



# Toelichting Bestemmingsplan

## Veenkade 8, Maarssen

---

<b>In opdracht van:</b>	<b>Ontwerpburo van Beijnum V.O.F.</b>
<b>Uitgevoerd door:</b>	<b>Pieter de Vries, ROMstad</b>
<b>Versie:</b>	<b>vastgesteld</b>
<b>IMRO-code:</b>	<b>NL.IMRO.1904.BPVeenkade8MRS-VG01</b>
<b>Datum:</b>	<b>20 november 2018</b>

# Inhoudsopgave

<b>HOOFDSTUK 1: INLEIDING .....</b>	<b>1</b>
1.1. AANLEIDING EN DOEL .....	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PROJECTGEBIED .....	2
1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN .....	3
1.4. LEESWIJZER .....	4
<b>HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE .....</b>	<b>5</b>
2.1. BESTAANDE SITUATIE .....	5
2.2. NIEUWE SITUATIE EN BIJBEHORENDE MOTIVERING .....	7
2.3. VERTALING NIEUWE SITUATIE IN BESTEMMINGSPLAN .....	9
<b>HOOFDSTUK 3: VIGEREND BELEID .....</b>	<b>10</b>
<b>3.1. INLEIDING .....</b>	<b>10</b>
3.2. RIJK .....	10
3.3. PROVINCIAAL BELEID .....	13
3.4. REGIONAAL BELEID .....	16
3.5. GEMEENTELIJK BELEID .....	17
<b>HOOFDSTUK 4: MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....</b>	<b>20</b>
4.1 WATER .....	20
4.2 BODEM .....	23
4.3 FLORA EN FAUNA .....	24
4.4 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE .....	27
4.5 GELUID .....	29
4.6 LUCHT.....	30
4.7 EXTERNE VEILIGHEID .....	31
4.8 MILIEUZONERINGEN .....	33
4.9 DUURZAAMHEID.....	35
4.10 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	36
4.11 KABELS EN LEIDINGEN .....	36
4.12 VERKEER EN PARKEREN .....	37
<b>HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID.....</b>	<b>38</b>
5.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID .....	38
5.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....	38
<b>HOOFDSTUK 6: JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>39</b>
<b>BIJLAGEN:</b>	
- VERKENNEND BODEMONDERZOEK INCL ASBEST, LINGEMILIEU BV, JUNI 2017	
- QUICKSCAN FLORA EN FAUNA, BLOM ECOLOGIE, JUNI 2017	
- VLEERMUISONDERZOEK, BLOM ECOLOGIE, D.D. 16 MAART 2018	
- NOTITIE INSPECTIE MUSSEN, FAUNACONSTRUCT, D.D. 12 DECEMBER 2017	

---



## HOOFDSTUK 1: INLEIDING

### 1.1. Aanleiding en doel

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de herstructurering van het perceel aan de Veenkade 8, te Maarssen van de gemeente Stichtse Vecht. De herstructurering betreft de sloop van de bestaande woning op het perceel en de ontwikkeling van een nieuwe woning.

Op het perceel is een woning gelegen, welke gedateerd is en niet meer voldoet aan de woonwensen van de eigenaren. Derhalve wensen de eigenaren een nieuwe woning te ontwikkelen, welke ruimer is en welke voldoet aan de moderne comforteisen. In samenhang met deze herstructurering wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt.

De realisatie van de nieuwe woning kan niet vergund worden op basis van het vigerende bestemmingsplan. Zo overschrijdt het bouwplan van de nieuwe woning de vigerende bouwgrenzen.

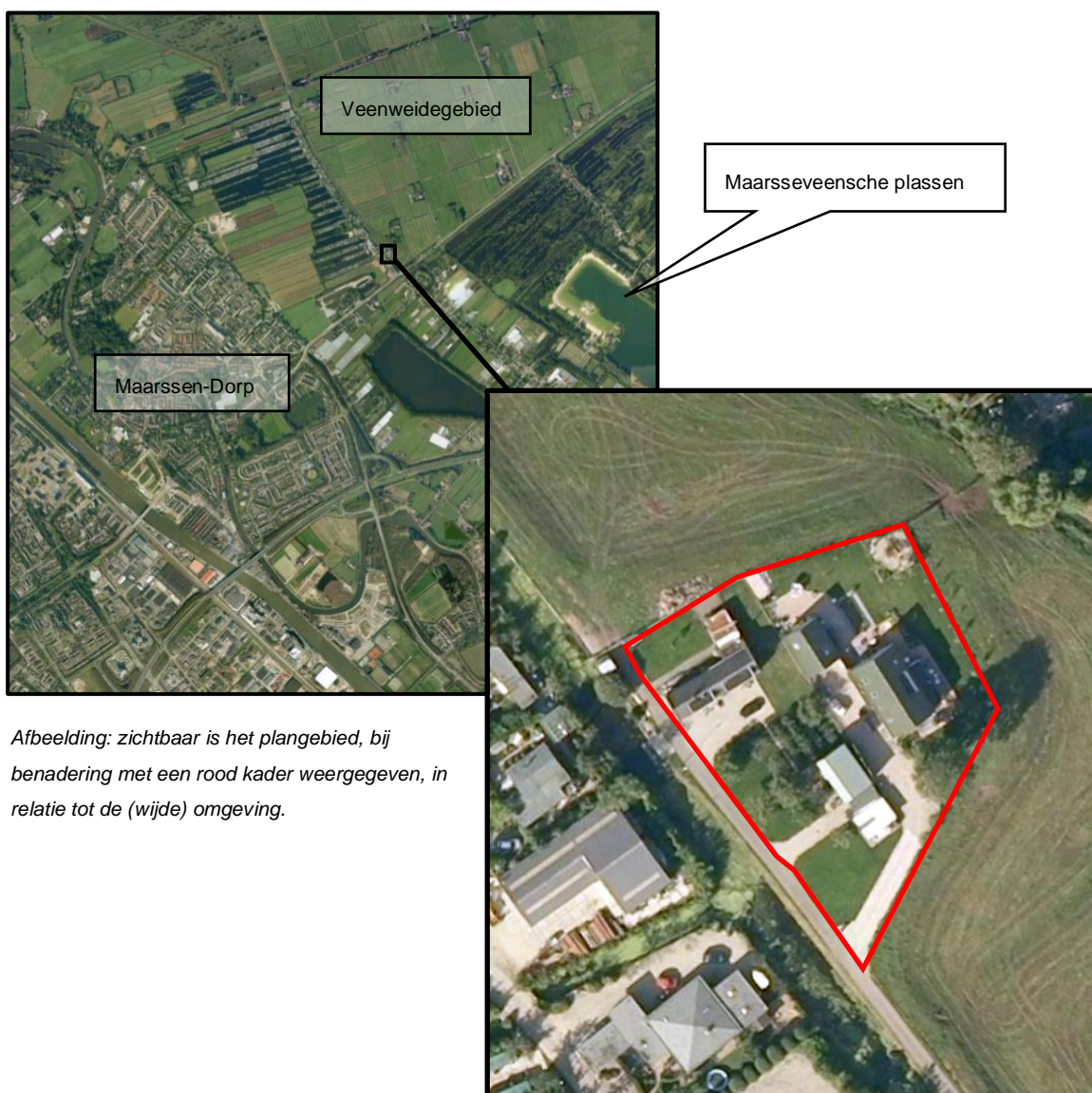
Ten behoeve van het initiatief dient daartoe een nieuw bestemmingsplan voor de locatie te worden opgesteld, waarin de toekomstige situatie wordt vastgelegd. Met dit bestemmingsplan wordt een juridisch planologisch kader geboden op basis waarvan de gewenste woning mogelijk gemaakt kan worden.

## 1.2. Ligging en begrenzing projectgebied

Het plangebied maakt deel uit van de gemeente Stichtse Vecht en is gelegen aan de Veenkade 8 te Maarssen. Ook het perceel Veenkade 10 is binnen het plangebied (conserverend) opgenomen; hier vinden echter geen wijzigingen plaats.

Het plangebied bestaat uit de percelen die kadastraal geregistreerd zijn als gemeente Maarssen, sectie K, nummers 250, 251, 253 en 420.

Het plangebied grenst aan de noord-, oost- en zuidzijde aan agrarische gronden. De westzijde wordt gevormd door de begrenzing met de Veenkade. De oostzijde van het plangebied betreft de begrenzing met het woonperceel ter plaatse van Veenkade 10.

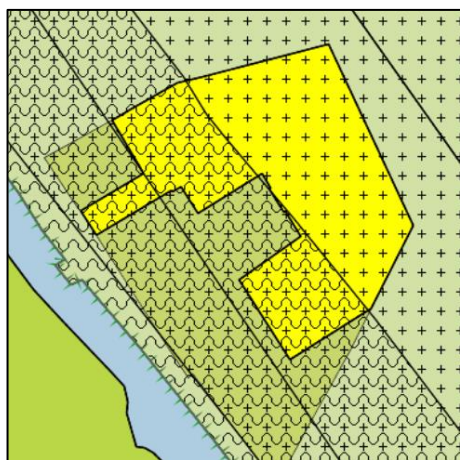


*Afbeelding: zichtbaar is het plangebied, bij benadering met een rood kader weergegeven, in relatie tot de (wijde) omgeving.*

### 1.3. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Maarssen', zoals dit op 17 december 2013 is vastgesteld door de raad van de gemeente Stichtse Vecht.

Ingevolge het bepaalde in het vigerende bestemmingsplan gelden ter plaatse van het plangebied de bestemmingen 'Wonen - 1' (Artikel 21) en 'Tuin' (Artikel 18). Bovendien gelden ter plaatse de dubbelbestemmingen 'Waterstaat – Waterkering' (Artikel 28) en 'Waarde – Cultuurhistorie – Hollandse Waterlinie' (Artikel 27). Tevens zijn voor het hele plangebied de gebiedsaanduidingen 'Milieuzone – Waterwingebied' (Artikel 32.3) en 'Bethunepolder' (Artikel 32.8) van kracht.



Afbeelding: uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Maarssen' ter plaatse van het plangebied.

#### 'Wonen - 1' (Artikel 21)

De bestemming 'Wonen – 1' geldt ter plaatse van de percelen Veenkade 8 en Veenkade 10. Het bestemmingsvlak is daarbij tevens als bouwvlak aangeduid, waarbinnen maximaal 2 woningen zijn toegestaan. De met 'Wonen – 1' aangewezen gronden mogen benut worden voor wonen eventueel in combinatie met de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen, dan wel bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Tevens is het gebruik van de gronden voor bijbehorende erven, toegangspaden en in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en overige functioneel met de bestemming verbonden voorzieningen toegestaan.

In de bouwregels is opgenomen dat hoofdgebouwen een volume van maximaal 600 m<sup>3</sup> mogen hebben en uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. In het bestemmingsplan is bepaald dat binnen dit bouwvlak voor de woning een maximum goothoogte van 4,5 meter en een maximum bouwhoogte van 10 meter gelden. Bijgebouwen mogen 50% van de oppervlakte van het bij de woning behorende erf beslaan met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

Tevens zijn er bouwregels opgenomen die gelden voor erfafscheidingen, pergola's en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 'Tuin' (Artikel 18)

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen, groenvoorzieningen en water, toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten, parkeervoorzieningen en overig functioneel met de bestemming verbonden voorzieningen.



In de bouwregels is opgenomen dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd, waarbij de hoogte voor de voorgevel niet meer dan 1 meter en de hoogte achter de gevel niet meer dan 2 meter mag bedragen.

*'Waterstaat – Waterkering'* (Artikel 28)

Deze dubbelbestemming dient ter bescherming van het functioneren van de aan de waterkering

*'Waarde – Cultuurhistorie – Hollandse Waterlinie'* (Artikel 27)

Deze dubbelbestemming dient ter bescherming en veiligstelling van de waarden die samenhangen met de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

*'Milieuzone – Waterwingebied'* (Artikel 32.3)

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone – Waterwingebied' zijn de betreffende gronden bestemd voor de exploitatie en bescherming van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

*'Bethunepolder'* (Artikel 32.8)

Ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'Bethunepolder' gelden restricties voor wat betreft de bouw van steigers.

