

Bestemmingsplan Herenweg-Gageldijk e.o.

Gemeente Stichtse Vecht



Bestemmingsplan

Herenweg-Gageldijk e.o.

Gemeente Stichtse Vecht

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Vastgesteld:

25 juni 2013

Opnieuw vastgesteld (bestuurlijke lus):

1 juli 2014

Projectgegevens:

TOE04-0252979-01A

REG04-0252979-01A

TEK04-0252979-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1904.BPHerenwegGagelMRS-VG02

Inhoud

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING EN DOELSTELLING	1
1.2	LEESWIJZER	1
2	BEGRENZING PLANGEBIED EN VIGERENDE BESTEMMINGSPANNEN	3
2.1	BEGRENZING PLANGEBIED	3
2.2	VIGERENDE BESTEMMINGSPANNEN	3
3	BESTAAND BELEID	5
3.1	RIJKSBELEID	5
3.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	5
3.1.2	<i>Linieperspectief Panorama Krayenhoff</i>	6
3.1.3	<i>Aanwijzing Nieuwe Hollandse Waterlinie als beschermd rijksmonument</i>	7
3.1.4	<i>Nationale landschappen</i>	7
3.1.5	<i>Monumentenwet 1988, Modernisering Monumentenzorg en Besluit Ruimtelijke Ordening</i>	8
3.1.6	<i>Beheerplan Oostelijke vechtplassen, Natura 2000</i>	9
3.2	PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID	10
3.2.1	<i>Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013- 2028</i>	10
3.2.2	<i>Provinciale Ruimtelijke Verordening</i>	12
3.2.3	<i>Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen</i>	17
3.2.4	<i>Regionaal Structuurplan 2005-2015</i>	18
3.2.5	<i>Waterbeheerplan</i>	19
3.2.6	<i>Watergebiedsplan</i>	19
3.2.7	<i>Natuurbeheerplan provincie Utrecht 2011</i>	20
3.2.8	<i>Cultuur van U</i>	20
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	21
3.3.1	<i>Ruimtelijke Structuurvisie</i>	21
3.3.2	<i>Welstandsnota</i>	22
3.3.3	<i>Landschapsontwikkelingsplan</i>	22
3.3.4	<i>Gemeentelijk archeologiebeleid</i>	26
3.3.5	<i>Gemeentelijk verkeer en vervoersplan (GVVP)</i>	28
3.3.6	<i>Beeldkwaliteitplan Herenweg - Gageldijk</i>	28
3.3.7	<i>Mantelzorg</i>	28
3.3.8	<i>Beroep en bedrijven aan huis</i>	29
3.3.9	<i>Afwijkingen beleid</i>	29
3.4	TERUGBLIK OP RECENTE BELEIDSKEUZES	30
3.4.1	<i>Koude sanering</i>	30
3.4.2	<i>Paardrijbakken</i>	31
3.4.3	<i>Verbreding landbouw</i>	31
3.5	CONCLUSIE GELDEND BELEID	31

4	KARAKTERISTIEKEN PLANGEBIED	33
4.1	RUIMTELIJKE ANALYSE PLANGEBIED	33
4.1.1	<i>Holoceen</i>	33
4.1.2	<i>12e tot en met 16e eeuw</i>	33
4.1.3	<i>16e tot en met 19e eeuw</i>	33
4.1.4	<i>20e eeuw</i>	34
4.1.5	<i>Huidige situatie</i>	35
4.1.6	<i>Cultuurhistorie</i>	37
4.1.7	<i>Groen, natuur en water</i>	40
4.2	RUIMTELIJKE ANALYSE DEELGEBIEDEN	41
4.2.1	<i>Deelgebied Maarsseveensevaart (A)</i>	42
4.2.2	<i>Deelgebied Herenweg (B)</i>	43
4.2.3	<i>Deelgebied Gageldijk zuid (C)</i>	44
4.2.4	<i>Deelgebied Gageldijk noordwest (D)</i>	45
4.2.5	<i>Deelgebied Gageldijk noordoost (E)</i>	46
4.3	FUNCTIONELE ANALYSE	47
4.3.1	<i>Wonen</i>	47
4.3.2	<i>Bedrijven (agrarische en niet-agrarische)</i>	48
4.3.3	<i>Recreatie</i>	49
4.3.4	<i>Verkeer</i>	50
4.4	CONCLUSIE	50
5	BELEIDSKADER HERENWEG-GAGELDIJK	53
5.1	INLEIDING	53
5.2	RUIMTELIJKE VISIE ALGEMEEN	53
5.3	NADERE UITWERKING RUIMTELIJKE VISIE	55
5.3.1	<i>Samenvatting</i>	55
5.3.2	<i>Wonen</i>	55
5.3.3	<i>Niet-agrarische bedrijvigheid</i>	57
5.3.4	<i>Agrarische bedrijven</i>	58
5.3.5	<i>Glastuinbouw</i>	59
5.3.6	<i>Recreatie</i>	59
5.3.7	<i>Cultuurhistorie</i>	60
5.3.8	<i>Natuur en landschap</i>	60
5.4	TRANSFORMATIEMOGELIJKHEDEN	61
5.4.1	<i>Doelstelling</i>	61
5.4.2	<i>Middelen</i>	61
5.4.3	<i>Prioritering deelgebieden</i>	63
5.4.4	<i>Deelgebied Maarsseveensevaart (A)</i>	65
5.4.5	<i>Deelgebied Herenweg (B)</i>	66
5.4.6	<i>Deelgebied Gageldijk zuid (C)</i>	67
5.4.7	<i>Deelgebied Gageldijk noordwest (D)</i>	69
5.4.8	<i>Deelgebied Gageldijk noordoost (E)</i>	71
5.4.9	<i>Rol gemeente Stichtse Vecht</i>	72
5.5	BEELDKWALITEITPLAN	72

6	PLANOLOGISCHE EN MILIEUASPECTEN	73
6.1	MER	73
6.2	BODEM	74
6.3	WATER	75
6.4	FLORA EN FAUNA	77
6.5	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	77
6.5.1	<i>Niet-agrarische bedrijven</i>	77
6.5.2	<i>Agrarische bedrijven</i>	77
6.6	GELUID	78
6.7	LUCHTKWALITEIT	78
6.8	EXTERNE VEILIGHEID	79
6.9	GEURHINDER	80
6.10	VERKEER	81
6.11	ARCHEOLOGIE	81
6.12	KABELS EN LEIDINGEN	81
6.13	MILIEUBESCHERMINGSGEBIEDEN	82
6.14	DUURZAAMHEID	84
7	JURIDISCHE PLANOPZET	85
7.1	VERANTWOORDING PLANVORM	85
7.2	OPBOUW REGELS	85
7.2.1	<i>Artikelgewijze toelichting op de planregels</i>	86
8	8 UITVOERBAARHEID	95
8.1	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	95
8.2	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	96
8.3	HANDHAVING	97

Bijlagen:

Bijlage 1: Milieurapport Herenweg - Gageldijk

Bijlage 2: Aanvullend milieurapport Herenweg – Gageldijk

Bijlage 3: Overzicht monumenten en karakteristieke panden

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek

Bijlage 5: Nota inspraak en vooroverleg

Bijlage 6: Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het plangebied Herenweg-Gageldijk betreft de stedelijke randzone in het oostelijk deel van het landelijke gebied van de Gemeente Stichtse Vecht, deels grenzend aan de Utrechtse wijk Overvecht. De geldende bestemmingsplannen zijn verouderd en voldoen niet aan de eisen die de Wet ruimtelijke ordening stelt.

Daarbij vragen huidige ontwikkelingen zoals vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing, verbreding van landbouwbedrijven en bijvoorbeeld een ongecontroleerde groei aan paardenbakken binnen het plangebied op een passend antwoord. Deze ontwikkelingen dienen vanuit de gemeente gestuurd te worden om een gewenste ruimtelijke kwaliteitsslag in het plangebied te realiseren.

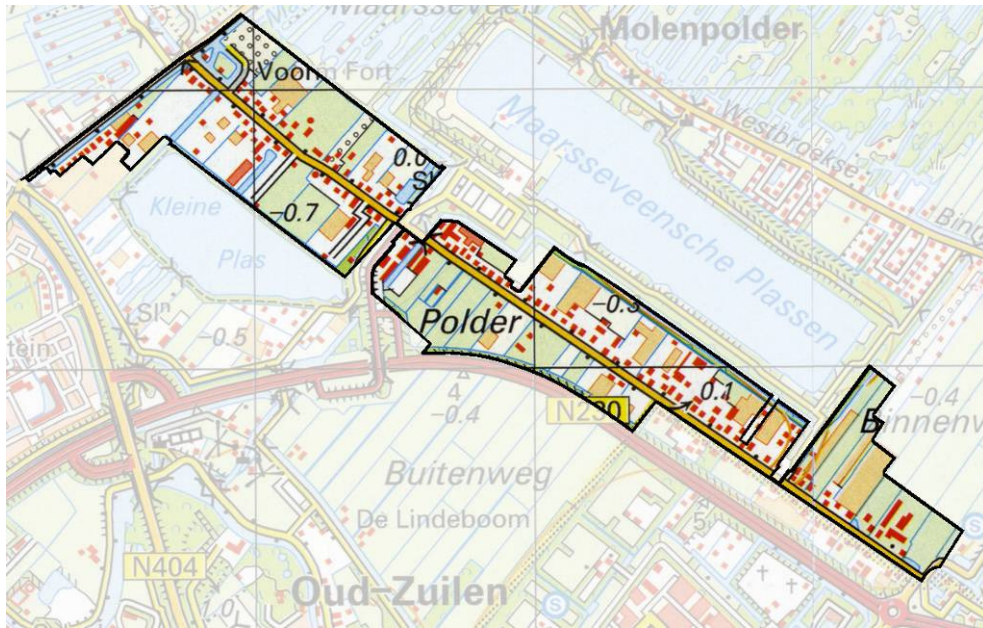
Daarom wordt een actueel en digitaal raadpleegbaar bestemmingsplan voor het gebied opgesteld, dat voldoet aan de eisen van de huidige tijd. Tevens zal recent beleid op gemeentelijk, provinciaal en rijksniveau worden doorvertaald in het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan zal overwegend conserverend van aard zijn, met beperkte ruimte voor ontwikkeling. Onderdeel van het bestemmingsplan is het beleidskader dat is opgesteld om aan te geven waar voor een conserverende lijn in het plangebied wordt gekozen en waar richting en ruimte wordt gegeven voor ontwikkelingen die kunnen leiden tot de gewenste ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het gebied. Hierbij wordt onder andere ingegaan op vrijkomende (agrarische) gebouwen, niet-agrarische bedrijven, wonen en recreatieve functies. Om sturing te kunnen geven aan de gewenste ruimtelijke kwaliteitsslag in het gebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld (SRO, 18 januari 2013). Dit beeldkwaliteitplan doet uitspraken over de verschijningsvorm van deze ontwikkelingen. Met dit beeldkwaliteitplan kan de gemeente dan ook sturen om de beoogde kwaliteit ook daadwerkelijk te kunnen realiseren. Naast richtlijnen voor beeldkwaliteit is, als onderdeel van dit rapport, tevens een protocol opgesteld voor de behandeling van initiatieven.

1.2 Leeswijzer

Het bestemmingsplan is opgebouwd uit 7 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de begrenzing van het plangebied en op de vigerende bestemmingsplannen. Het relevante beleid staat centraal in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 worden de karakteristieken van het plangebied beschreven. Het (nieuwe) beleidskader voor het plangebied is verwoordt in hoofdstuk 5.

De (juridische) planopzet wordt in hoofdstuk zes toegelicht. In hoofdstuk zeven wordt ingegaan op de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het plan. Het achtste en laatste hoofdstuk bevat een overzicht van de bronnen die gebruikt zijn bij de totstandkoming van het bestemmingsplan.



Ligging plangebied topografische kaart



Ligging plangebied luchtfoto

2 Begrenzing plangebied en vigerende bestemmingsplannen

2.1 Begrenzing plangebied

Het plangebied Herenweg-Gageldijk betreft de stedelijke randzone in het oostelijk deel van het landelijke gebied van de Gemeente Stichtse Vecht. Het gaat om het meest verstedelijkte stukje landelijk gebied van de gemeente. Het gebied ligt ten oosten van de bebouwde kom van Maarssen en bevat (een deel van) de percelen gelegen aan de Herenweg, Gageldijk en enkele percelen aan de Maarsseveensevaart. Gezien de ontwikkeling rond het fort is besloten dat gebied uit het plangebied te laten en hiervoor een separate planologische procedure te volgen.

2.2 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het gebied Herenweg-Gageldijk gelden momenteel 5 bestemmingsplannen. Dit zijn 'Herenweg-Gageldijk' (1998), 'Herenweg-Gageldijk, 1^e partiële herziening' (2004), 'Herenweg-Gageldijk, 2^e partiële herziening' (2006), 'Landelijk gebied' (1974) voor het perceel Maarsseveensevaart 92 en 'Herenweg 10c' (2011). Momenteel is het postzegelbestemming "Gageldijk 71" in voorbereiding, dit plan zal naar verwachting medio 2012 vastgesteld worden.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Herenweg-Gageldijk' (1998) is het gebied perceelsgewijs intensief geïnteriseerd. Als beleidslijn is in dat bestemmingsplan gekozen om een streep te trekken met de inventarisatie van eind jaren 90 als uitgangspunt. Hierbij is een regeling opgenomen voor een uitbreiding van 20% van de bestaande (legale) bebouwing als dat ruimtelijk en milieutechnisch mogelijk was. Verder is het aantal bedrijven dat hinderlijk was zoveel mogelijk worden teruggebracht. Er is gekozen voor een koude sanering. Dat wil zeggen dat de bedrijfsactiviteiten die aanwezig waren eind jaren 90 als zodanig zijn bestemd en dat er geen ander bedrijf dan het genoemde zich op de betreffende locaties mogen vestigen. Er zit een ontheffingsregeling binnen de bedrijvenbestemming om te veranderen naar bedrijven algemeen als er sprake is van maximaal categorie 1 of 2 inrichtingen. Dus het type bedrijven dat zich beter verhoudt met de aanwezige woningen en landschap.

In het bestemmingsplan is daarnaast veel aandacht gegeven aan de groene uitstraling en het groene karakter van de Herenweg en Gageldijk. Dit is in het plan vastgelegd door middel van de bestemming 'Tuin' aan de voorzijde en de zijkanten van de woon- en/of bedrijfsbebouwing welke tegen deze wegen aanligt.



Uitsnede deel plangebied (Herenweg) bestemmingsplan Herenweg - Gageldijk e.o. uit 1998

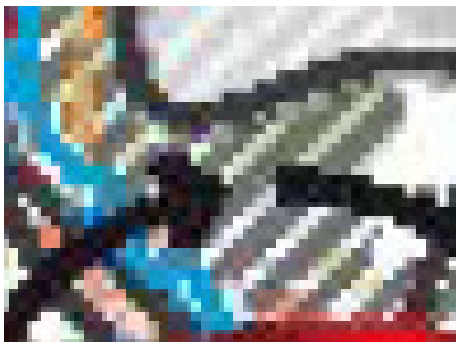
3 Bestaand beleid

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Ruimte de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze SVIR vervangt de Nota Ruimte, bouwt daarop soms voort en zet in op een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Zij richt zich op de periode tot 2040 en benoemt als opgaven het versterken van de concurrentiekracht van Nederland, het vinden van ruimte voor (wind)energie, inspelen op klimaatverandering en het omgaan met krimp, stagnatie en groei van het inwonertal en huishoudens naast elkaar in Nederland. Op basis van deze opgaven formuleert de SVIR 13 nationale belangen die bijdragen aan het versterken van de ruimtelijk-economische structuur, het verbeteren van de bereikbaarheid en het waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving. Het Rijk spreekt in de SVIR uit dat zij provincies en gemeenten daarbij de ruimte wil geven om in te spelen op de eigen situatie. In bijlage 2 geeft de SVIR aan op welke wijze zij hierbij voortbouwt op de Nota Ruimte.



Uitsnede kaart nationale ruimtelijke hoofdstructuur

Op de kaart van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur vormt het plangebied een onderdeel van het cultureel erfgoedgebied Nieuwe Hollandse Waterlinie. De verantwoordelijkheid voor groene ruimte en landschap komt meer bij provincies en gemeenten te liggen.

3.1.2 Linieperspectief Panorama Krayenhoff

Als vervolg op de Nota Belvedere is het principe ‘ behoud door ontwikkeling’ in het linieperspectief Panorama Krayenhoff uitgewerkt voor het nationale project Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Linieperspectief is in december 2003 door het kabinet vastgesteld en in de vijf betrokken Colleges van Gedeputeerde Staten met instemming behandeld waardoor het Linieperspectief geldt als leidraad voor de ontwikkeling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Linieperspectief zet in op twee strategieën voor de verwezenlijking, namelijk planologische doorwerking en actieve ontwikkeling. De planologische doorwerking bestaat uit bescherming van de waterlinie via de Monumentenwet en via de Wet ruimtelijke ordening in bestemmingsplannen. Voor de actieve ontwikkeling dienen uitvoeringsplannen per deelgebied (enveloppe) te worden ontwikkeld. In het Panorama Krayenhoff zijn de ambities voor 2020 geformuleerd. De ambities staan in het teken van het algemene motto ‘ behoud door ontwikkeling’ . De waterlinie heeft haar defensieve betekenis verloren, maar heeft nog wel betekenis als het gaat om de functie van het landschap als collectief geheugen, met de ontwikkeling van het westen van het land tot samenhangende deltametropool en als het gaat om een nieuwe benadering van waterbeheer. Gestreefd wordt daarom naar de ontwikkeling van:

- nationale geheugensteun;
- megasingel door de deltametropool;
- schakel in de waterbeheersing.

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

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

Uitvoeringsproject Vechtstreek-Zuid

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

- landschappelijke en recreatieve articulatie van de hoofdverdedigingslijn;
 - het ontwikkelen van de forten als recreatieve en ecologische pleisterplaatsen;
 - het realiseren van een ecologische en recreatieve verbinding langs de Vecht;
 - het uitwerken van een verdichtingsopgave tussen Vecht en Amsterdam-Rijnkanaal;
- Voor het plangebied zijn met name de eerste twee genoemde ambities van belang.

3.1.3 Aanwijzing Nieuwe Hollandse Waterlinie als beschermd rijksmonument

De Nieuwe Hollandse Waterlinie wordt als complex aangewezen als rijksmonument. Dit voorstel komt voort uit het lineierperspectief "Panorama Krayenhoff," en is in 2009 door minister Plasterk in gang gezet. De aanwijzingsprocedure voor de linie in Stichtse Vecht is in 2010 opgestart. Binnen het plangebied ligt een aantal objecten, dat behoort tot de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het gaat hierbij om fort Maarsseveen en de groepschuilplaatsen rondom fort De Gagel. De aanwijzing betekent dat nagenoeg alle bouwwerken in de Waterlinie beschermd gaan worden. Hiermee wordt de Hollandse Waterlinie met haar 46 forten, vijf vestingsteden en honderden bunkers, sluizen en dijken samen een monument van formaat.

Bepaalde objecten van de NHW, zoals de forten, kennen al een bescherming als rijksmonument. Echter het aanwijzingsprogramma gaat uit van een complexgewijze bescherming in hun onderlinge samenhang. Hiermee wordt recht gedaan aan de cultuurhistorische waarde van de linie die niet alleen bestaat uit losse onderdelen en objecten, maar veeleer ook uit de functionele en ruimtelijke samenhang van het totale systeem.

De schootsvelden van de forten Maarsseveen en de Gagel liggen deels binnen het plangebied. Voor deze schootsvelden gold lange tijd de Kringenwet, die tot doel had om de schootsvelden rond de vestingwerken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie vrij te houden wat betekende dat hier slechts beperkt mocht worden gebouwd afhankelijk van de afstand tot het fort. In bepaalde kringen rondom het fort mocht uitsluitend in hout gebouwd worden. Aan de Herenweg zijn nog diverse houten huizen te vinden die hiermee dus een cultuurhistorische waarde bezitten. De houten huizen zijn niet meegenomen in het aanwijzingsprogramma van het rijk.

In het kader van het aanwijzingsprogramma van de NHW wordt opgemerkt dat het verantwoord omgaan met de open schootsvelden voor het duurzame behoud van de Nieuwe Hollandse als systeem ook voor de toekomst noodzakelijk wordt geacht. De schootsvelden zijn echter niet meegenomen in het aanwijzingsprogramma.

In het aanwijzingsprogramma wordt voorgesteld de doorvertaling te laten plaatsvinden in de ruimtelijke ordening middels een gebiedsbescherming. Dit kan bijvoorbeeld middels de provinciale structuurvisies.

3.1.4 Nationale landschappen

Het Groene Hart en de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn nationale landschappen. Het plangebied is grotendeels gelegen binnen beide landschappen. Nationale Landschappen zijn ingesteld, omdat die gebieden kenmerkend zijn voor de ontstaansgeschiedenis van Nederland en bijzondere landschappelijke eigenschappen hebben. Er is ruimte voor sociaal-economische ontwikkelingen, mits de bijzondere kwaliteiten van het gebied behouden blijven en/of worden versterkt. Voor de nationale landschappen geldt: 'migratiesaldo nul'. Dit betekent dat binnen de Nationale Landschappen ten hoogste ruimte is voor extra nieuwe woningen om de eigen bevolking te huisvesten. De uitwerking van het beleid vindt plaats op provinciaal niveau. In de provinciale kwaliteitsatlassen wordt beschreven hoe de kernkwaliteiten van het betreffende Nationale Landschap te behouden, beheren en versterken.

Voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie is Panorama Krayenhoff opgesteld. De kernkwaliteiten voor het Groene Hart zijn omschreven in de 'Voorloper provinciale structuurvisies' en zullen worden uitgewerkt in de provinciale 'Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen – Groene Hart'.

3.1.5 Monumentenwet 1988, Modernisering Monumentenzorg en Besluit Ruimtelijke Ordening

In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe gebouwde monumenten (daaronder ook begrepen 'groene' monumenten) en archeologische monumenten aangewezen kunnen worden als wettelijk beschermd monument. De Monumentenwet 1988 heeft niet alleen betrekking op de aanwijzing van rijksmonumenten, maar ook op de bescherming van stads- en dorpsgezichten en op de omgang met archeologische waarden en opgravingen.

In opzet stamt de Monumentenwet uit het begin van de twintigste eeuw. Het denken over de omgang met monumenten is sindsdien sterk veranderd. Dit uit zich onder meer in een verschuiving in denken van object naar gebied en van behoud naar ontwikkeling. Ook het denken over de organisatie van de monumentenzorg is veranderd. In het kader hiervan is het project Modernisering van de Monumentenzorg opgezet door de rijksoverheid.

In november 2009 stemde de tweede kamer in met de moderniseringsplannen van minister Plasterk. In hoofdlijnen worden binnen deze plannen drie grote wijzigingen voorgesteld:

- Cultuurhistorische belangen meewegen in de ruimtelijke ordening
- Krachtiger en eenvoudiger regels
- Herbestemmen van monumenten die hun functie verliezen

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Vanaf 1 januari 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegd dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Als gevolg hiervan is het van belang dat voorafgaand aan het maken van een bestemmingsplan de aanwezige cultuurhistorische waarden bekend zijn. Daarnaast is het Bro vastgelegd dat in de toelichting van bestemmingsplannen moet worden beschreven hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden en de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten en de bescherming daarvan wordt omgegaan.

3.1.6 Beheerplan Oostelijke vechtplassen, Natura 2000

Het plangebied grenst voor een deel aan het Natura 2000-gebied. Natura 2000 is een netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese unie. Deze gebieden zijn aangewezen, omdat ze van internationaal belang zijn. Voor alle Natura 2000-gebieden worden beheerplannen opgesteld. Het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen (landelijk gebiedsnummer 95) omvat het Vogelrichtlijngebied Oostelijke Vechtplassen en het Habitatrichtlijngebied Oostelijke Vechtplassen.

Dit Natura 2000-gebied kent 34 instandhoudingsdoelen, waarvan acht habitattypen, negen habitatrichtlijnsoorten en 17 vogelrichtlijnsoorten. Voor de habitattypen geldt een behoud of verbetering van habitatoppervlakte en behoud of verbetering van kwaliteit. Voor de habitatsoorten geldt behoud of uitbreiding van de populatieomvang en behoud of verbetering van de kwaliteit.

Enkele aanwezige habitattypen in het gebied zijn vochtige heiden (laagveengebied), blauwgraslanden, Overgangs- en trilvenen (trilvenen en veenmosrietlanden). Enkele broedvogelsoorten zijn roerdomp, woudaapje en purperreiger.



Uitsnede ligging Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen t.o.v. plangebied

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013- 2028

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

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

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

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

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

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

Landschap

Het Westelijk Veenweidegebied (onderdeel van het Groene Hart) wordt gekenmerkt als overwegend open agrarisch weidegebied waarin de ontginningsgeschiedenis helder leesbaar is, met patronen en structuren die door de eeuwen heen nagenoeg ongewijzigd zijn gebleven. Grote delen van het gebied zijn daardoor cultuurhistorisch waardevol. Het gebied biedt ruimte aan natuur en rustige vormen van recreatie.

De zone langs

de Vecht kent van oudsher een grotere dynamiek, waarvan de cultuurhistorisch zeer waardevolle buitenplaatszones een goed voorbeeld zijn. De provincie biedt ruimte voor ontwikkeling om deze waarden in stand te houden.

Cultuurhistorie

Met het ruimtelijk erfgoedbeleid wil de provincie bijdragen aan het behouden, versterken en beleefbaar maken van cultuurhistorie in de provincie Utrecht. Dit resulteert in een strategie van enerzijds het veiligstellen van cultuurhistorische waarden en anderzijds het sturen van ruimtelijke ontwikkelingen vanuit de samenhangende cultuurhistorische kwaliteiten ter plaatse. Daarbij is 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt. De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) vormt de basis van dit beleid.

De CHS bestaat uit samenhangende, historisch waardevolle structuren van bovenlokaal belang. Het zijn ruimtelijk herkenbare, dan wel in de ondergrond aanwezige structuren die kenmerkend zijn voor een bepaalde periode of ontwikkeling. Binnen de CHS zijn vier prioritaire thema's geselecteerd waarop actief beleid wordt gevoerd en die worden geborgd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Het gaat om: historische buitenplaatsen, militair erfgoed, agrarisch cultuurlandschap en archeologie.

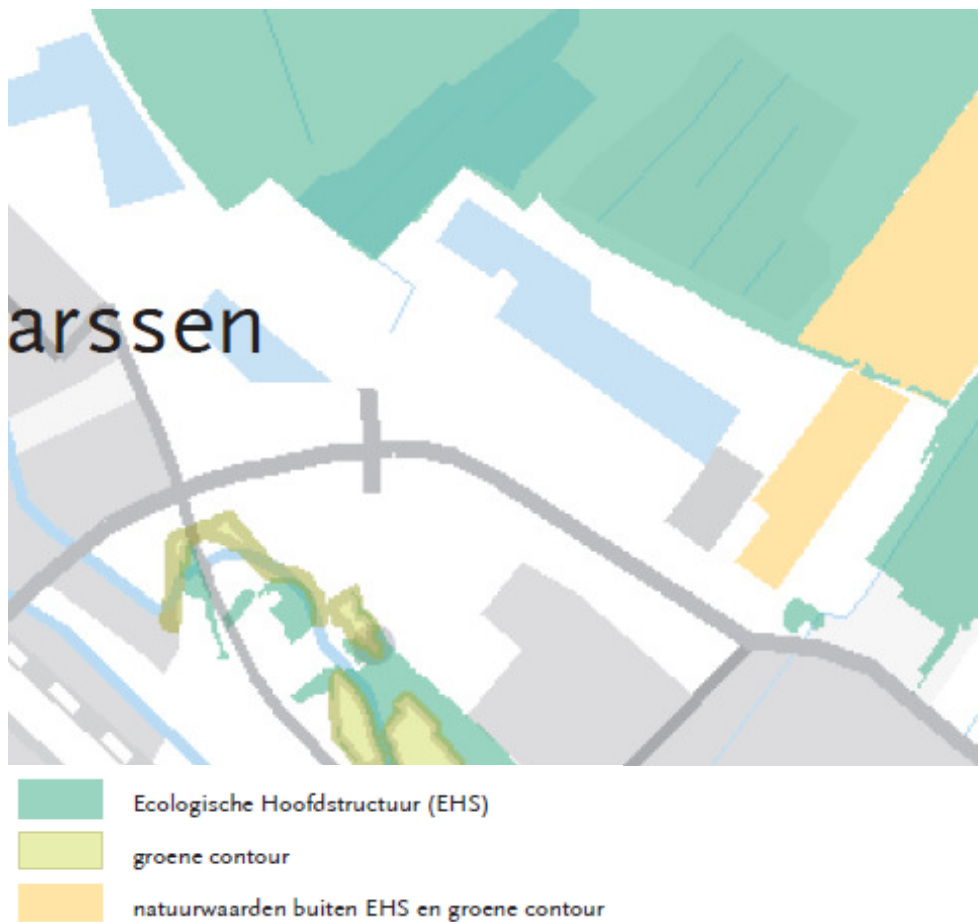
Binnen het plangebied is de Nieuwe Hollandse Waterlinie aangewezen als 'CHS - militair erfgoed'. Voor het militair erfgoed van de voormalige waterlinies ligt de opgave vooral op het via gebiedsontwikkelingen versterken en beleefbaar maken van de linies in het landschap.



