

Bestemmingsplan

Bouwvlak

Sluysoort



Tervisielegging en zienswijzen ex artikel 3.8. Wet Ruimtelijke ordening / afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht IDN NL.IMRO.1904.BPSluysoortnb27MRS-VG01

Planstatus: vastgesteld

ID-nummer: NL.IMRO.1904.BPSluysoortnb27MRS-VG01

Datum: 7 januari 2016

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM14008

Opdrachtgever: KWP



Plannen-makers
Abstederdijk 36
3582 BN Utrecht
06-18964686
www.plannen-makers.nl
BTW nummer: NL193436899B01
KvK nummer: 59112751



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling.....	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Het plan	5
2.1	Ligging van het plangebied.....	5
2.2	Beschrijving plan.....	5
3	Beleidsmatige onderbouwing	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid.....	7
3.3	Gemeentelijk beleid	9
4	Milieutechnische uitvoerbaarheid	12
4.1	Bedrijven en milieuzonering	12
4.2	Geluidhinder	12
4.3	Flora en Fauna	12
4.4	Bodem	12
4.5	Luchtkwaliteit	13
4.6	Externe Veiligheid.....	13
4.7	Archeologie.....	16
4.8	Waterhuishouding.....	17
4.9	Verkeer en Parkeren	18
4.10	Duurzaamheid	18
5	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	20
5.1	Economische uitvoerbaarheid	20
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De nieuwe woonwijk OpBuuren ten zuiden van de kern Maarssen is momenteel voor een groot deel gerealiseerd. In het plangebied, in het deel OpBuuren-buiten, zijn een aantal vrije kavels opgenomen. Deze vrije kavels zijn ook vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan. Het blijkt dat de ruime vrije kavels, door de gewijzigde marktomstandigheden, onvoldoende aftrek hebben. Gekozen is om voor het perceel Boomgaardpaviljoen 22B in plaats van één woning twee woningen mogelijk te maken. Dit betekent dat op deze locatie het vigerende bestemmingsplan vervangen moet worden door een postzegelbestemmingsplan. Onderhavig plan voorziet hierin. Dit plan is zo opgesteld dat het inhoudelijk gelijk is aan het voorgaande bestemmingsplan met als enige wijziging dat op de locatie twee woningen mogelijk zijn.

1.2 Leeswijzer

Onderhavige onderbouwing bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het beoogde plan in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt verantwoord waarom het plan past binnen het beleid van de gemeente Stichtse Vecht. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid toegelicht.



2 Het plan

2.1 Ligging van het plangebied

Het boomgaardpaviljoen blok 22B ligt in OpBuuren-buiten. Dit is aan de noordelijke oever van de Vecht. Aan de zuidelijke oever ligt het grootste deel van de woonwijk OpBuuren. Blok 22A en Blok 22B liggen samen op een perceel omsloten met een ruime watergang. Het perceel 22A met adres Sluysoort 27 is reeds bebouwd. (Dit is nog niet zichtbaar op de luchtfoto). Het westelijk deel is momenteel nog onbebouwd



Ligging plangebied in rood ovaal (bron: Bing maps)