### Conclusie

De beoogde situatie, namelijk de herstructurering van het plangebied ter plaatse van Veenkade 8 te Maarssen, waarbij de bestaande woning wordt gesaneerd en een nieuwe woning wordt gerealiseerd, kan niet op basis van het vigerend planologisch regime worden vergund. Het initiatief is voor wat betreft de toegestane gebruiks- en bouwregels in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Zo is de te realiseren woning voor een deel buiten de bestemming 'Wonen - 1' en daarmee buiten het bouwvlak voorzien.

Om het initiatief te kunnen realiseren dient een passend juridisch planologisch kader te worden opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan dient daartoe. Het perceel Veenkade 10 wordt voorts conserverend opgenomen.

### **1.4. Leeswijzer**

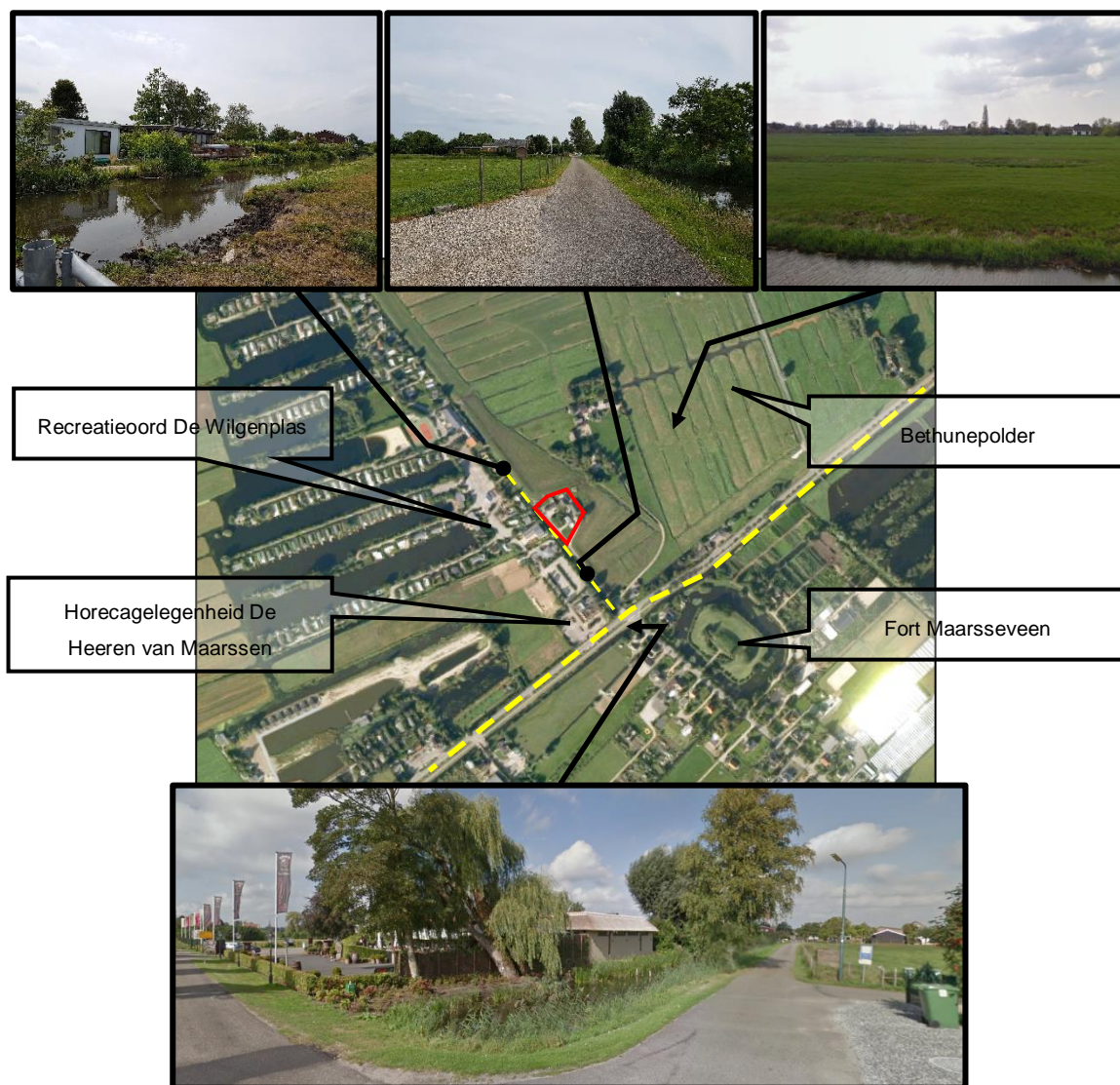
In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie beschreven en wordt ingegaan op het gewenste initiatief. In hoofdstuk 3 wordt de gewenste ontwikkeling getoetst aan het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 is de toetsing van het gewenste initiatief aan de relevante sectorale milieuaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische uitvoerbaarheid alsmede de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Ten slotte is in hoofdstuk 6 de juridische regeling nader toegelicht.

## HOOFDSTUK 2: Gebiedsvisie

### 2.1. Bestaande situatie

Het plangebied is ten oosten van de kern Maarssen gelegen aan de Veenkade 8 en 10, gemeente Stichtse Vecht.

Het plangebied maakt deel uit van de Bethunepolder. Deze polder is noordoostelijk van het dorp Maarssen gelegen en ligt ingeklemd tussen de Maarsseveense- en Loosdrechtse Plassen. De droogmakerij wordt gekenmerkt door een rationele verkavelingsstructuur van lange rechthoekige percelen, hetgeen afwijkt van de verkavelingsstructuur van de aangrenzende gebieden. De Bethunepolder betreft een lager gelegen kwelpolder, waar het water wordt bemalen ten behoeve van de productie van drinkwater. De gronden zijn hoofdzakelijk in gebruik als grasland.



*Afbeelding: weergegeven is het plangebied (bij benadering met een rood kader geduid) in relatie tot de omgeving. De foto rechtsboven toont het recreatieoord. De foto Veenkade wordt afgebeeld op de foto midden boven. Het open polderlandschap van de Bethunepolder is zichtbaar rechtsboven. De foto onder toont de kruising Veenkade/Maarsseveensevaart met de horecagelegenheid.*



Het plangebied is gesitueerd langs de noordzijde van de Veenkade in het zuidelijke deel van de polder. De Veenkade, een doodlopende weg waarop ter plaatse van het plangebied een maximum snelheid geldt van 30 km/u en welke parallel aan een watergang is gelegen, ontsluit het plangebied op de Maarsseveensevaart. Deze weg verbindt de kern Maarsssen in oostelijke richting met Oud-Maarsseveen

De directe omgeving van het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde gekenmerkt door het open agrarische polderlandschap. Binnen dit polderlandschap zijn op grotere afstand van het plangebied enkele (voormalige) agrarische bedrijfskavels als solitaire eenheden in het landschap gelegen. Tegenover het plangebied bevindt zich langs de westelijke zijde van de Veenkade het recreatiepark De Wilgenplas. Ten zuidwesten van het plangebied, ter hoogte van de kruising Veenkade/Maarsseveensevaart/Herenweg is een horecagelegenheid gerealiseerd: De Heeren van Maarsssen. Een kenmerkend element in de omgeving van het plangebied betreft voorts het Fort Maarsseveen dat in zuidelijke richting gelegen is.

Woonperceel Veenkade 10, waarop een woning met bijgebouw is gerealiseerd, maakt tevens deel uit van het plangebied. De Veenkade 8 is met een schutting van dit perceel afgescheiden.



*Afbeelding: de foto's geven een impressie van het plangebied. Linksonder is het bijgebouw op de kavel zichtbaar. De foto rechtsonder geeft zicht op het plangebied vanaf de Veenkade. De foto's boven tonen de tuin en het erf.*

De Veenkade 8 bestaat eveneens uit een woonperceel. Op dit perceel is een rechthoekige woning aanwezig, welke haaks gesitueerd is op de Veenkade. De woning is opgericht in één bouwlaag met een kapconstructie. De woning verkeert in een matige bouwkundige staat. De gronden aangrenzend aan de woning zijn als erf en als tuin aangelegd. Aan de zuidzijde van de woning is binnen het plangebied een bijgebouw gerealiseerd. Ook dit bijgebouw bestaat uit één bouwlaag met een kapconstructie en doet dienst als opslagruimte. Zowel de woning als het bijgebouw zijn vanaf de Veenkade toegankelijk via een separate oprit.

## 2.2. Nieuwe situatie en bijbehorende motivering

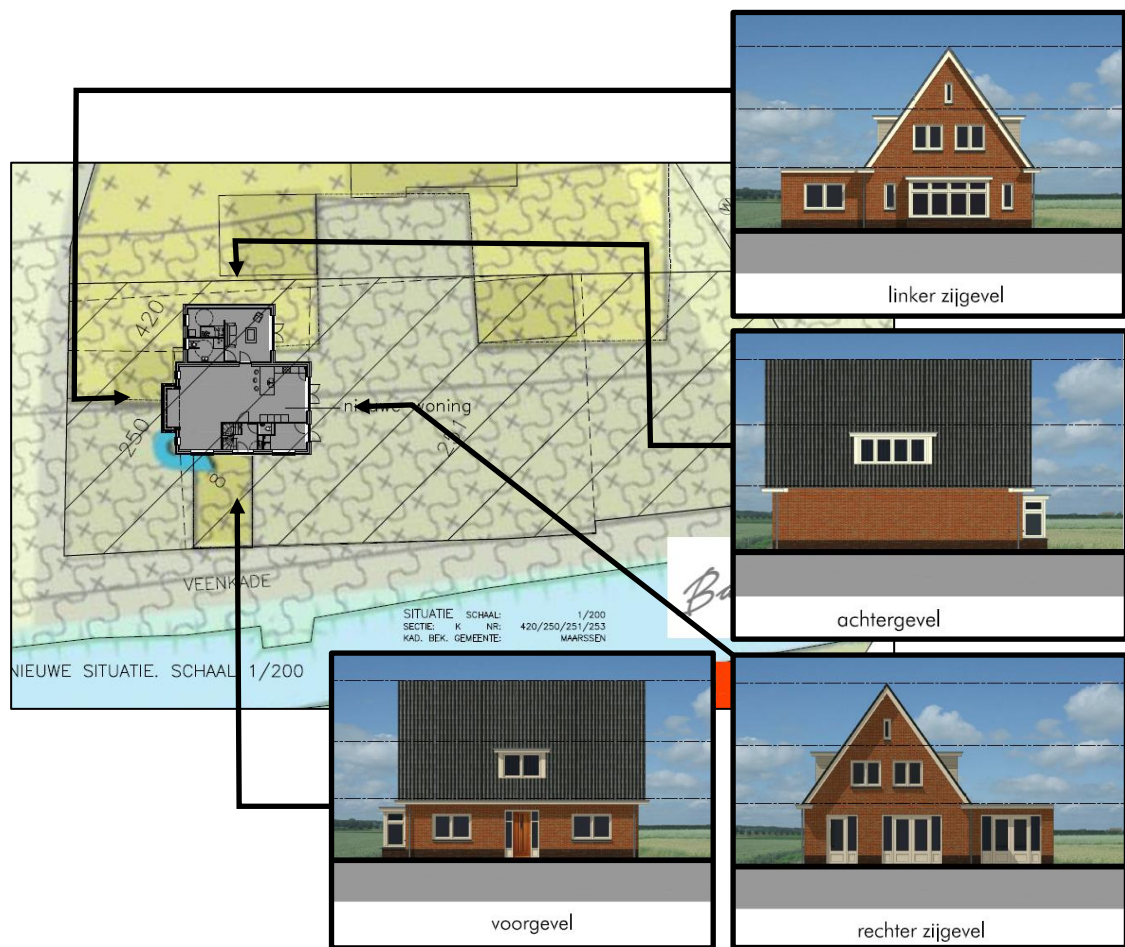
De intentie is om de bestaande woning aan de Veenkade 8, welke in een matige bouwkundige staat verkeert, te vervangen door een nieuwe woning. Met de nieuwe woning wordt de wens van initiatiefnemers vervuld om een ruimere woning te realiseren die voldoet aan de moderne comforteisen.