Kaartbeeld Cultuurhistorie (Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie)

Natuur

De EHS is een robuust, samenhangend netwerk van natuurgebieden en verbindingen daartussen op nationaal niveau. De ambitie voor de EHS is het behouden en verder ontwikkelen ervan. Het beleid maakt, door middel van het beschermingsregime 'nee, tenzij', geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk die een significant negatief effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS. Op het kaartbeeld natuur zijn binnen het plangebied geen gebieden aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ten noorden van het plangebied wel. In de oostelijke punt van het plangebied aan de Gageldijk zijn bijzondere natuurwaarden buiten de EHS en de groene contour aangeduid.



Kaartbeeld Cultuurhistorie (Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie)

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Het doel van de verordening is provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De basis van de PRV is de Structuurvisie 2013-2028. Alleen artikelen relevant voor het plangebied zijn hierna beschreven.

Kernrandzone

De omvang en de begrenzing van een kernrandzone verschilt per kern. Het is aan gemeenten om deze nader te bepalen en daarvoor in ruimtelijke plannen gericht beleid op te nemen. Een integrale visie voor (een gedeelte van) de kernrandzone is hiervoor het aangewezen instrument. Indien afgewogen binnen de visie kunnen door toepassing van dit artikel kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Deze ontwikkelingen horen thuis in de kernrandzone (stadsrandactiviteiten), of leiden elders (in het stedelijk of landelijk gebied) tot verhoging van de kwaliteit of maken het bereiken van een bepaald doel mogelijk (zoals realisatie van natuur of recreatief groen). Deze ontwikkelingen zijn onder voorwaarden mogelijk: landschappelijke inpassing, redelijke verhouding tussen toe te voegen rood en doel en geen belemmering van de omliggende agrarische bedrijven in hun bedrijfsvoering.

Kleinschalige stedelijk ruimtelijke ontwikkelingen worden in de kernrandzone toegestaan om de ruimtelijke kwaliteit te versterken: realisatie van natuur, groen, aanleg en beheer van recreatieve voorzieningen of de versterking van de recreatieve belevingswaarde.

Na landschappelijke afweging (waar het kan) moet het ruimtelijk plan voldoen aan de landschappelijk gewenste inpassing. Dit kan zijn het toevoegen, versterken of herstellen van bestaande landschappelijke kenmerken en/of kwaliteiten. Van de gemeenten wordt verwacht dat zij in de visie aangeven op welke wijze de huidige kwaliteit wordt geborgd of kan worden verbeterd. Bij kwaliteitsverbetering gaat het vooral om het versterken van aangename verblijfsmogelijkheden, om goede verbindingen vanuit de kern, om een landschappelijk mooie overgang tussen stedelijk gebied en het omliggende buitengebied en om de mogelijkheid van 'ommetjes' in de kernrandzone. Wat een redelijke verhouding is, hangt af van de aard en de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling en het gebied. Dit vereist een integrale afweging.

Bestaande niet-agrarische bedrijven

Bestaande niet-agrarische bedrijven in het plangebied mogen worden uitgebreid tot maximaal 20% van de bestaande bebouwing, mits wordt aangetoond dat de uitbreiding ruimtelijk aanvaardbaar is en noodzakelijk voor de voortzetting van het bedrijf. Van deze maximale uitbreiding kan afgeweken worden mits er sprake is van een economische noodzaak. Indien de uitbreiding groter is dan 20% wordt tevens onderbouwd dat die uitbreiding noodzakelijk is voor de voortzetting van het niet-agrarische bedrijf. Een perceel dat bestemd is voor een specifiek niet-agrarisch bedrijf kan een andere niet-agrarische bedrijfsbestemming krijgen. Voorwaarde daarbij is dat er geen toename is van milieuhinder, onevenredige verkeerstoename of verstoring van het landschap.

Woningen landelijk gebied

De maximale inhoudsmaat moet landschappelijk goed inpasbaar zijn. Hierbij moet gedacht worden aan 600 tot 800 m³. Onder woningen worden zowel burgerwoningen als ook bedrijfswoningen verstaan. Gebiedsgewijs kan gedifferentieerd worden.

Bebouwingsenclaves

In bebouwingsenclaves of bebouwingslinten in het landelijk gebied mag verstedelijking onder voorwaarden toegestaan worden, mits dit resulteert in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, bebouwing niet plaatsvindt buiten bestaande enclaves of linten en belangen van bestaande omliggende functies niet worden aangetast. Daarnaast is een ruimtelijk onderbouwing met beeldkwaliteitsparagraaf verplicht.

Algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing

Bij bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing mag in het plangebied aan de bedrijfswoning en de daarbij behorende aangebouwde bedrijfsruimte een woonbestemming gegeven worden. Andere functies zijn toegestaan in de bedrijfsgebouwen mits de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen met minimaal 50% wordt gereduceerd, bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden worden behouden en/of versterkt, de wijziging niet leidt tot een onevenredige toename van gemotoriseerd **verkeer en omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.**

In het plangebied kan de bouw van nieuwe woningen worden toegestaan op een voormalige bedrijfslocatie. Dit kan alleen als alle bestaande, voormalige, niet-cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsgebouwen met een minimale oppervlakte van 1.000 m² zijn gesloopt en omliggende agrarisch bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Hiervoor gelden de volgende sloopcriteria:

- sloop van 1000 m² tot 2500 m² aan bedrijfsbebouwing: bouw van één woning is toegestaan;
- sloop van 2500 m² tot 4000 m² aan bedrijfsbebouwing: bouw van twee woningen is toegestaan;
- sloop van 4000 m² of meer aan bedrijfsbebouwing: bouw van drie woningen is toegestaan.

Voor kassen geldt dat als 5000 m² aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, dan kan er één woning worden gebouwd. De voorwaarden met betrekking tot de nieuwe woning zijn geregeld in artikel Woningen landelijk gebied. Maatwerk is mogelijk mits is voorzien in een extra ruimtelijke kwaliteitsimpuls.

Glastuinbouw niet toegestaan

Nieuwe glastuinbouwbedrijven zijn in het plangebied niet toegestaan. Bestaande bedrijven mogen uitbreiden, maar alleen zoveel als nodig is voor doelmatige voortzetting van het bedrijf. Ook mogen er geen zwaarwegende landschappelijke bezwaren zijn en mogen bestaande omliggende functies niet worden aangetast of beperkt. De maximum toegestane omvang van bestaande glastuinbouwbedrijven buiten de glastuinbouwconcentratiegebieden is 2 hectare.

Landelijk gebied

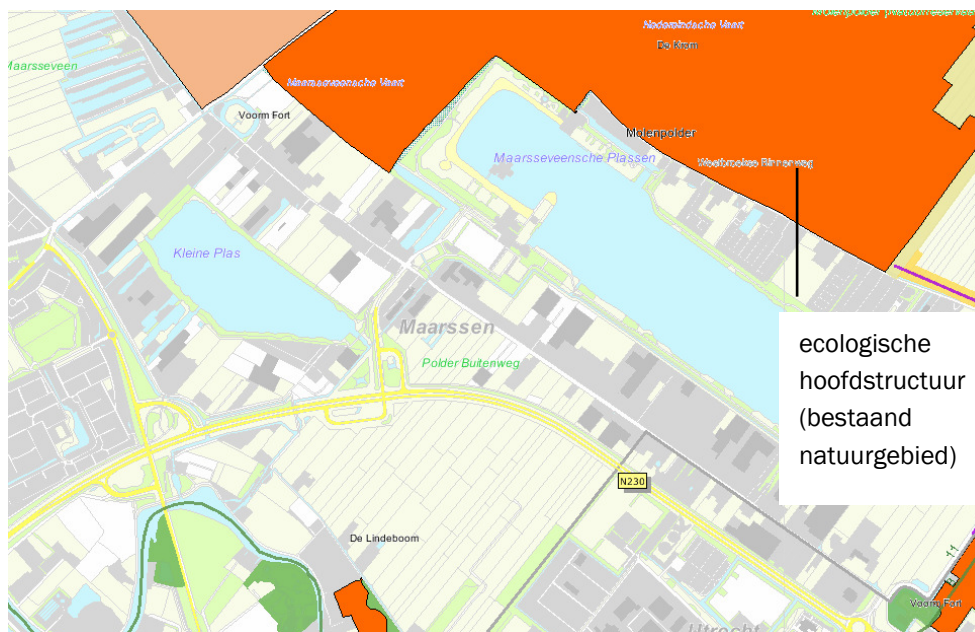
In het plangebied moet een bestemmingsplan bestemmingen en regels bevatten ter bescherming en versterking van de landschappelijke waarden en landschapstypen. In het gehele landelijk gebied moet een ongebreidelde uitwaaiing van stedelijke functies worden voorkomen. Binnen deze context zijn nieuwe vormen van versterking alleen onder specifieke voorwaarden toelaatbaar.

Landschap

Voor elke ontwikkeling in het landelijk gebied moet aansluiting gevonden worden bij de kernkwaliteiten. Als er sprake is van een zeer open gebied, bevat een ruimtelijk plan bepalingen om die openheid te behouden. Hierbij valt te denken aan het tegengaan van (hoge) bebouwing.

Ecologische hoofdstructuur

In het plangebied zijn geen gebieden gelegen die aangewezen zijn als ecologische hoofdstructuur. Wel zijn er een aantal gebieden direct ten noorden van het plangebied als EHS aangewezen.



Uitsnede ecologische hoofdstructuur provincie Utrecht

Nieuwvestiging verblijfsrecreatie

Nieuwvestiging van verblijfsrecreatieterreinen is in het plangebied toegestaan als deze landschappelijk worden ingepast en omliggende agrarische bedrijven niet worden belemmerd.

Uitbreiding bestaande verblijfsrecreatie

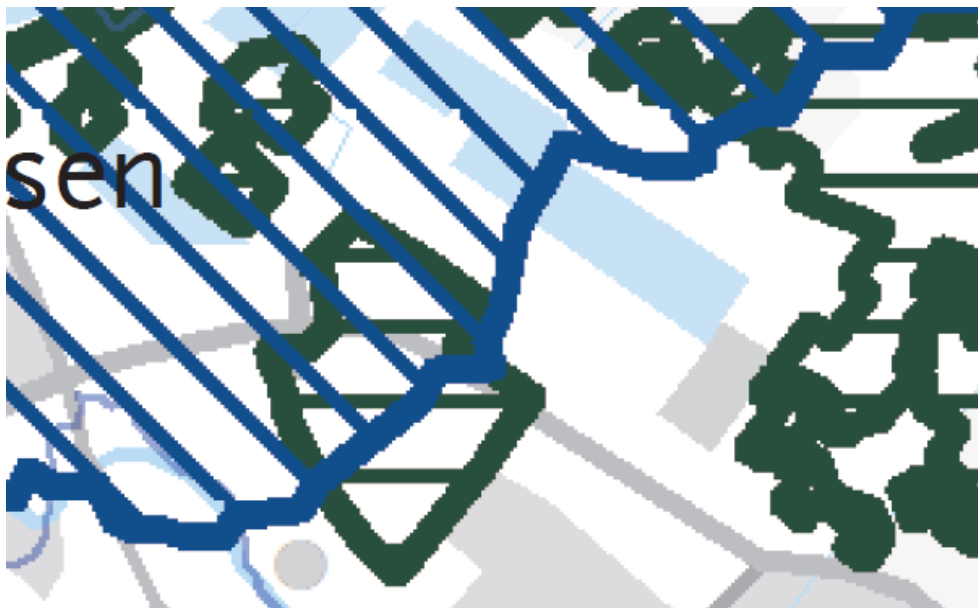
Ook uitbreiding van bestaande verblijfsrecreatieterreinen is toegestaan als deze onvoldoende ruimte hebben om het kwaliteitsniveau te optimaliseren en de uitbreiding niet leidt tot aantasting van aanwezige waarden of de agrarische structuur.



Permanente bewoning recreatieverblijven niet toegestaan

In het plangebied is permanente bewoning van recreatieverblijven niet toegestaan.

Bodembewerkingen veenweidegebied

Delen van het plangebied zijn in de Provinciale Ruimtelijke Verordening aangeduid als gebieden die kwetsbaar zijn voor oxidatie van organische stof bij bodembewerking. Het gaat hier om een regeling voor bodembewerkingen (onder meer scheuren en ploegen). Deze bodembewerkingen zijn onaanvaardbaar vanwege de versnelde bodemdaling die hiervan het gevolg is. Bodembewerkingen die worden uitgevoerd ten behoeve van graslandverbeteringen zijn wel toegestaan, vanwege het beperktere effect op de bodemdaling (in vergelijking met bijvoorbeeld maïsteelt), het minder frequent voorkomen en het grote belang dat dit kan hebben voor de bedrijfsvoering op een grondgebonden veehouderijbedrijf zoals veel voorkomt in de veengebieden.



-  veengebied kwetsbaar voor oxidatie
-  beschermingszone drinkwaterwinning

Afbeelding bodem en water

Waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden

De westelijke helft van het plangebied is gelegen in een waterwin- en grondwaterbeschermingsgebied of 100-jaarszone (ten behoeve van de waterwinning uit de Bethunepolder voor de drinkwatervoorziening van Amsterdam). Het waterwinbelang moet hier beschermd worden bij functiewijzigingen in het plangebied.

Eisen stellen Cultuurhistorische hoofdstructuur

Het deel van het plangebied ten noorden van de Gageldijk/Herenweg is gelegen in een gebied waar bestemmingsplannen bestemmingen en regels moeten bevatten die zijn gericht op het in stand houden van en het voortbouwen op de voorkomende cultuurhistorische waarden. Dit gebied is als zodanig aangewezen vanwege de ligging ervan in het nationaal landschap en de aanwezigheid van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Waterlinies

Meer specifiek moeten bestemmingen en regels gericht zijn op aansluiting bij of een versterking van de karakteristieken van de verdedigingslinies en het direct aangrenzende terrein. Ontwikkelingen die hiervan afwijken zijn alleen toegestaan als is aangetoond dat deze noodzakelijk zijn en niet elders kunnen worden gerealiseerd. Dit gebied is als zodanig aangewezen vanwege de ligging binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

3.2.3 Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen

In de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen verzameld de provincie alle gegevens over de landschappen, -beschrijving, geschiedenis, bodem, ontwikkelmogelijkheden, met als doel de belangrijkste kwaliteiten te beschermen en versterken. De kwaliteitsgids wordt als richtsnoer en inspiratiebron gebruikt bij ontwikkelingen in het landschap.

Het plangebied maakt deel uit van het zogenaamde 'Groene Hart'. De kernkwaliteiten van het Groene Hart zijn volgens de Streekplanuitwerking en Voorloper Groene Hart:

- 1 Openheid
- 2 (veen)Weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.)
- 3 Landschappelijke diversiteit
- 4 Rust & stilte

Ambities

Het Utrechtse deel van het Groene Hart heeft een zeer divers landschap. Rust en weidse open weidegebieden vormen haar essentie, kern en stille kracht. Dit is het soort landschap bij uitstek dat iedereen associeert met 'koeien in de wei'. Maar het Groene Hart biedt meer dan dat. Van oudsher kent het ook zones waar dynamiek de overhand heeft. Hier hebben oude economische dragers en transportassen - vooral rivieren en hun oevers - vaak moderne opvolgers gekregen, in de vorm van (rijks-)wegen, spoorlijnen en kanalen. Deze hebben op hun beurt weer nieuwe impulsen gegeven aan wonen en werken. Het is ook niet alleen openheid wat de klok slaat. De aanleg van buitenplaatsen - vaak een vroege vorm van verblijfsrecreatie - heeft geleid tot het ontstaan van landschappen met monumentale bebouwing en oude parkbossen, die vooral intiem en besloten zijn. Intimiteit en beslotenheid zijn ook kernbegrippen voor grote delen van het petgaten-landschap en de randen van plassen.

Het Groene Hart is niet alleen groen. Boerderijenlinten, dorpen maar ook grotere steden zoals Woerden en Mijdrecht zijn, net zoals de infrastructuur van toen en nu, verknoot met de oude en nieuwe verhalen van het Nationaal Landschap.

Bovendien ontleent het Groene Hart zijn waarden en bestaansrecht mede aan het contrast met en belang voor de grote stedelijke agglomeraties die er om heen liggen. Economische dynamiek, infrastructuur, de interactie met het stedelijk gebied en de voor de bewoners van de grote steden zo belangrijke recreatiegebieden betekenen dat niet alleen rust, maar ook reuring van nature bij delen van het Groene Hart hoort.

Het Utrechtse deel van het Groene Hart kent vaak eeuwenoude overgangen tussen landschappen. Deze zijn soms scherp, soms diffuus. Minstens zo belangrijk zijn de hedendaagse overgangen tussen stad en land en de manieren waarop snelwegen en de (groene) omgeving met elkaar ademen. Centraal staat het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap. Daarbij worden de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden en te versterken.

De focus ligt op het behouden, benutten en versterken van de contrasten tussen:

1. openheid en intimiteit
2. rust en reuring
3. oude en nieuwe overgangen

3.2.4 Regionaal Structuurplan 2005-2015

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

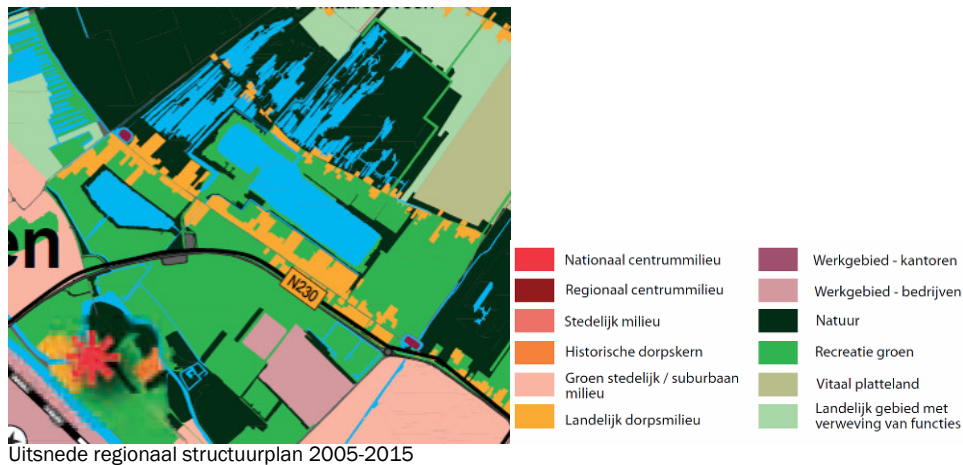
De regio wil in de gebieden waar landbouw de primaire functie blijft, een goed landbouwperspectief bieden. Initiatieven op het gebied van recreatie, recreatief medegebruik en de specifieke benutting van cultuurhistorische waarden, dragen bij aan de vitaliteit van het landelijk gebied. Ook de toevoeging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

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

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

Cultuurhistorische en archeologische waarden en de kenmerken en structuur van de Nieuwe Hollandse Waterlinie worden geïntegreerd en gebruikt om de identiteit en kwaliteit van gebieden te versterken.

Gezien de ligging van het plangebied binnen deze Waterlinie biedt dit kansen voor recreatieve routes, ecologische verbindingen, waterberging en restauratie en herontwikkeling van voormalige verdedigingswerken.



3.2.5 Waterbeheerplan

In het Waterbeheerplan 2010-2015 beschrijft het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) haar drie hoofdtaken:

- zorg voor veiligheid achter de dijken;
- zorg voor voldoende water;
- zorg voor schoon water.

Daarnaast voert AGV in zijn beheersgebied taken uit die de waterschappen aanduiden als maatschappelijke neventaken. Voor AGV zijn dat vaarweg- en nautisch beheer, faciliteren van het recreatief medegebruik van wateren en dijken, zorg voor natuurwaarden en bevordering van cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden. De beleidsvoorbereidende, uitvoerende en administratieve taken heeft AGV opgedragen aan de stichting Waternet. Dit waterbeheerplan gaat over de waterschapstaken van AGV, waarbij AGV wel steeds het oog houdt op de samenhang van deze taken met het geheel van waterketen- en watersysteemtaken, ofwel de watercyclus. Tevens geeft dit waterbeheerplan aan de opgaven vanuit de KRW en vanuit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW-actueel).

3.2.6 Watergebiedsplan

Elke 10 tot 15 jaar stelt het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht voor een gebied een nieuw watergebiedsplan op. De komende jaren gaat het waterschap een watergebiedsplan maken voor het Noorderpark gebied, waarbij het gaat om de polders Achttienhoven, Maarsseveen-Westbroek, Oostelijke Binnenpolder van Tienhoven en Gansenhoef. Het watergebiedsplan Noorderpark gaat over alles wat met het oppervlaktewater (sloten, kanalen, plassen) te maken heeft. Een onderdeel van het watergebiedsplan is een concreet peilbesluit en waterinrichtingsplan. Het watergebiedsplan gaat onder meer over de waterkwaliteit, wateroverlast, de aan- en afvoer van het water etc.

Aandachtspunten voor het Noorderpark zijn de verdrogingsbestrijding, beperken inlaat gebiedsvreemd water, het creëren van optimale omstandigheden voor natuurontwikkeling etc. Een groot deel van het Noorderpark is aangewezen als TOP-gebied. Dit betekent dat het gebied prioriteit heeft bij verdrogingsbestrijding.

Het gaat hierbij om aangewezen verdroogde natuurgebieden die nog steeds een grote natuurwaarde bezitten. Het plangebied maakt onderdeel uit van de polder Maarsseveen-Westbroek, waarop het watergebiedsplan betrekking heeft en ligt tegen het aangewezen TOP-gebied en Natura 2000-gebied aan.

3.2.7 Natuurbeheerplan provincie Utrecht 2011

Centraal in het subsidiestelsel Natuur- en Landschapsbeheer staat het natuurbeheerplan. Het natuurbeheerplan is een verzameling kaarten waarop staat waar voor welk type natuur subsidie verkregen kan worden. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de Index Natuur en Landschap. Deze landelijke uniforme Index is een lijst met soorten natuur (beheertypen), zoals moeras, droog bos met productie, natuurbos, heide, etc.

3.2.8 Cultuur van U

De Cultuurnota provincie Utrecht 2012-2015 van juli 2012 is een kadernota waarin de visie en ambities van de provincie Utrecht op het vlak van cultuur zijn vastgelegd voor de periode 2012 tot en met 2015. De drie ambities luiden als volgt:

I Cultuur verrijkt: De provincie wil de cultuurhistorische kwaliteit van de leefomgeving behouden, verbeteren en zichtbaar maken.

II Cultuur verbindt: De provincie wil zich profileren als regio die sterk is in cultuur en mensen laten genieten van het rijke culturele aanbod.

III Cultuur versterkt: De provincie wil de culturele sector professioneel en economisch verstevigen en daartoe het maatschappelijk draagvlak vergroten.

Per ambitie zijn thema's benoemd met doelstellingen. Ambitie I ziet toe op ruimtelijk erfgoedbeleid, gebiedsontwikkeling, monumentenzorg en iconen van Utrechts erfgoed. Ambitie II is gericht op het cultuuraanbod, ambitie III op het versterken van het maatschappelijk draagvlak.

Ambitie I heeft raakvlakken met het bestemmingsplan 'Herenweg - Gageldijk' wegens de aanwezige erfgoedwaarden en militair erfgoed in het gebied. Het doel van ruimtelijke erfgoedbeleid is de samenhangende, cultuurhistorisch waardevolle ruimtelijke structuren van historische buitenplaatszones, militair erfgoed, agrarisch cultuurlandschap en archeologische vindplaatsen blijven behouden en een inspiratiebron laten zijn voor ontwikkeling.

Ook de ontwikkelingen rondom het fort Maarsseveen (dat buiten de plangrenzen van het bestemmingsplan is valt) hebben een nauwe relatie met de te realiseren ambities.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Ruimtelijke Structuurvisie

Algemeen

De ruimtelijke Structuurvisie van Maarssen is door de raad op 27 juni 2005 vastgesteld. Het accent van de ruimtelijke structuurvisie van Maarssen ligt op cultuurhistorie en kwaliteit. Die keuze is de keuze voor het leggen van een verband tussen cultuurhistorie en kwaliteit enerzijds en de ruimtelijke ontwikkeling anderzijds. Er wordt aangesloten bij de Belvédère Vechtvisie. Maarssen wil beleid ontwikkelen waarin de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening een kwaliteitsverhogende en meer bepalende factor vormt. Een stedenbouwkundige visie die de kwaliteit voorop stelt.

De ruimtelijke structuurvisie Maarssen geeft de ruimtelijke visie op Maarssen en is een kapstok voor andere beleidsterreinen. De ruimtelijke structuurvisie Maarssen is het richtinggevend kader voor de ruimtelijke uitgangspunten van de gemeente en is het referentiekader voor de reacties op de ruimtelijke plannen van andere overheden, waaronder Structuurvisie en RSP.

De structuurvisie van Maarssen legt voor het plangebied de nadruk op dagrecreatie, landschaps- en natuurontwikkeling in relatie met wonen. Ten aanzien van bedrijven is het gewenst zoveel mogelijk uit te gaan van aan het landelijk gebied gelieerde bedrijven zoals hoveniers, tuincentra, maneges en paardenpensions,

Lintbebouwing

In het buitengebied is sprake van een aantal lintbebouwingen. Het plangebied is daar één van. De Gageldijk vormde oorspronkelijk de ontginningsbasis, van waaruit het aangrenzende veengebied werd ontgonnen.

Daarna verschenen er woningen, ambachtelijke bedrijven en glastuinbouwbedrijven. In de vorige eeuw was tuinbouw lange tijd het hoofdmiddel van bestaan, maar geleidelijk ontstond een divers beeld. Door de vorming in de jaren zestig van de Maarsseveense Plassen, de Grote en de Kleine Plas, vond een groot aantal recreanten uit Maarssen en Utrecht zijn weg naar de Grote Plas via Herenweg en Gageldijk. Het gebied kreeg steeds meer het karakter van een stadsrand, met allerlei ontwikkelingen die daarbij horen, zoals maneges, tuincentra, volkstuinen, opslagplaatsen van caravans en horecavoorzieningen.

Die ontwikkeling deed zich het sterkst voor aan de kant van de Gageldijk. Een aantal van de genoemde bedrijven heeft zich in deze stadsrand gevestigd. Tegelijk heeft Maarssen te maken met de provincie Utrecht die het gebied rond de Maarsseveense Plassen, ook de Herenweg en Gageldijk, vooral als landelijk gebied wil benaderen. De provincie wil het bebouwd oppervlak en de verhardingen terugdringen. De Gageldijk die letterlijk tegen Utrecht aan ligt, heeft zich zo sterk als stadsrand ontwikkeld, dat een tegen de ontwikkeling in gericht beleid alleen succes kan hebben als via overeenkomst of onteigening, grond wordt verworven, waarvoor dan veel financiële middelen nodig zijn. Deze inzet wordt ongewenst, onnodig en niet realistisch ervaren.

De Maarsseveense Plassen

Tegen het plangebied ligt het gebied van de Maarsseveense Plassen aan waarin diverse functies aanwezig zijn: recreatie, wonen, agrarisch gebruik en natuur. Dag- en verblijfsrecreatie zijn één van de belangrijkste functies. Het gebied wordt begrensd door het natuurgebied De Molenpolder, de gemeentegrens met Utrecht, Gageldijk, Herenweg, Tuinbouwweg en Maarsseveensevaart. Het gebied van de Maarsseveense plassen staat, net als de lintbebouwing van Herenweg-Gageldijk, sterk onder druk van de stadsrand van Utrecht. Bij de plassen gaat het vooral om de ontwikkeling op de verblijfsrecreatieve terreinen. De stacaravans, zomerhuizen en chalets zijn een alternatief voor woningzoekenden. Al weer meer dan 25 jaar is langs de Grote Plas op diverse plaatsen sprake van permanente bewoning.

3.3.2 Welstandsnota

In de welstandsnota staat beschreven welke welstandscriteria voor de bouwwerken in een bepaald gebied gelden. De welstandscriteria langs de Vecht zijn weer anders dan die van bijvoorbeeld Maarssenbroek. Voor het gebied van Herenweg - Gageldijk geldt het gewone welstandsniveau.

Daarnaast zijn er objectcriteria, bijvoorbeeld voor boerderijen of voor gevelreclame. De Welstandsnota Stichtse Vecht 2013 wordt gebruikt om te toetsten en is ook een handreiking voor aanvragers bij het maken en indienen van een bouwplan.

In de welstandsnota wordt het gebied van Herenweg en Gageldijk benoemd als Maarsseveen. Het gebied en de criteria staan beschreven in de pagina's 133, 134 en 135 van de Welstandsnota. Het gaat om een polderlint. De waarde is vooral gelegen in de combinatie van oorspronkelijke structurelementen zoals polderwegen en de afwisselende lintbebouwing. In het gebied komen diverse cultuurhistorisch waardevolle gebouwen als boerderijen voor. Het beleid is gericht op het behoud van deze cultuurhistorische bebouwing, het karakteristieke profiel van de lintwegen en het inperken van grote oppervlakken verharding. De dynamiek van het lint is gemiddeld en betreft in het algemeen de plaatsing van op-, aan- en bijgebouwen en de vervanging van oudere gebouwen.

De welstandscommissie zal bij de advisering over woongebouwen en bedrijfsgebouwen onder meer aandacht schenken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

3.3.3 Landschapontwikkelingsplan

Eind 2010 is voor het buitengebied van de voormalige gemeente Maarssen een landschapontwikkelingsplan (LOP) vastgesteld. Met dit plan wil de gemeente de kwaliteit van het landschap beschermen en versterken en richting geven aan nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied.