2.2 Beschrijving plan

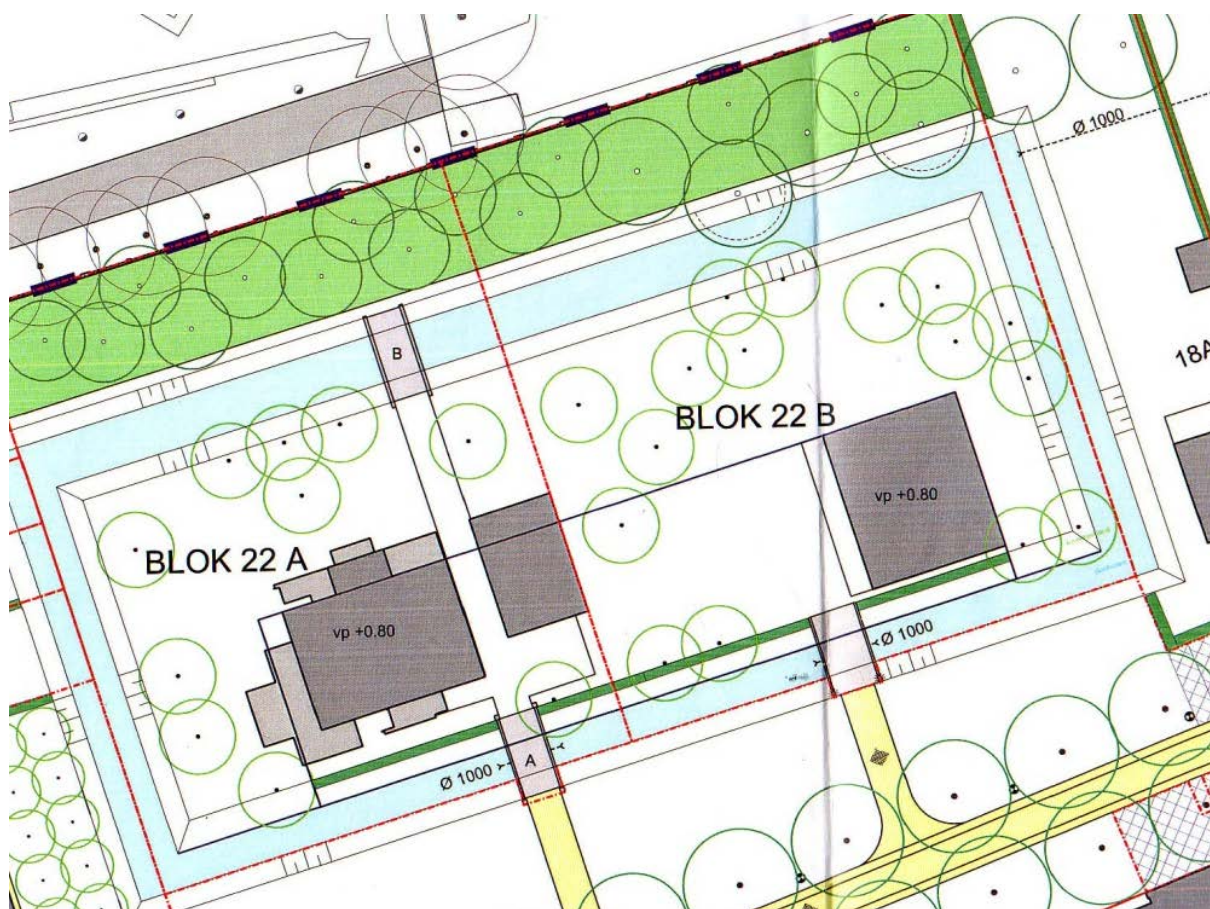
Zoals bij de inleiding aangegeven is het beoogde doel om binnen het bestaande bouwvlak van Blok 22B twee in plaats van één woning mogelijk te maken. Onderhavig plan houdt derhalve ook niet meer in dan het opnemen van een extra woning in de regels en de verbeelding.

In de bestaande situatie betreft het een zeer royal bouwvlak. Dit bouwvlak is gelegen op een ruim perceel met daarom een ruime watergang. Naast de reeds gerealiseerde woning van Blok 22 A worden 2 woningen mogelijk gemaakt in plaats van één. Omdat het perceel in de bestaande situatie door een watergang reeds is afgebakend, houdt het plan voor de omgeving op het vlak van leefklimaat een zeer beperkte wijziging is. Het bouwvlak wijzigt namelijk niet. Eventuele nadelige effecten als gevolg van nabijheid van een woning blijven daardoor gelijk.

Stedenbouwkundig wijzigt het plan minimaal. Voorliggend deel van Opburen is een ruim opgezette woonwijk met veel groen op en rond de percelen van woningen en of woonblokken. De groene uitstraling van het blok blijft door de ruime watergang, de tuinbestemming en het grote deel van de woonbestemming zonder bouwvlak gelijk. Het parkeren op eigen terrein blijft met twee woningen in het bouwvlak voor Vlok 22 A mogelijk. Op het onderdeel van verkeer en parkeren treed er dan ook geen verslechtering op.

Gezien het royale perceel en het behoud van het bouwvlak zijn de effecten op het vlak van woon- en leefklimaat, milieutechnisch en stedenbouwkundig op de omgeving minimaal.





Uitsnede verkavelingsplan Blok 22 A en B met originele bouwvolumes



3 Beleidsmatige onderbouwing

3.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie is de opvolger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit. Het Rijk kiest daarin een aantal doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voorts benoemt het Rijk 13 nationale belangen. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of project specifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan. In het MIRT wordt ook de samenhang met decentrale belangen en regionale opgaven besproken.

Planspecifiek

Onderhavig plan is in de SVIR in de stedelijke regio met topsectoren, de 'noordvleugel' gelegen. Voorts ligt het plangebied in cultureel erfgoedgebied vanwege de ligging in de Waterlinie. Vanuit het Rijksbeleid vloeien geen randvoorwaarden voort die van toepassing zijn op het plan. Het plan is gezien de kleinschaligheid niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal ruimtelijke structuurvisie 2013 - 2028

De provinciaal ruimtelijke structuurvisie is op 5 maart 2013 vastgesteld door de Provinciale Staten. De provinciaal ruimtelijke structuurvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Op 15 oktober 2013 hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht de Ontwerp partiële herziening Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028.

De ambitie is dat de provincie Utrecht aantrekkelijk blijft om te wonen, werken en recreëren. De met vele regiopartijen opgestelde Strategie Utrecht2040 is daarbij de stip aan de horizon. Het ruimtelijk beleidsvizioer is daar op gericht. De doelen uit Strategie Utrecht2040 vragen om een integrale aanpak die voor het ruimtelijk beleid resulteert in drie pijlers:

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

Deze pijlers leiden tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven; opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats:

Accent op de binnenstedelijke opgave

He is de ambitie om ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk te realiseren. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.

Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied

Utrecht heeft een aantrekkelijk landelijk gebied. Deze kwaliteit moet behouden blijven en versterkt worden, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave



vraagt als contramal ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De zware terugval van financiële middelen voor natuur en recreatie om de stad wordt onder andere opvangen door rood-voor-groenconstructies mogelijk te maken. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de 4 buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw. De aanwezigheid van zo'n 1,2 miljoen inwoners biedt afzetmogelijkheden voor de producten die dit oplevert. Bij dit alles is het kunnen beleven van rust en ruimte van belang

Planspecifiek

Onderhavig plan ligt in het gebied in de structuurvisie aangeduid voor wonen en werken. Het betreft een kleinschalig plan met zeer beperkte invloed op de provinciale ambities. De verruiming van het aantal woningen met één binnen het stedelijk gebied draagt, zij het zeer beperkt, bij aan de provinciale ambitie om de woningbouwopgave binnenstedelijke op te lossen.

3.2.2 Provinciaal Ruimtelijke Verordening 2013

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. De verordening is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. De verordening is een uitwerking van het ruimtelijk beleid uit de provinciale structuurvisie in toetsbare regels.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied. Vanuit de verordening worden geen aanvullende randvoorwaarden gesteld aan woningbouw in het stedelijk gebied.



Uitsnede rode contourenkaart provinciale verordening (plangebied nabij pijl)



3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Ruimtelijke Structuurvisie Maarssen, Cultuurhistorie en kwaliteit (2005)

De Ruimtelijke Structuurvisie Maarssen, cultuurhistorie en kwaliteit, is in juli 2005 door de gemeenteraad vastgesteld. In de structuurvisie voor Maarssen staan de ambities voor de gemeente beschreven. Onderdeel van de Structuurvisie is een cultuurhistorische inslag, omdat dit in de ruimtelijke ordening een kwaliteitsverhogende en meer bepalende factor vormt. Ontwikkeling moet leiden tot versterking van bestaande waarden

Planspecifiek

Uit de Ruimtelijke Structuurvisie vloeien geen randvoorwaarden voort voor onderhavig plan. Mede gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling is het plan niet in strijd met de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.2 Beeldkwaliteitsplan De bocht van Maarssen (2003);

Voor de ontwikkeling van de woonwijk Op Buuren is een beeldkwaliteitsplan gemaakt. De woonwijk Op Buuren is momenteel goeddeels gereed. Het blijft van belang dat dit beeldkwaliteitsplan ook bij ontwikkelingen in de toekomst als uitgangspunt dient. Op deze manier blijft er qua beeld sprake van een eenheid. In de recenter vastgestelde welstandsnota wordt dan ook verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitplan is daarom niet opgenomen als separate bijlage van onderhavig bestemmingsplan.

Planspecifiek

Onderhavig plan betreft het wijzigen van het aantal woningen van één naar twee woningen in blok 22B. Het voor onderhavig plangebied is, gelijk als voor de omliggende plandelen, voorgeschreven dat de uitstraling overeen moet komen met het landgoedensemble. De bebouwing dient qua stijl aan te sluiten bij het landgoedtype.

Het voorliggende plan maakt een extra woning mogelijk op het perceel. Gezien de zeer royale omvang van de kavel en ook de grote afmetingen van het bouwblok ontstaat geen strijdigheid met het beoogde landgoedtype voor de woningen. De afmetingen van de kavel en het bouwvlak in relatie tot het aantal woningen komen in Op Buuren ook niet in vergelijkbare omvang voor. Hierdoor wordt geen precedent geschapen voor nieuwe ontwikkelingen.

De feitelijke afweging of voldaan wordt aan het welstandstype vindt plaats als onderdeel van de omgevingsvergunning. Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt voorgelegd aan de welstandscommissie waarbij de welstandsnota met het beeldkwaliteit plan als toetsingskader gehanteerd wordt. Voorliggend plan is niet strijdig met de nota en vormt geen beperking.

3.3.3 Welstandsnota Stichtse Vecht 2013

Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde. Met het uiterlijk van een bouwwerk wordt iedere voorbijganger geconfronteerd. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte, dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving.

Planspecifiek

Onderhavig plan betreft het wijzigen van het aantal woningen van één naar twee woningen in blok 22B. Uitgangspunten ten aanzien van de beeldkwaliteit wijzigen niet.