Ten behoeve van dit plan is door Ontwerpburo Van Beijnum een bouwschets (d.d. 2 mei 2016) opgesteld. Deze schets gaat uit van de realisatie van een vrijstaande woning binnen het plangebied, waarbij de nieuwe woning in vergelijking met de te slopen woning met een terugligging ten opzichte van de Veenkade wordt gerealiseerd. De woning is bedacht in één bouwlaag met een kapconstructie en wordt voorzien van een erker aan de voorzijde en een aanbouw aan de noordoostzijde van het gebouw. De woning heeft een goothoogte van 2,9 meter en een bouwhoogte van 8,9 meter. De aanbouw wordt tot op 2 meter afstand van het perceel Veenkade 10 gebouwd en wordt in één bouwlaag (van 2,9 meter hoog) met een plat dak uitgevoerd. De woning sluit qua bouwstijl aan bij de landelijke stijl van de bebouwing in de omgeving.



Ter plaatse van de begane grond van de nieuwe woning zijn de woonvertrekken, de keuken en, in het kader van de levensloopbestendigheid, een slaapkamer voorzien. De verdieping wordt benut voor de overige slaapkamers.





Afbeelding: weergegeven is de situering van de nieuwe woning binnen het plangebied. Tevens zijn de gevelbeelden van de beoogde woning bijgevoegd.

Doordat de nieuwe woning dichterbij de bestaande bebouwing van de Veenkade 10 en met een grotere terugligging ten opzichte van de Veenkade wordt gebouwd ontstaat op de kavels Veenkade 8 en 10 een compacter bebouwingscluster. Ook wordt als gevolg van deze situering de zichtlijn langs de Veenkade en de parallel gelegen watergang hersteld en verbeterd, waardoor een ruimtelijker structuur ontstaat.

Voor het overige vinden geen wijzigingen op het perceel plaats. De nieuwe woning wordt via de bestaande oprit op de Veenkade ontsloten en de aangrenzende gronden blijven als erf/tuin in gebruik.

Door Mooisticht is met een schrijven van 12 oktober 2016 een advies uitgebracht waarin is aangegeven dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

### 2.3. Vertaling nieuwe situatie in bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan wordt de systematiek van het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied Maarssen aangehouden. De gronden waarop de nieuwe woning voorzien is worden daartoe voorzien van de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming 'Wonen' zijn twee bouwvlakken opgenomen, waarbinnen het hoofdgebouw, te weten de woningen, worden toegestaan. De vorm van het bouwvlak ter plaatse van de Veenkade 8 is afgestemd op het bouwplan zoals besproken in paragraaf 2.2. De gebruiks- en bouwregels binnen de bestemming 'Wonen' zijn voorts, voor zover nog actueel/relevant, overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Dit impliceert onder andere dat binnen de bestemming 'Wonen' een woning is toegestaan met een goothoogte van maximaal 4,5 meter, een bouwhoogte van maximaal 10 meter en een volume van maximaal 600m<sup>3</sup>. De bestaande bijgebouwen zijn eveneens binnen de bestemming 'Wonen' opgenomen. De overige gronden van het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Tuin'. Gelijk aan het vigerende bestemmingsplan zijn voor de bescherming van de archeologische en cultuurhistorische waarden en de waterkering dubbelbestemmingen opgenomen en gelden gebiedsaanduidingen in relatie tot de waterwinning en de Bethunepolder (restricties ten aanzien van steigeraanleg). Het woonperceel aan de Veenkade 10 is conserverend in dit bestemmingsplan opgenomen.

## HOOFDSTUK 3: VIGEREND BELEID

### 3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is het vigerende beleid van het Rijk, de provincie Utrecht en de gemeente Stichtse Vecht in samenhang met het gewenste initiatief nader beschreven.

### 3.2. Rijk

#### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgesteld op 13 maart 2012. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft in de Structuurvisie onder andere in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

#### Conclusie

De onderwerpen vanuit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte hebben geen relatie met/invloed op het voorliggende bestemmingsplan.

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

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro is op 1 oktober 2012 aangevuld. Het Barro is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het



Barro stelt de begrenzing van de besluitmogelijkheden van de lagere overheden, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Als nationaal belang zijn benoemd de Mainportontwikkeling Rotterdam, het Kustfundament, de Rijkswaarswegen, de Waddenzee en het waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur.

### Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan heeft geen betrekking op deze door het Rijk benoemde nationale belangen.

### *Ladder Duurzame Verstedelijking*

Vanaf 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking (LDV) onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2). De Ladder behelst een drietal opeenvolgende treden -die met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik- voorwaarden stellen aan de inhoud van de toelichting bij een ruimtelijk besluit/plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In de toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Met de Ladder wordt een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies nagestreefd. Dat vergt een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing daarvan.

### Conclusie

Het initiatief betreft de sanering van de bestaande woning en het realiseren van een nieuwe woning. Met het initiatief worden geen extra woningen toegevoegd, daar de bestaande woning wordt vervangen door een nieuwe woning. Ingevolge de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS(vz.) 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156) kan gesteld worden dat één nieuwbouwwoning geen stedelijke ontwikkeling is in de zin van artikel 1.1.1, lid 1. onder i van het Bro. Er wordt derhalve met dit initiatief niet voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waarmee verantwoording aan de ladder niet nodig is.

## *Nationaal Waterplan*

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015 en de partiële herzieningen hiervan.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie en zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem en met het waterplan worden de strategische doelen voor het waterbeheer vastgelegd. Andere overheden worden gevraagd om het Nationaal Waterplan te vertalen in hun beleidsplannen.

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het plan gaat in op de thema's waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Daarnaast zijn in het plan gebiedsgerichte uitwerkingen voor grote wateren en de zee en de kust opgenomen. Ook beschrijft het waterplan de relatie tussen water en de omgeving.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

## Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan is in lijn met het bepaalde in het waterplan. In hoofdstuk 4.1 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten ter plaatse van het plangebied.

### 3.3. Provinciaal beleid

#### *Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028*

Provinciale Staten hebben tijdens de vergadering van 12 december 2016 de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld, welke een herijking is van de versie van 4 februari 2013. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft Provincie Utrecht het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. Daarbij wordt aangegeven welke doelstelling van provinciaal beleid wordt geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe de provincie dit beleid gaat uitvoeren. De Provinciale Ruimtelijke Verordening dient ter uitvoering van het beleid en vormt een juridische doorvertaling van de visie.

De PRS heeft als taak om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. De provincie met een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. Deze uitgangspunt rust op drie pijlers, te weten:

1. Utrecht ligt centraal, vanwege de centrale ligging is de provincie een aantrekkelijke vestigingsplaats voor wonen en werken;
2. Utrecht heeft aantrekkelijke steden en landschappen, de rijke schakering van woon-, werk en natuurgebieden op korte afstand van elkaar zorgt voor een aantrekkelijke schaal van de leefomgeving;
3. 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. Provincie Utrecht blijft alleen een sterke regio als het aantrekkelijk is en blijft om te wonen, werken en recreëren. Het beleid is erop gericht deze aantrekkelijkheid te ontwikkelen.

In het ruimtelijke beleid van de provincie Utrecht heeft het aspect ruimtelijke kwaliteit een centrale plek toebedeeld gekregen. Volgens de provincie Utrecht heeft ruimtelijke kwaliteit betrekking op zowel het behoud van het bestaande als het creëren van nieuwe kwaliteit. De afweging of een ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit legt de provincie Utrecht bij de gemeenten. De provincie Utrecht heeft in het provinciale beleid wel getracht aan te geven wat belangrijke aspecten zijn bij ruimtelijke kwaliteit. De volgende thema's worden daarbij belangrijk geacht:

- behouden van bestaande kwaliteiten en het versterken ervan;
- samenhang en continuïteit herstellen, ontbrekende schakels toevoegen, versnipperde onderdelen samenvoegen;
- diversiteit vergroten;
- robuustheid vergroten;
- beleefbaar en toegankelijk maken.

Op de kaart cultuurhistorie, welke tot de structuurvisie behoort, zijn het plangebied en de omgeving geduid als deel van het gebied CHS-militair erfgoed, De Nieuwe Hollandse Waterlinie. De opgave in relatie tot de linie ligt vooral op het via gebiedsontwikkelingen behouden en beleefbaar maken van de linies in het landschap. De provincie streeft daarbij naar het behoud en het ontwikkelen van de volgende kernkwaliteiten:

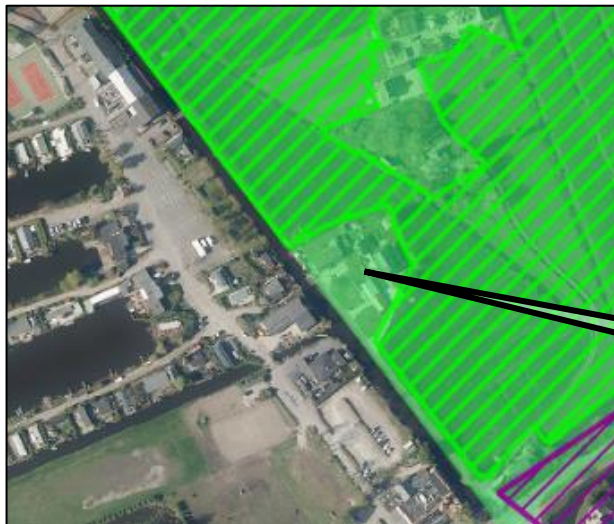
- samenhangend stelsel van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen;
- groen en overwegend rustig karakter c.q. relatief 'stille' ring rond Amsterdam;

- openheid.

Tevens maakt het plangebied deel uit van het Groene Hart (kaart landschap). Voor het Groene Hart wil de provincie Utrecht de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

- openheid;
- (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
- landschappelijke diversiteit;
- rust & stilte.

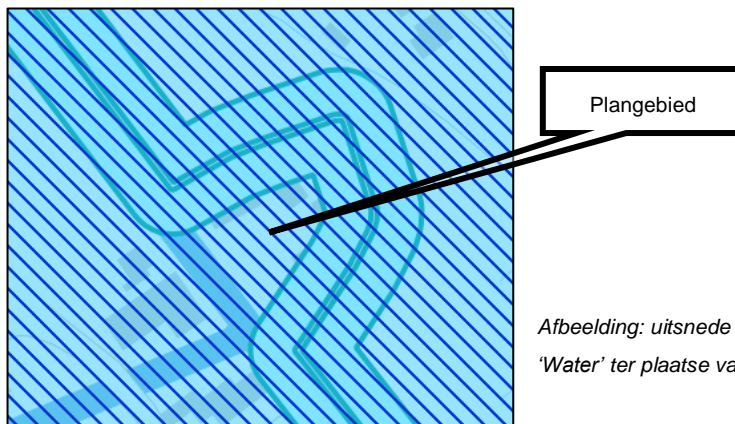
Conform het bepaalde in de structuurvisie maakt het plangebied (bron: kaart bodem) deel uit van een veenweidegebied dat gevoelig is voor bodemdaling en voor oxidatie. De insteek van deze gebieden is om te voorkomen dat het veen bij ontwikkelingen bloot komt te liggen.



*Afbeelding: uitsnede van de bij de structuurvisie behorende kaart 'Natuur' ter plaatse van het plangebied. Zichtbaar is dat het plangebied deel uitmaakt van het Natuur Netwerk Nederland en dat het plangebied grenst aan Natura 2000-gebied.*

Plangebied

De kaart 'Natuur' behorend bij de structuurvisie wijst uit dat het plangebied gelegen is binnen Natuurnetwerk Nederland (NNN) (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS)). Het NNN is een robuust, samenhangend netwerk van natuurgebieden en verbindingen daartussen op nationaal niveau. Ter plaatse van dit netwerk geldt het beschermingsregime 'nee, tenzij'. Als er sprake is van significante aantasting van het netwerk, dan mag de voorgenomen ontwikkeling niet doorgaan, tenzij deze voldoet aan enkele randvoorwaarden. Dit tenzij heeft betrekking op ontwikkelingen met redenen van groot openbaar belang. Indien dit aangetoond wordt, er geen reële alternatieven zijn, en de negatieve effecten zoveel mogelijk beperkt worden, is de ontwikkeling wel mogelijk. De overblijvende effecten moeten dan wel gecompenseerd worden door realisatie van nieuwe natuur elders. Uit de kaart blijkt daarbij dat het plangebied grenst aan het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen.