Relevant voor het plangebied zijn bijvoorbeeld de richtlijnen die opgenomen zijn voor landschappelijke inpassing van erven en kassen. Bij het realiseren van gewenste ontwikkelingen zullen de uitgangspunten van het LOP worden gevolgd.

Het lint van Maarsseveen/Gageldijk heeft zich ontwikkeld met een grootschalige diversiteit aan bedrijfsvoeringen en kassen. Hierdoor is de beeldkwaliteit gewijzigd. De centrale functie van het lint is nog steeds herkenbaar. In het lint van Maarsseveen/Gageldijk wordt ingezet op:

- 1 behouden van de sterke groenstructuur met forse boombeplanting en fietsstroken, ter inkadering van de achterliggende bedrijven;
- 2 aanhouden zonering van woningen en representatief groen aan de voorzijde en parkeren en bedrijven aan de achterzijde;
- 3 behouden en versterken van enkele doorzichten op Maarsseveense Plassen en Kleine Plas;
- 4 aandacht voor landschappelijke inpassing bedrijfspanden voor in het zicht liggende zij- en achterkanten;
- 5 behouden sloten- en verkavelingspatroon en natuurlijke oevers;
- 6 terughoudend gebruik van hekken en afscheidingen, voorkeur voor groene hagen of natuurlijke materialen, zoals hout.

Het plangebied ligt voor het overgrote deel in het deelgebied 'verstedelijkt recreatielandschap'. Dit deelgebied van het verstedelijkte recreatielandschap is in de 20^e eeuw ontstaan. Zij vormt de exponent van de behoefte aan recreatiemogelijkheden dicht bij huis (de Maarsseveense Plassen) en de behoefte aan verblijfsrecreatie aan het water (de Wilgenplas). De Kleine Plas en de Maarsseveense Plassen liggen daarbij als ruimtelijk geïsoleerde plassen ten opzichte van hun omgeving. Het recreatiegebied de Wilgenplas kent een duidelijke relatie in haar opzet met de petgaten. Dit deelgebied heeft in de 20^e eeuw een grote ontwikkeling doorgemaakt.

Er is nu behoefte aan een duidelijke sturing van de bedrijfsmatige ontwikkelingen langs de Gageldijk en de omgeving van de Kleine Plas en een visie omtrent de samenhang van de verschillende onderdelen van dit gebied met elkaar en met de omgeving. De overgang tussen het stedelijk gebied en het buitengebied dient sterk gerespecteerd te worden en zo mogelijk versterkt te worden, bijvoorbeeld daar waar de Maarsseveense vaart het buitengebied in komt.



Landschapontwikkeling	Recreatie
L1: Stimuleren streekeigen kleine landschapselementen	R1: Zoekzone voor uitbreiden en optimaliseren recreatieve routestructuren
L2: Stimulering verbreding en passende vervolgfunctie agrarische bedrijfsvoering	R2: Onderzoek naar parkeeroplossing 'De Strook'
L3: Stimuleren inpassing paardenbakken	R3: Onderzoeken parkeermogelijkheid Werk bij Maarsseveen
L4: Stimuleren landschappelijke inpassing bebouwing en toepassing inheemse beplanting	R4: Onderzoek naar ontwikkeling informatiecentrum
L5: Stimuleren gebruik van streekeigen hekken	R5: Onderzoek naar recreatieve toegangspoorten
L6: Verbeteren beeldkwaliteit Vechtoevers door beheer oeverbeplanting	
L7: Verbeteren entree's Maarsseveen	
L8: Opstellen gebiedsvisie Herenweg / Gageldijk	
L9: Bewaken natuur- en groenbeheer voor herstel doorzichten petgaten	
L10: Onderzoek herinrichting Westbroekse Binnenweg	
L11: Landschappelijk inpassen van verblijfsrecreatieterrein aan Veenkade	
L12: Verbeteren groenbeheer en entree's Maarsseveense plassen	
L13: Landschappelijk inpassen Shell tankstation	
L14: Landschappelijke impuls Kleine Plas	
L15: Opstellen visie gebied Otterspoor / Nijerode	

Uitsnede uitvoeringskaart LOP Maarsseveen

Bij het Werk bij Maarsseveen (buiten het plangebied) is geen parkeervoorziening aanwezig, waardoor de auto's op de weg geparkeerd worden. In de directe omgeving dient gezocht te worden naar een goede parkeervoorziening met een verkeersveilige route voor wandelaars van en naar het Werk.

Tussen de forten en werken dienen verbindende wandelroutes aanwezig te zijn, waardoor de Nieuwe Hollandse Waterlinie beleefd kan worden, met als (ook fysieke) hoogtepunten de forten en werken zelf.

In het gebied is relatief veel verblijfsrecreatie aanwezig. Landschappelijk gezien is een architectuur, die past in het buitengebied en landschappelijke inpassing van de verblijfsrecreatieve woningen gewenst.

Ten aanzien van paardenbakken zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

- Ontwerp paardenbakken in de richting van de verkaveling. Leg ze niet voor in het zicht.
- Behoud de open doorzichten vanaf de Vecht en in de linten.
- Gebruik ter afscherming natuurlijke materialen, zoals hout in sobere kleuren, zoals grijs en bruin. Voorkom opvallende witte hekken of linten. Gebruik eventueel landschappelijke beplanting ter inpassing van de paardenbakken.
- Verlichting bij paardenbakken is niet toegestaan.

In het uitwerkingsplan van het LOP is het stimuleren van de landschappelijke inpassing van de kassen en bedrijven tussen de Westbroekse Binnenweg en de Herenweg-Gageldijk als project opgenomen. Daarin wordt het volgende vermeld. In het kader van het nieuwe bestemmingsplan buitengebied wordt voor het gebied Herenweg/Gageldijk een gebiedsvisie opgesteld. Hierin dient een goede inpassing van de kassen in polder Binnenweg verankerd te worden. De kassen liggen nu als harde en opvallende elementen in het open landschap. De taak van de gemeente is vervolgens de eigenaren te stimuleren, met behulp van enkele streekeigen landschapselementen de harde randen te verzachten. Voor de sanering van niet meer functionele bebouwing kan mogelijk gebruik worden gemaakt van de regeling Ruimte-voor-Ruimte. Ook een eventuele recreatieve verbinding door polder Binnenweg dient nader onderzocht te worden.

In tegenstelling tot hetgeen in het uitwerkingsprogramma van het LOP is aangegeven zal het voorliggende beleidskader echter geen concrete invulling en/of vertaling geven van de doelstellingen van het LOP.

Tevens is in het uitwerkingsplan een project opgenomen voor verbeteren van de ruimtelijke inrichting van de entrees van Maarssen. Uit de bewonersenquête, de klankbord-groepbijeenkomst in het kader van het LOP en een globaal veldbezoek is gebleken dat Maarssen een aantal rommelige entrees kent. Een duidelijke overgang van de bebouwde kom naar het buitengebied draagt bij aan de beleving van het buitengebied. Een duidelijke overgang bestaat bijvoorbeeld uit een contrast in de aard en toepassing van beplanting en de beleving van de open ruimte in het buitengebied. Nader onderzoek naar de inrichting van de belangrijkste entrees van Maarssen is wenselijk.

Als specifieke aandachtspunten zijn naar voren gekomen:

- de entree aan de oostzijde bij de Maarsseveensevaart en
- de entree aan de noordkant van Utrecht, bij de rotonde in de Zuilense ring en de zuidzijde van de Gageldijk.

Het onderzoek dient zich te richten op het bepalen van de belangrijke entrees, het beoordelen van de inrichting aan de hand van enkele criteria/checkpunten, zoals toepassing van groen, overzichtelijkheid, bebording, rommeligheid/storende elementen, contrast tussen stedelijk gebied en landelijk gebied, beleving open ruimte, wegprofiel, e.d.

3.3.4 Gemeentelijk archeologiebeleid

Wettelijk kader

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



Archeologische verwachting

- Lage archeologische verwachting voor resten uit alle perioden
- Middelhoge archeologische verwachting voor resten vanaf de Vroege IJzertijd
- Hoge archeologische verwachting voor resten vanaf de Vroege IJzertijd
- Top pleistoceen op geringe diepte onder maaiveld. Hoge archeologische verwachting voor resten uit de periode Mesolithicum - Vroeg Neolithicum
- Historische kern, hoge verwachting voor archeologische resten vanaf de IJzertijd maar met name vanaf de (Vroege) Middeleeuwen. Voor gedetailleerde verwachting wordt verwezen naar de detailkaarten van de kernen
- Ontginningsbasis. Hoge archeologische verwachting voor resten van bewoning vanaf de Late Middeleeuwen
- 3m -NAP dieptelijn van top pleistoceen. Ten oosten van deze lijn ligt het pleistoceen minder diep.

Uitsnede archeologische verwachtingskaart

Samen met de gemeenten Abcoude, Loenen en Breukelen heeft de voormalige gemeente Maarssen een Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart laten opstellen. Hierin is aangegeven waar de kans het grootst is om archeologisch materiaal te vinden en wanneer een verstoorder al dan niet onderzoek moet laten doen. Op basis van het uitgevoerde onderzoek is een onderscheid gemaakt in deelgebieden. De voor dit plangebied relevante deelgebieden worden hieronder beschreven.

Ontginningsassen

De ontginningsassen hebben een hoge archeologische verwachtingswaarde gekregen voor resten vanaf de Middeleeuwen. Langs de ontginningsassen is in de richting van de ontginning een bufferzone gelegd van 50 m, gemeten vanaf het midden van de weg. Voor deze breedte is gekozen, omdat middeleeuwse agrarische bebouwing zich doorgaans direct aan de ontginningsassen bevond en de boerderijen en schuren meestal niet dieper waren dan enkele tientallen meters.

Voor de ontginningsassen ligt de vrijstellingsgrens op 50 m² en is de dieptegrens van 0,3 meter van toepassing. Concreet betekent dit dat archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd als bodemverstoring een oppervlak van meer dan 50 m² beslaat en de bodem tot meer dan 0,3 meter wordt geroerd.

Veengebieden

Veengebieden boden tot aan de ontginning ervan over het algemeen weinig mogelijkheden voor bewoning. Het veengebied heeft, met uitzondering van de oude woonkernen en de ontginningsassen, een lage archeologische verwachtingswaarde.

Er is een onderscheid aangebracht in de pleistocene ondergrond.

- Ten oosten van de op de beleidsadvieskaart aangegeven dieptelijn 'top pleistoceen' geldt een variabele archeologische verwachtingswaarde, omdat hier het pleistoceen minder diep ligt. Hier geldt een vrijstellingsgrens van 1.000 m² en is tevens de dieptegrens van 0,3 meter van toepassing.
- Voor de gronden gelegen ten westen van de aangegeven dieptelijn 'top pleistoceen' geldt een lage archeologische verwachting. Hier geldt een vrijstellingsgrens van 10 ha. en is tevens de dieptegrens van 0,3 meter van toepassing.
-

Waarneempunten

Op de archeologische beleidsadvieskaart zijn twee waarneempunten aangegeven: fort Maarsseveen en een vindplaats aan de Maarsseveensevaart (nabij het fort). Voor deze waarneempunten geldt in een zone van 250 meter rondom het waarneempunt een noodzaak voor onderzoek bij verstoringen van 100 m² of groter.

De archeologische waardevolle gebieden dienen in het bestemmingsplan beschermd te worden door het opnemen van een hierop toegesneden bestemming. Op basis van de Archeologische beleidsadvieskaart worden voor vier onderscheiden deelgebieden toepasselijke dubbelbestemmingen opgenomen.

Ter bescherming van de (verwachte) archeologische waarden wordt in de regels van het bestemmingsplan een vereiste voor een omgevingsvergunning opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die schadelijk kunnen zijn voor de (verwachte) archeologische waarden in gebieden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2, 4, 5 en 6'.

3.3.5 Gemeentelijk verkeer en vervoersplan (GVVP)

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan van Maarssen (GVVP) is de wegencategorisering voor Maarssen opgenomen. In het GVVP wordt onderscheid gemaakt naar stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. De Zuilense ring, inclusief de op- en afritten zijn opgenomen als stroomweg. De Maarsseveensepoort en de Maarsseveensevaart zijn gebiedsontsluitingswegen. De Herenweg/Gageldijk is een erftoegangsweg. Zowel de inrichting van de weg en de toegestane snelheid dienen afgestemd te zijn op de functie van de weg.

3.3.6 Beeldkwaliteitplan Herenweg - Gageldijk

Om sturing te kunnen geven aan de gewenste ruimtelijke kwaliteitsslag in het gebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld (SRO, 18 januari 2013). Dit beeldkwaliteitplan doet uitspraken over de verschijningsvorm van deze ontwikkelingen. Met dit beeldkwaliteitplan kan de gemeente dan ook sturen om de beoogde kwaliteit ook daadwerkelijk te kunnen realiseren. Naast richtlijnen voor beeldkwaliteit is, als onderdeel van dit rapport, tevens een protocol opgesteld voor de behandeling van initiatieven. Het beeldkwaliteitplan is als bijlage bij de regels opgenomen.

3.3.7 Mantelzorg

Het Mantelzorgbestemmingsplan van de voormalige gemeente Maarssen is vastgesteld op 7 april 2008. Door de gemeente is een beleidsnotitie opgesteld waarin twee vormen van aan mantelzorg verbonden huisvesting mogelijk worden gemaakt, namelijk inwonen en wonen in afhankelijke woonruimte. Een verzoek wordt getoetst aan de volgende voorwaarden:

- vorm van mantelzorg; indien geen sprake is van een ouder-kindrelatie is nadere onderbouwing nodig;
- bij inwonen minimaal 12 m² woonruimte;
- afhankelijke woonruimte mag maximaal 80 m² groot zijn.

Om de uitgangspunten van deze beleidsnotitie planologisch te verankeren, is in de voormalige gemeente Maarssen een (facet)bestemmingsplan opgesteld. In dit bestemmingsplan is bepaald dat mantelzorg een reden kan zijn voor het verlenen van omgevingsvergunning voor het afwijken. De regeling scheidt uitdrukkelijk niet de mogelijkheid om nieuwe bijgebouwen op te richten of bestaande uit te breiden. In dit plan gaat het alleen om verandering in het gebruik.

3.3.8 Beroep en bedrijven aan huis

De gemeente Stichtse Vecht heeft door middel van het in voorbereiding zijnde afwijkingenbeleid en het vastgestelde bestemmingsplan 'Maarssenbroek Woongebied' beleid bepaald voor beroepen en bedrijven aan huis.

Het gemeentelijk afwijkingenbeleid maakt een aan huis gebonden beroep of bedrijf, dienstverlening of mantelzorg mogelijk zolang het oppervlakte hiervoor ten hoogste 40% van de woning bedraagt, met een maximum van 50 m². Daarnaast worden de volgende aanvullende voorwaarden gesteld:

- de woonfunctie blijft, ook in uiterlijk en uitstraling (bijvoorbeeld geen buitenopslag), gehandhaafd;
- het gebruik heeft geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefmilieu (waaronder parkeerbelasting);
- het gebruik is gebonden aan de bewoner.

Een groter oppervlakte dan 50 m² wordt door middel van een staffel mogelijk gemaakt (vanaf een inhoudsmaat van 450 m³). Horeca of een seksinrichting zijn niet mogelijk.

Bestemmingsplan 'Maarssenbroek Woongebied'

Het bestemmingsplan 'Maarssenbroek Woongebied' heeft een stringentere regeling. Het gebruik van ruimten is mogelijk tot maximaal 33%, met een absoluut maximum van 50 m². Gelet op de verkeersproblematiek zijn verkeersaantrekkende functies uitgesloten waaronder koeriers, (personen)vervoersbedrijven en detailhandel. In de toelichting is aanvullend geschreven dat de parkeerbehoefte van het beroep of bedrijf aan huis op eigen terrein afgewenteld moet worden conform de opgenomen parkeernormtabel.

Betekenis voor het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan 'Herenweg Gageldijk' is de regeling die is opgenomen in het bestemmingsplan 'Maarssenbroek Woongebied' overgenomen. In de woonbestemmingen en bij de woningen van de bestemming 'Agrarisch' zijn aan huis verbonden beroepen en bedrijven toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 33% van het gezamenlijke vloeroppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m². Daarnaast is onder andere vastgelegd dat er geen sprake mag zijn van een grote verkeersaantrekkende werking of een nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en parkeren. De regeling in het gemeentelijke afwijkingenbeleid kan (bij uitzondering) worden toegepast in specifieke situaties.

3.3.9 Afwijkingen beleid

Omdat bestemmingsplannen vaak grote gebieden beslaan en voor langere tijd (10 jaar) worden vastgesteld, is het mogelijk dat aanvaardbare ruimtelijke ontwikkelingen onnodig worden beperkt door de bestemmingsplanregels. Om in dergelijke situaties ruimte te bieden is er een aantal wettelijke afwijkingmogelijkheden opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Afwijken van een bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt als een ontwikkeling een ondergeschikt effect heeft op de omgeving, als het bestemmingsplan onbedoeld een goede ruimtelijke ordening beperkt of als de ontwikkeling een tijdelijk karakter heeft. Het gemeentelijk afwijkingenbeleid is vastgesteld in juli 2012 en stelt kaders voor de toelaatbaarheid van afwijkingen.

Betekenis voor het bestemmingsplan

Het voordeel van gemeentelijk afwijkingsbeleid is dat er (gewenste) uitzonderingen op de bestemmingsplannen gemaakt kunnen worden. Toekomstige ontwikkelingen in maatschappij of techniek kunnen ertoe leiden dat dit afwijkingenbeleid niet meer inspeelt op de dan aanwezige behoeften van burger en gemeente. Daarnaast is het voornemen het beleid jaarlijks te evalueren op hiaten en onwenselijkheden. Door dit beleid niet te laten doorwerken in de bestemmingsplannen, maar het te hanteren als (buitenplans) beleidskader, wordt een zekere mate van flexibiliteit gecreeerd. Het is immers makkelijker om een beleidsstuk aan te passen dan alle vigerende bestemmingsplannen. Het afwijkingsbeleid heeft dan ook geen rechtstreekse gevolgen voor de juridische regeling in voorliggend bestemmingsplan.

3.4 Terugblik op recente beleidskeuzes

Voor de te maken keuzes in dit beleidskader en het nieuwe bestemmingsplan is het van belang om daar waar van toepassing rekening te houden c.q. aansluiting te vinden met eerder gemaakte beleidskeuzes. Deze keuzes komen onder andere voort uit het geldende bestemmingsplan Herenweg-Gageldijk, het recent vastgestelde bestemmingsplan Maarsseveense Plassen, de recent vastgestelde Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Landelijk Gebied en het in procedure zijnde bestemmingsplan Landelijk Gebied. Onderstaand komen enkele relevante highlights (niet-uitputtend) uit deze documenten nader aan de orde.

3.4.1 Koude sanering

Bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Herenweg-Gageldijk' (1998) is het gebied perceelsgewijs intensief geïnterpreteerd. Als beleidslijn is in dat bestemmingsplan gekozen om een streep te trekken met de inventarisatie van eind jaren 90 als uitgangspunt. Hierbij is een regeling opgenomen voor een uitbreiding van 20% van de bestaande (legale) bebouwing als dat ruimtelijk en milieutechnisch mogelijk was. Verder is het aantal bedrijven dat hinderlijk was zoveel mogelijk worden teruggebracht. Er is gekozen voor een koude sanering. Dat wil zeggen dat de bedrijfsactiviteiten die aanwezig waren eind jaren 90 van de vorige eeuw als zodanig zijn bestemd en dat er geen ander bedrijf dan het genoemde zich op de betreffende locaties mogen vestigen. Er zit een onthefingsregeling binnen de bedrijvenbestemming om te veranderen naar bedrijven algemeen als er sprake is van maximaal categorie 1 of 2 inrichtingen. Dus het type bedrijven dat zich beter verhoudt met de aanwezige woningen en landschap. Ten opzichte van de situatie uit het bestemmingsplan uit 1998 is in de huidige situatie niet drastisch veranderd. Enkele bedrijven hebben in, in beperkte mate, uitbreidingsruimte verkregen op basis van dit vigerende bestemmingsplan.

De niet-agrarische bedrijven in het plangebied hebben nog uitbreidingsmogelijkheden zoals deze opgenomen zijn in het bestemmingsplan uit 1998. Deze lijn heeft van ook gevolg gekregen in de bestemmingsplannen Maarsseveense Plassen en Landelijk gebied en krijgt ook in het nieuwe bestemmingsplan een plek. Verder is veel aandacht gegeven aan de bestemming tuin aan de voorzijde. De weg moet zoveel mogelijk een groen karakter houden door voor en tussen de woningen de bestemming tuin te geven.

3.4.2 Paardrijbakken

In de Nota van Uitgangspunten Landelijk Gebied en in vervolg daarop het voorontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied is, evenals in het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen, een regeling onder voorwaarden opgenomen voor paardrijbakken voor hobbymatig gebruik. De regeling is inmiddels geëvalueerd en zal in aangepaste vorm worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

3.4.3 Verbreding landbouw

In navolging op de landelijke ontwikkeling is in de eerder plannen voor landbouw met een verbrede doelstelling ook een regeling opgenomen voor nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf. Hierbij kan gedacht worden aan agrarisch natuurbeheer, kleinschalig kamperen, bed&breakfast of een zorgboerderij. Deze regeling zal daar waar mogelijk in het nieuwe bestemmingsplan worden overgenomen.

3.5 Conclusie geldend beleid

Op basis van de voorgaande paragrafen met het beschreven beleid kunnen een aantal conclusies worden getrokken. Ondanks dat de hiernavolgende aspecten voortkomen uit het beleidskader voor het plangebied zullen niet al deze aspecten worden behandeld en/of worden uitgewerkt in het nieuwe beleidskader. Dit om in het nieuwe beleidskader enkel zal worden in gegaan op die aspecten die een directe of indirecte doorvertaling krijgen in het nieuwe bestemmingsplan.

- Een duidelijke sturing van de bedrijfsmatige activiteiten langs de Gageldijk en de omgeving van de Kleine Plas.
- Waar mogelijk de omgevingskwaliteit verbeteren en ongewenste gebruiksvormen met de bijbehorende bebouwing te saneren.
- Behoud en versterking van cultuurhistorische waarden in het plangebied, zoals het kenmerkende verkavelingspatroon, elementen en structuren van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en archeologische waarden.
- Behoud van de kernkwaliteiten van de nationale landschappen Groene Hart en Nieuwe Hollandse Waterlinie.
- Behoud en versterking van de aanwezige ecologische waarden.
- Behouden van de sterke groenstructuur met forse boombeplanting en fietsstroken, ter inkadering van de achterliggende bedrijven.
- Aandacht voor landschappelijke inpassing bedrijfspanden voor in het zicht liggende zij- en achterkanten.

- Aanhouden zonering van woningen en representatief groen aan de voorzijde en parkeren en bedrijven aan de achterzijde.
- Behouden en versterken van doorzichten op Maarsseveense Plassen en Kleine Plas.
- Waar mogelijk stimuleren van de Ruimte-voor-Ruimte regeling ten behoeve van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. De bouw van 1 nieuwe woning bij sloop van alle bestaande, voormalige, bedrijfsgebouwen, met een minimale oppervlakte van 1.000 m², of sloop van minimaal 5.000 m² kassen. Daarnaast is het mogelijk om maatwerk te leveren (onder voorwaarden) voor specifieke locaties.
- De niet-agrarische bedrijven in het plangebied hebben enkel nog uitbreidingsmogelijkheden zoals deze opgenomen zijn in het vigerende bestemmingsplan uit 1998. Deze lijn zal ook in het nieuwe bestemmingsplan een plek krijgen.
- Paardrijbakken voor hobbymatig gebruik zullen onder specifieke voorwaarden aangelegd kunnen worden.
- Permanent bewoonde recreatieverblijven krijgen de mogelijkheid om, onder voorwaarden, een woonbestemming te krijgen.

4 Karakteristieken plangebied

4.1 Ruimtelijke analyse plangebied

4.1.1 Holoceen

Tijdens het Holoceen is aan de voet van de hoger gelegen zandgronden door het stijgende grondwater een veenpakket ontstaan. Overtollig kwelwater werd via de Vecht afgevoerd naar het westen. Daardoor is een kleipakket afgezet op het veen in het westen. Het vanuit het oosten onder het veen duikende dekzand bereikt in de buurt van de Vecht een diepte van ongeveer drie meter onder het huidige oppervlak.

4.1.2 12e tot en met 16e eeuw

Sinds de 12e eeuw zijn deze veengronden ter ontginning uitgegeven in verschillende lenen uitgaande van de kleistrook langs de Vecht. Deze ontginningsbasis is duidelijk herkenbaar in het landschap. De Zogwetering vormt de scheiding tussen het 'oude land' van de hoger liggende, in onregelmatige blokken verkavelde, kleizone en het door inklinking lager liggende veengebied met zijn lange smalle opstreckende kavels. Bij de ontginning groef men sloten min of meer loodrecht op de Vecht. Evenwijdig hiermee werden enkele grotere vaarten gegraven (waaronder de Maarsseveensevaart), als grens tussen de lenen en om het gebied toegankelijk te maken. Evenwijdig met de Vecht werden dwarsvaarten met daarnaast kaden aangelegd, om het water van het op dat moment nog niet ontgonnen veenmoeras op te vangen. Het moeras werd in fasen, van dwarsdijk tot dwarsdijk, ontgonnen. De Herenweg-Gageldijk is de eerste van deze dwarsdijken. Langs deze dwarsdijken ontstonden de zo kenmerkende wegdorpen zoals Maarsseveen. De ontginningsperiode eindigde in de loop van de 16e eeuw.

4.1.3 16e tot en met 19e eeuw

Het ontgonnen gebied diende in eerste instantie voor de akkerbouw. Pas later is door inklinking en vervening de grondwaterstand zodanig verhoogd dat het kenmerkende veengebied-grasland is ontstaan. De verkavelingsvorm uit zich in smalle langgerekte kavels, de zogenaamde strookverkaveling. De bebouwing is in hoofdzaak geconcentreerd op de kop van de kavels, langs de ontginnings basis, hier en daar is een open zicht naar achteren.

Vooral in de wat verder van de Vecht verwijderde polders (met daardoor minder kleiverontreiniging) nam de turfwinning in belang toe. Op deze wijze is in de 17e en 18e eeuw het huidige trekpatenlandschap ontstaan, dat in het aan het noordwesten van het plangebied grenzende gebied nog goed herkenbaar is. Dicht bij de Vecht is het grasland onvergraven omdat het veen te veel verontreinigd was met kleibestanddelen om voor turfwinning in aanmerking te komen.

Kaart periode 16^e - 19^e eeuw

4.1.4 20e eeuw

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

In 1955 ontstond door de behoefte aan zand voor het opspuiten van Utrechts stadsuitbreiding Overvecht een acute vraag naar zand. Daartoe vond in het plangebied een ruilverkaveling plaats volgens het eerste landinrichtingsplan in ons land: 'De Maarsseveense Plassen'. In dit plan is getracht de belangen van tuinbouw te koppelen aan die van stadsuitbreiding, recreatie en natuurbehoud. Zo ontstonden het recreatieterrein 'de Maarsseveense Plassen', 20 hectare natuurreservaat en 120 hectare tuinbouwgronden. Ten behoeve van een betere ontsluiting zijn de weteringen langs de Herenweg-Gageldijk gedempt om deze dwarsdijken te kunnen verbreden en bestraten. In het kader van de ruilverkaveling werden ook nieuwe woningen, warenhuizen, schuren e.d. gebouwd tegen gunstige geldelijke regelingen om een onbelemmerde ontwikkeling van het tuinbouwgebied mogelijk te maken.

Ofschoon de Maarsseveense Plas de uitgestrektheid van het trekpatenlandschap (met soms kilometerslange percelen) heeft doorsneden is, vooral daar waar geen of weinig bebouwing op de percelen staat, het vroegere landschapsbeeld nog goed herkenbaar.

Door de ruilverkaveling vanaf de jaren 60 van de vorige eeuw, de aanleg van de Kleine Plas en Maarsseveense Plassen en de verbreding van de dwarsdijken Herenweg en Gageldijk is veel van het karakteristieke, oude landschap verloren gegaan.

Het was de bedoeling dat dit een grootschalig tuinbouwgebied zou worden. Al snel na de oplevering van het ruilverkavelingsgebied bleek echter dat de mogelijkheden voor de tuinders in dit gebied marginaal waren en dat zij de concurrentiestrijd met het 'Westland' niet aan konden. Provincie en gemeente gaven begin jaren 70 van de vorige eeuw in dit kader ruimte om tuinbouwgrond om te zetten naar verblijfsrecreatieve terreinen en volkstuinten. De behoefte vanuit de stad naar bedrijfsruimte, opslagruimte en woningen zorgde er daarnaast voor dat een uitgebreid scala van stadsrandactiviteiten zoals caravanstallingen, transportbedrijven, kleine industriële bedrijven, opslag, autobedrijven, maneges, tuincentra, etc. ontstonden. Deze bedrijven begonnen vaak klein en zijn in de loop van de jaren steeds groter geworden. Samen met de al vanouds aanwezige (agrarische) bedrijvigheid leidde dit tot een bont geheel van activiteiten dat sterk afweek van de oorspronkelijke plannen van de landinrichting het gebied aan te wijzen als agrarisch productiegebied. Ook de stadsbewoners zaten niet stil en zagen het gebied als uitgelezen stek om landelijk te wonen onder de rook van de stad en kochten in dit kader agrarische kavels op en leegstaande agrarische bebouwing waardoor het agrarisch gebied sterk versnipperde. De verblijfsrecreatieve terreinen met de daar aanwezige stacaravans vormde in Maarssen in de jaren 80 voor woningzoekenden een plek om permanent te gaan wonen.