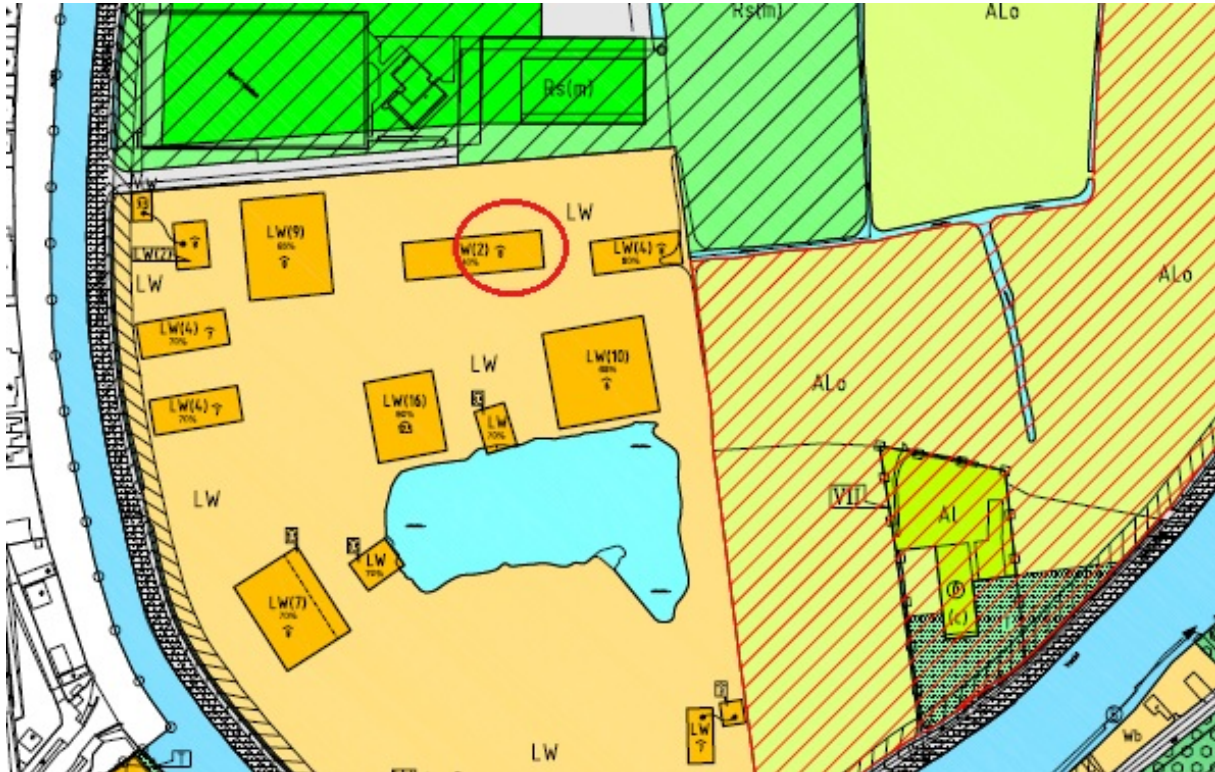
3.3.4 Bestemmingsplan 'Maarssen - Zuid'

Op 27 januari 2009 heeft de provincie het bestemmingsplan 'Maarssen aan de Vecht' gedeeltelijk goedgekeurd. Van aantal onderdelen is de goedkeuring onthouden. De gemeente heeft naar aanleiding van de opmerkingen van de provincie de ter discussie staande onderdelen opnieuw uitgewerkt in de partiële herziening.



Planspecifiek

Voor onderhavig plan geldt de bestemming Wonen. Het beoogd gebruik is niet strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Het beoogd aantal woningen, van twee in plaats van één wel. Onderhavig (postzegel)bestemmingsplan dient als vervanging van het bestaande bestemmingsplan en vormt daarmee een nieuw planologisch kader. Door dit nieuwe kader wordt de extra woning wel mogelijk.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Maarssen aan de Vecht' plangebied in rode ovaal

3.3.5 Gemeentelijk Afwijkingenbeleid 2014

Op 9 december 2014 is het afwijkingenbeleid door het college van Burgemeester en Wethouders vastgesteld. Bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid geldt dat een ontwikkeling alleen wordt toegestaan als wordt voldaan aan bepaalde voorwaarden. Is dit niet het geval dan zal geen medewerking worden verleend aan deze afwijkmogelijkheid. Onderstaand de voorwaarden hoe dat in deze ruimtelijke onderbouwing beantwoord wordt.

Voorwaarden:

1. *De activiteit moet passen binnen de geldende of in ontwerp neergelegde visies en beleidskaders van de gemeente, provincie en het rijk.*

In hoofdstuk 3 van voorliggende onderbouwing wordt beleidsmatig onderbouwd in hoeverre voldaan wordt aan het ruimtelijke beleid dan wel op welke wijze verantwoord afgeweken wordt van dat beleid.

2. *De ruimtelijke uitstraling van de ontwikkeling moet passen binnen het (woon)gebied. Er mag geen aantasting plaatsvinden van het woon- en leefmilieu die niet redelijkerwijs te verwachten valt in de betreffende omgeving.*

In hoofdstuk 2 wordt het plan beschreven en daarmee hoe het aansluit op de omgeving. Het plan betreft het mogelijk maken van twee in plaats van één woning in het bouwvlak. Het woon- en leefmilieu zal door de extra woning niet verslechteren. In hoofdstuk 4 wordt dit nader aangetoond.