Afbeelding: uitsnede van de bij de structuurvisie behorende kaart 'Water' ter plaatse van het plangebied.

Uit raadpleging van de kaart 'water' van de structuurvisie blijkt voorts dat het plangebied gelegen is binnen een beschermingszone voor drinkwaterwinning en overstroombaar gebied. Ook geldt ter plaatse van de Veenkade een 'vrijwaringszone versterking regionale waterkering'. Het streven van de provincie in dezen is om overstromingen te voorkomen en helder te hebben hoe rekening wordt gehouden met randvoorwaarden vanuit waterveiligheid bij nieuwe grootschalige bouwlocaties en nieuwe kwetsbare en vitale objecten en infrastructuur. Bij hevige regenval kan het afwateringssysteem onvoldoende zijn. Nieuwe bestemmingen die ontwikkelingen toestaan die in strijd zijn met de waterbergingsfunctie worden door de provincie niet toegestaan. Grondgebonden landbouw, extensieve recreatie en natuur betreffen functie die goed met een dergelijke functie gecombineerd kunnen worden zo stelt de provincie. In relatie tot de regionale keringen wordt beschreven dat zij beschermen tegen overstromingen vanuit boezemwater en andere regionale wateren en soms als tweede beschermingslijn bij overstromingen vanuit buitenwater dienen. Er geldt een vrijwaringszone aan beide zijden van een waterkering, zodat reconstructies of versterkingen van de kering mogelijk zijn. Met betrekking tot drinkwaterwingebieden is in de visie verwoord dat de gebieden rond de drinkwaterwinningen tegen verslechtering van de kwaliteit van de bronnen wordt beschermd. Uitgangspunt voor het beleid is dat bestemmingen in deze gebieden harmoniëren met het waterwinbelang en dat ze het waterwinbelang niet schaden. Stedelijke ontwikkeling is derhalve ongewenst in de buurt van bestaande en mogelijke toekomstige grondwaterwinningen voor drinkwater.

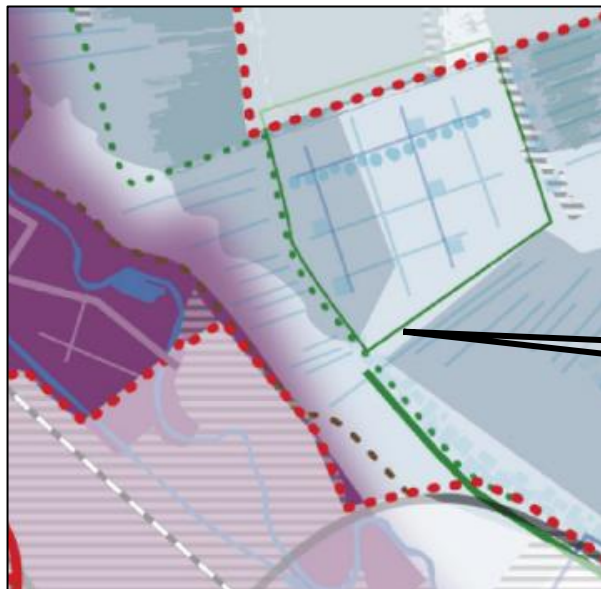
#### *Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen*

De Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen dateert uit juni 2011. De Gids beschrijft de huidige landschapskwaliteiten in de provincie. De gids beschrijft ook hoe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden sturen en welke kwalitatieve randvoorwaarden het landschap aan deze ontwikkelingen meegeeft. Het plangebied maakt deel uit van het nationale landschap 'Het Groene Hart'. Het Groene Hart vraagt om het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschappen. Daarbij worden de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut om de contrasten tussen de verschillende typen landschappen te behouden en te versterken. Binnen deze regionale context ligt de focus op het behouden, benutten en versterken van de contrasten tussen:

- openheid en intimiteit;
- rust en reuring;
- oude en nieuwe overgangen.



Op de ambitiekaart Groene Hart van de kwaliteitsgids is de Veenkade, welke aan het plangebied grenst gekwalificeerd als 'veenlint naar stadsrand'.



Afbeelding: uitsnede van de ambitiekaart Groene Hart ter plaatse van het plangebied. Zichtbaar is dat de Veenkade gekwalificeerd is als 'Veenlint naar stadsrand' (de groene lijn met de groene stippen).

#### *Provinciaal Ruimtelijke Verordening*

Het doel van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen en beheersverordeningen, in acht moeten worden genomen. Deze bepalingen betreffen een juridische vertaling van de aspecten die besproken zijn bij de behandeling van de structuurvisie.

#### Conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt een herstructurering van het bestaande woonperceel aan de Veenkade 8 mogelijk gemaakt, waarbij de bestaande woning vervangen zal worden door een nieuwe en anders gesitueerde woning. Gesteld kan worden dat met de voorgestane ontwikkeling geen open gebied, natuurwaarden of cultuurhistorische waarden worden aangetast. Ook is het plan niet van invloed op de waterkering ter plaatse en de bescherming van de waterwinning. Het plan gaat uit van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, doordat de nieuwe woning, in vergelijking met de bestaande situatie, compacter op de bestaande bebouwing wordt toegestaan en een grotere afstand aanhoudt tot de Veenkade: hierdoor wordt de zichtlijn langs deze kade verbeterd. Het bestemmingsplan is daarmee in lijn met het provinciale beleid, hetgeen per brief van 26 april 2017 door de provincie is bevestigd.

### **3.4. Regionaal beleid**

*Regionaal structuurplan 2005 – 2015 (2005) en Uitvoeringscontract RSP (2007)*

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.

### Conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt een herstructurering van het bestaande woonperceel aan de Veenkade 8 mogelijk gemaakt, waarbij de bestaande woning vervangen zal worden door een nieuwe en anders gesitueerde woning. Met het plan wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Het plan is in lijn met het gestelde in het structuurplan.

### **3.5. Gemeentelijk beleid**

#### *Toekomstvisie Stichtse Vecht 2013-2040 Focus op morgen*

Op 29 januari 2013 heeft de gemeenteraad Stichtse Vecht de Toekomstvisie Stichtse Vecht 2013-2040 vastgesteld. In deze visie gaat de jonge gemeente op zoek naar de identiteit en kwaliteit van haar grondgebied. Daarbij wordt ingegaan op kernkwaliteiten, trends & ontwikkelingen, opgaven & kansen en ten slotte hoe hier vervolg aan gegeven kan worden. Dit laatste onderdeel krijgt nadere invulling door nog te ontwikkelen deelvisies. De kernkwaliteiten worden voor een belangrijk deel gevormd door de ligging en historie van de gemeente en de diversiteit: landelijk en dorps tot stedelijk groot en druk.

De toekomstvisie bevat vier hoofddelen:

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

Eén van de kernkwaliteiten is de Vecht met haar prachtige buitenplaatsen en natuurschoon, die samen met de plassen, polders en veenweidegebied Stichtse Vecht typeert. Deze 'zachte kant' wordt veel genoemd als drager van cultuur en identiteit. Ook in historisch opzicht speelt de rust en schoonheid die het landschap biedt aan degene die de drukte van de stad wil ontvluchten een grote rol. Het gebied kent meer dragers van identiteit: er is ook een 'harde kant', de 'harde as', met het Amsterdam-Rijnkanaal, het spoor en de A2.

Als doelstelling is in de visie door de gemeente verwoord: het realiseren / in stand houden van de economische vitaliteit. Dit is een cruciale opgave juist voor het mooie, kwetsbare en daarmee kostbare gebied. Stichtse Vecht ligt tussen Utrecht en Amsterdam in en fungeert als een rustpunt. Zowel recreatief als op woongebied. In haar economisch beleid wordt verwoord op het gebied van wonen dat de woningvoorraad stabiel dient te zijn en de woningen duurzamer dienen te worden.

## Conclusie

Het initiatief dat met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt betreft de herstructurering van het woonperceel aan de Veenkade 8. Hierbij wordt de bestaande woning gesloopt en vervangen door een nieuwe, anders gesitueerde, woning. Met het plan wordt aangesloten bij het streven van de gemeente om de woningvoorraad stabiel te houden. Bovendien wordt met het plan de ruimtelijke kwaliteit versterkt. De te realiseren woning voldoet aan de moderne eisen op het gebied van duurzaamheid. Het plan is daarmee in lijn met het gestelde in de toekomstvisie.

### *Landschapsontwikkelingsplan Maarssen*

In 2010 is voor Maarssen een Landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. Het LOP heeft tot doelstellingen het benoemen, behouden, versterken en ontwikkelen van de landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied van Maarssen, het opstellen van een aansprekende visie voor de komende 10-15 jaar, die als inspirerend streefbeeld en als toetsingskader dient voor nieuwe ontwikkelingen en het stimuleren van initiatieven voor landschaps- en natuurontwikkeling in het buitengebied door particulieren, instanties en de gemeente zelf. Ook is er een uitvoeringsprogramma opgenomen waarin uitvoeringsprojecten zijn benoemd gericht op bijvoorbeeld het stimuleren van een streekeigen inrichting van erven, de beeldkwaliteit van bebouwingslinten en het verbeteren van de toegankelijkheid en informatievoorziening over en in het gebied.

Het plangebied is conform het bepaalde in het landschapsontwikkelingsplan gelegen binnen het gebied dat geduid is als 'Verstedelijk recreatielandschap'. Binnen dit gebied is het van belang dat bestaande woningen worden gerespecteerd en dat rekening moet worden gehouden met bestaande natuurwaarden.

## Conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt een herstructurering van het woonperceel Veenkade 8 mogelijk gemaakt. De situering van de beoogde woning wijkt in geringe mate af van de situering van de bestaande woning en vindt plaats binnen het bestaande woonperceel. De nieuwe woning wordt dicht op de bestaande bebouwing toegestaan, waardoor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering optreedt. Bestaande natuurwaarden worden niet aangetast. Het plan is daarmee in lijn met het gestelde in het landschapsontwikkelingsplan.

### *Dorpsvisie Tienhoven-Oud Maarsseveen, Maarsseveen-Molenpolder en Bethunepolder*

In het kader van gebiedsgericht werken heeft de gemeente samen met bewoners een DorpsOntwikkelingsPlan (DOP) gemaakt. Ook voor het gebied waar Tienhoven-Oud Maarsseveen, Maarsseveen-Molenpolder en Bethunepolder binnen liggen is een DOP gemaakt. Om inzicht te krijgen in de kernkwaliteiten en aandachtspunten is een SWOT-analyse gemaakt bestaande uit objectieve gegevens en een bewonersenquête. Daaruit zijn zes visiepunten afgeleid, namelijk:

1. Behouden en versterken van de dorpskwaliteit
2. Behouden van vitaliteit
3. Behouden en versterken van de sociale samenhang
4. Veilig en ontspannen leven
5. Bereikbare kernen
6. Aandacht voor duurzaamheid

## Conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt en wordt de woonfunctie voor het perceel Veenkade 8 behouden (behoud vitaliteit en sociale samenhang), waarbij de toegestane woning aan de moderne eisen van duurzaamheid zal voldoen. De bijzondere kwaliteiten van de Bethunepolder worden met het bestemmingsplan niet aangetast. Het plan is in lijn met het gestelde in de dorpsvisie.