4.1.5 Huidige situatie

Vanaf eind jaren 60 tot heden is een situatie ontstaan die kan worden omschreven als een stedelijke randzone met alle positieve en negatieve kanten daarvan.

Toch is in delen van het plangebied de vergaande invloed die de ontginning heeft gehad nog steeds zichtbaar waar het de inrichting en het beeld van het plangebied betreft. Het plangebied kenmerkt zich door langgerekte smalle percelen grenzend aan de Herenweg en Gageldijk. Deze eerste dwarsdijken van de ontginning zijn nog goed herkenbaar als ontginningsas en bebouwingslint. De aanwezige tuinen dragen bij aan het groene karakter van de dijken.

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



Foto's impressie plangebied

De bebouwing langs de Gageldijk/Herenweg betreft in hoofdzaak een groot aantal relatief kleine eengezinswoningen (burgerwoningen), afgewisseld met bedrijfswoningen. De bebouwing is individueel, afwisselend en staat meestal vrij.

Hoofdgebouwen zijn met de voorzijde gericht op de weg. Rooilijnen volgen de weg en verspringen. Woningen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw bestaande uit een onderbouw van één tot twee lagen met kap.

De bedrijfsgebouwen als hallen en schuren liggen meestal achter en soms naast de woongebouwen. Het erfdeel voor het bedrijfsgedeelte is vaak verhard. Veel bedrijfsgebouwen zijn in de loop der jaren zodanig hoog geworden dat ze het landelijke karakter aantasten.

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

Op basis van de huidige invulling en beeldkwaliteit van het plangebied is uit oogpunt van ruimtelijke- en milieuhygiënische kwaliteit ten minste een status quo (al dan niet voorzien van landschappelijke inpassing) maar het liefst een afname van bedrijfsbebouwing en milieuhinder gewenst. Dit zou kunnen plaatsvinden door functieverandering en toepassing van de Ruimte-voor-Ruimteregeling waarbij de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden behouden dan wel verstrekt dienen te worden en omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd worden.

4.1.6 Cultuurhistorie

Relicten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie

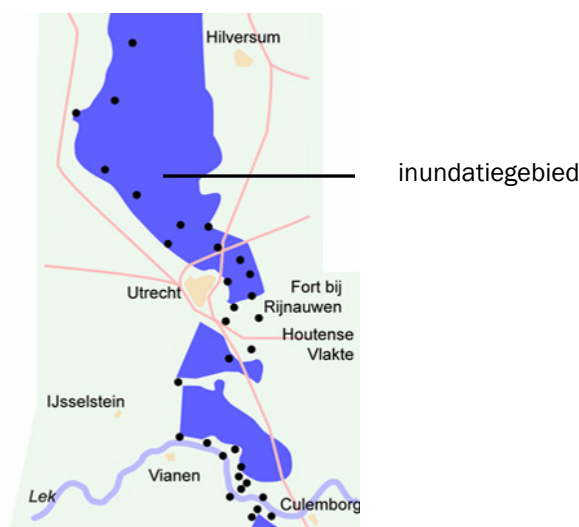
In het plangebied zijn de relictten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie nog zichtbaar aanwezig. Het systeem van de linie bestaat uit een verdedigingslijn van dijken en hoger gelegen gebieden en verdedigingswerken (onder meer forten, batterijen en kazematten) met oostelijk daarvan inundatievelden. Deze velden konden gevoed worden door een stelsel van kanalen en sluizen en binnen enkele dagen onder water worden gezet.

Het plangebied is gelegen binnen de inundatiekom van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Verder bevinden zich aan het begin van de Herenweg het 'Werk bij Maarsseveen (fort)' en aan het einde van de Gageldijk 'Fort de Gagel'. Het Werk bij Maarsseveen ligt binnen het plangebied en Fort de Gagel er net buiten (gemeente Utrecht). Het Werk bij Maarsseveen is gebouwd in 1880-1881 en is aangewezen als rijksmonument. Het betreft een min of meer zeszijdig vestingwerk en is door een gracht omringd. De bomvrije kazerne staat in het midden van het Werk. Het Werk bij Maarsseveen is voor publiek toegankelijk via de nog originele brug. Op dit moment wordt gewerkt aan een herontwikkeling van het fort tot 'cultuurfort'. Hiervoor zal een apart planologisch proces worden doorlopen. Op de hoek aan de Herenweg nr. 1 bevindt zich een oude fortwachterswoning. Deze was al eerder aanwezig was dan het fort zelf.

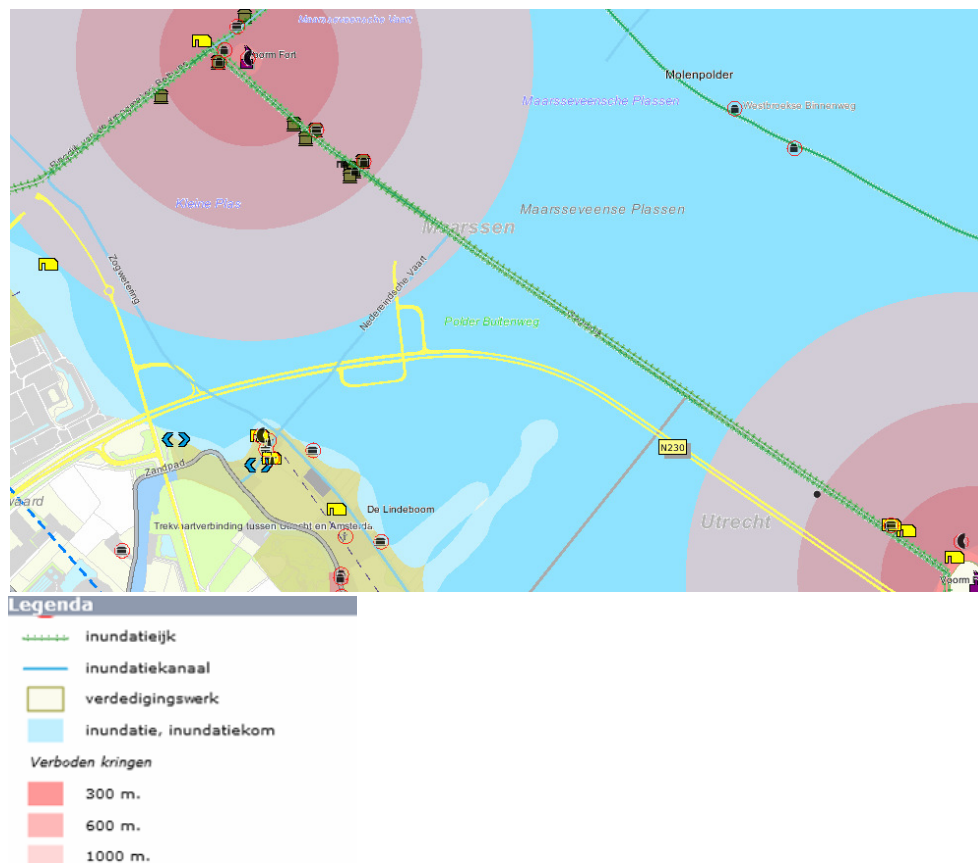
Rond de forten de zogenoemde Kringenwet. De kringenwet was bedoeld om het schootsveld van de forten vrij te houden van opgaande begroeiing en permanente gebouwen. Er mocht dan ook slechts beperkt gebouwd worden. Bebouwing die werd toegestaan moest in hout worden uitgevoerd, zodat in tijden van oorlog de opstallen snel door brand of anderszins konden worden verwijderd. Tegenwoordig is een deel van de schootsvelden nauwelijks meer open. Dit geldt ook voor het plangebied. Kenmerkend is wel dat aan de Herenweg nog diverse houten huizen aanwezig zijn. Dit zijn over het algemeen kleine arbeiderswoningen. De houten huizen binnen het plangebied zijn geïnventariseerd in het kader van het MIP en een enkele is aangewezen als gemeentelijk monument of staat op de nominatie om gemeentelijk monument te worden.

Binnen het plangebied liggen bij fort de Gagel nog drie groepsschuilplaatsen (bunkers). De groepsschuilplaatsen maakten deel uit van de oostelijke reeks versterkingen in Maarsseveen, bedoeld om de accessen te verdedigen.

De linie maakt zichtbaar deel uit van het ruimtelijke historische landschap en heeft culturele, monumentale, natuur- en ecologische betekenis. Bescherming van de nog aanwezige cultuurhistorische relictten is van belang. Deze spelen een belangrijke rol als het gaat om de identiteit van het plangebied. De Nieuwe Hollandse Waterlinie wordt beschermd als rijksmonument. Daarnaast hebben de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie op een gepaste wijze hun beslag gekregen in het bestemmingsplan.



Uitsnede Nieuwe Hollandse Waterlinie



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Utrecht

Karakteristieke bebouwing

Binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan bevindt zich een aantal waardevaste monumenten (met een beschermde status) en waardevolle panden en objecten (niet formeel beschermd). In het bestemmingsplan worden zowel voor de beschermde monumenten als voor de niet beschermde, karakteristieke panden en objecten regels opgenomen. In de toelichting is een beschrijving opgenomen van de wijze waarop met deze waarden en de bescherming daarvan wordt omgegaan. In bijlage 3 wordt een overzicht gegeven van de monumenten en karakteristieke panden.

(Voormalige) boerderijen

De Herenweg en Gageldijk hebben een agrarisch verleden en kunnen worden getypeerd als een polderlint. De waarde is vooral gelegen in de combinatie tussen de oorspronkelijke structurelementen, zoals de polderweg en de afwisselende lintbebouwing, die voornamelijk bestaat uit (voormalige) boerderijen, woningen en bedrijfsgebouwen. In het gebied komen diverse cultuurhistorisch waardevolle gebouwen voor. Enkele beeldbepalende boerderijen zijn een langhuisboerderij aan de Gageldijk 127 en een dwarshuisboerderij aan de Herenweg 21-23. Daarnaast bevinden zich bij de boerderijen soms nog karakteristieke hooibergen, bijgebouwen of hekwerken, waardoor het geheel ook een ensemblewaarde bezit. Behoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en ensemblewaarde zijn uitgangspunt voor het plangebied.

Fort Maarsseveen

Bij het fort Maarsseveen spelen nieuwe ontwikkelingen. Dit wordt herontwikkeld tot cultuurfort, waarvan de plannen al in een ver gevorderd stadium zijn. Hiervoor zal een apart planologisch traject worden doorlopen. Het fort ligt daarom buiten het plangebied.

4.1.7 Groen, natuur en water

Het plangebied is onderdeel van het nationaal landschap het Groene Hart. Het vormt een overgangsgebied tussen het landgoederenlandschap langs de Vecht en het open veenweidelandschap ten noordoosten daarvan.

Het veenweidelandschap is grotendeels herkenbaar aan de slagenverkaveling met legakkers, trilvenen en moerasgebieden. De ontginningsassen en bebouwingslinten zijn in het open landschap goed zichtbaar. In het plangebied zijn deze kenmerken sterk aangetast door de aanleg van de Maarsseveense Plassen en de landinrichting waarbij grote delen zijn opgespoten. Het gebied ten zuiden van de Gageldijk, de polder Buitengeweg, is doorsneden door aanleg van de Zuilense Ring. De openheid van dit gebied vormt met zijn slagenverkaveling een duidelijke verwijzing naar de vroegere ontginning.

De belangrijkste watergangen in plangebied zijn de Maarsseveense Vaart en Neder-eindsche Vaart. Deze laatstgenoemde vaart is in een latere periode gewijzigd door de aanleg van de Zuilensering en de Maarsseveenseplassen. De watergangen van de slagenverkaveling zijn voornamelijk nog aanwezig aan de zuidkant van de Gageldijk en in het meer open agrarisch gebied aan de zuidoostzijde van de grote plas.

Een doorlopende watergang is uitsluitend aanwezig aan zuidzijde van de Gageldijk en niet aan noordzijde of Herenweg.

De ecologische waarden in het plangebied zijn op groter schaalniveau relatief gering. Echter op perceelsniveau kunnen wel natuurwaarden (florawaarden en faunistische waarden) aanwezig zijn. Op basis van literatuuronderzoek kunnen de volgende soorten in het plangebied worden aangetroffen; slechtvalk, zwarte kraai, brede wespenorchis, sperwer, egel, wezel, huismus, haas, havik, koolmees, pimpelmees, toerenvalk, buizerd, ekster, spreeuw, ijsvogel, grote bonte specht, blauwe reiger (waarneming.nl), vleermuizen (expert judgement), ringslang, rugstreepad, heikikker (Ravon), rouwmantel, groene glazenmaker en gevlekte witsnuitlibel (verspreidingsgegevens atlasen).

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een aantal ecologisch waardevolle gebieden. Ten noorden van het plangebied bevinden zich trilveenvegetaties in de verlandende veenplassen, trekaten en sloten. Waardevolle water- en moerasvegetaties treft men aan in de Bethunepolder, de oostelijke Binnenpolder en de Molenpolder. Waardevolle oevervegetaties komen voor in de Oostelijke Binnenpolder, de Bethunepolder en de Molenpolder. De polder Maarsseveen en de Bethunepolder-zuid zijn weidevogelgebieden en zijn tevens van belang voor water- en moerasvogels.

De Molenpolder, de Polder Maarsseveen, de Bethunepolder en de Oostelijke Binnenpolder vormen overwinteringsgebieden voor ganzen.

De moerasgebieden zijn van betekenis voor dagvlinders, libellen, amfibieën en reptielen. In het gehele Noorderpark komen reeën voor en in het oosten en noorden van het Noorderpark de das. De bermen van de Zuilense Ring bestaan uit schrale vegetatie en zijn van belang voor onder meer diverse dagvlindersoorten.

Nabij de Vecht worden plaatselijk goed ontwikkelde bosvegetaties aangetroffen (nabij de landgoederen). Daarnaast is dat gebied van belang voor vegetatie van bolgewassen. De lanen en landgoedbossen langs de Vecht kennen veel typische bosvogels en zijn verder van betekenis voor dagvlinders, libellen, amfibieën en reptielen. De Polder Buitenweg is vooral van belang als weidevogelgebied.

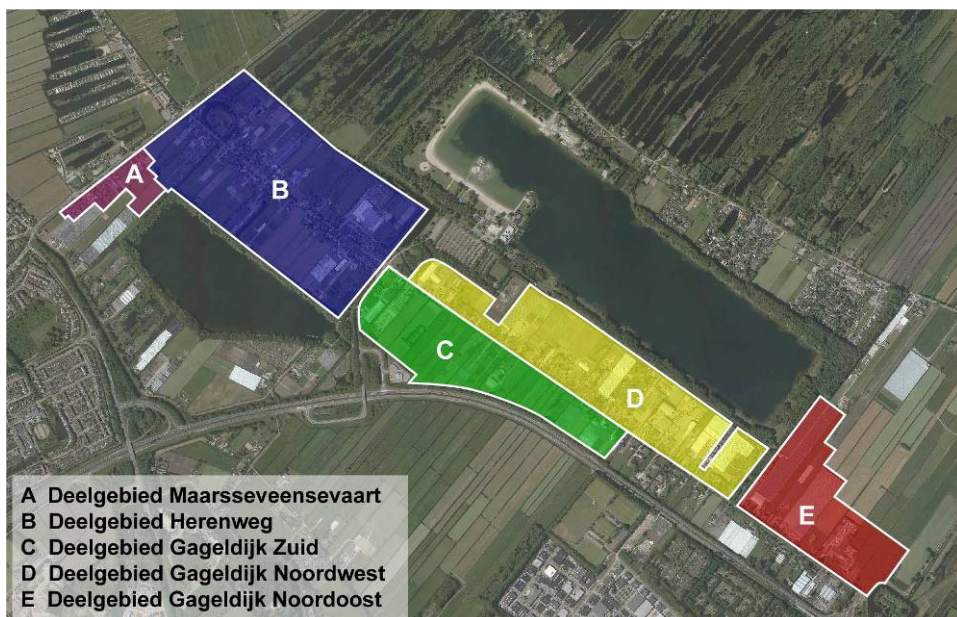
4.2 Ruimtelijke analyse deelgebieden

Ondanks dat het plangebied niet heel groot is, is er toch een onderscheid te maken in een vijftal deelgebieden, te weten Maarsseveensevaart, Herenweg, Gageldijk zuid, Gageldijk Noordwest en Gageldijk noordoost. In het kort kan over deze onderverdeling het volgende worden aangegeven.

De Maarsseveensevaart, als uitvalsweg vanuit Maarssen, kan door zijn ligging haaks op de Herenweg en de open ruimte daartussen als een apart deelgebied worden aangemerkt. Het volgende deelgebied is de Herenweg dat zich kenmerkt door de dichtheid van de bebouwing aan de Herenweg, enkele open ruimten achter deze bebouwing en afgesloten door de beplanting van de Maarsseveense Plassen en de Kleine Plas.

Het deelgebied Gageldijk zuid wordt gekenmerkt door zijn open structuur en doorzichten naar de Zuilense ring. De Gageldijk noordwest onderscheidt zich door de aanwezigheid van bebouwing (niet-agrarische bedrijfsbebouwing en glastuinbouwbedrijven) die het gebied tussen Gageldijk en Maarsseveense Plassen opvullen. Het deelgebied Gageldijk noordoost tenslotte kenmerkt zich door de aanwezigheid van een aantal grote glastuinbouwbedrijven gelegen tegen de openheid van de polder Binnenweg aan.

Per deelgebied is in de navolgende paragrafen een nadere beschrijving opgenomen en een kaartbeeld met daarop aangegeven de zichtlijnen en open gebieden.



Overzicht deelgebieden

4.2.1 Deelgebied Maarsseveensevaart (A)

Komende vanuit Maarsssen wordt het straatbeeld bepaald door bebouwing, zijn kassen en burgerwoningen al dan niet met kleinschalige bedrijven. Het oorspronkelijke landschapsbeeld met bijbehorende verkaveling wordt hier niet beleefd, terwijl dat, hetzij in beperkte mate, nog wel aanwezig is. De Maarsseveensevaart oogt als een ruime weg, mede door het brede vrijliggende fietspad, de relatief kleine bomen en de watergang langs de weg.

De bebouwing ligt hier in de eerste lijn, wat een doorkijk naar het achterliggende gebied richting Kleine Plas blokkeert. Uitzondering van de 1^e lijns bebouwing zijn kassencomplexen aan de zuidzijde van dit deelgebied. Hierdoor is bebouwing aanwezig vanaf de Maarsseveensevaart tot aan de Kleine Plas. Gezien de ligging tegen de kern Maarsssen aan en omdat hier sprake is van een stedelijke randzone is dit ook niet storend.

De (relatief smalle) percelen met bebouwing liggen haaks op het oorspronkelijke verkavelingspatroon (slagenverkaveling). De bebouwing op de percelen liggen iets terug, met de woning aan de voorzijde en bijgebouwen of bedrijfsbebouwing daarachter. De woningen hebben over het algemeen 1 laag met kap en verschillen in architectuur en nokrichting.

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



Uitsnede Maarsseveensevaart

4.2.2 Deelgebied Herenweg (B)

Het ruimtelijk beeld van het deelgebied Herenweg wordt bepaald door een aantal aspecten; het werk bij Maarsseveen, de aanwezigheid van (niet) agrarische bedrijven, de grote hoeveelheid woningen in vergelijking met andere deelgebieden, de eenzijdige en duidelijke verkavelingstructuur, de groene laanbeplanting op de Herenweg en de groene inkadering van het gehele deelgebied.

Het werk bij Maarsseveen is een cultuurhistorisch relict wat een groene uitstraling heeft. Het ontbreekt er echter aan (voldoende) parkeergelegenheid wat de bereikbaarheid van het werk voor bezoekers niet ten goede komt.

Verder richting de Gageldijk toe wisselen burgerwoningen, agrarische bedrijven, en glastuinbouwbedrijven zich af. Op een aantal plekken zijn doorzichten naar de achterliggende weilanden, het petgatenlandschap en de (beplanting rond) de Maarsseveense Plassen en de Kleine Plas. De beplanting aan het begin van het petgatenlandschap, rond de Maarsseveense Plassen en de Kleine Plas is de grens van het 'uitzicht' vanaf de Herenweg. Doordat die afstand niet groot is, is hier sprake van een besloten landschap.

De bebouwing ligt hier in de eerste lijn met uitzondering van de aanwezige kassencomplexen en het tuincentrum. Die vullen de ruimte op tussen de 1^e lijns bebouwing en de beplanting rond respectievelijk de Kleine Plas en de Maarsseveense Plassen.

De ruime percelen met bebouwing liggen haaks op het oorspronkelijke verkavelingspatroon (slagenverkaveling). De bebouwing op de percelen liggen iets terug vaak in de lengterichting van de percelen, met de woning aan de voorzijde en bijgebouwen of bedrijfsbebouwing daarachter. De woningen hebben over het algemeen 1 laag met kap en verschillen in architectuur en nokrichting.

De Herenweg is een smalle weg zonder vrijliggend fietspad. Door de aanwezigheid van het werk bij Maarsseveen, de laanbeplanting en de groene voortuinen van de percelen heeft de Herenweg een zeer groene uitstraling.

De kernkwaliteiten van dit deelgebied zijn de groene kavels langs de Herenweg met lintbebouwing, de open ruimten aan de Herenweg, beplanting rond de beide plassen en het verkavelingspatroon (slagenverkaveling).



4.2.3 Deelgebied Gageldijk zuid (C)

Vanaf de Zuilense Ring kom je via de Maarsseveense Poort het plangebied binnen. Op de overgang tussen Gageldijk en Herenweg doorkruist de Maarsseveense Poort het plangebied. Dit is de toegangsweg tot de Maarsseveense Plassen.

Langs de Maarsseveense Poort is een terrein aanwezig met verscheidene niet-agrarische bedrijven, waaronder een bedrijfsverzamelgebouw. Deze bedrijven zijn niet specifiek landschappelijk ingepast en vallen direct op wanneer je het plangebied binnenkomt.



Het gebied aan de zuidkant van de Gageldijk, gelegen in het plangebied, wordt gedomineerd door de grote openheid, herkenbaarheid van het slagenlandschap en het in grote mate ontbreken van bebouwing.

Visueel eindigt dit gebied vanaf de Gageldijk gezien bij de beplanting langs de Zuilense Ring. Omdat daar relatief een grote afstand tussen zit en er nauwelijks bebouwing aanwezig is, wordt dit gebied als open ervaren. Op een enkele locatie is er een visuele relatie met het landschap achter de Zuilense Ring. Het gebied ten zuiden van de Gageldijk, waar nauwelijks tuinbouwkassen staan, is geïsoleerd komen te liggen van de Polder Buitenweg door de aanleg van de Zuilense Ring. Dit gebied, met voornamelijk grasland, is van te kleine omvang voor exploitatie van veeteeltbedrijven, terwijl de invloed van de Zuilense Ring woningbouw vrijwel uitsluit. Het lege beeld staat in fel contrast met de bijna stedelijke hoeveelheid bebouwing aan de andere kant van de Gageldijk (deelgebied D).

De aanwezige bebouwing ligt verspreid in dit deelgebied en is niet specifiek direct aan de Gageldijk gelegen. Er is sprake van een wisselende nokrichting, sterk verspringende rooilijn en de woonhuizen zijn opgebouwd uit 1 woonlaag met een kap.

De kernkwaliteiten van dit deelgebied zijn de openheid van het gebied met agrarische percelen langs de Gageldijk, vrijliggende bebouwing, de open ruimten met doorzichten richting de Zuilense Ring, het verkavelingspatroon (slagenverkaveling) met aanwezige watergangen.



 open ruimten
  doorzichten
 Uitsnede Gageldijk zuid

4.2.4 Deelgebied Gageldijk noordwest (D)

In het deelgebied Gageldijk noordwest is sterker bebouwing aanwezig dan in de deelgebied rondom de Herenweg. Er zijn meer, grotere en hogere niet-agrarische bedrijven en kassencomplexen aanwezig. Doorzichten naar de achtergelegen weilanden, voor zover nog aanwezig, zijn er nauwelijks. Het deelgebied wordt aan de noordzijde begrensd door (de beplanting rond) de Maarsseveense Plassen.

De bedrijfsbebouwing en de kassen liggen in de 2^e lijn en vullen de ruimte op tussen de 1^e lijns bebouwing en de beplanting rond de Maarsseveense Plassen. De bedrijfsgebouwen in de 2^e lijn zijn veelal qua maatvoering en/of kleurgebruik dominerend ten opzichte van de woonfunctie in 1^e lijn. Hierdoor voelt het gebied bijna stedelijk aan. Dit stedelijke gevoel wordt versterkt door de beleefbare harde overgang van het landelijke deelgebied C met dit meer stedelijke deelgebied. Open terreinen (weiland) zijn hier nauwelijks nog aanwezig. De percelen met bebouwing liggen in dezelfde richting als het oorspronkelijke verkavelingspatroon (slagenverkaveling). De bebouwing op de percelen liggen iets terug vaak in de lengterichting van de percelen, met de woning aan de voorzijde en bijgebouwen of bedrijfsbebouwing daarachter. De woningen hebben over het algemeen 1 laag met kap en verschillen in architectuur en nokrichting. Vergelijken met andere deelgebieden bestaat dit deelgebied uit een groot aantal eigenaren / gebruikers met overwegend relatief kleine percelen.

De Gageldijk is een smalle weg. Ondanks de aanwezigheid van de vele bebouwing heeft deze straat door de laanbeplanting, de groene voortuinen van de percelen en het wijdsere uitzicht aan de zuidkant van de Gageldijk een groene uitstraling.

De kernkwaliteiten van dit deelgebied zijn de groen ingerichte kavels langs de Gageldijk met, de aanwezige lintbebouwing en het verkavelingspatroon (slagenverkaveling).



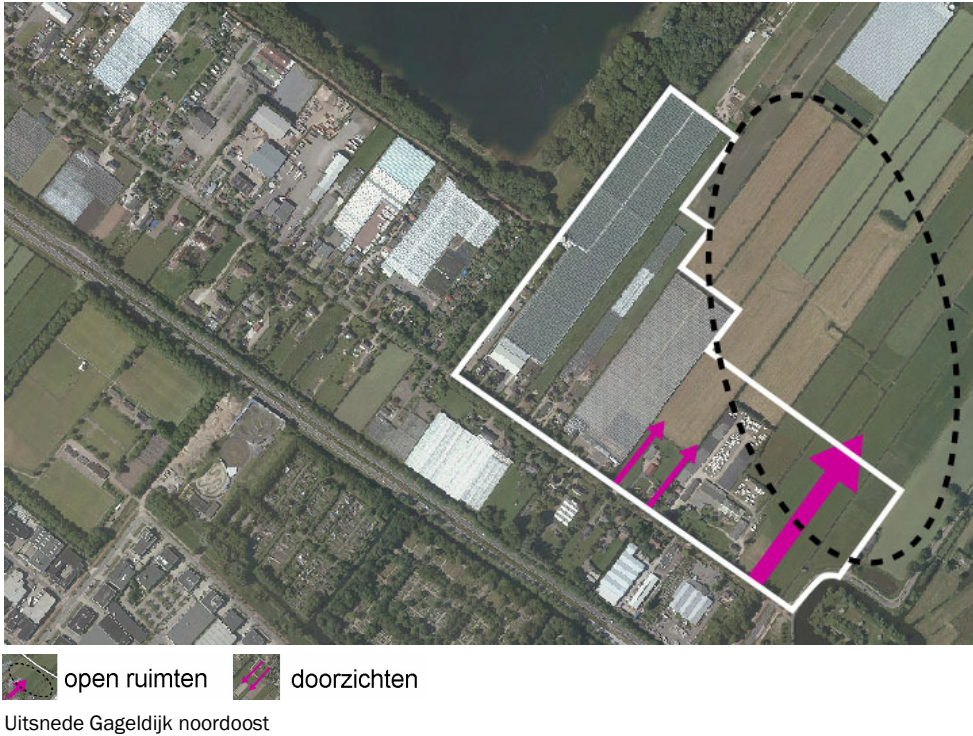
Uitsnede Gageldijk noordwest

4.2.5 Deelgebied Gageldijk noordoost (E)

Dit deelgebied ligt aan de oostzijde van het plangebied en wordt door twee aspecten beïnvloed. Enerzijds de aanwezigheid van grote kassencomplexen en anderzijds de openheid naar het weidse achterliggende gebied van de polder Binnenweg. Tussen de bedrijven door zijn er doorzichten naar de achterliggende weilanden. Het uitzicht wordt niet beperkt door aanwezigheid van beplanting van bijvoorbeeld de Maarsseveenplassen, welke westelijker liggen. Karakteristiek voor dit gebied zijn dan ook de openheid en het herkenbare en beleefbare verkavelingspatroon.

De bedrijfsbebouwing en kassen liggen voornamelijk in de 2^e lijn. Er zijn slechts enkele kassencomplexen aanwezig. De gemiddelde complexgrootte is daarbij vele malen groter dan elders in het plangebied. Het aanwezige caravanstalbedrijf heeft geen dominerende en storende uitstraling op de omgeving. De percelen met bebouwing liggen in dezelfde richting als het oorspronkelijke verkavelingspatroon (slagenverkaveling). De percelen zijn ruim opgebouwd. De bebouwing op de percelen liggen iets terug vaak in de lengterichting van de percelen, met de woning aan de voorzijde en bijgebouwen of bedrijfsbebouwing daarachter. De woningen hebben over het algemeen 1 laag met kap en verschillen in architectuur. Overwegend staat de nokrichting haaks op de Gageldijk.