3. *De aanwezige waarden waaronder stedenbouwkundige, cultuurhistorische of landschappelijke waarden mogen niet nadelig worden beïnvloed door de activiteit.*



In hoofdstuk 2 wordt het plan beschreven en daarmee hoe het aansluit op de omgeving. Het plan betreft het mogelijk maken van twee in plaats van één woning in het bouwvlak. De fysieke aanpassingen zijn dermate ondergeschikt dat er geen sprake is van aantasting van stedenbouwkundige, cultuurhistorisch of landschappelijke waarden.

4. Er moet sprake zijn van een normale afwikkeling van verkeer en worden voldaan aan de in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan opgenomen uitgangspunten met betrekking tot parkeren. De regel is dat parkeren op eigen erf dient plaats te vinden of dat de initiatiefnemer op eigen kosten parkeerplaatsen aanlegt in het openbaar gebied.

In paragraaf 4.9 worden de effecten t.a.v. het verkeer en het parkeren beschreven. Het plan voldoet aan het GVVP.

5. De ontwikkeling mag geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en/of belangen van belanghebbenden.

In hoofdstuk 2 wordt het plan beschreven en daarmee hoe het aansluit op de omgeving. Het plan betreft het mogelijk maken van twee in plaats van één woning in het bouwvlak. Door de wijziging treedt er geen afbreuk op van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en of bouwwerken.

6. De ontwikkeling moet voldoen aan de wettelijke eisen t.a.v. milieu.

In hoofdstuk 4 wordt verantwoord op welke wijze aan de milieuregelgeving voldaan wordt.

7. Een seksinrichting, prostitutie, erotisch getinte horecabedrijven of horecabedrijf voor het afhalen en nuttigen van drugs (coffeshop) zijn niet toegestaan.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

8. Afwijkingen zijn niet toegestaan bij een recreatieverblijf. Een 'extra' uitbreiding van een recreatieverblijf zou namelijk de aard, omvang en karakter aantasten en het aanzien geven van een permanente woning.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan.



4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Planspecifiek

Voor onderhavig plan treed er als gevolg van de functiewijziging van bedrijf naar wonen een verbetering van de milieusituatie op. Door het verwijderen van de bedrijfsfunctie wordt de mogelijke hinder voor omwonenden beperkt. Voor het toevoegen van de woonfunctie bestaat geen belemmering omdat in de directe omgeving geen bedrijfsfunctie aanwezig is. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig plan.

4.2 Geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functie belast mogen worden. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudenties zijn aanvullende onderzoek verplichtingen gesteld.

Planspecifiek

Voor onderhavig plan wijzigt de buitencontour van het bouwvlak niet. Dit houdt in dat er geen woning dicht bij een geluidbron komt te liggen dan in bestemmingsplan 'Maarssen-Zuid' reeds toegestaan. Het aspect geluidhinder vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

4.3 Flora en Fauna

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Indien de ontwikkeling verstoring of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.

Planspecifiek

Onderhavig plan betreft het wijzigen van het toegestaan aantal te bouwen woningen in het bouwvlak. Het bouwvlak wijzigt zelf niet. Er vinden geen sloop en of verwijdering van groenstructuren plaats. Benadeling van beschermde soorten is als gevolg van de beoogde ontwikkeling dan ook niet te verwachten en nader onderzoek kan achterwege blijven.

4.4 Bodem

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.



Planspecifiek

Onderhavig plan betreft het wijzigen van het toegestaan aantal te bouwen woningen in het bouwvlak. Het bouwvlak wijzigt niet van vorm. Het gebruik van de gronden ten behoeve van de woonfunctie is reeds toegestaan. Er worden derhalve geen gewijzigde eisen aan de ondergrond gesteld. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.5 Luchtkwaliteit

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

Stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg / m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Maximaal 35 keer per jaar meer dan 50 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011

Tabel: grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

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

Planspecifiek

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Onderhavig plan betreft de uitbreiding van het aantal toegestane woningen met één en blijft derhalve ruim onder het criterium. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

4.6 Externe Veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine



kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10^{-6} contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10^{-5} contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Bevi stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is dit moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico hoe zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient voornamelijk plaats te vinden aan de hand van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 31 juli 2012, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

Indien binnen het invloedsgebied van een transportas nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een toename van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit, het groepsrisico te worden verantwoord. Volgens de circulaire gelden geen beperkingen voor het ruimtegebruik voor het gebied dat verder ligt dan 200 m van de transportas.

De overheid is momenteel bezig om een Basisnet te ontwikkelen waarin veel regelgeving over vervoer van gevaarlijke stoffen langs Rijks-, vaar, spoor en wegen gebundeld is. Dit Basisnet is al uitgewerkt maar nog niet definitief in werking getreden. Verwacht wordt dat het per 1 juli 2014 in werking zal treden. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zijn opgenomen.