### *Welstandsnota Stichtse Vecht 2013*

In de welstandsnota, welke op 18 december 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld, staat beschreven welke welstandscriteria voor de bouwwerken in een bepaald gebied gelden. Het welstandsniveau ter plaatse van het plangebied is gekwalificeerd als 'gewoon'. Het plangebied maakt onderdeel uit van het in de welstandsnota onderscheiden deelgebied Buitengebied Oost. Voor dit gebied is verwoord dat dit gebied in hoge mate bijdraagt aan de identiteit van de gemeente, maar dat de bebouwing hierin een ondergeschikte rol heeft. Het buitengebied is daarom een gewoon welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijke structurelementen, de cultuurhistorische bebouwing en het beperken van grote oppervlakken verharding. Bij de advisering over woongebouwen en bedrijfsgebouwen wordt de nadruk gelegd op de massa en het materiaal- en kleurgebruik.



*Afbeelding: uitsnede van de kaart behorend bij de welstandsnota. Zichtbaar is dat het plangebied binnen het gebied valt waar een 'gewoon' welstandsniveau geldt.*

Plangebied

## Conclusie

Het bouwplan is reeds voorgelegd aan Mooisticht. In een advies van 12 oktober 2016 is door Mooisticht aangegeven dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. In dit advies wordt ook gesteld dat in voldoende mate rekening wordt gehouden met de aanwezige waarden (Nieuwe Hollandse Waterlinie).

## HOOFDSTUK 4: MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

### 4.1 Water

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de “Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw” ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de “watertoets” toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen in strijd met het bestemmingsplan”, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Het waterbeheer in het plangebied berust bij het hoogheemraadschap “Amstel, Gooi en Vecht” (AGV), waarvan Waternet de uitvoerende taken verzorgt. In december 2014 is het watergebiedsplan Noorderpark vastgesteld: het plangebied is binnen dit gebied gelegen. Met een watergebiedsplan realiseert het waterschap doelstellingen als het voldoen aan de normen voor drooglegging, water aan- en afvoer en wateroverlast. Na de uitvoering van het watergebiedsplan is de waterhuishouding van deze polders voor een periode van minimaal 10 jaar op orde.

In de Keur staan voorts de regels van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Met de Keur wil het waterschap de volgende doelen bereiken:

- schoon en genoeg water in onze sloten, grachten en meren
- sterke dijken tegen overstromingen
- gezonde waterplanten en vissen

De Keur gaat daarmee over het gebruik en onderhoud van water, oevers en dijken. Op dit moment gelden de regels uit de Keur AGV 2011. Momenteel heeft het waterschap een nieuwe Keur in voorbereiding.

#### Beschouwing

Met dit bestemmingsplan wordt een herstructurering van het bestaande woonperceel aan de Veenkade 8 mogelijk gemaakt, waarbij de bestaande woning vervangen zal worden door een nieuwe en anders gesitueerde woning.

#### *Verharding / watercompensatie*

Met dit bestemmingsplan nemen de bouwmogelijkheden in vergelijking met de bestaande situatie niet toe. In het vigerend bestemmingsplan is binnen het bouwvlak een woning (met bijgebouwen) van een bepaalde afmeting toegestaan. Met voorliggend bestemmingsplan wijzigt het bouwvlak (de afmeting blijft gelijk) en blijven de bouwmogelijkheden qua te bebouwen oppervlak ongewijzigd. Het gebruik van de overige gronden wordt niet gewijzigd.

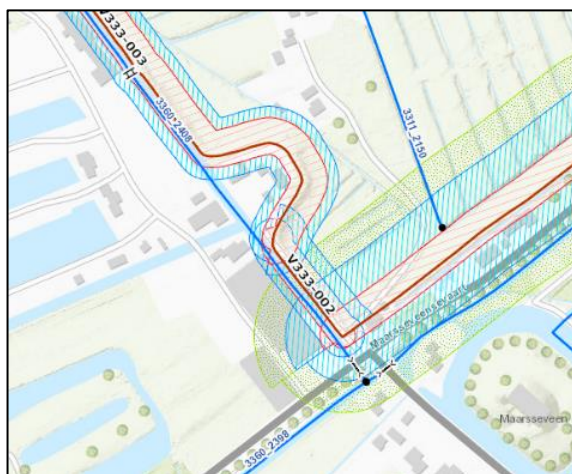


Ter plaatse van het plangebied wordt geen oppervlaktewater gedempt.

Het is derhalve niet nodig om watercompensatie door te voeren.

#### *(Beschermingszones) waterstaatkundige elementen*

Langs de veenkade is een secundaire waterkering van AGV gelegen. Deze secundaire waterkering heeft een kernzone van 30 meter en een beschermingszone van 10 meter. Binnen deze zones gelden de regels uit de Keur AGV. Voor bepaalde activiteiten met mogelijk een grote invloedssfeer (zoals bij de opslag van explosiegevaarlijk materiaal of inrichting) gelden mogelijk ook buiten deze vrijwaringszone nog beperkingen. Het plangebied maakt deel uit van de beschermingszone die bij deze waterkering hoort. Gelijk aan het vigerende bestemmingsplan zijn de regels ter bescherming van deze kering in dit bestemmingsplan opgenomen. De exacte ligging van een waterkering met bijbehorende beschermingszones is in veel gevallen inzichtelijk via de onlinelegger van het hoogheemraadschap. Dit bestemmingsplan heeft voorts geen invloed op overige waterstaatkundige elementen.



*Afbeelding: weergegeven is een uitsnede van de legger van het waterschap. Zichtbaar is dat het plangebied binnen de beschermingszone van de secundaire waterkering is gelegen.*

#### *Waterwingebied / grondwaterbescherming*

Op grond van de Wet milieubeheer (Wm) is de provincie verplicht een verordening ter bescherming van het milieu vast te stellen. De provincie Utrecht geeft aan deze verplichting invulling via de Provinciale Milieuverordening Utrecht 2013 (PMV). De milieuverordening heeft onder andere betrekking op de grondwaterbescherming met het oog op de waterwinning binnen aangewezen gebieden, zoals deze vermeld zijn in de PMV. Het bestemmingsplangebied ligt binnen het grondwaterbeschermingsgebied en valt binnen de Bethunepolder als waterwingebied.

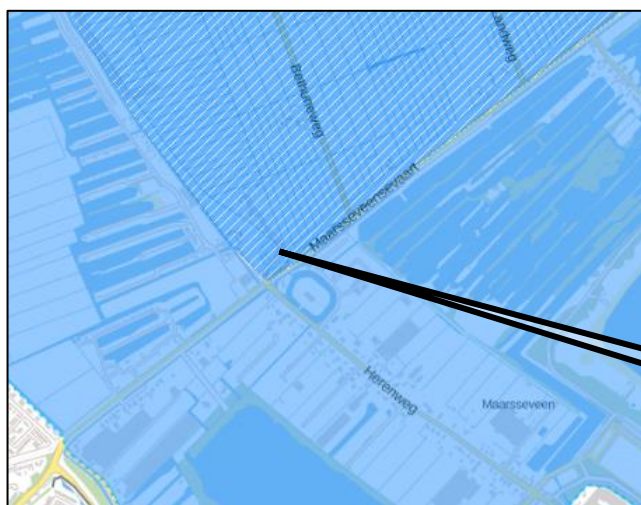
De 535 hectare grote Bethunepolder is een uniek drinkwaterwingebied. Nergens anders ter wereld welt zoveel grondwater op als hier, namelijk 34 miljoen m<sup>3</sup> water per jaar, dat is ruwweg 1.000 liter per seconde. Hiervan worden door Waternet, het waterleidingbedrijf van de gemeente Amsterdam, 25 miljoen kubieke meter gebruikt voor de productie van het drinkwater voor de stad Amsterdam. De polder, bestaande uit 12 peilvakken, ligt beneden het peil van de omringende

polders en de aangrenzende Maarsseveense- en Loosdrechtse Plassen. Het kwelwater wordt ondergronds aangevoerd en wordt vanuit de wijde omgeving, waaronder de Utrechtse Heuvelrug, aangevoerd. Het zuurstofarme water is gemiddeld 50 jaar oud en van uitstekende kwaliteit.

De provincie heeft in de Provinciale Milieuvordering (PMV) 2013 regels opgesteld welke dienen ter bescherming van de waterwinning. Het betreft hier onder andere regels ten aanzien van het gebruik van bestrijdingsmiddelen, onkruidbestrijding en binnen de Bethunepolder ook ten aanzien van parkeren.

In samenwerking met de externe partners heeft de provincie de 'Handreiking grond- en oppervlaktewaterbescherming van bronnen voor drinkwater bij ruimtelijke plannen' (2015) opgesteld. In dit document is uitgewerkt hoe men in ruimtelijke plannen rekening kan houden met de bescherming van grondwater en oppervlaktewater dat voor de drinkwaterbereiding wordt gebruikt, en met de bescherming van het grondwater in het Infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug.

Met dit bestemmingsplan worden bouwactiviteiten mogelijk gemaakt binnen het waterwingebied van de Bethunepolder. Bij de uitvoering van deze activiteiten wordt rekening gehouden met de regels uit de PMV. Binnen het bestemmingsplan is met een gebiedsaanduiding aangegeven dat het plangebied deel uitmaakt van een waterwingebied. Aan deze gebiedsaanduiding zijn in het bestemmingsplan regels gekoppeld welke ter bescherming van de waterwinning dienen.



*Afbeelding: weergegeven is de kaart behorend bij de PMV inzake de grondwaterbescherming. Zichtbaar is dat het plangebied deel uitmaakt van het waterwingebied.*

### *Waterkwaliteit*

De woning die met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt zal worden aangesloten op de bestaande rioolvoorziening. Het gebruik van uitlogende materialen wordt zoveel als mogelijk voorkomen. Het bestemmingsplan heeft daarmee geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.

### Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect water uitvoerbaar.

## 4.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. In het algemeen geldt dat verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) moet worden voorkomen. Uitgangspunt is dat de bodem schoon is en dat dat zo moet blijven (zorgplicht). Voor vervuilde bodems geldt dat deze functiegericht en kostenefficiënt gesaneerd moeten worden. Voorwaarde is dat hierbij geen verspreiding van of ontoelaatbare blootstelling aan verontreiniging optreedt. De Wet bodembescherming geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor de stof geldende streefwaarde overschrijdt. Onderzoek naar bodemkwaliteit dient gedaan te worden wanneer initiatieven uitgaan van bodemroerende activiteit, dan wel functies mogelijk maken waarbij dezelfde mensen gedurende een langere periode minstens 2 uur per dag op de betreffende gronden verblijven.

### Beschouwing

Het initiatief dat met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt betreft de herstructurering van het woonperceel aan de Veenkade 8. Hierbij wordt de bestaande woning gesloopt en vervangen door een nieuwe, anders gesitueerde, woning. Om aan te tonen dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde ontwikkeling is door onderzoeksbureau Linge Milieu een verkennend bodemonderzoek, inclusief asbest, (d.d. 6 juni 2017) uitgevoerd.

Het bodemonderzoek bestaat uit een analyse van bekend en historisch materiaal, waarbij onder andere de bodemkwaliteitskaart van de Omgevingsdienst Regio Utrecht geraadpleegd is. Op de kaart bevindt de locatie Veenkade 8 zich in een schone zone, met Achtergrondwaarde-kwaliteit voor de boven- en ondergrond (Landbouw-Natuur). Op basis van de beschikbare informatie is de locatie wat eventuele bodemverontreiniging betreft als onverdacht beschouwd, met asbest als aandachtspunt.

Er zijn daartoe voor het NEN 5740-onderzoek (verkennend bodemonderzoek) tien boringen geplaatst tot maximaal 2.3 m-mv (meter onder het maaiveld). Eén boring is afgewerkt met een peilbuis. Het grondwater stond op het moment van het onderzoek op circa 0.7 m-mv. Grond en grondwater zijn geanalyseerd op het NEN 5740-pakket. Het asbestonderzoek betreft de licht puinhoudende bovengrond van de locatie. Voor de strategie van het asbest-onderzoek is § 6.4.5 van de NEN 5707 aangehouden, verdachte bovengrond en heterogene verontreiniging. Er zijn voor het onderzoek zes inspectiegaten gegraven.