De kernkwaliteiten van dit deelgebied zijn de groen ingerichte kavels langs de Gageldijk met, de aanwezige lintbebouwing, de open ruimten met doorzichten richting de polder Binnenweg, het verkavelingspatroon (slagenverkaveling) met de aanwezige watergangen.



4.3 Functionele analyse

4.3.1 Wonen

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

Bij veel (bedrijfs)woningen zijn paardenstallen en paardenbakken aanwezig. Hiervoor zal in het bestemmingsplan een speciale regeling moeten worden opgenomen ten aanzien van de maximale omvang van de paardenbakken en het al dan niet toestaan van verlichting. Bij deze regeling zal aansluiting worden gezocht bij het Landschaps Ontwikkelingsplan (2010) van voormalig gemeente Maarsse, het huidige voorontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied (2011) en bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. (2009). In de regeling van het bestemmingsplan zal onder meer een afstand van 50 m opgenomen worden ten aanzien van paardenbakken en omliggende woningen.



4.3.2 Bedrijven (agrarische en niet-agrarische)

Tijdens de jaren '60 van de vorige eeuw is besloten binnen het plangebied zwaar in te zetten op tuinbouw. Van een langdurig, succesvol grootschalig tuinbouwgebied is echter nooit sprake geweest. Vanwege ontwikkelingen binnen de agrarische sector, een relatief kleine perceelsgrootte en de kleinschaligheid van het gebied bleek onder andere het Westland te concurrerend te werken.

Door de ligging in tussen Maarsssen en Utrecht en het tegenvallen van de gewenste tuinbouwontwikkeling zijn er met de jaren relatief veel niet-agrarische bedrijven ontstaan (meer dan agrarische bedrijven). De behoefte vanuit de stad naar bedrijfsruimte en opslagruimte zorgde voor een aantrekkelijk alternatief, zodat een deel van de betreffende kassenbedrijven in korte tijd vol stonden met o.a. caravans. Daarnaast ontstonden er transportbedrijven, sloperijen en kleine bedrijfsverzamelgebouwen. Functioneel gezien hoort een groot deel van de genoemde bedrijvigheid niet thuis in een gebied dat van oorsprong een agrarische insteek had.

In de loop der jaren zijn een aantal van deze bedrijven kleinschalig begonnen en langzamerhand uitgegroeid tot de huidige bedrijfsomvang. De oppervlakte aan niet-agrarische bedrijfsbebouwing van bedrijven loopt uiteen: van circa 350 m² tot ruim 10.000 m² per bedrijf. Ten opzichte van de situatie uit het nog geldende bestemmingsplan uit 1998 is de situatie niet drastisch veranderd. Enkele bedrijven hebben in,

in beperkte mate, uitbreidingsruimte verkregen op basis van het geldende bestemmingsplan.

Los van deze sec niet-agrarische bedrijven zijn er ook nog een aantal specifieke functies aanwezig. Dit betreft onder andere een tuincentrum en een parenclub. In tegenstelling tot de agrarische bedrijvigheid zijn er geen ontwikkelingen ophanden waardoor bedrijfsgebouwen op grote schaal leeg zouden kunnen komen te staan.

Naast de niet-agrarische bedrijven en functies is in het plangebied nog een aantal glastuinbouwbedrijven gevestigd. De oppervlaktes lopen uiteen van circa 1.500 m² tot ruim 31.000 m² per bedrijf. In z'n algemeenheid kan worden gesteld dat aan de Herenweg de relatief kleinere en aan de Gageldijk de grotere glastuinbouwbedrijven zijn gelegen. Een deel van de kassen is daarnaast voor niet-agrarische doeleinden in gebruik.

Vanwege ontwikkelingen binnen de glastuinbouwsector zoals vergroting en mechanisatie, de beperkte uitbreidingsmogelijkheden en de veelal verouderde glasopstanden zijn veel glastuinbouwbedrijven inmiddels economisch niet meer aantrekkelijk. In enkele gevallen is het bedrijf reeds gestopt maar ontbreekt het de eigenaar aan financiële middelen om de glasopstanden te slopen. Veel vaker komt het echter voor dat de eigenaren, vanwege leeftijd of beperkte opbrengsten graag willen stoppen maar dat het bedrijf door zojuist genoemde redenen niet overgenomen of voortgezet kan worden. Deze zichtbare ontwikkeling heeft als risico dat er verpaupering of ongewenst gebruik plaats gaat vinden. Met als gevolg dat ruimtelijke kwaliteit negatief wordt beïnvloed.

4.3.3 Recreatie

In het plangebied is een aantal recreatieve voorzieningen aanwezig, waaronder volkstuinen, campings, een manege en een bed&breakfast.

De in het plangebied aanwezige wandel- en fietspaden maken onderdeel uit van het regionale padennetwerk (onder andere de Nieuwe Hollandse Waterlinie route).

Gezien het grote aantal bestaande verblijfsrecreatieve terreinen binnen en in de directe omgeving van het plangebied valt het niet aan te bevelen nieuwe verblijfsrecreatieve mogelijkheden in de vorm van campings of bungalowparken te introduceren. Wel kan gedacht worden aan kleinschalige verblijfsrecreatie zoals 'Bed and Breakfast' in voormalige agrarische complexen of als nevenactiviteit bij agrarisch beheer.

Het plangebied telt een tweetal volkstuincomplexen. Deze vorm van recreatie heeft een tijdlang aan populariteit verloren, maar is nu weer in opkomst.

Het recreatiegebied de Maarsseveense Plassen is direct tegen het plangebied aan gelegen. Het gebied wordt gebruikt voor verschillende vormen van intensieve en extensieve dagrecreatie (onder andere watersporten, oeverrecreatie, wandelen, fietsen, paardrijden, vissen, etc.) en is momenteel de thuisbasis voor een aantal verenigingen en bedrijven. De nadruk ligt op buitenactiviteiten.

4.3.4 Verkeer

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

- De Zuilense Ring (N230) en Maarsseveense Poort;
- De Maarsseveensevaart;
- De Herenweg en Gageldijk.

De Maarsseveensevaart, aan de westzijde, fungeert als belangrijkste gebiedsontsluitingsweg voor het plangebied richting Maarssen-dorp en Tienhoven. De Herenweg en Gageldijk ontluiten de daarnaangelegene percelen alsmede het terrein van de Maarsseveenseplassen. Via deze wegen is ook de autoweg Zuilense Ring bereikbaar welke aansluiting geeft op het autosnelwegennet (A2 en A27). Het recreatiegebied Maarsseveenseplassen (buiten het plangebied) is goed ontsloten voor het autoverkeer met een directe aansluiting van de hoofdtoegang op de Zuilense Ring via de Maarsseveense Poort. Deze aansluiting biedt voldoende capaciteit voor de ontsluiting van het recreatiegebied. De ontsluitingswegen Maarsseveensevaart, Maarsseveense Poort hebben voldoende restcapaciteit om als ontsluitingswegen te kunnen dienen.

De Herenweg en Gageldijk zijn ontginningsassen. Ten behoeve van ontsluiting van de bestaande functies van het gebied, bieden deze wegen voldoende capaciteit.

4.4 Conclusie

Op basis van de voorgaande paragrafen zijn de volgende aspecten voor het plangebied van belang:

- In het plangebied zijn met name ecologische waarden op lokaal niveau aanwezig.
- Gezien de ligging van het plangebied binnen de stedelijke randzone kent het gebied een grote verstedelijkingsdruk en een hoge ruimtelijke en functionele dynamiek.
- Door de grote verscheidenheid aan functies, typen en omvang van de bebouwing is een zeer diffuus beeld van het plangebied ontstaan. Grote delen van het plangebied ogen rommelig en hebben een stedelijke uitstraling. Een ruimtelijke kwaliteitsslag onder andere door ontstening en functieverandering naar wonen en kleinschalige recreatie is gewenst.
- Het bestemmingsplan dient gepaste bescherming te bieden aan de cultuurhistorische waarden in het plangebied, waaronder de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing
- Uitgangspunt is versterking en behoud van de in het plangebied aanwezige relictten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.
- Het oude verkavelingspatroon is nog aanwezig in het plangebied en dient zo veel mogelijk behouden te blijven.
- Ondanks de vele functies en bebouwing heeft het plangebied voor het grootste deel een groene uitstraling. Behoud van deze groene aanblik van het plangebied is, vanwege de kwaliteit van het groen en de ligging in het Groene Hart, gewenst.
- Delen van het plangebied zijn sterk bebouwd en/of hebben een besloten karakter (Maarsseveensevaart, Herenweg, Gageldijk noordwest) al dan niet afgewisseld met open ruimtes of doorkijken.

- Het is gewenst een verdere aantasting van de bestaande open ruimtes (Gageldijk zuid, Gageldijk noordoost en in beperkte mate ten noorden en ten oosten van de Herenweg) te voorkomen en waar mogelijk versterking terug te dringen.
- Uit oogpunt van ruimtelijke- en milieuhygiënische kwaliteitswinst ten minste een status-quo (al dan niet voorzien van landschappelijke inpassing) maar een afname van bedrijfsbebouwing en milieuhinder is gewenst.
- Uit oogpunt van verbetering van ruimtelijke kwaliteit is afname van kassenopstanden en bedrijfsbebouwing gewenst door sloop en omvorming naar een woonfunctie. Uitgangspunt is behoud van de bestaande indeling van de woningen op de kavels evenals de indeling met het (representatieve) groen aan de voorzijde en parkeren en bedrijven aan de achterzijde. Dit is verwoordt in het beeldkwaliteitplan Herenweg Gageldijk (d.d. 18 januari 2013) welke als bijlage bij de regels is opgenomen.
- Er dient aandacht te komen voor landschappelijke inpassing van bedrijfspanden voor in het zicht liggende zij- en achterkanten.
- Verspreid in het plangebied liggen diverse paardenbakken. Om hier meer sturing aan te kunnen geven en de ruimtelijke kwaliteitswinst daarbij te boeken zal een regeling moeten worden opgenomen voor paardenbakken en bijbehorende voorzieningen.
- Er dient een maatwerkregeling te komen voor het kunnen toepassen van functiewijziging en de Ruimte-voor-Ruimteregeling om zo een ruimtelijke kwaliteitsslag te kunnen realiseren.
- Bij functiewijziging en toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte regeling dienen de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden behouden dan wel verstrekt te worden.
- Bij functiewijziging en toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte regeling mogen niet omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd te worden.
- Een toename aan recreatie is gewenst indien dit geen verblijfsrecreatieterreinen zijn maar kleinschalig is of volkstuincomplexen betreffen.

5 Beleidskader Herenweg-Gageldijk

5.1 Inleiding

In paragraaf 3.4 is een terugblik geschetst op de in de afgelopen jaren gevolgde beleidskeuzes. Op basis daarvan, gezien de huidige lijn van het nog vigerende bestemmingsplan en de wens om een behoudende lijn ten aanzien van de huidige niet-agrarische en glastuinbouwfuncties zal het nieuwe beleidskader grotendeels conserverend van aard zijn. Dit betekent dat voor het overgrote deel geen (grootschalige) ontwikkelingen of uitbreidingen in het plangebied plaats zullen kunnen vinden.

Echter, er liggen momenteel reële kansen om in het plangebied een ruimtelijke kwaliteitsslag plaats te laten vinden. Deze kansen worden ingegeven door ontwikkelingen in met name de agrarische sector. Daarom zal het beleidskader deze ontwikkelingen moeten sturen en hiermee ruimte moeten bieden om de gewenste kwaliteitsslag vorm te geven. Om de kwaliteitsslag in een goede, gewenste richting te kunnen sturen en toetsen, is een toekomstbeeld in de vorm van een ruimtelijke kader (visie) noodzakelijk.

5.2 Ruimtelijke visie algemeen

Zoals eerder aangegeven komt in het plangebied een groot aantal burgerwoningen, diverse agrarische (glastuinbouw)bedrijven en niet-agrarische bedrijven voor. Deze verscheidenheid aan functies en bebouwingstypologieën zorgen voor een zeer diffuus en rommelig beeld van het plangebied. De handhaving en versterking van de aanwezige kwaliteiten (onder andere landschappelijk en cultuurhistorisch) van de lintbebouwing aan de Maarsseveensevaart, Herenweg en Gageldijk is gewenst. Hiertoe dient onder andere de beeldkwaliteit van deze bebouwingslinten (onder andere groene uitstraling van de (voor)tuinen, vrijstaande/vrijliggende (woon)bebouwing langs de Herenweg-Gageldijk, doorzichten) te worden onderkend. De bestaande waarden dienen zoveel mogelijk te worden beschermd en versterkt. Hierbij zal aansluiting worden gezocht bij de 'Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen - Groene Hart' en bij de 'Kwaliteitsgids Linies'. In deze, recent door de provincie opgestelde gidsen wordt een overzicht gegeven van de kwaliteiten en de ontwikkelprincipes van het Groene Hart en de Linies. Ontwikkelingen binnen het plangebied zijn zeer gewenst om het gebied vitaal te houden en geven kansen om de kernkwaliteiten te verstevigen. Hierbij worden 4 kernkwaliteiten gedefinieerd voor het Groene Hart:

- Landschappelijke diversiteit
- Weidekarakter, incl. strokenverkaveling, lintbebouwing etc.
- Openheid
- Rust & Stilte

Tevens worden er 3 kernkwaliteiten gedefinieerd voor de Linies:

- Samenhangend stelsel van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen
- Groen en overwegend rustig karakter, c.q. relatief stille ring rond Amsterdam
- Relatief grote openheid

De in hoofdstuk 4 geschetste ontwikkelen zullen de komende planperiode leiden tot verdere leegstand in met name agrarische bedrijfsgebouwen en kassen. Daarbij is het niet ondenkbaar dat er door de dynamiek in de stadsrandzone een vervolgfunctie aan de (agrarische) bedrijfsgebouwen en kassen wordt gegeven die niet zal leiden tot een ruimtelijke kwaliteitwinst en (toenemende) overlast tot gevolg heeft.

Een omvorming van de bestaande (niet-)agrarische bedrijvigheid en glastuinbouwbedrijvigheid blijkt noodzakelijk en gewenst om een slag te kunnen slaan ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit. Deze omvorming zal tevens kunnen fungeren als oudedagvoorziening, waardoor bedrijfsbeëindiging voor ondernemers ook financieel mogelijk wordt gemaakt. Hierbij is er dus sprake van een streven om niet-gewenste functies zoals glastuinbouw en niet-agrarische bedrijvigheid om te zetten naar meer gewenste functies zoals wonen en kleinschalige recreatie. Dit streven is conform het gemeentelijk en provinciaal wensbeeld. Overigens mag dit streven geen afbreuk aan de huidige rechten van de ondernemers en agrariërs doen.

Uitbreiding, herbouw en in beperkte mate nieuwbouw van opstallen en panden moet zoveel mogelijk gebeuren door rekening te houden met aanwezige beeldkwaliteitsgegevens en landschappelijke gegevens. Hierdoor kan de kwaliteit en identiteit van het bestaande waardevolle bebouwingslint worden behouden en versterkt.

De aanwezige (agrarische) bedrijfsbebouwing heeft veelal geen positief effect op de gewenste landschappelijke kwaliteit (openheid) in het landelijke gebied. Desalniettemin zijn deze (niet-)agrarische bedrijven wel van groot belang als economische dragers van het plangebied en als economisch gegeven in zijn algemeen. In de huidige tijd van economische recessie is de gemeente er veel aangelegener werkgelegenheid en bedrijven te behouden. Bij eventuele transformatie naar een woon- of recreatieve functie kan gebruik worden gemaakt van een scala aan (provinciale) regelingen zoals de Ruimtevoor-Ruimte regeling of de functieveranderingregeling. De gehele transformatie moet op vrijwillige basis leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het lint Maarsseveensevaart, Herenweg en Gageldijk.

Om deze mogelijkheden vorm te geven zal enerzijds moeten worden bekeken welke ruimte wordt gegeven aan bestaande functies welke in de planperiode worden gehandhaafd (mede op basis van de huidige rechten en wensen) en anderzijds zal aangegeven moeten worden welke ruimte wordt geboden voor omzetting van aanwezige bedrijfsbebouwing (glastuinbouw, loodsen en niet-agrarische bedrijfsgebouwen) in onder meer woningen en waar en onder welke voorwaarden dit kan plaatsvinden. Deze afweging zal altijd gebaseerd dienen te worden op de ruimtelijke specifieke situatie (maatwerk).

De gewenste transformatie in en van het plangebied zal als vanzelfsprekend niet in een keer plaats vinden, maar kan in stappen worden vormgegeven. Dit is ook afhankelijk van het te nemen initiatief van een aantal eigenaren van bestaande (niet-) agrarische bedrijven of glastuinbouwbedrijven. Uiteindelijk is het doel de karakteristieken van het plangebied te behouden en waar mogelijk te versterken. Globaal betekent dit voor de lintbebouwing langs de Maarsseveensevaart, Herenweg en Gageldijk:

- Het lint blijft als herkenbaar structurelement in het landschap fungeren,
- Groene uitstraling van het lint Herenweg – Gageldijk behouden en waar mogelijk versterken,
- Ruime karakter van de Maarsseveensevaart behouden,
- Toename doorzichten vanaf het lint Herenweg – Gageldijk naar achterliggende weilanden voor het beleven van de (beperkte) openheid,
- Compacte ontwikkelingen in het lint behouden.

Voor het de achterliggende weilanden van dit lint omvat dit globaal:

- Behoud en waar mogelijk versterking openheid,
- Herkenbaar houden en maken van de opstreckende verkavelingsstructuur,
- Behoud en waar mogelijk herstel petgaten.

Tot slot wordt opgemerkt dat in het voorliggende bestemmingsplan alleen ondergeschikte ontwikkelingen of zaken waar al een procedure voor is doorlopen zijn opgenomen.

5.3 Nadere uitwerking ruimtelijke visie

5.3.1 Samenvatting

De laatste jaren is de focus van tuinbouwlocatie naar landelijk woon- en recreatiegebied aan het verschuiven. Voor het plangebied betekent dit dat er middels regelgeving een stimulans dient te ontstaan om bedrijfsactiviteiten en kassenteelt te beëindigen en om te zetten in onder andere wonen. Op enkele plekken in het lint Herenweg-Gageldijk en op de Maarsseveensevaart kunnen nieuwe woningen komen die een ruimtelijke kwaliteitsimpuls meebrengen. Kleinschalige recreatieve voorzieningen ontstaan vanuit een verbreding van agrarische bedrijven of bijvoorbeeld vanuit een functieverandering. Daarbij gaan deze recreatieve voorzieningen hand in hand met de rust en de gewenste openheid (cultuurhistorie, natuur en landschap) binnen de linten en in het achterliggende weiland. De weilanden worden gebruikt door de huidige agrariërs, aangewend voor natuurontwikkeling of beheerd door burgers en agrariërs (groene dienstenprincipe).

5.3.2 Wonen

In het plangebied is een groot aantal burgerwoningen aanwezig. Conform het gemeentelijk beleid geldt een maximale inhoudsmaat voor een burgerwoning van 600 m³ met bijgebouwen van maximaal 50 m² en onder voorwaarden tot ten hoogste 80 m². Deze

maatvoering volgt uit de regeling van de gemeente Stichtse Vecht voor burgerwoningen in het buitengebied van de gemeente.

Verder is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor woningsplitsing van een karakteristieke woning. Tevens is een regeling opgenomen om het mogelijk te maken dat karakteristieke bijgebouwen gebruikt mogen worden voor woondoeleinden. Beide genoemde regelingen zijn opgenomen om mogelijkheden te bieden ter behoud van de karakteristieke panden in het plangebied.

Toevoegen nieuwe woningen

Op basis van onder andere het provinciale beleid kan in de lintbebouwingen, zoals het plangebied, niet zonder meer nieuwe burgerwoningen worden gebouwd omdat de deze gebieden buiten de provinciale rode contour liggen. Nieuwbouw zal altijd moeten worden gezien in relatie tot ruimtelijke kwaliteitswinst (zie verder paragraaf 5.4 transformatiemogelijkheden).

Mantelzorg

Ten aanzien van mantelzorg wordt gesproken over inwoning of over een afhankelijke woonruimte. Bij inwoning is sprake van minimaal 12 m² woonruimte per persoon. Een afhankelijke woonruimte mag maximaal 80 m² groot zijn.

De ruimte kan een aanbouw betreffen of een gebouw op beperkte afstand van de woning (bijvoorbeeld een bedrijfsgebouw bij de agrarische woning) of een woonunit. Wanneer er gebouwd wordt ten behoeve van mantelzorg, mag de gezamenlijke oppervlakte aan aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 80 m² bedragen. Extra bebouwing ten behoeve van mantelzorg dient altijd van tijdelijke aard te zijn, bij het verdwijnen van de mantelzorg dient de bebouwing ook te verdwijnen.

Tuinen

Vanuit de analyse is gebleken dat het groene beeld vanaf de wegen behouden moet blijven. Dit betekent dat er een specifieke regeling in het bestemmingsplan is opgenomen voor de tuinen tussen de woningen en de wegen zodat deze onbebouwd blijven. Hierbij moet rekening worden gehouden met de mogelijkheden die de Wabo biedt voor vergunningsvrij bouwen.

Paardenbakken

Een specifiek aspect in het plangebied zijn de paardenbakken. Bij steeds meer percelen, (niet-)agrarische bedrijven, maar ook bij burgerwoningen, verschijnen paardenbakken. Het houden van paarden voor eigen gebruik bij een agrarisch bedrijf of woonbestemming kan worden beschouwd als ontspanning. De nadruk ligt op het eigen gebruik. Zodra er sprake is van het vragen van vergoedingen, het aanbieden van stallingsruimten en andere faciliteiten aan derden, is het hobbymatige aspect verdwenen. Op dat moment is er sprake van het bedrijfsmatig houden van paarden. Het hoeft daarbij niet per se te gaan om een bedrijf, in die zin dat er het hoofdkomen uit deze vergoedingen komt.

Vanwege de uitstraling van paardenbakken en stapmolens is hiervoor vanuit landschappelijk oogpunt een aparte juridische regeling in het bestemmingsplan wenselijk. Ten aanzien van de oppervlakte voor paardenbakken wordt een maximale oppervlakte van 800 m² aangehouden, mits de perceelsgrootte dit toelaat.

Vanuit milieutechnische wensen dient er een afstand tot woningen van derden van 50 m te worden aangehouden. In de regeling van het bestemmingsplan zal een afstand van 50 m opgenomen worden ten aanzien van paardenbakken en omliggende woningen.

De verplichting om de paardenbak achter de voorgevel van de woning (of bedrijfsgebouwen) te situeren in combinatie met een maximale afstandmaat tussen woning en paardenbak moet leiden tot een compacte ontwikkeling van de kavel waarbij de paardenbakken vanuit het lint minimaal zichtbaar zijn. Vanwege de gewenste minimale impact zijn lichtmasten dan ook niet toegestaan.

Het is niet mogelijk andere rijvoorzieningen dan een paardenbak zijde tredmolens (ook wel stap- of trainingsmolens genoemd) of longeerruimten te realiseren. Een paardenbak bestaat uit een omheining en veelal bewerkte grond.

5.3.3 Niet-agrarische bedrijvigheid

In het plangebied is een groot aantal niet-agrarische bedrijven gelegen. Het betreft hier een diversiteit aan verschillende bedrijven, waaronder aannemers- en loonbedrijven, transportbedrijven en een bedrijfsverzamelgebouw. Los van deze sec niet agrarische bedrijven zijn er ook nog een aantal specifieke functies aanwezig. Dit betreft onder andere een detailhandel, een tuincentrum en een parenclub. Functioneel gezien hoort een groot deel van de genoemde bedrijvigheid van oorsprong niet thuis in een buitengebied. Het plangebied kenmerkt zich echter niet als een puur (agrarisch) buitengebied. In de loop der jaren zijn een aantal van deze bedrijven kleinschalig begonnen en langzamerhand uitgegroeid tot de huidige bedrijfsomvang. Ten opzichte van de situatie uit het nog geldende bestemmingsplan uit 1998 is de situatie nauwelijks veranderd. De niet-agrarische bedrijven in het plangebied behouden (uitbreidings)mogelijkheden op basis van de rechten uit het bestemmingsplan uit 1998.

Daarnaast wordt in de regels voor bedrijven een afwijkingbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt voor bedrijven om het bebouwd oppervlak met 20% te vergroten binnen het bestemmingsvlak. Voorwaarden bij deze afwijking zijn in ieder geval:

- De vergroting van de bedrijfsgebouwen moet milieuhygiënisch inpasbaar zijn;
- Door de vergroting mogen bestaande omliggende bedrijven en woningen niet extra worden gehinderd;
- Indien als gevolg van een aangevraagde vergroting ook de parkeerbehoefte van een bedrijf omhoog gaat dan zal deze extra behoefte binnen het bestemmingsvlak van het terrein gerealiseerd moeten worden.

Nieuwe niet-agrarische bedrijven zijn niet toegestaan.

Funcziemenging/omvorming

Er is gekozen om de bestaande rechten voor de aanwezige niet-agrarische bedrijven te handhaven. Dit houdt in dat bestaande bedrijven met een milieucategorie 1 of 2 de mogelijkheid krijgen om een functiewijziging toe te passen binnen de milieucategorie 1 of 2. Bedrijven met een hogere milieucategorie worden conform hun huidige (milieu)situatie vastgelegd. De afweging hiertoe heeft reeds plaatsgevonden in het bestemmingsplan uit 1998. Er is een binnenplanse mogelijkheid opgenomen om om te vormen naar een gelijkwaardige of lagere milieucategorie. Op deze wijze wordt getracht om ten minste een status quo of een (milieu) verbetering ten opzichte van de huidige situatie te krijgen en daarmee een kwaliteitsverbetering in het plangebied door te kunnen voeren.

Funcieverandering

Ten aanzien van het aspect funcieverandering in relatie tot niet-agrarische bedrijvigheid wordt verwezen naar de paragraaf transformatiemogelijkheden (5.4).

5.3.4 Agrarische bedrijven

Het aantal agrarische bedrijven (niet zijnde glastuinbouw, zie daarvoor 5.3.5) binnen het plangebied is zeer beperkt. Het overschakelen naar agrarisch landschapsbeheer in combinatie met nevenactiviteiten is een optie in het plangebied, mede ten aanzien van de instandhouding van het cultuurlandschap. De nog aanwezige agrarische bedrijven kunnen de ligging in de stedelijke randzone gebruiken om groene diensten te verlenen. Groene Diensten zijn gericht op het beheer van landschap en wandelpaden. De kern van deze groene diensten is dat particulieren een reële vergoeding ontvangen voor bijvoorbeeld het beheer van landschapselementen en/of onverharde wandelpaden.

De nevenactiviteiten mogen geen negatieve effecten hebben op de waarden en functies van het plangebied. Bedrijfsmatige opslag of andere bedrijfsmatige activiteiten zijn niet toegestaan. Er wordt gedacht aan bijvoorbeeld zorglandbouw, ambachtelijke bedrijven, verkoop van streekeigen of zelf geteelde producten, praktijkruimten, atelier, dierenpension en kleinschalige recreatieve voorzieningen zoals bed & breakfast.

Bedrijven met de aanduiding 'VAB-caravanstalling' mogen alleen nieuwbouw plegen als deze nieuwbouw dezelfde oppervlak heeft als de bestaande bebouwing. De goothoogte mag maximaal 4 m zijn of gelijk aan aanwezige hoogte indien deze hoger is.

Voor een goede inpassing van dit soort functies is het opstellen van een aantal randvoorwaarden noodzakelijk. Hiervoor gaan onder andere de volgende randvoorwaarden gelden:

- De nieuwe functie moet daarbij een toegevoegde waarde hebben voor het gebied.
- De nieuwe functie belast de verkeersafwikkeling niet onevenredig.
- De voorziening brengt uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de agrarische bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven en de woonfunctie in het lint.
- De nieuwe functie mag een oppervlakte hebben van maximaal 300 m².
- De recreatieve functie moet aansluiten bij het karakter en de functie van het omliggende gebied (kleinschalig).

5.3.5 Glastuinbouw

In het plangebied is een aantal glastuinbouwbedrijven gelegen. De glastuinbouwbedrijven krijgen (conform het gemeentelijke en provinciale beleid) een maatbestemming en, indien dat in het huidige bestemmingsplan al mogelijk was, de mogelijkheid om glastuinbouwopstanden onder restricties uit te breiden. Enkele voorwaarden hierbij zijn:

- de uitbreiding is beperkt tot een maximale omvang van 2 hectare, conform de regeling uit het bestemmingsplan uit 1998;
- er geen sprake is van zwaarwegende landschappelijke bezwaren;
- de bestaande omringende functies niet onevenredig worden aangetast of beperkt.

Bedrijfsbeëindiging

De toekomst van de agrarische sector is heel onzeker. Bij leegstand van agrarische complexen waaronder kassen is het belangrijk te kijken naar een gewenste invulling. Het gebruik van deze complexen voor bedrijfsmatige (opslag)doeleinden is gezien de functie van het gebied (wonen, recreatie en natuur) ongewenst. Bij de functieverandering valt te denken woondoeleinden in relatie tot landschaps- en natuurontwikkeling.

Mochten er in de planperiode glastuinbouwbedrijven zijn welke op vrijwillige basis willen deelnemen aan een functieverandering van glastuinbouw naar (niet-agrarische bedrijvigheid,) woningbouw of recreatie dan wordt hierbij verwezen naar paragraaf 5.4 transformatiemogelijkheden.