Op het moment dat het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev), een onderdeel van het Basisnet, in werking treedt moet voor sommige transportassen rekening worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. In het toekomstige Btev is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen.

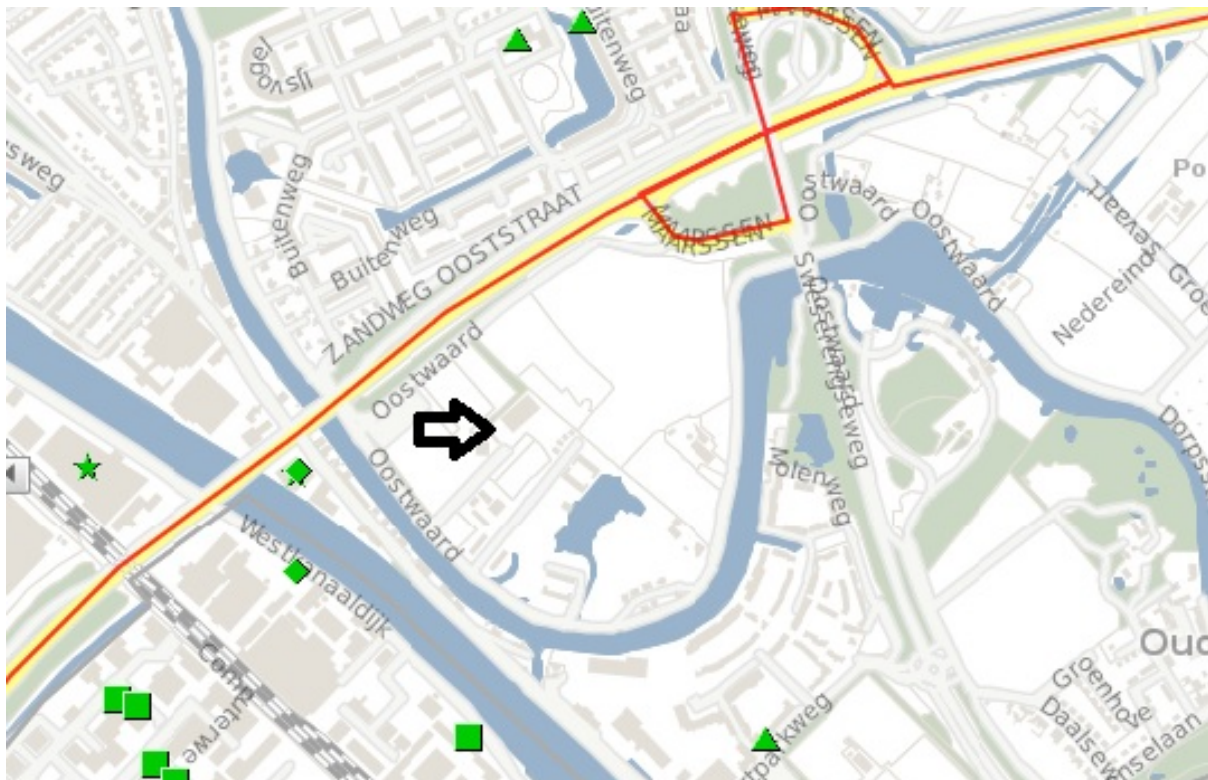


Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaire Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Planspecifiek

Om te beoordelen of er risico's Externe Veiligheidsrisico's zijn is de risicokaart van de provincie geraadpleegd.



Uitsnede risicokaart, plangebied in rode ovaal (bron: IPO)

Transport gevaarlijke stoffen en buisleidingen

De risicokaart toont dat er in of nabij het plangebied geen buisleidingen zijn.

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen die aansluiten op de rijksweg A2, waaronder de Zuilense ring, is in de gemeente Stichtse Vecht een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. De route loopt niet langs of door het plangebied. De route van de Zuilense ring heeft een plaatsgebonden risicocontour van 0 meter. Het groepsrisico vormt ook geen belemmering omdat één extra woning in de omgeving van de Zuilense ring niet zal leiden tot een verhoogd groepsrisico.

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

Er kan langs het plangebied dus wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen (zoals propaan), maar de frequentie daarvan is (door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.



Bevi-inrichtingen en overige veiligheidsrisico's

Tevens zijn er geen Bevi-inrichtingen in de directe omgeving. Er zijn in de directe omgeving geen bedrijven gevestigd met een overig veiligheidsrisico. Propaantanks zijn in het bedrijvenbestand van de omgevingsdienst Midden-Utrecht in dit gedeelte van de gemeente Stichtse Vecht niet bekend.

Elektromagnetische straling

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

Het aspect Externe Veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

4.7 Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Monumentenwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed grotendeels bij de gemeente. Sinds 1 september 2007 kent Nederland de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz). Vanaf de inwerkingtreding van deze (wijzigings)wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen. Als instrument om een goed onderbouwde belangenafweging te kunnen maken heeft de gemeente Stichtse Vecht een archeologische beleidskaart laten ontwikkelen.