De bodem bestaat uit licht puinhoudend zand, overgaand in veen op 0.5 á 1.0 m-mv. Het zand is licht puinhoudend. Er is puin, gekwalificeerd als *sporen van*, waargenomen tot een diepte van maximaal 1.0 m-mv. Asbestverdachte materialen zoals plaatjes zijn visueel nergens aangetroffen in de grond.

De licht puinhoudende bovengrond van het terrein aan de Veenkade is licht verontreinigd met enkele metalen en PAK. In de zandige en licht puinhoudende ondergrond wordt voor koper de tussenwaarde overschreden. Naar aanleiding daarvan zijn de drie betrokken grondmonsters separaat geanalyseerd op het metaal. In twee van de drie monsters wordt de tussenwaarde overschreden. Het derde grondmonster is niet boven de Achtergrondwaarde verontreinigd. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een daadwerkelijk geval van bodemverontreiniging met koper op het terrein aan de Veenkade. Daar is ten minste 25 m<sup>3</sup> sterk

verontreinigde grond voor nodig. Indicatief wordt de ondergrond als Industrie-grond gekwalificeerd. Het industrie-criterium voor koper is 190 mg/kg ds, Het hoogst gemeten gehalte ligt daar met 137 mg/kg ds onder.

Het asbestonderzoek betreft de puinhoudende grond rond de opstallen. Asbest is daarin zowel visueel als zintuiglijk niet aantoonbaar.

Met het onderzoek wordt geconcludeerd dat de algemene bodemkwaliteit van het terrein geen belemmering vormt voor de beoogde bouwplannen. Aanbevolen wordt eventuele vrijkomende grond zoveel mogelijk op het terrein zelf her te gebruiken. Het heeft de voorkeur bovengrond weer als bovengrond toe te passen en ondergrond als ondergrond.

### Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect bodem uitvoerbaar.

## **4.3 Flora en fauna**

Op basis van wetgeving is bepaald dat ruimtelijke initiatieven geen (onevenredige) nadelige effecten mogen hebben op eventueel voorkomende beschermde flora en fauna. Ten behoeve van de bescherming van ecologische waarden is de Wet natuurbescherming.

### *Wet natuurbescherming*

Per 1 januari 2017 is de voormalige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de tabellen 1, 2 en 3 uit de Flora- en faunawet waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

In de verordening van de provincie Utrecht is voor de volgende soorten vrijstelling opgenomen in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen: Aardmuis, Gewone bosspitsmuis, Ondergrondse woelmuis, Bastaardkikker, Gewone pad, Ree, Bosmuis, Haas, Rosse woelmuis, Bruine kikker, Hermelijn, Tweekleurige bosspitsmuis, Bunzing, Huisspitsmuis, Veldmuis, Dwergmuis, Kleine watersalamander, Vos, Dwergspitsmuis, Konijn, Wezel, Egel, Meerkikker en de Woelrat

### Beschouwing

Het initiatief dat met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt betreft de herstructurering van het woonperceel aan de Veenkade 8. Hierbij wordt de bestaande woning gesloopt en vervangen door een nieuwe, anders gesitueerde, woning. Met het bestemmingsplan worden derhalve

activiteiten mogelijk gemaakt die nadelige gevolgen kunnen hebben voor eventueel aanwezige (beschermde) flora en fauna.

Daartoe is door onderzoeksbureau Blom Ecologie een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna (d.d. 19 juni 2017) uitgevoerd.

Het doel van dit onderzoek is om:

- De uitvoerbaarheid van het initiatief aan te tonen;
- Na te gaan welke, krachtens natuurwetgeving, beschermde flora en fauna zijn (potentieel)aanwezig zijn in het plangebied;
- Na te gaan welke negatieve effecten op kunnen treden voor (potentieel) aanwezige flora en fauna als gevolg van de beoogde ruimtelijke ingreep;
- Na te gaan of de beoogde ruimtelijke ingreep een negatief effect op de instandhoudingsdoelen van Natura2000 gebieden of de wezenlijke kenmerken en waarden van Natuurnetwerk Nederland

Het onderzoek is opgebouwd uit een veldbezoek (uitgevoerd 24 mei 2017) en raadpleging van externe bronnen.

Op basis van de bureaustudie en veldonderzoek wordt per soortgroep besproken wat de potentie van de planlocatie en de invloedssfeer daarvan is en welke effecten daarop te verwachten zijn. Er is onderzoek gedaan naar vaatplanten, zoogdieren, vleermuizen, amfibieën, reptielen, vissen, insecten, libellen, ongewervelde en vogels.

### *Soortenbescherming*

Uit het onderzoek blijkt dat er binnen het projectgebied of de directe omgeving daarvan komen geen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Het projectgebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor soorten die behoren tot het beschermingsregime habitatrictlijnsoorten, vogelrichtlijnsoorten of overige soorten.

Als uitzondering op het bovenstaande wordt gesteld dat het niet uit te sluiten is dat soorten als gewone dwergvleermuis, laatvlieger en andere gebouw bewonende vleermuissoorten de woning gebruiken als vaste rust en/of verblijfplaats. Om uit te sluiten of de potentieel geschikte vaste rust- en/of verblijfplaatsen van vleermuizen daadwerkelijk gebruikt worden door vleermuizen dient er aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de aan- of afwezigheid van rust- en verblijfplaatsen en de functie van het plangebied voor vleermuizen. Indien dit onderzoek uitsluitend geeft van de afwezigheid van vleermuizen dient er nog steeds rekening gehouden te worden met foeragerende vleermuizen. Maatregelen die getroffen moeten worden is het toepassen van vleermuisvriendelijke verlichting om negatieve effecten op de vleermuizen te voorkomen.

Ook zijn van de huismus zijn diverse exemplaren waargenomen. Naar schatting bevindt er zich een levensvatbare populatie huismussen rondom de planlocatie (10-25 individuen; soortenstandaard huismus). Nestindicatief gedrag is waargenomen op diverse plaatsen nabij het dak van de woning. Tevens zijn er in de woning diverse potentiële nestlocaties voor de huismus aangetroffen. Om het gebruik van de woning als broedlocatie van de huismus in beeld te krijgen dient er aanvullend onderzoek naar de aan- of afwezigheid van huismus broedlocaties uitgevoerd te worden.



### *Nader onderzoek vleermuizen*

In dit aanvullende onderzoek (d.d. 16 maart 2018 ) zijn de volgende onderzoeksvragen centraal gesteld:

- Zijn vleermuizen aanwezig in het plangebied?
- Op welke wijze maken de vleermuizen gebruik van het plangebied? Zijn in het plangebied vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig?
- Hebben de voorgenomen activiteiten een negatief effect op de voorkomende soorten en/of de functionaliteit van de leefomgeving van vleermuizen?

Het onderzoek naar vleermuizen is uitgevoerd conform het vleermuisprotocol.

Uit het onderzoek blijkt het volgende. Tijdens de inventarisatie zijn gewone dwergvleermuizen, laatvliegers en de rosse vleermuis waargenomen. Vastgesteld is dat de te saneren bebouwing geen functie heeft als vaste rust of verblijfplaats van vleermuizen. De voorgenomen werkzaamheden hebben mogelijk een tijdelijk effect op de aanwezige foerageergebieden. Echter gezien de ruime aanwezigheid van vergelijkbaar gebied in de omgeving van de planlocatie leidt dit niet tot negatieve effecten op foeragerende vleermuizen. Echter om de effecten te verkleinen zijn enkele aanvullende maatregelen vereist. De beoogde sloop en (her)ontwikkeling leidt derhalve niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming.

Enkele maatregelen zijn wenselijk om de tijdelijke verstoring van het foerageergebied van vleermuizen te mitigeren. Zo dient de uitvoering van de werkzaamheden bij voorkeur uitsluitend plaats te vinden tussen zonsopkomst en zonsondergang. Bij werkzaamheden in de schemerperiode dient een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toegepast te worden teneinde verstoring van vleermuizen in de directe omgeving te voorkomen. Hieronder kan onder andere worden verstaan: beperkte hoogte van lichtmasten, verlichting naar beneden richten en convergeren, toepassen van UV-vrije verlichting, gebruik van sterk bundellicht vermijden et cetera.

### *Gebiedsbescherming*

Met betrekking tot de gebiedsbescherming wordt in het onderzoek gesteld dat het plangebied geen deel uitmaakt van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland of Nationaal Park. De planlocatie grenst echter aan het Natura2000 vogelrichtlijngebied de Oostelijke vechtplassen en is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland. De beoogde ontwikkeling kan verstoring voor het aangrenzende Natura2000 gebied opleveren door een tijdelijke toename in stikstofdepositie (projecteffect), trillingen, geluid, licht en optische verstoring. Het Natura2000 aangrenzend aan de planlocatie betreft om te vormen landbouwgrond naar natuur. Als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland heeft dit gebied de volgende vegetatietypen als ambitie: moeras, veenmosrietland, moerasheide, trilveen, nat schraalland en kruiden en faunarijke akker. Deze ambitie valt binnen de regels van Natuurnetwerk Nederland, waarvoor externe werking geen toetsingskader is.

De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de (vogel)doelsoorten doordat ervaring leert dat het projecteffect van de stikstofdepositie bij soortgelijke en grotere projecten onder de drempelwaarde van 0.05 mol per hectare per jaar blijft. Geluidsverstoring tijdens het broedseizoen kan leiden tot negatieve effecten op de Natura2000 doelsoorten. Ter voorkoming van verstoring van broedvogels dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te

vinden. Het broedseizoen vangt aan onder bepaalde klimatologische omstandigheden maar betreft indicatief de periode medio maart - medio juli. Alle doelsoorten van het Natura2000 vogelrichtlijngebied zijn gevoelig voor licht verstoring. Door de werkzaamheden uit te voeren tussen zonsopkomst en -ondergang is er geen toename in het licht dat uitgestraald wordt naar de omgeving waardoor verstoring van de soorten voorkomen wordt. Zowel het effect van trilling en optische verstoring zijn verwaarloosbaar.

Dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebieden van Natura2000 bevatten de volgende vegetatietypen: kranswierwateren in laagveengebieden en meren met krabbenscheer en fonteinkruiden. De kritische depositiewaarde betreffen respectievelijk 2140 en 2143 mol N per ha per jaar (Habitattypen Natura2000). Ook hiervoor geldt dat de tijdelijke toename in stikstofdepositie onder de kritische waarde van 0.05 mol per hectare per jaar zal blijven. Negatief effect van de beoogde ontwikkeling op het Natura2000 habitatrichtlijngebied is uitgesloten.

Om na te gaan of de beoogde ontwikkeling zal leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN is tevens de EHS-wijzer van de provincie Utrecht geraadpleegd. In deze wijzer wordt vermeld dat bij kleinschalige uitbreidingen van een bestaande functie significante effecten op NNN redelijkerwijs niet te verwachten zijn. Nader onderzoek kan in dergelijke situaties achterwege blijven. Een ontwikkeling wordt onder andere als kleinschalig beschouwd als de ontwikkeling een klein oppervlak heeft (tot circa 200 vierkante meter), op een terrein ligt dat al verstoord is (zoals een tuin, erf) en direct aansluit op eenzelfde bestemming. In onderhavige situatie gaat het om de vervanging van een bestaande woning door een nieuwe, ruimere woning, op een bestaand erf. Gesteld kan derhalve worden dat een dergelijke ontwikkeling onder een kleinschalige uitbreiding geschaard kan worden. Met voorliggend bestemmingsplan blijft het aantal wooneenheden gelijk en worden beperkte wijzigingen toegestaan aan bouwvolumes. De ruimtelijke belasting op de omgeving verandert daarmee niet.

### Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect flora en fauna uitvoerbaar. De aanbevelingen/maatregelen die in de onderzoeken worden aangedragen worden als voorwaarde aan de omgevingsvergunning gekoppeld.