5.3.6 Recreatie

Het lint Herenweg en Gageldijk ligt in de directe nabijheid van de Maarsseveense Plas-sen. Dit gebied kan in de komende jaren toegankelijker en aantrekkelijker gemaakt worden voor de recreant. De recreatieve invulling van het gebied is vooral gericht op kleinschalige recreatieve voorzieningen en routegebonden activiteiten als wandelen, fietsen en paardrijden. Het lint van de Herenweg -Gageldijk zal hierop qua ruimtelijke structuur moeten inspelen.

Daarnaast zijn er nog een aantal recreatieve bedrijven in het plangebied. Bij die bedrijven zal met name moeten worden ingezet op een kwalitatieve slag. De transformatie van aanwezige bedrijfsbebouwing naar wonen biedt kansen om ook recreatieve functies te realiseren, die aansluiten bij het (toekomstige) recreatieve karakter van het omliggende gebied.

Ten aanzien van nieuwbouw van (recreatie) woningen geldt een nul-optie voor dit plangebied. Er is wel ruimte voor nieuwbouw als dat in het kader van functieverandering in relatie tot de 'Ruimte-voor-Ruimte'-regeling is, in paragraaf 5.4 wordt hier verder op ingegaan.

Optimale ontsluiting van de recreatiegebieden door middel van langzaamverkeerroutes (fietsen, wandelen, paardrijden, skeeleren, kanoën etc.) is een belangrijk provinciaal beleidsuitgangspunt.

Het Noorderpark, de Maarsseveense Plassen, het landschapspark Oud Zuilen, het Vechtgebied en de rest van de regio dienen zo optimaal mogelijk met elkaar te worden verbonden zodat voor recreanten aantrekkelijke routes ontstaan vanuit het stedelijk gebied.

Overschakelen naar agrarisch landschapsbeheer in combinatie met nevenactiviteiten staat uiteengezet onder paragraaf 5.3.4.

5.3.7 Cultuurhistorie

Evenwijdig aan de woonpercelen loopt een slotenstructuur die kenmerkend is voor de ontginning. Het herkenbaar houden van deze slotenstructuur is het uitgangspunt voor dit gebied en dient diverse doelen.

Het voorkomt dat bebouwing zich over meerdere percelen uitstrekt en daarmee het gebied verder doet dichtslippen en het vastleggen van een aantal grotere sloten verzekert doorzichten die recht doen aan het kenmerkende karakter van dit stuk Groene Hart met een opstreckende ontginning.

De percelen in het plangebied zijn smal en langgerekt. Deze perceelvorm kan ertoe leiden dat het perceel in de breedte wordt 'dichtgebouwd'. Om de herkenbaarheid van de oorspronkelijke ontginningsstructuur zo groot mogelijk te houden dient te worden voorkomen dat bebouwing zich van perceelsgrens tot perceelsgrens uitstrekt.

Dit betekent dat daar waar sprake is van doorzichten dieper het perceel in dienen deze te worden behouden.

Ook de relictten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (het fort Maarsseveen, de aanwezige houten huizen, de groepsschuilplaatsen, de schotsvelden, de open ruimten van de inundatiekommen) dienen zo in tact gehouden te worden. Uitgangspunt is dat de cultuurhistorische relictten herkenbaarder/zichtbaarder gemaakt worden waarbij ruimte zal worden geboden voor een recreatieve functie.

5.3.8 Natuur en landschap

Het beleid is enerzijds gericht op het conserveren van huidige waarden (waaronder verkavelingspatroon, doorzichten en open gebieden) anderzijds op het versterken van het landschap en ontwikkelen van nieuwe natuur. De natuurbestemming is conserverend van aard en stelt beperkingen aan activiteiten die de aanwezige natuur- en landschapswaarden kunnen schaden. Op deze regels wordt een uitzondering gemaakt voor die activiteiten die passen binnen de natuurdoelstellingen zoals die zijn vastgelegd in het Natuurgebiedsplan voor het plangebied.

De natuur- en landschapswaarden in de agrarische gebieden worden beschermd door het opnemen van regels met betrekking tot bouwen, gebruik en aanleg in het nieuwe bestemmingsplan.

5.4 Transformatiemogelijkheden

Gelet op de veranderingsprocessen die zich in het landelijke gebied (zullen) aandienen is het wenselijk, teneinde kapitaalverlies en verpaupering van het landelijke gebied te voorkomen, om bij beëindiging van de (niet-)agrarische bedrijvigheid te voorzien in mogelijkheden voor een vervolgfunctie voor de daarbij vrijkomende bedrijfsgebouwen, kassen of gronden. Daarnaast is het wenselijk om de beeld- en landschappelijke kwaliteit van het plangebied te verbeteren door sanering van bedrijfsgebouwen en kassen.

5.4.1 Doelstelling

Paragraaf 5.4 heeft als doelstelling een kader te scheppen waarbinnen maatwerk kan plaatsvinden om zodoende vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen en kassen enerzijds een passende vervolgfunctie te kunnen geven zodat niet alleen leegstand of ongewenst gebruik wordt voorkomen maar anderzijds er ook een ruimtelijke kwaliteits-slag plaatsvindt.

5.4.2 Middelen

Als stimulans voor de te verwachte ontwikkelingen en de daarmee gepaarde ruimtelijke kwaliteitsimpuls is het mogelijk één van de onderstaande regelingen of een combinatie van deze regelingen te gebruiken om zo de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. De ontwikkeling zal altijd een perceelsspecifieke ontwikkeling zijn waarvoor maatwerk geleverd dient te worden. De ruimte voor ruimte regeling is een gebiedsspecifieke regeling, de overige regelingen zijn algemene provinciale regelingen.

Ruimte voor Ruimte

De gebiedsspecifieke regeling Ruimte-voor-Ruimte beoogt de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, niet-agrarische bedrijfsgebouwen of verspreid glas te bevorderen. Hierbij geldt een aantal randvoorwaarden:

- Afhankelijk van het aantal te slopen vierkante meters bedrijfsgebouwen of kassen mag één of meer burgerwoningen gebouwd worden. Hierbij wordt uitgegaan van de bestemmingsplantechnische benaming van de bebouwing.
- Sloop en vervangende nieuwbouw dienen daadwerkelijk tot kwaliteitswinst te leiden. Het gaat hierbij om sloop van alle fysiek aanwezige bebouwing, niet van bebouwing op basis van planologische mogelijkheden.
- De bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden moeten worden behouden, dan wel versterkt.
- Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zal worden gehandhaafd.
- De verplichte kwaliteitsimpuls kan zich daarnaast bijvoorbeeld uiten in restauratie van cultuurhistorisch waardevolle (bij)gebouwen, het verbeteren van een historische boerenerfing, het creëren van nieuwe en gewenste doorzichten of herstel van landschappelijke elementen.
- Het initiatief zal worden vastgelegd in een overeenkomst met de gemeente.
- Er kan cumulatief plaatsvinden van sloop van kassen en/of bedrijfsgebouwen op één of meerdere percelen om te komen tot een maximum van de woning(en).

- Het combineren van verschillende locaties, bedrijven en regelingen is mogelijk.

Ten aanzien van het aantal terug te bouwen woningen wordt de volgende lijn aangehouden:

Aantal woningen	Kassen	(Niet-) agrarische bedrijfsgebouwen
1	Tussen 5.000 en 10.000 m ²	Tussen 1.000 en 2.000 m ²
2	Tussen 10.000 en 20.000 m ²	Tussen 2.000 en 5.000 m ²
3	Boven 20.000 m ² kassen	Boven 5.000 m ²

Echter, een verzoek voor nieuwe woning in ruil voor 9.000 m² kas zal anders beoordeeld worden dan een verzoek voor dezelfde woning in ruil voor 5.000 m² kas. In het laatste geval zal er een significant grotere ruimtelijke kwaliteitsimpuls dienen plaats te vinden. Gesteld kan worden dat onderin een trede meer kwaliteit gegenereerd dient te worden dan bovenin een trede. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan:

- Vergaande herstel verkavelingstructuur;
- Provinciale regeling Rood voor groen (zie verderop);
- Versterking cultuurhistorische waarden van bebouwing en landschap;
- Gebiedsprioritering (paragraaf 5.4.3);
- Versterking van natuurwaarden;
- Restauratie van cultuurhistorisch waardevolle (bij)gebouwen;
- Het creëren van nieuwe en gewenste doorzichten;
- Het herstellen van diverse andere landschappelijke elementen.

De mate van toename van ruimtelijke kwaliteit of de mate van compensatie zijn niet kwantitatief uitdrukbaar en casusspecifiek. Derhalve is hier altijd sprake van maatwerk. Voor veel van de laatst genoemde punten kan aansluiting worden gezocht bij het 'Landschapsontwikkelingsplan Maarssen' (2010) of bij de provinciale 'Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen'.

Uitgangspunt bij bouw van de Ruimte-voor-Ruimte woningen is terugbouw op locatie (1^e lijns) dan wel in de vorm van een historisch ensemble. Het verbeteren van de historisch erfing kan een rol spelen bij het plaatsen van nieuwe wooneenheden.

Goed voorbeeld hierbij is een extra wooneenheid in de verschijningsvorm van een schuur die hoort bij het hoofdvolume (boerderij) en een hooiberg als garage. Deze erfing is succesvol toegepast aan o.a. de Klokjeslaan 2 te Maarssen.

De gemeente is van mening dat de realisatie van een Ruimte-voor-Ruimte woning in de 2^e lijn op sommige plaatsen in het plangebied wel mogelijk moet zijn. Dit kan echter alleen als er geen sprake meer kan zijn van een gewenste ontwikkeling in de 1^e lijn of ensembleontwikkeling. Het beeldkwaliteitskader schept hier duidelijke voorwaarden voor. Bij het niet op eigen perceel kunnen realiseren van de woning kan een alternatieve locatie binnen het plangebied worden gezocht.

Het aangeven van een alternatieve locatie, voor zover te vinden, aan bijvoorbeeld de kernrand vinden is van een geheel andere orde en dynamiek (waar, eigenaar grond, etc.) liggen niet binnen de scope van het voorliggend beleidskader/bestemmingsplan. Indien dat aan de orde is zal dat via een aparte planologische procedure zijn beslag moeten vinden (zie ook paragraaf 5.4.9).

Funcieverandering

Deze provinciale regeling staat toe dat bij bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing in het plangebied aan de bedrijfswoning en de daarbij behorende aangebouwde bedrijfsruimte, onder voorwaarden, een reguliere woonbestemming gegeven worden. Hiermee wordt de bedrijfswoning omgezet in reguliere woning.

Daarnaast is het mogelijk de bedrijfsgebouwen of kassen aan te wenden voor een andere functie zoals caravanstalling, tuincentrum enzovoorts. Dit kan alleen mits de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen of kassen met minimaal 50% wordt gereduceerd, bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden worden behouden en/of versterkt, de wijziging niet leidt tot een onevenredige toename van verkeer of parkeerdruk en omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Bij glas- en tuinbouw is uitgangspunt dat de bestemming agrarisch blijft. Het omzetten van de veelal grote agrarische bouwvlakken naar bouwvlakken met een bedrijfsbestemming is zeer ongewenst. Er ontstaan dan mogelijkheden voor grote bedrijfshallen e.d. Middels een aanduiding kan specifiek gebruik mogelijk gemaakt worden.

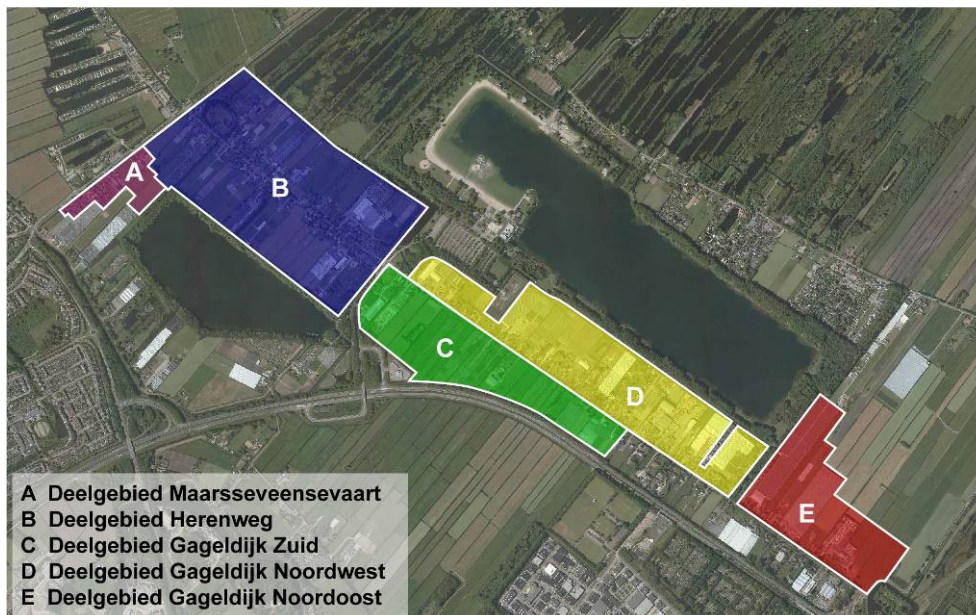
Rood voor groen

Deze provinciale regeling maakt stedelijke functies, zoals wonen, mogelijk als de ontwikkeling leidt tot verhoging van ruimtelijke kwaliteit, de hoeveelheid groen ten opzicht van rood (de stedelijke functies) voldoende is, omliggende (agrarische) bedrijven niet belemmerd worden, de rode en groene functie in samenhang ontwikkeld worden, de waterhuishoudkundige, milieu- en cultuurhistorische waarden niet worden aangetast, de tijdige realisering van de groene functie en instandhouding daarvan gewaarborgd is en geen onevenredige toename van gemotoriseerd verkeer plaatsvindt. Dit moet ruimtelijk onderbouwd worden en ondersteund met een beeldkwaliteitsparagraaf.

5.4.3 Prioritering deelgebieden

Op basis van de deelgebieden analyse in hoofdstuk 4 kan geconcludeerd worden dat binnen enkele deelgebieden eenvoudiger een grote kwaliteitsslag gemaakt kan worden. Een combinatie bestaande uit de reeds aanwezige kwaliteit van verkavelingspatronen, openruimtes, vergezichten en perceelsgrootte leidt tot de volgende prioriteringslijst:

Prioriteit 1	Deelgebied E (Polder Binnenweg)
Prioriteit 2	Deelgebied A, B en C
Prioriteit 3	Deelgebied E



Overzicht deelgebieden

Saneringscombinaties tussen verschillende percelen zijn, zoals in paragraaf 5.4.2 beschreven, mogelijk en kunnen in een aantal gevallen leiden tot een toename van de ruimtelijke kwaliteitswinst. Van additionele winst is sprake bij gevallen waarin een saneringscombinatie leidt tot maximale ontstening binnen een hoger prioriteitsgebied door ontwikkeling van bv. woningen of meters bedrijfsgebouw na functieverandering binnen een lager prioriteitsgebied te plannen.

In de volgende paragrafen wordt de prioriteringskeuze nader onderbouwd en de ontwikkelingsrichtingen geschetst.

5.4.4 Deelgebied Maarsseveensevaart (A)



Uitsnede Maarsseveensevaart

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

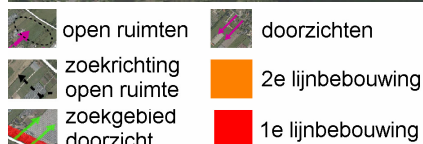
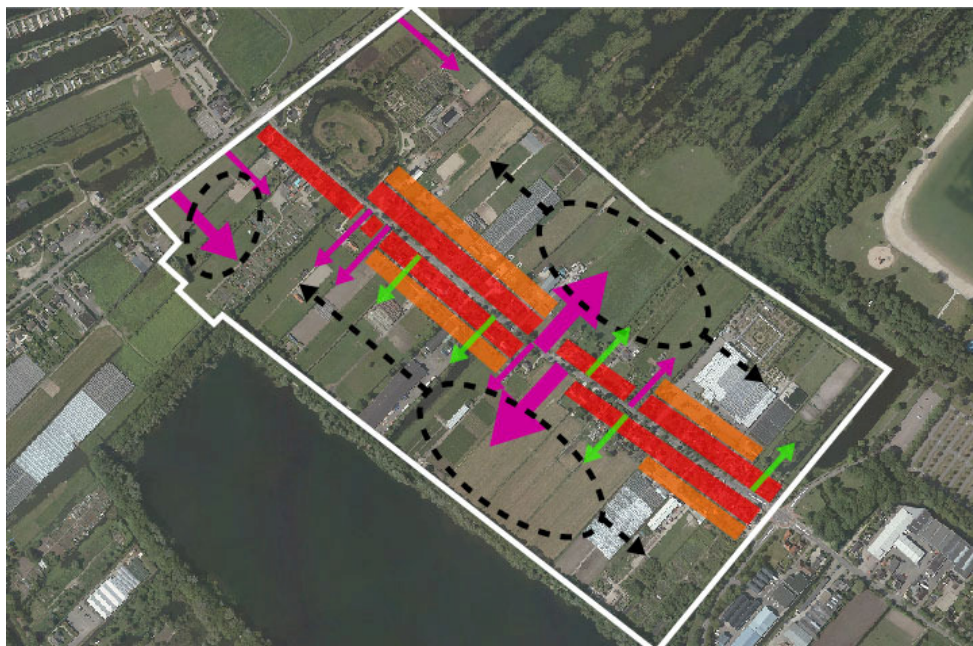
Voorkeur is om in de 1^e lijn te bebouwen. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

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

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

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

5.4.5 Deelgebied Herenweg (B)



Uitsnede Herenweg

In dit deelgebied zijn twee grotere en een aantal kleinere open ruimtes aanwezig. Behoud en versterking (vergroting) van deze ruimtes is gewenst. De ruimtes dienen zichtbaar en beleefbaar te blijven/worden vanaf de Herenweg. De doorzichten naar deze ruimtes dienen dus behouden te worden en waar mogelijk te worden vergroot. Bestaande agrarische (niet zijnde glastuinbouw) functies blijven aanwezig binnen het gebied, glastuinbouw en bedrijven maken langzamerhand plaats voor woningen en enkele kleinschalige recreatieve ontwikkelingen. De ontwikkeling van woningen past, gelet op positie, hoogte, architectuur en nokrichting binnen het lint.

Ontwikkelingen zoals de bouw van woningen dient in eerste instantie plaats te vinden in de 1^e lijn of als ensemble. Hierbij gelden de volgende voorwaarden als basis om mee te kunnen werken aan voorstellen:

- de ontwikkeling versterkt (bestaande) en creëert doorzichten en open ruimtes (zoekgebied doorzicht en zoekrichting open ruimte op afbeelding);
- de ontwikkeling is in lijn met het verkavelingspatroon;
- de ontwikkeling past binnen het lint;
- de ontwikkeling krijgt een groene inpassing.







2^e lijnbebouwing of ontwikkeling van bijvoorbeeld paardenbakken kan in dit gebied op een aantal plaatsen worden geaccepteerd vanwege het besloten karakter van het gebied. Echter alleen indien:

- zie voorwaarden ontwikkeling 1^e lijn;
- de ontwikkeling aansluitend aan de 1^e lijns bebouwing wordt gerealiseerd;
- de ontwikkeling niet leidt tot een tweede lint achter het bestaande lint.

Op deze wijze vindt er toch een behoorlijke afname van oppervlakte bebouwing plaats. Deze ontwikkeling zal nader gestuurd worden door het beeldkwaliteitplan.

5.4.6 Deelgebied Gageldijk zuid (C)



 open ruimten	 doorzichten
 zoekrichting open ruimte	 2e lijnbebouwing
 zoekgebied doorzicht	 1e lijnbebouwing

Uitsnede Gageldijk zuid

Dit deelgebied wordt gekarakteriseerd door de grotere open ruimtes en doorzichten vanaf de Gageldijk tot de Zuilense Ring. Deze open ruimtes dienen te worden behouden en waar mogelijk versterkt (vergroot). De doorzichten naar deze open ruimtes en sommige zelfs tot over de Zuilense Ring dienen behouden te worden. Bij ontwikkeling worden nieuwe doorzichten op een herstelde landschapsstructuur geboden.

Ontwikkeling buiten de 1^e lijn of boerderijensemble vindt alleen maar plaats aan het begin van de Gageldijk daar de ontstening zulke kwaliteitswinst voortbrengt dat ontwikkeling hier veroorloofd is.

Elders in het gebied is het contrast tussen deelgebied C en D te waardevol om verstedelijking in de 1^e en 2^e lijn toe te staan. De ontwikkeling van woningen past, gelet op positie, hoogte, architectuur en nokrichting binnen dit uitgestrekte deel van het lint. De weilanden blijven agrarisch beheerd worden, gelet op de schaal is hobbymatig agrarisch beheer/gebruik gewenst mits dit bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden respecteert.

Ontwikkelingen zoals de bouw van woningen dient in eerste instantie plaats te vinden in de 1^e lijn of als ensemble. Hierbij gelden de volgende voorwaarden als basis om mee te kunnen werken aan voorstellen:

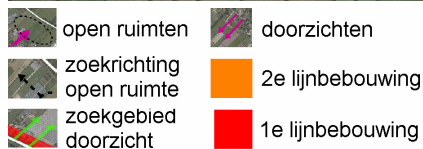
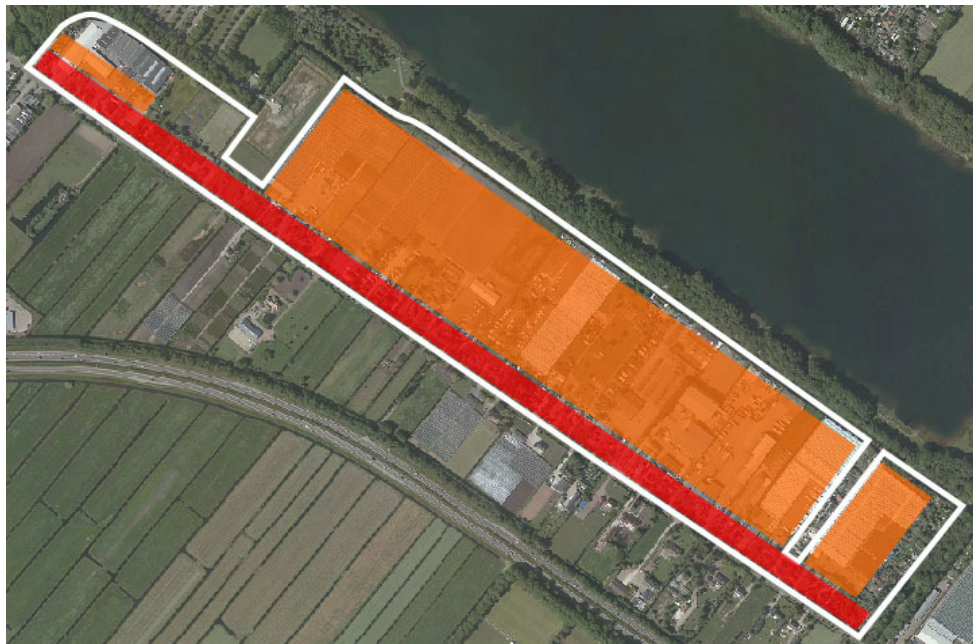
- de ontwikkeling versterkt of creëert (bestaande) doorzichten en open ruimtes (zoekgebied doorzicht en zoekrichting open ruimte op afbeelding);
- de ontwikkeling is in lijn met het verkavelingspatroon;
- de ontwikkeling past binnen het (uitgestrekte) lint;
- de ontwikkeling krijgt een groene inpassing.

2^e lijns bebouwing of ontwikkeling van bijvoorbeeld paardenbakken kan in dit gebied op een aantal plaatsen worden geaccepteerd vanwege het besloten karakter van het gebied. Echter alleen indien:

- zie voorwaarden ontwikkeling 1^e lijn;
- de ontwikkeling aansluitend aan de 1^e lijns bebouwing wordt gerealiseerd.

Deze ontwikkeling zal nader gestuurd worden door het beeldkwaliteitplan.

5.4.7 Deelgebied Gageldijk noordwest (D)



Uitsnede Gageldijk noordwest

In dit deelgebied zijn geen open ruimtes of doorzichten aanwezig. De 1^e lijn wordt overwegend gebruikt voor de woonfunctie. De tweede lijn is dominerend in gebruik voor bedrijfs- en agrarische functies. Nagenoeg het geheel deelgebied is bebouwd of verhard. Hierdoor is het van belang het aanwezige groene karakter van de Gageldijk te behouden.

Ontwikkelingen kunnen hier, gezien het huidige bebouwde karakter en de beslotenheid van dit deelgebied plaatsvinden in zowel de 1^e als 2^e lijn. Daarbij zal en kan dit gebied ten opzichte van de andere deelgebieden de komende planperiode het minste ontstennen. Sloop van bestaande bebouwing zal in dit deelgebied namelijk niet een dusdanige grote ruimtelijke kwaliteitsslag opleveren dat er sprake is van versterking van open ruimtes. Gezien het besloten karakter van dit deelgebied is dit vanuit landschappelijk ook niet noodzakelijk of gewenst. Het gebied zal een zeer divers woon- en werkmilieu blijven hebben. De ontwikkeling van woningen past, gelet op positie, hoogte, architectuur en nokrichting binnen het lint.

Voorwaarden voor ontwikkeling in de 1^e lijn zijn:

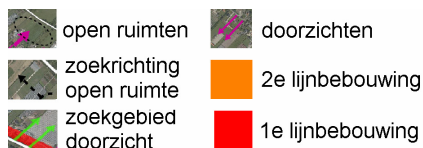
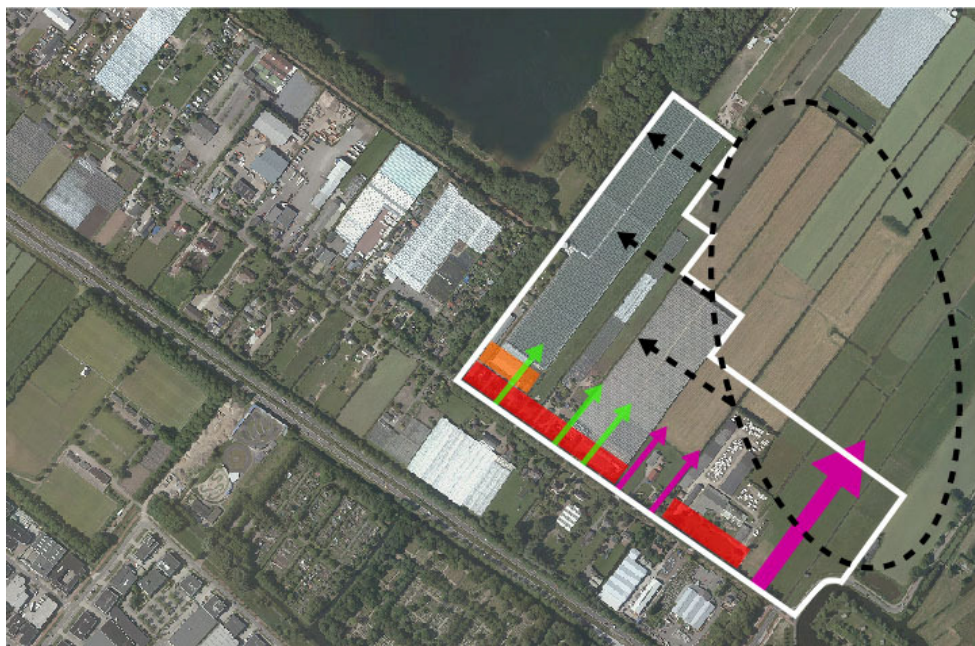
- de ontwikkeling is in lijn met het verkavelingspatroon;
- de ontwikkeling past binnen het lint;
- de ontwikkeling krijgt een groene inpassing.

Bij ontwikkelingen in de 2^e lijn dient er aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- zie voorwaarden ontwikkeling 1^e lijn;
- de ontwikkeling niet lijdt tot een nieuwe woonwijk of een duidelijk 2^e lint achter het huidige lint;
- de ontwikkeling, voor zover zichtbaar vanaf de Maarsseveense Plassen, past binnen het groene en natuurlijke omgeving van de Plassen.

Deze ontwikkeling zal nader gestuurd worden door het beeldkwaliteitplan.

5.4.8 Deelgebied Gageldijk noordoost (E)



Uitsnede Gageldijk noordoost

Dit deelgebied is gelegen in een gebied dat gekenmerkt wordt door een grote openheid met doorzichten (polder Binnenweg). Behoud en creatie van (de doorzichten naar) dit open poldergebied is gewenst. Daarbij moet de reeds kwalitatieve verkavelingsstructuur behouden worden, waar mogelijk is versterking van deze structuur gewenst. Door dat er in dit deelgebied een aantal grote glastuinbouwbedrijven aanwezig is hebben bijvoorbeeld 'ruimte voor ruimte' ontwikkelingen direct grote invloed op de openheid van het gebied. De ontwikkeling van woningen past, gelet op positie, hoogte, architectuur en nokrichting binnen het lint. De weilanden blijven agrarisch beheerd worden, gelet op de schaal is hobbymatig agrarisch beheer/gebruik gewenst mits dit bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden respecteert dan wel versterkt. Ontwikkelingen (bouw woningen) kunnen hier plaatsvinden in met name de 1^e lijn en als boerderijenensemble. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- de ontwikkeling versterkt of creëert (bestaande) doorzichten en open ruimtes (zoekgebied doorzicht en zoekrichting open ruimte op afbeelding);
- de ontwikkeling versterkt het verkavelingspatroon (het aspect water komt terug in het verkavelingsprincipe);
- de ontwikkeling past binnen het (uitgestrekte) lint;
- de ontwikkeling krijgt een groene inpassing.