Op de archeologische beleidskaart staan archeologische waarden- en verwachtingszones aangegeven waaraan beleidsregels zijn gekoppeld die in de bestemmingsplannen kunnen worden opgenomen. In de beleidsregels zijn vrijstellingsgrenzen opgenomen voor de oppervlakte en diepte van de voorgenomen ingreep. Indien een plangebied groter is dan de gestelde oppervlakte-ondergrens en de ingreep dieper gaat dan de diepte-ondergrens dient archeologisch onderzoek conform de Archeologische MonumentenZorg-Cyclus (AMZ-cyclus) te worden uitgevoerd.

Planspecifiek

In het kader van de nieuwbouwwijk Oud Zuilen west is reeds archeologisch onderzoek verricht. Voor het gehele plangebied van het bestemmingsplan Maarssen Zuid waar onderhavig plan in ligt geldt het volgende geologisch en archeologisch kader:

De Vecht voerde al Rijnwater af in de Romeinse tijd. In het stroomgebied van de Vecht zijn vrijwel geen vondsten uit de Romeinse tijd gedaan. Dit is mogelijk te wijten aan de sterke erosie die nadien heeft plaatsgevonden, waardoor de meeste sporen uit die periode zullen zijn verdwenen. Uit de (late) Middeleeuwen zijn wel enkele vindplaatsen bekend (nabij Slot Zuylen en de boerderij Oostwaard) en heeft, volgens de Archeologische Monumentenkaart (Archis/C.M.A.;ROB), Slot Zuylen een zeer hoge, en het terrein van de boerderij Oostwaard een hoge archeologische waarde. Volgens dezelfde bron is het oude deel van het dorp Oud Zuilen ook archeologisch van betekenis. Volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) kent verder een belangrijk deel van de polder Buitenweg een hoge archeologische verwachtingswaarde. Met uitzondering van enkele vergravingen en het resterende deel van de polder Buitenweg bestaat in de rest van het plangebied een middelhoge verwachting. Bij bouwinitiatieven heeft behoud van de archeologische waarden door nader onderzoek de voorkeur. Voor het ontwikkelingsgebied is begin 2003 nader archeologisch onderzoek verricht door het bureau RAAP. Uit dit rapport blijkt dat er geen aanwijzingen zijn van archeologische resten o.a. vanwege het feit dat een groot deel van de bodem zwaar verstoord is geraakt door vergravingen. Alleen op de locatie waar vroeger molen De Hoop heeft gestaan (industrieterrein DSM) wordt aanbevolen om bodemingrepen archeologisch te laten begeleiden.

Onderhavig plangebied is niet gelegen op de locatie van Molen De Hoop. Als gevolg van onderhavige plan zijn geen archeologische waarden in het geding. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.



4.8 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Waterbeleid Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Het beleid van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) is vastgelegd in het waterbeheerplan. In dit plan zijn beleid en wetgeving van hogere overheden en van AGV zelf (onder andere Visie AGV) nader uitgewerkt. Hoofddoel van het plan is "het mogelijk maken van een veilig, ruim, ecologisch gezond en daardoor veerkrachtig watersysteem, dat geschikt is voor aan- en afvoer en berging van water, natuur, recreatie, wonen en bedrijvigheid. Om de watersysteemdelen te bereiken is een optimaal beheer en een goed functioneren van de afvalwaterketen essentieel." Binnen dit hoofddoel zijn de volgende thema's van belang:

- Bescherming tegen overstromingen; in Maarssen is met name de veiligheid achter de primaire waterkeringen van het Amsterdam-Rijnkanaal van belang.
- Peilbeheer: zo veel mogelijk afgestemd op functie. AGV heeft geen invloed op het peil in het Amsterdam-Rijnkanaal, wat weer van invloed is op het peil van de Vecht.



- Waterberging en afvoercapaciteit op orde. In stedelijke waterplannen meer aandacht geven aan kleinschalige waterberging.
- Grondwater: AGV streeft op termijn naar uitvoering van de stedelijke grondwaterzorg in opdracht van gemeenten in het gehele beheergebied.
- Ecologische en chemische toestand.
- Bevaarbaarheid en recreatief gebruik.
- Inzameling afvalwater: Bij herinrichting regenwater zo veel mogelijk
- afkoppelen van het rioolstelsel.
- Duurzame behandeling van afvalwater.
- Aanpak van emissies uit de afvalwaterketen.

Planspecifiek

Het bouwplan omvat het wijzigen van het toe te staan aantal woningen binnen het bouwvlak. Er zal geen wijziging van verhard oppervlak optreden. Er kan een tweede woning komen maar het bebouwd oppervlak blijft gelijk. Het plan heeft derhalve geen nadelige invloed op de waterhuishouding in de omgeving.