## **4.4 Cultuurhistorie en archeologie**

### *Erfgoedwet*

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988, samen met enkele andere wetten op het gebied van de bescherming van cultureel erfgoed, samengevoegd tot de Erfgoedwet. Ten aanzien van het ruimtelijk domein regelt deze wet de omgang met rijksbeschermd gebouwd en archeologische monumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten. De Erfgoedwet werkt door in de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

### *Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (2009) (MoMo)*

Het doel van de MoMo is het doorvoeren van veranderingen in de monumentenzorg.

Bij de uitwerking heeft de Minister zich op drie pijlers gericht. Eén van de pijlers uit de Modernisering Monumentenzorg van het Rijk is het opnemen van cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening. Deze wijziging is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

#### *Wro/Bro*

In het Bro wordt het bestemmingsplan genoemd als instrument waarin cultuurhistorische waarden kunnen worden verankerd. Het Bro is een uitwerkingsbesluit van de Wro.

Dit besluit verplicht gemeenten om in de toelichting bij een ruimtelijk plan te beschrijven op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden (Artikel 3.1.6, lid 5). Belangrijk daarbij is dat het cultuurhistorische belang uitdrukkelijk als afwegingsgrond in het ruimtelijk plan moet worden genoemd, omdat anders een juridische grond voor toetsing op basis van dit beleidsterrein ontbreekt.

#### Beschouwing

##### *Archeologie*

Ingevolge het bepaalde in het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen geldt ter plaatse van het plangebied een dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2. Deze bestemming trekt ter bescherming van eventueel voorkomende archeologische waarden. Met de bestemming is bepaald dat onderzoek naar archeologie nodig is bij ontwikkelingen groter dan 50 m<sup>2</sup> (voor zover het niet gaat om vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid) en bij ontwikkeling die dieper reiken dan 0,3 meter onder het maaiveld.

De bescherming van archeologie is gewaarborgd door de dubbelbestemming uit het vigerende bestemming één op één over te nemen in het voorliggende bestemmingsplan. De eventuele onderzoeksplicht is daarmee verlegd naar het moment van vergunningaanvraag.

##### *Cultuurhistorie*

Het hele plangebied bevat ingevolge het bepaalde in het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen een dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie- Hollandse Waterlinie. De grondslag voor deze dubbelbestemming betreft de cultuurhistorische waarde in relatie tot de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De strekking van de dubbelbestemming is dat uitsluitend mag worden gebouwd, indien de betrokken waarden, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De cultuurhistorie is in dit bestemmingsplan geborgd door de betreffende dubbelbestemming één op één over te nemen. De eventuele onderzoeksplicht is daarmee verlegd naar het moment van vergunningaanvraag. Gesteld kan overigens worden dat de waarde van de linie schuilt in het behoud van het samenhangend stelsel van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen. Met dit bestemmingsplan wordt de herbouw van een bestaande woning mogelijk gemaakt. De bebouwingscluster ter plaatse zal daarmee compacter worden, hetgeen de openheid van het gebied ten goede komt. Ook heeft het plan voorts geen invloed op forten, dijken, kanalen en inundatiekommen.

Het plangebied bevindt zich in het oorspronkelijke veenontginningsgebied. Dit is nog goed herkenbaar in de kenmerkende verkaveling in de directe omgeving van het plangebied. De landschappelijke opzet van het plangebied wijkt echter sterk af van die in de directe omgeving. Uit historische kaarten blijkt dat het plangebied in ieder geval vanaf de tweede helft van de 19de eeuw bebouwd is. De kade die in het verlengde van de Heerenweg ligt, tussen twee ontginningsgebieden in, liep van oorsprong rond het plangebied. Hierdoor wijkt de opzet van het plangebied af van de directe omgeving. In directe omgeving van het plangebied bevindt zich tevens fort Maarsseveen.

Raadpleging van de Cultuurhistorische Atlas van de provincie Utrecht leert voorts dat het plangebied gelegen is binnen een gebied dat geduid is als agrarisch cultuurlandschap (vlak). Aangezien het bestemmingsplan de vervanging van een bestaande woning op nagenoeg dezelfde locatie, binnen het bestaande woonperceel, aansluitend op het woonperceel Veenkade 10 en niet in open gebied, mogelijk maakt, kan gesteld worden dat het bestemmingsplan niet van invloed is op het agrarische cultuurlandschap.

Er worden daarmee geen cultuurhistorische waarden aangetast.

#### Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot de aspecten archeologie en cultuurhistorie uitvoerbaar.

### **4.5 Geluid**

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig of toegestaan is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt dient middels een akoestisch onderzoek onderzocht te worden of de geluidniveaus in relatie tot de geluidgevoelige functie aanvaardbaar zijn.

#### Beschouwing

Het initiatief dat met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt betreft de herstructurering van het woonperceel aan de Veenkade 8. Hierbij wordt de bestaande woning gesloopt en vervangen door een nieuwe, anders gesitueerde, woning. Aangetoond dient te worden dat de geluidwaarden ter plaatse van de nieuwe woning, als geluidgevoelige functie, aan het gestelde in de Wet geluidhinder voldoet.

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de Maarsseveensevaart. Gezien de afstand tot deze weg, circa 175 meter, kan gesteld worden dat aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voldaan. Dit wordt onderschreven in het advies van de ODRU d.d. 19 april 2017.

Het bovenstaande wordt ondersteund door de indicatieve geluidskaarten (geluidbelastingkaart 2025) in het Geoloket van ODRU. Raadpleging van deze kaart leert dat het plangebied gelegen is binnen de zone waar de gecumuleerde geluidwaarde lager is dan 48dB.



Afbeelding: weergegeven is een uitsnede van de geluidbelastingkaart 2025 ter plaatse van het plangebied. De kleur donkergroen staat voor een gecumuleerde geluidbelasting (inclusief aftrek) tussen de 38 en 43 dB. De kleur lichtgroen staat voor een gecumuleerde geluidbelasting (inclusief aftrek) tussen de 43 en 48 dB.

Plangebied

In het Bouwbesluit is voor de uitwendige scheidingsconstructie een minimumeis van 20 dB(A) opgenomen, de nieuwe woning zal hieraan voldoen. Hieruit volgt dat de te hanteren eis voor het binnenniveau van 33 dB gewaarborgd is. Gesteld kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en daarmee van een goede ruimtelijke ordening.

### Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect geluid uitvoerbaar.

## 4.6 Lucht

### *Wet milieubeheer / Wet luchtkwaliteit*

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in Amvb's en ministeriële regelingen. De nieuwe wetgeving kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald;
2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig om dat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

De Wet luchtkwaliteit vereist een genuanceerde toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een ruimtelijk plan is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit als de planvorming niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de normen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de concentratie is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant.

### *Amvb Niet In Betekenende Mate en Regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM)*

De Amvb NIBM en Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Er is een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel ‘niet in betekenende mate’) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 m<sup>2</sup> kantoorvloeroppervlak. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

#### Beschouwing

Het initiatief dat met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt betreft de herstructurering van het woonperceel aan de Veenkade 8. Hierbij wordt de bestaande woning gesloopt en vervangen door een nieuwe, anders gesitueerde, woning. Het aantal woningen neemt als gevolg van het bestemmingsplan niet toe. Het initiatief blijft ver onder de grenzen van de regeling Niet in betekenende mate en heeft daarmee niet of slechts in geringe mate invloed op de luchtkwaliteit.

Raadpleging van de Monitoring NSL 2017 (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) leert dat de concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> voor peiljaar 2017 ter plaatse van het plangebied (ruimschoots) voldoen aan de wettelijke grenswaarden ten aanzien van luchtkwaliteit.

#### Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar in relatie tot het aspect luchtkwaliteit.

## **4.7 Externe veiligheid**

### *Algemeen*

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld



op een niveau van  $10^{-6}$ /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

#### *Risicovolle inrichtingen*

Voor risicovolle inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. De normstelling van het Bevi richt zich zowel op vergunningverlening als ruimtelijke ordening. Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object in het invloedsgebied toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

#### *Externe veiligheid transport*

In het Besluit externe veiligheid transportroutes, dat per 1 april 2015 in werking is getreden, heeft het Rijk het beleid vastgelegd met betrekking tot de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het besluit zijn regels opgenomen voor het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de zogeheten basisnetafstanden van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Deze basisafstanden zijn vastgelegd in de Regeling Basisnet. Het besluit is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

#### *Buisleidingen*

Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van het Bevb geldt voor de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object dichtbij dergelijke buisleiding, een grenswaarde van  $10^{-6}$  per jaar voor het plaatsgebonden risico. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.

Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van een buisleiding toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

#### Beschouwing

Het initiatief dat met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt betreft de herstructurering van het woonperceel aan de Veenkade 8. Hierbij wordt de bestaande woning gesloopt en vervangen door een nieuwe, anders gesitueerde, woning. Een woning betreft een kwetsbaar object.

Uit een analyse van de risicokaart blijkt binnen de ruime omgeving van het plangebied geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen (autowegen/spoor/vaarwegen) gelegen zijn. Ook zijn er in de wijde omgeving geen relevante buisleidingen gelegen. De dichtstbijzijnde risicobron is op meer dan 800 meter van het plangebied gelegen.

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken. Uit de gegevens op de website [www.antenneregister.nl](http://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 plangebied ligt niet aan of nabij de vastgestelde gemeentelijke routing. Voor de gemeentelijke en provinciale wegen is in de gemeente Stichtse Vecht een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. 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 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.

Gelet op het bovenstaande zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Daarnaast leidt de ontwikkeling niet tot een toename van de personendichtheid in het gebied die van invloed is voor het groepsrisico. De oriënterende waarde zal niet worden overschreden, dan wel in relevante mate toenemen.

Met het plan wordt voorts geen risicobron geïntroduceerd.

### Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar in relatie tot het aspect externe veiligheid.

## **4.8 Milieuzonerings**

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient er bij ruimtelijke plannen, waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt, in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Hiertoe zijn in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009; hierna te noemen B&M) richtafstanden opgesteld.

In deze handreiking wordt afstanden, zogeheten milieuzonerings, tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies aangegeven waarmee wederzijdse hinder voorkomen wordt. Zo zorgt de milieuzonering ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland.

De invloed van een bedrijf op de omgeving hangt op de (milieubelastende) karakteristieken van het bedrijf. In de handreiking worden daarom zes milieucategorieën met de daarbij behorende

richtafstanden onderscheiden (zie tabel). Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van de hinderaspecten geluid, stof, gevaar en geur.

Voorts wordt onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. De gedachte daarbij is dat gebieden met gemengde functies hogere achtergrondwaarden voor wat betreft de hinderaspecten kennen, waardoor milieubelasting van een specifiek bedrijf meer op zal gaan in de omgeving en minder snel als hinder zal worden ervaren.

Milieucategorie	Richtafstanden tot rustige woonwijk	Richtafstanden tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3	50 tot 100 meter	30 tot 50 meter
4	200 tot 300 meter	100 tot 200 meter
5	500 tot 1000 meter	300 tot 700 meter
6	1500 meter	1000 meter

*Afbeelding: Richtafstanden per milieucategorie.*

De VNG-publicatie voorziet in richtafstanden. Deze richtafstanden zijn bepaald op basis van gemiddelde productieprocessen. Door middel van een gedegen op een specifieke situatie toegespitste onderbouwing kan gemotiveerd van deze richtafstanden worden afgeweken. Naast het VNG-stelsel moeten bedrijven op basis van een vergunning krachtens de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (omgevingsvergunning milieu) of op basis van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) aan voorschriften voldoen. Deze voorschriften dienen onder andere ter regulering van de hinder voor de omgeving en kunnen daarmee relevant zijn voor de beschouwing van hindersituaties.

### Beschouwing

Het initiatief dat met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt betreft de herstructurering van het woonperceel aan de Veenkade 8. Hierbij wordt de bestaande woning gesloopt en vervangen door een nieuwe, anders gesitueerde, woning.

De woning betreft een gevoelige functie. Aangevoerd dient derhalve te worden dat er ter plaatse van de woning en de tuin een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bestaat.