Gezien de grote openheid van het gebied is 2^e lijns bebouwing niet gewenst. Deze bebouwing is vanuit het gehele gebied zichtbaar en tast doorzichten aan vanaf de Gageldijk richting de polder Binnenweg. Uitzondering hierop is ontwikkeling in de noordwestelijke hoek. Als uitloopgebied van deelgebied D is hier reeds sprake van een redelijk verstedelijkt stuk lint. Voorwaarden zijn wel:

- zie voorwaarden ontwikkeling 1^e lijn;
- de ontwikkeling niet lijdt tot een duidelijk 2^e lint achter het huidige lint;
- de ontwikkeling aansluitend aan de 1^e lijns bebouwing wordt gerealiseerd.

Gelet op de grootte van het achterliggende gebied, de openheid van de totale polder Binnenweg, de reeds aanwezige kwaliteit en de grootte van de bedrijven is prioritering van dit gebied gewenst. De gewenste ontwikkeling zal nader gestuurd worden door het beeldkwaliteitplan.

5.4.9 Rol gemeente Stichtse Vecht

De gemeente neemt geen actieve rol op zich binnen het transformatieproces, de gemeente heeft hier de grondpositie binnen het plangebied of de financiële middelen niet voor. Door middel van het nieuwe bestemmingsplan zal de gemeente een kaderschepende en toetsende rol krijgen. De transformatie moet op vrijwillige basis leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

5.5 Beeldkwaliteitplan

In het voorgaande beleidskader is aangegeven voor welke delen van het gebied een meer conserverende lijn wordt nagestreefd en waar richting en ruimte wordt gegeven voor ontwikkelingen die kunnen leiden tot de gewenste ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Om sturing te kunnen geven aan de gewenste ruimtelijke kwaliteitsslag in het gebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld (SRO, 23 mei 2013). Dit beeldkwaliteitplan doet uitspraken over de verschijningsvorm van deze ontwikkelingen. Met dit beeldkwaliteitplan kan de gemeente dan ook sturen om de beoogde kwaliteit ook daadwerkelijk te kunnen realiseren. Naast richtlijnen voor beeldkwaliteit is, als onderdeel van dit rapport, tevens een protocol opgesteld voor de behandeling van initiatieven. Het beeldkwaliteitplan is als bijlage bij de regels opgenomen.

6 Planologische en milieuaspecten

6.1 MER

Op grond van de Wet milieubeheer moet voor alle plannen en besluiten (projecten) die mogelijk grote gevolgen voor het milieu kunnen hebben een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) worden doorlopen. Dit is bedoeld om bij het opstellen van plannen en projecten de milieugevolgen expliciet af te wegen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen m.e.r.-plichtige activiteiten waarvoor een milieueffectrapport moet worden opgesteld en m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten, waarbij moet worden afgewogen of er sprake kan zijn van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Een belangrijke consequentie van de wijziging is dat de drempelwaarden in de D-lijst indicatief zijn geworden. Dit betekent dat als een activiteit onder de drempelwaarde valt er toch nog moet worden afgewogen of de activiteit geen belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu. Volgens categorie D 9 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is een m.e.r.-beoordeling aan de orde als het gaat om een landinrichtingsproject dan wel een wijziging of uitbreiding daarvan in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op o.a. de vestiging van een glastuinbouwgebied van 50 hectare of meer. De uitbreidingsmogelijkheid tot 2 hectare, zoals opgenomen in dit bestemmingsplan, ligt ver onder de drempelwaarde van 50 hectare. Het bestemmingsplan maakt verder functieverandering mogelijk van onder andere landbouw. Het plan voorziet in transformatiemogelijkheden teneinde een vervolgfunctie te creëren in geval van sanering van (agrarische) bedrijfsgebouwen en kassen. Een functiewijziging van een oppervlakte van 125 hectare of meer van water, natuur, recreatie of landbouw is (ook) een activiteit die genoemd wordt in categorie D 9 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. De drempelwaarde van 125 hectare wordt in dit geval niet overschreden. Op basis hiervan geldt voor het bestemmingsplan Herenweg-Gageldijk e.o. geen m.e.r.-(beoordelings)plicht, maar is wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

Een m.e.r. is verder verplicht bij bestemmingsplannen waarvan de activiteiten in het plan mogelijk belangrijke gevolgen hebben voor Natura 2000-gebieden. Het bestemmingsplan Herenweg-Gageldijk e.o. grenst gedeeltelijk aan het Natura 2000-gebied Oostelijk vechtplassen. Het plan is conserverend van aard. In paragraaf 6.2. tot en met 6.12 van het bestemmingsplan worden de verschillende milieuaspecten behandeld. Hieruit blijkt milieuhygiënisch geen belemmering te zijn. Bij geen van de aspecten is sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor vervolgfuncties en een afwijkingsbevoegdheid voor nevenfuncties (bij agrarische functies). Ten aanzien van beide is in de regels (3.5.3; 3.7.3; 3.7.4; 5.6.2; 5.6.3 en 9.5.1) opgenomen dat dit niet mag leiden tot beperking van omliggende agrarische bedrijven en dat er geen onevenredige toename van gemotoriseerd verkeer mag plaatsvinden. Ook is aangegeven dat de functies milieuhygiënisch inpasbaar moeten zijn. Toepassing van de wijzigings- of afwijkingsbevoegdheid heeft dan ook geen belangrijke gevolgen voor het milieu.

Voor vervolgfuncties geldt bovendien dat deze alleen toegepast kunnen worden als het agrarisch bedrijf beëindigd wordt. Er kunnen dan stikstofdepositierechten vrijkomen, wat positief zou zijn voor het Natura-2000 gebied. Vrijkomende depositierechten worden opgenomen in de provinciale stikstofdepositiebank. Hierdoor is het effect op het Natura-2000 gebied nihil.

Gezien de afwezigheid van belangrijke nadelige milieugevolgen, is een m.e.r. niet noodzakelijk voor het bestemmingsplan Herenweg-Gageldijk e.o.. Hierbij zijn alle criteria van Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn in acht genomen.

6.2 Bodem

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bestaande bodemkwaliteit niet verslechtert. Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en indien er toch bodemverontreiniging ontstaat, dient deze direct te worden opgeruimd.

Om de milieu-invloeden van functies in en om het plangebied inzichtelijk te maken is een milieuonderzoek uitgevoerd door RBOI d.d. 24-06-2011, dit onderzoek is in januari 2013 door de Omgevingsdienst regio Utrecht geactualiseerd, met daarin ook het onderzoek ten aanzien van het aspect bodem. De onderzoeken zijn als bijlage 1 en 2 bij dit bestemmingsplan opgenomen. Hierin is de volgende conclusie opgenomen: omdat het onderhavige bestemmingsplan conserverend van aard is en het bestemmingsplan geen functiewijzigingen mogelijk maakt is het niet noodzakelijk om in het kader van het bestemmingsplan de bodemkwaliteit binnen het gehele plangebied vast te stellen. Bij bouwaanvragen is bodemonderzoek mogelijk wel noodzakelijk. De algemene indruk is dat de bodemkwaliteit op veel locaties slechter is dan op grond van de huidige functie wordt vereist. Bodemkwaliteit vormt daarom een aandachtspunt bij alle toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied.

6.3 Water

Grond- en oppervlaktewater

Door de relatief lage ligging (ten opzichte van de Utrechtse Heuvelrug) en de ondiepe watervoerende grondlaag is het grondwaterpeil in de polder relatief hoog. Er is met name sprake van grondwatertrap II. In de polders heerst een grondwaterstroom afkomstig van de Utrechtse Heuvelrug. Het zoete grondwater zigt weg naar de lager gelegen Bethunepolder.

grondwatertrap	Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (t.o.v. maaiveld)	Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (t.o.v. maaiveld)
II	< 40 cm	50 cm-80 cm

Om te voldoen aan de diverse gebruiksvoorwaarden hanteert het Hoogheemraadschap zowel flexibele als zomer- en winterpeilen. In het kader van het crisisbeheersplan heeft het Hoogheemraadschap in 2008 nog te realiseren wateropgaven berekend.

In de polders zijn stelsels van hoofd- en secundaire watergangen aanwezig. De waterstroomrichting loopt net als de helling van het maaiveld van het zuidoosten naar het noordwesten. De polders worden apart bemalen.

Afhankelijk van de gebruiksfuncties van de polders hanteert het Waterschap diverse waterpeilen. Deze waterpeilen variëren van NAP -1,45 m tot NAP -1,0 m. Eens in de 10 jaar moet het Waterschap nieuwe waterpeilen vastleggen in een peilbesluit. Voor 2015 wordt een nieuw peilbesluit vastgesteld voor het gebied. Voor een overzicht van de thans geldende peilen wordt verwezen naar de voor het plangebied van toepassing zijnde Watergebiedsplannen.

Veiligheid en waterkering

In het plangebied zijn geen primaire waterkeringen aanwezig. Rondom de Bethunepolder liggen secundaire veendijken (o.a. Maarsseveensevaart). Deze dijkeringen zijn met veiligheidsnormen op basis van 1:1250 overstromingskansen ontworpen.

Waterkwantiteit

Om te voldoen aan de diverse gebruiksvoorwaarden hanteert het Hoogheemraadschap zowel flexibele als zomer- en winterpeilen. In het kader van het crisisbeheersplan heeft het Hoogheemraadschap in 2008 nog te realiseren wateropgaven berekend. De provincie heeft een zoekgebied waterberging in de polder Maarsseveen-Westbroek aangewezen. Hier is nog geen concrete invulling van bekend. In de polders zijn stelsels van hoofd- en secundaire watergangen aanwezig. De waterstroomrichting loopt net als de helling van het maaiveld van het zuidoosten naar het noordwesten.

Alle vier de polders worden apart bemalen. De Oostelijke Binnenpolder van Tienhoven wordt bemalen door het gemaal Dwarsdijk. Het gemaal voor de Bethunepolder voert het water via het waterleidingkanaal naar de Loosdrechtse Plassen. Het gemaal Gansenhoeft maalt het water naar het Tienhovens Kanaal en de polder Maarsseveen Westbroek watert af op de Vecht.

Afhankelijk van de gebruiksfuncties van de polders hanteert het Waterschap diverse waterpeilen. Deze waterpeilen variëren van NAP -1,45 m tot NAP -1,0 m. Eens in de 10 jaar moet het Waterschap nieuwe waterpeilen vastleggen in een peilbesluit. Voor 2015 wordt een nieuw peilbesluit vastgesteld voor het gebied. Voor een overzicht van de thans geldende peilen wordt verwezen naar de voor het plangebied van toepassing zijnde Watergebiedsplannen.

Waterkwaliteit en ecologie

Het plangebied is van nature waterrijk en heeft een goede waterkwaliteit. Door de diverse menselijke ingrepen is de waterkwaliteit in de loop der tijd afgenomen. Gelukkig is de waterkwaliteit in recente jaren verbeterd en voldoet het meeste oppervlaktewater aan de waterkwaliteitsnorm voor zwemwater. De gemeten biologische kwaliteit (vis, plankton, macrofauna en vegetatie) voldoet reeds aan de norm 'Goed Ecologisch Potentieel' voor de lange termijn tot 2027. Door de grote kwelstroom wordt hier geen gebiedsvreemd water ingelaten. Door de goede waterkwaliteit is het zoete water in de Bethunepolder (grenzend aan het plangebied) geschikt als bron voor de productie van drinkwater.

Afvalwater en riolering

Ten behoeve van de afvoer van het afvalwater van de aanwezige bebouwing in de polders is er een gemeentelijke gescheiden (druk) rioolstelsel aanwezig. Het hemelwater van de daken en de straat kan direct worden geloosd op het oppervlaktewater indien er geen sprake is van gebruik van uitlogende materialen (zoals koper en zink).

Beheer en onderhoud

De hoofdwatgangen en ringdijken zijn in beheer en onderhoud bij het Hoogheemraadschap. De secundaire watgangen zijn in beheer bij de verschillende eigenaren en in het kader van onderhoud zijn deze onderheven aan de schouwverplichting van het Hoogheemraadschap.

Ontwikkelingen

In het plangebied kan in de planperiode sprake zijn van functieverandering van agrarische (glastuinbouw)bedrijfscomplexen en niet-agrarische bedrijven. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van de provinciale Ruimte-voor-Ruimteregeling, waarbij de bestemming onder andere omgezet wordt 'Wonen' en "Agrarisch". Bij sloop van minimaal 1.000 m² agrarisch bedrijfsgebouwen of 5.000 m² glasopstanden (kassen) ontstaat dan de mogelijkheid om één extra woning te bouwen op de locatie zelf of elders op een geschikte plek. Van belang bij deze ontwikkelingen is dat het waterbergend vermogen van dat gebied niet mag afnemen. Wanneer de verharding door een ontwikkeling toeneemt met meer dan 5.000 m² moet bij Waternet een watervergunning worden aangevraagd. Voor de verharding moet gecompenseerd worden door 10% extra water van het toegenomen oppervlak aan verharding. De keur vormt de wettelijke basis voor de genoemde compensatieplicht (bij het aanbrengen van >5000 m² verharding).

6.4 Flora en fauna

Het plangebied grenst voor een deel aan het Natura 2000-gebied, Oostelijke vechtplassen. Gezien de conserverende aard van het plan en gelet op de voorgenomen activiteiten, genoemd in het bestemmingsplan, kan in dit stadium aangenomen worden dat er geen significante negatieve effecten c.q. aantastingen van natuurlijke kenmerken zullen optreden. Een passende beoordeling op grond van artikel 19j van de Nbw 1998 is niet nodig wanneer het plan op zichzelf gezien geen significante gevolgen zal hebben voor het Natura 2000-gebied.

In de flora- en faunawet wordt soortenbescherming gewaarborgd. Vanwege het conserverende karakter van het bestemmingsplan kan ook voor soortenbescherming de conclusie getrokken worden dat er geen significante effecten te verwachten zijn en daarom is verdere toetsing niet nodig.

6.5 Bedrijven en milieuzonering

6.5.1 Niet-agrarische bedrijven

Voor het bestemmingsplan is een inventarisatie uitgevoerd van bedrijven in het plangebied. Dit is gebeurd door RBOI d.d. 24-06-2011, met daarin ook het onderzoek ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering. Het onderzoek is als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan opgenomen. Hierin is de volgende conclusie opgenomen:

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

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

Daarnaast is een nader onderzoek uitgevoerd door de Omgevingsdienst regio Utrecht d.d. 25-01-2013. Deze is als bijlage 2 bij de toelichting opgenomen

6.5.2 Agrarische bedrijven

Voor het bestemmingsplan is een inventarisatie uitgevoerd van bedrijven in het plangebied. Dit is gebeurd door RBOI d.d. 24-06-2011 en aangevuld door de Omgevingsdienst regio Utrecht d.d. 28 januari 2013, met daarin ook het onderzoek ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering. Het onderzoek is als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan opgenomen. Hierin is de volgende conclusie opgenomen:

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

6.6 Geluid

Ten behoeve van het bestemmingsplan Herenweg-Gageldijk is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door de Omgevingsdienst regio Utrecht d.d. 24-01-2013 naar de geluidsbelasting vanwege wegverkeer op wegen in het plangebied en op de nabijgelegen N230. Het onderzoek is als bijlage 4 bij dit bestemmingsplan opgenomen. Hierin is de volgende conclusie opgenomen:

De resultaten zijn weergegeven in de vorm van contourenkaarten en kaarten met ontheffingsmogelijkheden voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. Op de eerstelijns bebouwing wordt de voorkeursgrenswaarde overal overschreden. Langs de Herenweg en de Maarsseveensevaart zijn nog voldoende mogelijkheden om nieuwe geluidgevoelige bestemmingen te realiseren. Tevens zijn mogelijkheden voor nieuwe burgerwoningen langs de Gageldijk zeer beperkt. Langs de Gageldijk zijn er wel mogelijkheden voor agrarische bedrijfswoningen en vervangende nieuwbouw.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) direct mogelijk, zodat het vaststellen van hogere waarden nu niet aan de orde is. Het geluidrapport kan gebruikt worden in verband met mogelijke toekomstige ontwikkelingen, bijvoorbeeld in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling.

Voor de N230 geldt dat de geluidsbelasting op een groot deel van het plangebied in 2025 meer dan 53 dB bedraagt, waardoor de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen niet zonder meer mogelijk is.

Wanneer de opwaardering van de N230 daadwerkelijk mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, zal ten behoeve van dat bestemmingsplan onderzoek moeten worden gedaan naar maatregelen als blijkt dat er sprake is van een toename van meer dan 2 dB ter plaatse van bestaande woningen.

6.7 Luchtkwaliteit

Ten behoeve van het bestemmingsplan Herenweg-Gageldijk is een onderzoek uitgevoerd naar het aspect luchtkwaliteit door RBOI d.d. 24-06-2011. Het onderzoek is als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan opgenomen. Hierin is de volgende conclusie opgenomen:

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

6.8 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

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

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken¹⁾ en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten²⁾.

Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als buitenwettelijke oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen opgenomen.

Op basis van de circulaire geldt voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten 10^{-5} per jaar en de streefwaarde 10^{-6} per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar; voor beperkt kwetsbare objecten in nieuwe situaties geldt een richtwaarde van 10^{-6} per jaar.

1) Dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar.

2) Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan uitsluitend om gewichtige redenen worden afgeweken. Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn in woningen (op enkele uitzonderingen na), gebouwen waar kwetsbare groepen mensen verblijven en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig te zijn.

Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht³⁾. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Vervoer gevaarlijke stoffen door leidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Met de AMvB is aangesloten bij de risiconormering uit het Bevi. Daarbij worden de toetsings- en bebouwingsafstand uit de oude Circulaire vervangen door een afstand voor het PR en een afstand voor het invloedsgebied van het GR. VROM adviseert met de nieuwe normstelling rekening te houden. De systematiek van toetsingsafstanden en minimale bebouwingsafstanden uit de oude circulaire vervalt hiermee.

Het Bevb heeft voornamelijk betrekking op aardgasleidingen (drooggas, natgas en zuurgas) en K1-, K2- en K3-leidingen (brandbare vloeistoffen). In de toekomst zal het Bevb ook gaan gelden voor leidingen met andere gevaarlijke stoffen, zoals etheenoxide, chloor, ammoniak en waterstof.

Onderzoek

Ten behoeve van het bestemmingsplan Herenweg-Gageldijk is een onderzoek uitgevoerd naar het aspect externe veiligheid door RBOI d.d. 24-06-2011. Het onderzoek is als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan opgenomen. Hierin is de volgende conclusie opgenomen:

In het plangebied zijn drie risicovolle inrichtingen aanwezig. In de omgeving van de risicobronnen dient rekening te worden gehouden met de afstand tot de PR 10-6-contour en de veiligheidsafstand. Binnen deze zones mogen geen kwetsbare objecten mogelijk worden gemaakt. Voor de hogedrukaardgasleiding geldt dat op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen een risicoanalyse moet worden uitgevoerd met behulp van het rekenprogramma Carola. In het ontwerpbestemmingsplan moet tevens een beperkte verantwoording van het groepsrisico worden opgesteld waarin het advies van de regionale brandweer moet worden verwerkt.

6.9 Geurhinder

Ten behoeve van het bestemmingsplan Herenweg-Gageldijk is een onderzoek uitgevoerd naar het aspect geurhinder door RBOI d.d. 24-06-2011. Het onderzoek is als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan opgenomen. Hierin is de volgende conclusie opgenomen: *Vanwege de gekozen bestemmingsregeling voor gronden met een bedrijfsbestemming is er geen kans op het ontstaan van nieuwe geurhinder. Nadere afstemming met de omgeving vindt plaats in het milieuspoor door middel van een omgevingsvergunning of een melding in het kader van het activiteitenbesluit.*

3) De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico bij het vervoer van gevaarlijke stoffen is per transportsegment gemeten per kilometer en per jaar:

- 10^4 voor een ongeval met ten minste 10 dodelijke slachtoffers;
- 10^6 voor een ongeval met ten minste 100 dodelijke slachtoffers;
- 10^8 voor een ongeval met ten minste 1.000 dodelijke slachtoffers;
- enzovoort (een lijn door deze punten bepaalt de oriëntatiewaarde).

6.10 Verkeer

Zoals ook al is aangegeven in paragraaf 4.3.5 is het plangebied is goed ontsloten door:

- De Zuilense Ring (N230) en Maarsseveense Poort;
- De Maarsseveensevaart;
- De Herenweg en Gageldijk.

De Maarsseveense Poort biedt voldoende capaciteit voor de ontsluiting van het recreatiegebied. De ontsluitingswegen Maarsseveensevaart, Maarsseveense Poort hebben voldoende capaciteit om als ontsluitingswegen te kunnen dienen. De Herenweg en Gageldijk zijn ontginningsassen. Ten behoeve van ontsluiting van de bestaande functies van het gebied bieden deze wegen voldoende capaciteit.

6.11 Archeologie

Samen met de gemeenten Abcoude, Loenen en Breukelen heeft de voormalige gemeente Maarssen een Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart laten opstellen (zie ook paragraaf 3.4.4). Hierin is aangegeven waar de kans het grootst is om archeologisch materiaal te vinden en wanneer een verstoorder al dan niet onderzoek moet laten doen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied waar ook vergravingen van de bodem aan de orde zijn moet in een aantal gevallen archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

- Voor de ontginningsassen moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd als bodemverstoring een oppervlak van meer dan 50 m² beslaat en de bodem tot meer dan 0,3 meter wordt geroerd.
- Ten oosten van de op de beleidsadvieskaart aangegeven dieptelijn 'top pleistoceen' geldt een variabele archeologische verwachtingswaarde, omdat hier het pleistoceen minder diep ligt. Hier geldt een vrijstellingsgrens van 1.000 m² en is tevens de dieptegrens van 0,3 meter van toepassing.
- Voor de gronden gelegen ten westen van de aangegeven dieptelijn 'top pleistoceen' geldt een lage archeologische verwachting. Hier geldt een vrijstellingsgrens van 10 ha. en is tevens de dieptegrens van 0,3 meter van toepassing.
- Voor de waarneempunten geldt in een zone van 250 meter rondom het waarneempunt een noodzaak voor onderzoek bij verstoringen van 100 m² of groter.

6.12 Kabels en leidingen

In de paragraaf externe veiligheid is ingegaan op de binnen het plangebied aanwezige gasleiding. In het plangebied zijn geen overige planologisch relevante leidingen aanwezig, behalve een drinkwaterleiding. De betreffende leiding is opgenomen op de verbeelding als bestemming 'Leiding' met een aanduiding voor de drinkwaterleiding. In de regels is een beschermende regeling opgenomen. Er zijn geen hoogspanningsleidingen, straalpaden of telecomverbindingen in de omgeving van het plangebied gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het plan.

6.13 Milieubeschermingsgebieden

Stiltegebied

Toetsingskader

De provincie Utrecht heeft in de provincie enkele 'stiltegebieden' aangewezen. Het provinciale beleid omtrent stiltegebieden is erop gericht om de plaatsen waar geen of weinig geluidsbelasting als gevolg van menselijke activiteiten is, te beschermen tegen verstoring van de (bijna) natuurlijke akoestische situatie. Dit komt overeen met het stand still-principe. Daarnaast wordt ernaar gestreefd om situaties met een hoge geluidsbelasting te verbeteren.

Binnen stiltegebieden dient geluidshinder zoveel mogelijk voorkomen/beperkt te worden. Activiteiten die in dit verband moeten worden geweerd, zijn met name niet-agrarische bedrijvigheid, intensieve toeristisch-recreatieve voorzieningen als jachthavens, permanente en geluidshinderlijke tijdelijke verblijfsrecreatieve voorzieningen, dagrecreatieve voorzieningen met grote verkeers- of publiekaantrekkende werking, la-waaisportterreinen en militaire activiteiten. Het ruimtelijk beleid richt zich ook op het voorkomen van de toename en bij voorkeur het verminderen van gemotoriseerd verkeer door stiltegebieden.

Onderzoek

Het plangebied is niet gelegen in een door de provincie Utrecht aangewezen stiltegebied. Wel ligt in de nabijheid van het plangebied een stiltegebied (zie figuur). Gezien de afstand tot de gebieden leidt dit niet tot een beperking van de in het plangebied aanwezige functies. In het bestemmingsplan worden geen functies mogelijk gemaakt die leiden tot een toename van geluidshinder binnen het stiltegebied. Daarmee wordt aan het stand still-beginsel voldaan.



Figuur Stiltegebied in nabijheid van plangebied (rood is kernegebied, blauw is bufferzone)

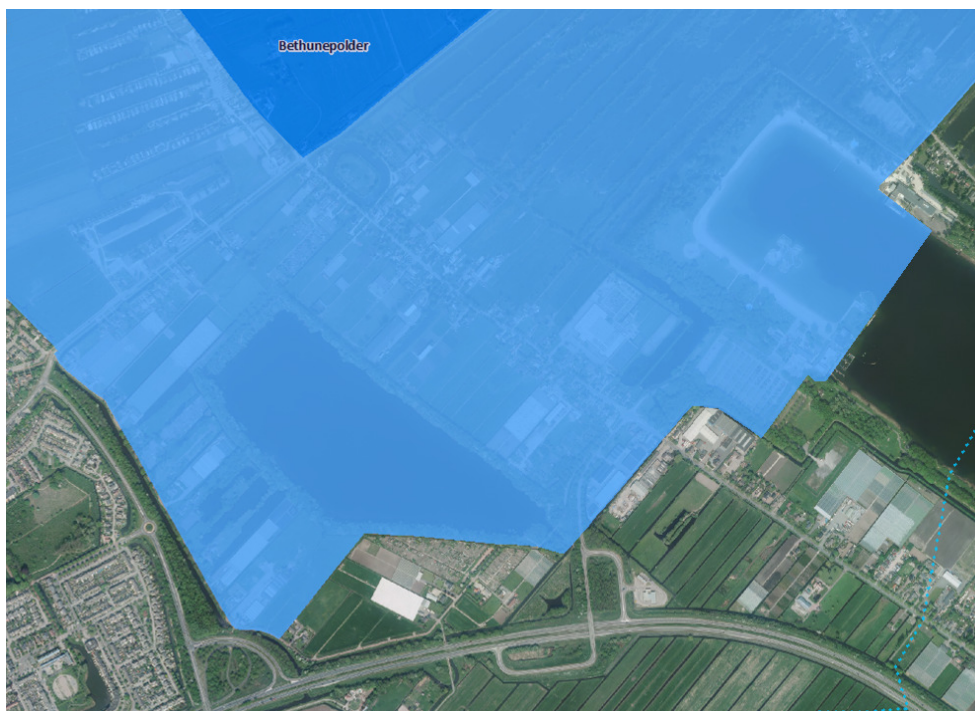
Conclusie

In het bestemmingsplan worden geen functies mogelijk gemaakt die leiden tot een toename van geluidshinder binnen het stiltegebied. Daarmee wordt aan het stand still-beginsel voldaan.

Waterwingebied en Grondwaterbeschermingsgebied

De Bethunepolder (buiten het plangebied) is aangewezen als waterwingebied. Het water wordt hier niet omhoog gepompt, maar komt vanzelf naar boven als kwelwater. Dit kwelwater wordt als grondstof gebruikt voor het drinkwater. De Bethunepolder is een kwetsbare winning en de provincie Utrecht hanteert ten aanzien van het gebruik van deze polder extra strenge regels om vervuiling van het grondwater en de bodem te voorkomen.

Het plangebied maakt deel uit van het Grondwaterbeschermingsgebied. De begrenzing van het Waterwingebied en het Grondwaterbeschermingsgebied is weergegeven in de figuur. Ter bescherming van het grondwater hanteert de provincie regels ten aanzien van gebruik en werken en werkzaamheden. Voor de van toepassing zijnde regelgeving wordt verwezen naar de Provinciale Milieuvordering.



Figuur Waterwingebied (donkerblauw) en Grondwaterbeschermingsgebied (lichtblauw)

Conclusie

In het bestemmingsplan worden geen nadere regels opgenomen ter bescherming van het waterwingebied en het grondwaterbeschermingsgebied. De regels, zoals opgenomen in de Provinciale Milieuvordering, bieden voldoende bescherming.

6.14 Duurzaamheid

De gemeenteraad van de gemeente Stichtse Vecht heeft in 2007 de gemeente Stichtse Vecht uitgeroepen tot Millenniumgemeente. De gemeente heeft zich hiermee verbonden met de Millenniumdoelen, waaronder 'zorgen voor een duurzaam milieu'. Het college kijkt voor woningbouwprojecten of deze ook klimaatneutraal kunnen worden uitgevoerd.

Een gemeente mag geen aanvullende eisen stellen boven op het Bouwbesluit. Daarna zijn de mogelijkheden van de gemeente, om duurzaam bouwen te bewerkstelligen, beperkt. Grotere ambities moeten daarom via overeenkomsten met ontwikkelaars worden waargemaakt. Vooral bij grotere bouwprojecten is dit een reële optie, echter die zijn niet aanwezig in dit plan. Op grond van beleid van de gemeente Stichtse Vecht geldt, dat voor de realisatie van projecten van minder dan 25 woningen wordt gestreefd naar minimaal een zeven voor alle thema's van het programma GPR-gebouw. Met dit model kunnen ontwerpers en bouwers uitzoeken welke maatregelen zij wel en niet ten aanzien van duurzaamheid willen nemen. Overigens betekent iets extra doen niet altijd dat het ook duurder is. Bepaalde duurzamere materialen zijn zelfs goedkoper. Daarnaast verdient een aantal maatregelen zichzelf terug. Deze technieken worden in toenemende mate gebruikt en zijn sterk in ontwikkeling. Dit leidt ertoe dat ze steeds beter en rendabeler worden, en daarmee ook vanuit bedrijfseconomisch perspectief steeds beter toepasbaar zijn. Binnen het plangebied is ruimte voor zonnepanelen, biovergisting en kleine windmolens, zoals een windwokkel.