Het vuilwaterafvoer zal niet wijzigen. Ten aanzien van het hemelwater zal gezocht worden naar oplossingen om het hemelwater zo veel mogelijk direct in de grond te laten infiltreren. Waar mogelijk zal zo min mogelijk hemelwater op het gemeentelijk riool geloosd worden. Bij de nieuw te realiseren bouwkundige onderdelen zullen materialen die uitlogen zo veel mogelijk vermeden worden.

Het aspect waterhuishouding vormt daarom geen belemmering voor onderhavig plan.

4.9 Verkeer en Parkeren

Het bouwplan omvat een functiewijziging naar wonen. De parkeernorm van de gemeente is vastgelegd in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP). In deze nota wordt aangesloten op de parkeernorm in de landelijk veel gehanteerde richtlijn van het CROW-publicatie 317.

Op basis van de nota is het gebied ingedeeld als schilgebied. De parkeernorm volgt uit de onderstaande tabel:

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

De parkeernorm is in matig tot sterk stedelijk gebied in de schil om het centrum 1,9 – 2,0. Dit houdt in dat voor dit plan minimaal 4 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn.

De parkeerbehoefte zal op eigen terrein opgelost worden. Op het voorterrein is ruim voldoende plek voor parkeren van 4 auto's op eigen terrein. Tevens betreft het een dermate kleine ontwikkeling dat er geen problemen ontstaan voor de verkeerscirculatie van de Sluysort en de verdere omgeving. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.10 Duurzaamheid

Wanneer een woning gebouwd of verbouwd wordt kan dat op een duurzame manier gebeuren. Dat houdt in dat de woning zo gebouwd wordt, dat hij bijvoorbeeld extra zuinig is met energie, milieuvriendelijke grondstoffen worden gebruikt en levensloopbestendig voor nu en over 50+ jaar.

Een duurzame woning levert in het algemeen lage energiekosten, materialen met een lage milieubelasting en een comfortabelere woning op. Het is dus niet alleen voor het milieu, maar ook voor de bewoner de moeite waard.



De gemeente wil graag dat er duurzaam wordt gebouwd en verbouwd. De gemeente Stichtse Vecht is een mooie gemeente waarop we zuinig willen zijn. GPR Gebouw concretiseert duurzaam bouwen door scores per thema te geven, naar analogie van rapportcijfers: een 6 is matig (niets extra's t.o.v. het bouwbesluit) en een 10 is uitstekend (voor het thema energie moet minimaal een 7 gescoord worden wil voldaan worden aan het bouwbesluit).

GPR Gebouw kent de volgende vijf thema's:

- Energie;
- Milieu;
- Gezondheid;
- Gebruikskwaliteit en
- Toekomstwaarde.

De gemeente Stichtse Vecht heeft in haar Woonvisie ambities vastgesteld op GPR Gebouw. Voor de thema's Milieu, Gezondheid en Gebruikskwaliteit geldt het ambitieniveau van 7, voor de thema's Energie en Toekomstwaarde geldt een ambitieniveau van minimaal een 8. GPR Gebouw is ook bij (grootschalige) verbouwingen goed te gebruiken. De gemeente, via de Omgevingsdienst regio Utrecht, stelt de ontwikkelende partij een licentie van GPR Gebouw ter beschikking.

Planspecifiek

Bij de uitwerking van de plannen zijn de duurzaamheidsmaatregelen als genoemd in de Woonvisie zo veel mogelijk meegenomen.



5 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

Naast het toetsen aan diverse aspecten op het gebied van beleid en milieu, die ook dienen als toets of een ruimtelijk plan uitvoerbaar is, dient een plan ook te worden getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd,

De procedurekosten voor het plan worden middels de gemeentelijke legeskosten op initiatiefnemer verhaald. Tevens wordt een planschadeovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer van het plan. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan Bouwvlak Sluysoort is in het kader van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de betrokken diensten van het rijk, waterschap en gemeente. De volgende instanties zijn in het kader van het vooroverleg gevraagd om te reageren: Provincie Utrecht, Waternet, Verkeersdeskundige en Omgevingsdienst regio Utrecht. In de nota van beantwoording vooroverleg, zie bijlage 1, zijn de reacties gebundeld en is aangegeven in hoeverre de reactie heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens vanaf vrijdag 3 juli tot en met donderdag 13 augustus 2015 ter visie heeft gelegen. Er is één zienswijze ingekomen. Deze zienswijze is op 24 augustus 2015 ingetrokken. Op 2 juli 2015 zijn de overlegpartners geïnformeerd over de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan. De provincie Utrecht heeft gereageerd dat er geen aanleidingen zijn om opmerkingen te maken. Verder zijn er geen reacties ingekomen. Ambtshalve zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd. De reacties en ambtshalve wijzigingen zijn gebundeld in de nota wijzigingen, zie bijlage 2. In deze nota is aangegeven in hoeverre de reactie heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.



6 Bijlagen

1. Nota van beantwoording vooroverlegreacties
2. Nota van wijzigingen