In de omgeving van het plangebied zijn diverse bedrijfsfuncties aanwezig. Zo is ter plaatse van de Maarsseveensevaart 9 een gemaal en ter plaatse van de Maarsseveensevaart 7a een horecagelegenheid gelegen. Dergelijke bedrijfsfuncties worden gekwalificeerd onder milieucategorie 2, hetgeen impliceert dat er een richtafstand aangehouden dient te worden van 30 meter. Aangezien deze functies op meer 100 meter van het plangebied gelegen zijn kan gesteld worden dat er geen hindersituaties zullen ontstaan.

Aan de andere zijde van de Veenkade, is aan de Maarsseveensevaart 7b/7c partycentrum/recreatieoord De Wilgenplas gelegen. Dit bedrijf valt onder SBI (2008) code 9321 en betreft een bedrijf van milieucategorie 4.2 met een grootste richtafstand van 300 meter voor geluid, 30 meter voor geur en 10 meter voor gevaar en stof. De toegestane woning ligt op circa

20 meter en daarmee binnen de richtafstand van het bedrijf. Gesteld kan echter worden dat de bestaande woning op kortere afstand (circa 14 meter) van het bedrijf is gelegen, waardoor het bedrijf reeds in de bestaande situatie wordt geconfronteerd met een gevoelige functie op kortere afstand, hetgeen door het bevoegd gezag als aanvaardbaar is beschouwd. Met de nieuwe woning wordt de afstand tot het bedrijf groter waardoor er een verbetering van de situatie optreedt. De afstand van de tuin ter plaatse van het plangebied tot het bedrijf verandert daarbij niet waardoor op dit punt eveneens sprake is van bestaande rechten. Het bedrijf wordt derhalve niet belemmerd in de bestaande rechten.

Als nadere onderbouwing in relatie tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is relevant dat de grootste geluid en geur voortbrengende activiteiten/functies van het recreatiepark hoofdzakelijk in pandig plaatsvinden. De te realiseren woning wordt voorts volgens de normen van het Bouwbesluit opgericht, er wordt voldaan aan een binnenwaarde van 33 dB. Een goed woon- en leefklimaat in de woning is daarmee gewaarborgd.

#### Conclusie

Het bestemmingsplan is voor wat betreft het aspect milieuzonering uitvoerbaar.

#### **4.9 Duurzaamheid**

##### *Rijksbeleid. Nederland in 2050 vrij van aardgas*

Op 7 december 2016 is de energieagenda gepubliceerd door minister Kamp. De agenda schetst het beleid na 2023 dat moet leiden tot een vrijwel CO<sub>2</sub>-neutrale economie in Nederland in 2050. De agenda beschrijft de overgang naar een gasloze maatschappij. Verwarming van huizen en kantoren zal worden overgenomen door duurzame energiebronnen en koken zal in de toekomst uitsluitend nog elektrisch gebeuren.

##### *Provinciaal beleid*

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie. Bijbehorende kaders zijn vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013. Hierin staat voor nieuwe ontwikkelingen binnen het stedelijk gebied de volgende eis:

- Het ruimtelijk plan moet een beschrijving bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

Omdat het plangebied zich buiten het stedelijk gebied bevindt, is het niet noodzakelijk bovengenoemde beschrijving op te nemen in de toelichting. Dit wordt echter wel geadviseerd door de Odru.

##### *Gemeentelijk beleid*

De gemeente Stichtse Vecht heeft haar beleid voor duurzaam bouwen beschreven in de Woonvisie 2017-2022 (vastgesteld op 1 juni 2016).

Voor de duurzaamheidsscore van nieuwbouwprojecten gelden de volgende ambities:

- GPR-score op thema energie (gemeente heeft geen grondeigendom): 10
- GPR-score op thema energie (gemeente heeft wel grondeigendom): 10+
- GPR-score op thema toekomstwaarde: 8
- GPR-score op overig thema's (Milieu, Gezondheid en Gebruikskwaliteit): gemiddeld 8

De ambitie is om bij nieuwbouw nul-op-de-meter (NOM) woningen te realiseren. Dit houdt in dat over het hele jaar de energieopwekking gelijk is aan het totale energieverbruik van de woning. Dit is alleen mogelijk bij een EPC < 0. Bij een woning met EPC = 0 wordt (alleen) het gebouw gebonden energieverbruik duurzaam opgewekt. Bij een NOM-woning moet ook het gebruikersdeel van het energieverbruik duurzaam worden opgewekt, waardoor een negatieve EPC-score noodzakelijk is.

#### *Wettelijk toetsingskader*

De wettelijke eisen zijn vastgelegd in het Bouwbesluit. Het betreft hier onder andere eisen ten aanzien van thermische isolatie.

#### Beschouwing/Conclusie

Met het bouwplan wordt voldaan aan de eisen die ingevolge het Bouwbesluit gelden. Dit impliceert dat een woning wordt gerealiseerd met een zeer goede isolatiewaarde. Tijdens het verdere ontwerp van de ontwikkeling zal aandacht worden besteed aan de GPR. In de aanvraag omgevingsvergunning zal de GPR score inzichtelijk worden gemaakt. Daarmee is voor een ieder helder hoe de verschillende thema's scores.

#### **4.10 Besluit milieueffectrapportage**

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder C of D van het Besluit m.e.r. .

#### Beschouwing

Met dit bestemmingsplan wordt een juridisch-planologisch kader geboden voor de realisatie van een woning ter vervanging van een bestaande woning. Een dergelijke ontwikkeling wordt niet benoemd in bijlage D van het Besluit m.e.r. Het opstellen van een m.e.r.-beoordeling of plan M.E.R. is niet nodig.

#### Conclusie

Het bestemmingsplan is in het kader van het Besluit milieueffectrapportage uitvoerbaar.

#### **4.11 Kabels en leidingen**

Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat er ter plaatse van de kavel aan de Veenkade 8 geen planologisch relevante leidingzone aanwezig is.

## Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect kabels en leidingen uitvoerbaar.

### **4.12 Verkeer en parkeren**

Een ruimtelijk initiatief kan tot wijzigingen in verkeersstromen en de parkeervraag leiden. Omwille van een goede ruimtelijke ordening dient beargumenteerd te worden dat het wegennet de nieuwe verkeersintensiteiten voldoende aankan en dat er geen onaanvaardbare parkeerdruk ontstaat.

## Beschouwing

Met dit bestemmingsplan wordt een juridisch-planologisch kader geboden om de bestaande woning ter plaatse van de Veenkade 8 te vervangen door een anders gesitueerde nieuwe woning. De overige gronden ter plaatse van het plangebied worden niet gewijzigd.

Het aantal woningen blijft met dit bestemmingsplan gelijk. Er zijn derhalve geen wijzigingen in de verkeersintensiteiten, dan wel benodigde parkeercapaciteit.

In juli 2015 is door de gemeenteraad de beleidsvisie Parkeren, deel B van het GVVP vastgesteld. Hierin zijn de gemeentelijke parkeernormen opgenomen. Toepassing van deze normen impliceert dat ter plaatse van het plangebied twee parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar dienen te zijn. Het plangebied biedt voldoende ruimte om meerdere parkeerplaatsen te realiseren. Het stedenbouwkundig ontwerp dat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan gaat ook uit van de realisatie van twee parkeerplaatsen op eigen terrein.

In het bestemmingsplan is een regel opgenomen waarmee de aanleg van voldoende parkeercapaciteit gewaarborgd wordt.

Ten aanzien van de afwikkeling van de verkeersbewegingen kan gesteld worden er in de bestaande situatie geen problemen met de afwikkeling van verkeer op de wegen in de omgeving van het plangebied bekend zijn. Aangezien de verkeersintensiteiten als gevolg van het plan niet wijzigen zijn er geen problemen te verwachten.

## Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot de aspecten parkeren en verkeer uitvoerbaar.



## HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID

### 5.1. Financiële uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de financieel-economische uitvoerbaarheid van een afwijkingsbesluit te worden aangetoond. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorzien. De gemeenteraad, dan wel, indien deze bevoegdheid gedelegeerd is, het college van burgemeester en wethouders, kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten van het initiatief zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente zal hiertoe met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst sluiten. Voor de gemeente zijn aan onderhavig plan geen financiële consequenties verbonden. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar.

### 5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ingevolge het bepaalde bij wet wordt het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd. Een ieder heeft hierbij de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

## HOOFDSTUK 6: JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). Tevens is aangesloten bij de systematiek van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarsse.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

### *Verbeelding*

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc.. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

### *Planregels*

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk 2 geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk 3 geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk 2. Ten slotte regelt hoofdstuk 4 de overgangs- en slotbepalingen.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemming op alfabetische volgorde. Ook dit hoofdstuk kent een standaardopbouw:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);

- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

#### *Wijze van bestemmen*

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende enkel- en dubbelbestemmingen:

#### Artikel 3 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 m<sup>2</sup> en een hoogte van 3 m, afwijken.

#### Artikel 4 Wonen

De bestemming Wonen is overgenomen uit het bestaande bestemmingsplan, waarbij een aanpassing van het bouwvlak heeft plaatsgevonden. 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 m<sup>2</sup> (tenzij anders met een maatvoeringaanduiding is aangegeven). Voor woningen in het buitengebied is het niet noodzakelijk om de precieze locatie van de woning vast te leggen. Daarom is binnen de bestemming Wonen - 1 gekozen voor ruime bouwvlakken. Binnen deze bouwvlakken zijn zowel de hoofdgebouwen (de woning) als de erfbebouwing (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) toegestaan. In een aantal gevallen komt het voor dat er erfbebouwing aanwezig is op locaties waar hoofdgebouwen (woningen) niet gewenst of toegestaan zijn. In deze gevallen is alleen een bestemmingsvlak opgenomen en geen bouwvlak. 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, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 600 m<sup>3</sup>. 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 5 Waarde - Archeologie – 2

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. Om te voorkomen dat voor elk bouwwerk het beschermingsregiem van toepassing

is, is een vrijstelling opgenomen voor oppervlakten van <50 m<sup>2</sup> en voor werkzaamheden die minder diep reiken dan 30 cm onder het maaiveld.

#### Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorie - Hollandse Waterlinie

Het plangebied maakt deel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Voor het behoud en de versterking van de cultuurhistorische waarden 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. Op deze gronden mag ten behoeve van de overige bestemmingen alleen worden gebouwd, indien de cultuurhistorische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning regels te verbinden gericht op het behoud van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

#### Artikel 7 Waterstaat-Waterkering

Voor waterkeringen, waterbergingen, primaire watergebied en waterhuishouding, is de functie tot uitdrukking gebracht in de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering. Het bebouwen van deze gronden ten behoeve van de onderliggende bestemming is uitsluitend toegestaan als hiervoor afgeweken wordt door het bevoegd gezag. Er wordt uitsluitend afgeweken als de functie hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. Het bevoegd gezag wint hiervoor, met het oog op een zorgvuldige voorbereiding van het besluit, advies in bij de beheerder, voordat ze beslist op het verzoek om af te wijken.

#### Artikel 8 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 9 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

is artikel 9 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 kelderingangen en kelderkoekoeken wordt hier voor een uitzondering gemaakt. Deze zijn wel buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen toegestaan.

#### Artikel 10 Algemene gebruiksregels

Naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State is gebleken dat wonen in bijgebouwen is toegestaan als die niet expliciet is uitgesloten. Omdat dit niet gewenst is, wordt in deze specifieke gebruiksregel wonen in bijgebouwen uitgesloten.

#### Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn beperkende regels opgenomen vanwege het grondwaterbeschermingsgebied. De oevers in de Bethunepolder zijn voorts 'groene oevers'. Omdat de regeling van steigers binnen overige wateren hier niet van toepassing is, is de gebiedsaanduiding 'bethunepolder' opgenomen. Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding zijn uitsluitend open steigers toegestaan.

#### Artikel 12 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.

#### Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor geringe overschrijdingen van bestemmingsgrenzen, het verwijderen van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 woningsplitsing en de realisatie van een woning in een cultuurhistorisch waardevol bijgebouw.

#### Artikel 13 Overgangsrecht

Het overgangsrecht ten aanzien van bouwen en gebruik is beschreven in artikel 13.

#### Artikel 14 Slotregel

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