7 Juridische planopzet

7.1 Verantwoording planvorm

Algemeen

Er is gekozen voor enerzijds een conserverend en anderzijds een ontwikkelingsgericht plan. De ontwikkelingsgerichtheid blijkt met name uit de flexibiliteitsbepalingen (bevoegdheden tot afwijken en wijzigingsbevoegdheden) voor onder andere neven- en vervolgfuncties en de bouw mogelijkheden voor (niet-)agrarische bedrijven en de vervolgfuncties voor niet-agrarische bedrijven. Wat de overige functies betreft is het bestemmingplan hoofdzakelijk conserverend van aard. Er wordt niet voorzien in de mogelijkheid voor nieuwe functies en de bouw mogelijkheden zijn beperkt. Bij het opstellen van de regels zijn waar nodig de provinciale en regionale richtlijnen gevolgd.

Wro

Ingevolge de Wro, het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de daarbij behorende ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) dienen bestemmingsplannen op vergelijkbare wijze opgebouwd en gepresenteerd te worden en tevens digitaal uitwisselbaar gemaakt te worden. Er is een aantal standaarden door het Ministerie van VROM ontwikkeld, waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008), de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen (PRBP2008) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STR12008). In dit bestemmingsplan wordt van deze standaarden, voor zover van toepassing, gebruikgemaakt. Hiermee wordt de rechtsgelijkheid en de uniformiteit binnen de gemeentelijke c.q. landelijke bestemmingsplannen gediend.

Vormgeving

Voor de opbouw en de vormgeving van de regels heeft de voormalige gemeente Maarsse een handboek opgesteld. Daarnaast fungeert het bestemmingsplan Landelijk Gebied e.o. als voorbeeldplan. Dit bestemmingsplan is waar mogelijk hierop afgestemd.

7.2 Opbouw regels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de definities van begrippen, die voor het algemene begrip, de leesbaarheid en uitleg van het plan van belang zijn en de wijze van meten. In hoofdstuk twee wordt op de bestemmingen en hun gebruik ingegaan. Het derde hoofdstuk gaat in op de algemene regels, zoals de antidubbelregel en algemene gebruiksregels. De overgangs- en slotregel maken onderdeel uit van het vierde hoofdstuk.

Om sturing te kunnen geven aan de gewenste ruimtelijke kwaliteitsslag in het gebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld (SRO, 18 januari 2013). Dit beeldkwaliteitplan doet uitspraken over de verschijningsvorm van deze ontwikkelingen.

Met dit beeldkwaliteitplan kan de gemeente dan ook sturen om de beoogde kwaliteit ook daadwerkelijk te kunnen realiseren. Naast richtlijnen voor beeldkwaliteit is, als onderdeel van dit rapport, tevens een protocol opgesteld voor de behandeling van initiatieven.

In diverse ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan welke via afwijking of wijziging worden toegestaan is een koppeling gelegd via een voorwaarde met het beeldkwaliteitplan. Het plan zelf is als bijlage bij de regels opgenomen.

7.2.1 Artikelgewijze toelichting op de planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd voor zover deze begrippen van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 Wijze van meten

Het onderhavige artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

Artikel 3 en 4 Agrarisch Agrarisch met waarden - landschapswaarden

Dit bestemmingsplan kent twee verschillende agrarische bestemmingen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de bestemming Agrarisch en Agrarisch met waarden - Landschapswaarden.

Agrarisch

De bestemming Agrarisch is toegekend aan de agrarische gronden in de Molenpolder. In dit gebied wordt zowel veehouderij als akker- en vollegrondstuinbouw als productietak toegestaan. In dit gebied zijn landschapswaarden aanwezig in de vorm van een kenmerkende opstreekende verkavelingsstructuur en slotenstelsel. Deze waarden worden beschermd door het opnemen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde.

Voor de aanwezige agrarische bedrijven zijn bouwvlakken opgenomen. Binnen het toegekende bouwvlak dienen de bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning, mestbassins, paardenbakken en overige bijgebouwen alsmede sleufsilos en kuilplaten te worden gesitueerd. Agrarische bouwvlakken mogen, met inachtneming van de van toepassing zijnde bouwregels, in principe volledig worden bebouwd mits dit noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering. Buiten de bouwvlakken mogen uitsluitend terreinafscheidingen, worden gerealiseerd.

Omdat nevenfuncties zowel op als buiten het bouwvlak uitgeoefend kunnen worden, wordt de afwijkingmogelijkheid ten behoeve van nevenfuncties wel opgenomen. Omdat er geen bouwvlakken zijn opgenomen, worden alleen nevenfuncties toegestaan die buiten het bouwvlak mogelijk zijn. De nevenfunctie kleinschalig kamperen heeft zowel onderdelen op het bouwvlak, zoals sanitaire voorzieningen, als buiten het bouwvlak zoals tenten. In deze zone zijn alleen de onderdelen buiten het bouwvlak toegestaan. In de voorwaarden van de afwijkingregel is dit vertaald.

Voor paardenbakken is een regeling opgenomen welke de bestaande paardenbakken vastlegt en mogelijkheden biedt om onder strikte voorwaarden (o.a. oppervlakte en afstand van 50 m tot woningen) een nieuwe paardenbak te kunnen realiseren.

Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

De bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden is toegekend aan enkele agrarische gronden in het plangebied. De belangrijkste landschapswaarden zijn de openheid van de graslanden naar het weidse achterliggende gebied van de polder Binnenweg en het strookvormige verkavelingspatroon met bijbehorende sloten. Gezien de voorkomende landschapswaarden zijn hier alleen veehouderijbedrijven toegestaan. Voor de aanwezige agrarische bedrijven zijn bouwvlakken opgenomen. Binnen deze gronden zijn geen agrarische bouwvlakken aanwezig.

Voor ontwikkelingen die een zwaardere afweging vereisen en gepaard gaan met een wijziging van de verbeelding is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Middels de wijzigingsbevoegdheden is het mogelijk om 'nieuwe natuur' te creëren.

Ten aanzien van bescherming van de aanwezige landschapswaarden is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen.

Artikel 5 Bedrijf

De bestemming Bedrijf is toegekend aan alle niet-agrarische bedrijven. De niet-agrarische bedrijven zijn voorzien van een specifieke aanduiding. In de regels voor bedrijven wordt opgenomen dat bij elk bedrijf bedrijven in categorie 1 en 2 zijn toegestaan. Er is een binnenplanse mogelijkheid opgenomen om om te vormen naar een gelijkwaardige of lagere milieucategorie. Bedrijven mogen uitbreiden tot de in de tabel opgenomen maximale oppervlakte. Indien er een bedrijfswoning is toegestaan is dit aangegeven door middel van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

De gemeente vindt het belangrijk dat het bestemmingsplan flexibel is. Daarnaast mag deze flexibiliteit niet leiden tot een vermindering van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. In de regels voor bedrijven wordt een afwijking opgenomen die het mogelijk maakt voor bedrijven om het bebouwd oppervlak met 20% te vergroten binnen het bestemmingsvlak. Voorwaarden bij deze wijziging zijn in ieder geval:

- De vergroting van de bedrijfsgebouwen moet milieuhygiënisch inpasbaar zijn;
- Door de vergroting mogen bestaande omliggende bedrijven en woningen niet extra worden gehinderd

- Indien als gevolg van een aangevraagde vergroting ook de parkeerbehoefte van een bedrijf omhoog gaat dan zal deze extra behoefte binnen het bestemmingsvlak van het terrein gerealiseerd moeten worden.

In het bestemmingsplan is een binnenplanse ontheffing opgenomen die het mogelijk maakt om te wijzigen van bedrijfsactiviteiten mits de nieuwe activiteiten naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn aan het toegestane bedrijf. Naast de genoemde binnenplanse ontheffing om de bedrijfsactiviteiten aan te passen is in het bestemmingsplan ook een mogelijkheid opgenomen om van functie te wijzigen indien de ruimtelijke gevolgen van de nieuwe bedrijfsvoering gelijk zijn aan de toegestane bedrijfsvoering. Deze regeling is afgestemd op de regeling van functiewijziging van agrarische bedrijven.

Indien een wijziging van het bouwvlak past binnen het beleidskader en dus een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit tot gevolg heeft ziet de gemeente geen aanleiding om hier geen medewerking aan te verlenen. In het bestemmingsplan is daarom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die wijziging van het bouwvlak mogelijk maakt. Aan de genoemde wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden verbonden zodat voorkomen wordt dat de wijziging negatieve gevolgen heeft voor de omgeving.

Voor bedrijven die de bedrijfsvoering beëindigen, is middels een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid opgenomen voor een vervolgfunctie. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt ook de mogelijkheid naar een andere soort niet-agrarisch bedrijf om te schakelen. Belangrijk is dat de effecten op het gebied van ruimte en milieu aanvaardbaar zijn en in geen geval meer impact hebben dan de bestaande bedrijfsfunctie. Voor het overige gelden dezelfde voorwaarden als bij de agrarische bedrijven.

Voor de locatie Maarsseveensevaart is een aanduiding opgenomen waarmee een maximum van 84 m² aan bedrijfsdoeleinden binnen de woning is toegestaan.

Artikel 6 Cultuur en Ontspanning

Deze bestemming is opgenomen voor een parenclub gelegen aan de Gageldijk 6. De gebouwen op dit perceel mogen niet worden vergroot.

Artikel 7 Detailhandel

Deze bestemming is opgenomen voor een tuincentrum gelegen aan de Herenweg 33. De gebouwen op dit perceel mogen niet worden vergroot. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – pergola' is een pergola toegestaan.

Artikel 8 Groen

Enkele gronden binnen het plangebied zijn voorzien van de bestemming Groen.

Artikel 9 Horeca

In het plangebied is één horecabedrijf (restaurant) gevestigd. Hierbij is één bedrijfswoning toegestaan. De gebouwen op dit perceel mogen niet worden vergroot.

Artikel 10 Recreatie - 2

Deze bestemming is opgenomen voor de bestaande volkstuinen. Per perceel is uitsluitend beperkte bebouwing (maximaal 25 m²) ten behoeve van de bestemming toegestaan, zoals een kas en een berging.

Het is niet toegestaan de bebouwingsmogelijkheden te cumuleren als er sprake is van een grote kavel met meerdere percelen. Het is ook niet toegestaan de volkstuin bedrijfsmatig te gebruiken. Verblijfsrecreatieve voorzieningen (waaronder onder andere nachtverblijf) zijn ook uitgesloten.

Artikel 11 Recreatie - 3

Deze bestemming is opgenomen voor de recreatieterreinen gelegen in het zuidwesten van het plangebied. Bij deze recreatieterreinen zijn ondersteunende voorzieningen aanwezig, zoals bijvoorbeeld was- en toiletvoorzieningen en een receptiegebouw. Deze voorzieningen zijn (en moeten) gesitueerd (worden) binnen een het bouwvlak.

Voor de recreatieverblijven is onderscheid gemaakt in zomerhuisjes en stacaravans. De zomerhuisjes mogen een inhoud hebben van maximaal 250 m³. Voor stacaravans geldt een oppervlakte van 20% van de standplaatsgrootte met een maximum van 40 m², waarbij geldt dat het oppervlak van de standplaats ten minste 100 m² bedraagt. In de tabel in de regels is aangegeven hoeveel stacaravans c.q. zomerhuizen er per terrein/gebied zijn toegestaan. Ook de goot- en bouwhoogten zijn beperkt. Onder het recreatieverblijf mag geen kelder worden gerealiseerd. Voor gebouwen, zoals een kampwinkel en een kantine, is een maximum oppervlakte bebouwing opgenomen.

De recreatieverblijven mogen niet worden gebruikt ten behoeve van permanente bewoning. Onder permanente bewoning wordt verstaan het gebruik als woonadres als bedoeld in de Wet Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens (Wet GBA), waaronder wordt verstaan:

het gebruik van het woonadres als hoofdverblijf, dat wil zeggen dat het adres het centrum vormt van de sociale en maatschappelijke activiteiten van de bewoner;

het in de periode van 180 dagen ten minste de helft van die tijd ter plaatse nachtverblijf houdt, terwijl betrokkene(n) niet elders daadwerkelijk over een woonadres beschikt.

Daarnaast is aangesloten bij de regeling zoals die ook is opgenomen in aangrenzende bestemmingsplan Maarsseveense Plassen. Dit betekent een wijzigingsbevoegdheid naar wonen is opgenomen waar gebruik van kan worden gemaakt indien voldaan wordt aan een aantal voorwaarden.

Artikel 12 Sport

De in het gebied aanwezige manege aan de Gageldijk is voorzien van de bestemming Sport. Op deze gronden is geen bedrijfswoning toegestaan.

Artikel 13 Tuin

Gronden behorende bij het wonen en direct aan de openbare weg gelegen hebben de bestemming Tuin gekregen. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Het bevoegd gezag kan echter voor de bouw van erkers en/of toegangsportalen aansluitend aan het hoofdgebouw (bijvoorbeeld de woning) tot een grondoppervlakte van niet meer dan 6 m² en een hoogte van 3 m, afwijken.

Artikel 14 Verkeer

Deze bestemming is toegekend aan de belangrijkste wegen en bijbehorende bermen.

Artikel 15 Water

De bestemming Water is toegekend aan alle hoofdwatgangen in het plangebied. Andere in het plangebied aanwezige watgangen zijn niet afzonderlijk bestemd.

Artikel 16 Wonen

Alle burgerwoningen in het plangebied hebben de bestemming 'Wonen' gekregen. Binnen deze bestemming staat het wonen centraal. Naast wonen mag onder voorwaarden ook in de woning worden gewerkt in de vorm van aan-huis-verbonden beroepen dan wel bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Het maximumoppervlak van deze activiteiten bedraagt ten hoogste 50 m² (tenzij anders met een maatvoeringaanduiding is aangegeven). Voor het perceel Herenweg 45 is de aanduiding 'kantoor' opgenomen voor het ter plaatse aanwezige kantoor.

Om de karakteristiek van het lint te behouden, is het van belang dat de precieze locatie van de hoofdgebouwen wordt vastgelegd. Om deze reden zijn de hoofdgebouwen, net als in het vigerende bestemmingsplan, voorzien van een strak bouwvlak.

Binnen deze bouwvlakken zijn zowel de hoofdgebouwen (de woning) als de erfbebouwing (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) toegestaan. In de regels is opgenomen dat erfbebouwing zowel binnen als buiten het bouwvlak is toegestaan en dat hoofdgebouwen (woningen) uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan.

Voor de inhoud en de hoogte van de woningen is een generieke regeling opgenomen. De inhoud van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 600 m³. Het gezamenlijk grondoppervlak van de erfbebouwing (zowel binnen als buiten het bouwvlak gelegen) mag maximaal 50 m² zijn. Met een bevoegdheid tot afwijken van bevoegd gezag mag dit 80 m² worden. Erfbebouwing moet qua afmetingen en inhoud ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw, waarbij ten aanzien van de goot- en bouwhoogte de maten zoals opgenomen in de bouwregels blijven gelden.

Artikel 17, 18, 19 en 20 Waarde - Archeologie – 2, Waarde - Archeologie - 4 , Waarde - Archeologie – 5 en , Waarde - Archeologie - 6

In dit artikel is de bescherming van de archeologische waarde van gronden in het plangebied geregeld met een zogenoemde dubbelbestemming. Hierin is nadrukkelijk gesteld dat gebouwen (die op basis van de bestemmingen mogelijk zijn) op gronden met een archeologische verwachtingswaarde, ter bescherming van die waarden, moeten worden gebouwd binnen de bebouwingsgrenzen.

Voorts is een groot aantal werken en werkzaamheden opgenomen. Voor het verlenen van een vergunning dient advies te worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

De dubbelbestemmingen met betrekking tot archeologie zijn opgesteld op basis van de Archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Stichtse Vecht. Hierop zijn gebieden met een verschillende archeologische verwachtingswaarde en het beleid ten aanzien van deze gebieden weergegeven.

Om te voorkomen dat voor elk bouwwerk het beschermingsregiem van toepassing is, is binnen elke zone een vrijstelling opgenomen. Wanneer de vrijstelling van toepassing is, is afhankelijk van de verwachtingswaarde. Hoe hoger de verwachtingswaarde, hoe lager de vrijstellingsgrens. In de onderstaande tabel is per zone weergegeven welke vrijstellingsgrenzen er van toepassing zijn. Beneden deze grenzen is het beschermingsregiem dus niet van toepassing.

bestemming	vrijstellingsgrenzen
Waarde - Archeologie - 2	oppervlakte <50 m ² of een diepte van minder dan 0,3 m
Waarde - Archeologie - 4	oppervlakte <1.000 m ² of een diepte van minder dan 0,3 m
Waarde - Archeologie - 5	oppervlakte <10.000 m ² of een diepte van minder dan 0,3 m
Waarde - Archeologie - 6	oppervlakte <100 m ² of een diepte van minder dan 0,3 m

Artikel 21 Waarde - Cultuurhistorie – Nieuwe Hollandse Waterlinie

Een groot gedeelte van het plangebied is gelegen in het gebied van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (o.a. Herenweg, Gageldijk en schootsvelden rondom het fort). Voor het behoud en de versterking van de cultuurhistorische waarden van dat gebied is een dubbelbestemming opgenomen. De waarden komen tot uitdrukking in het historisch karakter van het gebied, de aanwezige rijksmonumenten, de onderlinge samenhang van de verschillende monumenten en andere cultuurhistorische elementen en de ruimtelijke structuur van het gebied. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit gebied is het aspect cultuurhistorie één van de afwegingsaspecten c.q. toetsingskaders.

Artikel 22 Waterstaat – Waterkering

Langs de Maarsseveensevaart is een waterkering gelegen met een bijbehorende beschermingszone. Deze is opgenomen als Waterstaat – Waterkering.

Artikel 23 en 24 Leiding – Gas en Leiding - Water

In het plangebied zijn een gasleiding en watertransportleiding gelegen. Deze zijn als zodanig bestemd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 25 Antidubbeltelbepaling

Dit artikel bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) bouwvlakken van eigenaars wisselen. De regeling is met name van belang met het oog op woningbouw.

Artikel 26 Algemene bouwregels

Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

Met deze regeling wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk 2 – onbedoeld – geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan vallen.

Overschrijding bouwgrenzen

Om te voorkomen dat kleine ontwikkelingen leiden tot het volgen van aparte procedures, is in dit lid opgenomen dat voor bepaalde ontwikkelingen de bouwgrenzen overschreden mogen worden.

Ondergronds bouwen

Indien in de bestemming geen regeling is opgenomen voor ondergronds bouwen, is de bepaling in artikel 26 van toepassing. In dit geval mogen onder voorwaarden ondergrondse bouwwerken worden gerealiseerd binnen op de verbeelding aangegeven bouwvlakken en binnen de direct omringende gronden, waar de bijbehorende bouwwerken mogen worden opgericht. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend onder de gebouwen die zijn of worden opgericht toegestaan. Voor ondergeschikte kelderingen en kelderkoekoeken wordt hiervoor een uitzondering gemaakt. Deze zijn wel buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen toegestaan.

Cultuurhistorische waarden

Binnen het plangebied hebben diverse panden en objecten de ‘aanduiding *Cultuurhistorische waarden*’ gekregen. Ter behoud van de karakteristieke waarde hiervan zijn specifieke regels opgenomen in het bestemmingsplan. Zo geldt voor deze panden en objecten een sloopverbod.

Daarnaast zijn, ter behoud van de karakteristieke, ook extra mogelijkheden geboden voor splitsing van deze panden. Vanzelfsprekend mogen de karakteristieke waarden hierbij niet onevenredig worden aangetast.

Ten behoeve van de aanwezige groepsschuilplaatsen (bunkers) is een beschermende regeling opgenomen welke aantasting of sloop van de bunkers moet voorkomen.

Artikel 27 en 28 Gebruiksregels

Het is niet toegestaan gronden of bouwwerken te gebruiken als seksinrichting en erotisch getinte horeca, met uitzondering van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van cultuur en ontspanning – parenclub’.

Omdat dit niet gewenst is, wordt in deze specifieke gebruiksregel uitgesloten. Daarnaast zijn nog afwijkingen van de gebruiksregels opgenomen in artikel 28.

Artikel 29 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn beperkende regels opgenomen vanwege de in het plangebied aanwezige veiligheidszone – LPG en het grondwaterbeschermingsgebied.

Artikel 30 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt aangegeven in hoeverre afgeweken kan worden voor geringe afwijkingen van de bouwregels (maatvoering), voor zover al niet elders in de planregels in afwijkingen is voorzien. Overigens bestaat er een aantal bouwwerken dat los van het bestemmingsplan gebouwd kan worden en waarvoor een algemene bevoegdheid tot afwijken (zoals voorheen te doen gebruikelijk) geen zin meer heeft. Het betreft hier zogenaamde vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 43 van de Woningwet.

Artikel 31 Algemene wijzigingsregels

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor geringe overschrijdingen van bestemmingsgrenzen.

Artikel 32 Overige regels

Er is een regeling opgenomen voor met een verwijzing naar de parkeernormen van de gemeente. Bij nieuwbouw of functiewijziging dient aan deze parkeernormen te worden voldaan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregel

Artikel 33 Overgangsrecht

Overgangsrecht bouwwerken

Het overgangsrecht ten aanzien van bouwen is neergelegd in lid 33.1. Uitbreiding van de bebouwing die onder het overgangsrecht valt is slechts mogelijk wanneer het bevoegd gezag afwijkt in het kader van een omgevingsvergunning

Overgangsrecht gebruik

Lid 33.2 betreft de overgangsbepaling met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken voor zover dat gebruik afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt.

Persoonsgebonden overgangsrecht

Een aantal situaties in het plangebied mogen, op basis van het vigerende bestemmingsplan, niet voor een tweede maal onder het overgangsrecht geplaatst worden. Voor situaties waar het niet gewenst of niet mogelijk is deze positief te bestemmen is een persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen.

Persoonsgebonden overgangsrecht betekent dat de huidige functie door de huidige personen uitgeoefend mag worden. Persoonsgebonden overgangsrecht is dus niet overdraagbaar aan anderen (ook niet aan eventuele rechtsopvolgers).

Het persoonsgebonden overgangsrecht komt te vervallen indien degene die hieronder valt, verhuisd of overlijdt.

Het overgangsrecht vervalt ook wanneer het gebruik voor langere tijd onderbroken wordt. Tot slot is het overgangsrecht objectgerelateerd en dus niet in te zetten voor andere objecten.

Artikel 34 Slotregel

Dit artikel geeft aan onder welke naam dit plan kan worden aangehaald.

8 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk is verwoord hoe de gemeente Stichtse Vecht invulling wil gaan geven aan de uitvoering van dit bestemmingsplan. Dit hoofdstuk gaat in op de eventuele uitvoering van maatregelen en projecten en uitvoerbaarheid van het plan.

8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan buitengebied is opgesteld via een integraal, interactief planproces. Concreet is: overleg gevoerd met een klankbordgroep; er heeft een intensieve inventarisatieronde plaatsgevonden; voorafgaand aan de formele inspraakprocedure is digitale informatie beschikbaar gesteld voor een ieder.

Voorontwerpbestemmingsplan

Met ingang van 5 oktober 2012 heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Herenweg – Gageldijk' gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor inspraak. In deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan. Over het voorontwerpbestemmingsplan is op 22 oktober een inloopavond in Paviljoen de Wilgenplas georganiseerd. Tijdens deze inloopavond zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld kennis te nemen van het plan en een reactie te geven.

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan de overleginstanties. In totaal hebben 6 overlegpartners een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan ingediend. Er zijn in totaal 40 inspraakreacties ontvangen.

De Nota inspraak en overleg inzake het bestemmingsplan 'Herenweg – Gageldijk' heeft tot doel belangstellenden in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van de inspraak- en overlegreacties en het standpunt daarover van de gemeente Stichtse Vecht. In deze nota worden de inspraak- en overlegreacties samengevat en beantwoord. Per reactie wordt aangegeven of en in welke mate de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. De nota inspraak en overleg is als bijlage 5 bij het bestemmingsplan gevoegd.

Ontwerpbestemmingsplan

Met ingang van 14 februari 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Herenweg – Gageldijk' gedurende 6 weken ter visie gelegen. In deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de termijn van zes weken van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Herenweg – Gageldijk' zijn 34 zienswijzen ingekomen.

Daarnaast is de kennisgeving van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan conform het bepaalde in artikel 3.8 lid 1, sub b Wet ruimtelijke ordening (Wro) gelijktijdig toegezonden aan de diensten van het Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van de belangen die in het plan in geding zijn, aan de waterschapsbesturen en aan de besturen van bij het plan belanghebbende gemeenten.

De Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen inzake het bestemmingsplan 'Herenweg - Gageldijk' heeft tot doel belangstellenden in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van de zienswijzen en het standpunt daarover van de gemeente Stichtse Vecht. In deze nota worden de zienswijzen samengevat en beantwoord. Per reactie wordt aangegeven of en in welke mate de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen is als bijlage 6 bij het bestemmingsplan gevoegd.

Hernieuwde vaststelling naar aanleiding van bestuurlijke lus

Het bestemmingsplan 'Herenweg - Gageldijk' is op 25 juni 2013 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Na de vaststelling van het bestemmingsplan is door een aantal belanghebbenden beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling heeft op 23 april 2014 een besluit genomen over de ingediende beroepschriften. Voor het merendeel van de beroepen volgt de Afdeling de door de gemeenteraad ingenomen standpunten. Naar aanleiding van twee van de beroepen dienen enkele onderdelen van het bestemmingsplan te worden gewijzigd of hersteld. De Afdeling heeft de raad van de gemeente Stichtse Vecht opgedragen om binnen 16 weken na verzending van de uitspraak het vaststellingsbesluit van 25 juni 2013 als volgt te wijzigen:

- 1 de definitie van tuincentrum in artikel 1 aan te passen zodat deze in overeenstemming is met het gebruik op perceel Herenweg 35;
- 2 de tabel in bijlage 4 bij de regels aan te passen en de bestaande oppervlakte van Gageldijk 2 op te nemen.

De Afdeling heeft daarbij bepaald dat de raad bij het wijzigen/herstellen van het vaststellingsbesluit geen toepassing hoeft te geven aan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het aangepaste/aangevulde bestemmingsplan hoeft daarom niet opnieuw ter visie te worden gelegd. Hiermee is sprake van de zogenaamde 'bestuurlijke lus', waarbij de gemeenteraad door de Afdeling in staat wordt gesteld om de gebreken in het genomen vaststellingsbesluit op een snelle manier te herstellen.

8.2 Economische uitvoerbaarheid

Met ingang van 1 juli 2008 is ook kostenverhaal via een private exploitatieovereenkomst of door het heffen van baatbelasting afgeschaft. Op deze datum is de nieuwe Grondexploitatiewet in werking getreden, als onderdeel van de Wro. Kostenverhaal vindt nu plaats via het exploitatieplan, zoals vastgelegd in deze nieuwe wet. Onder kostenverhaal wordt verstaan het verhalen van de kosten van grondexploitatie van een gebied over de verschillende eigenaren in een gebied.

Niet alle kosten kunnen via het exploitatieplan worden verhaald. Er wordt een zogenaamde kostensoortenlijst opgesteld, waarin typen kosten vermeld staan die verhaald kunnen worden.

Wanneer kosten verhaald kunnen worden, dan is het verhalen van die kosten ook verplicht. Andere kosten kunnen niet verhaald worden via het exploitatieplan, maar kunnen tot op zekere hoogte wel bij overeenkomst afgewenteld worden op private projectontwikkelaars.

Omdat ingestoken wordt op een relatief conserverend plan, hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld/vastgesteld. Voor de toegekende ontwikkelingsmogelijkheden zijn de extra plankosten dermate marginaal ten opzichte van de reguliere actualisatie van het bestemmingsplan, dat hiervoor geen exploitatieplan noodzakelijk is. Voor eventuele nieuwe ontwikkelingen worden de kosten via een specifieke overeenkomst met de betreffende initiatiefnemer geregeld.

8.3 Handhaving

Bij het opstellen van een bestemmingsplan speelt handhaving een belangrijke rol. Een goed bestemmingsplan kenmerkt zich niet alleen door middel van een goede beheerslaag en ontwikkelingsmogelijkheden, maar ook door middel van heldere regels en concreet gemeentelijk handhavingsbeleid.

Handhaving van bestaande regels is ook van steeds groter belang. Hierbij wordt de praktijk van gedogen steeds vaker omgezet naar minder regels met een betere handhaving.

Om deze reden is het noodzakelijk de bestaande situatie in het plangebied goed te inventariseren. Deze gegevens zijn, naast de geldende rechten op grond van geldende bestemmingsplannen een belangrijke onderlegger geweest voor het bestemmingsplan. Het strikt handhaven van vergunningen, regels en procedures geeft duidelijkheid en maakt de samenleving veiliger. Het gedogen moet worden tegengegaan. Overbodige regels en onduidelijke regelgeving zijn daarom getracht zoveel mogelijk achterwege te laten.