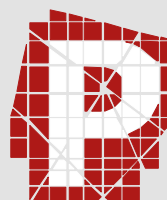


# Bestemmingsplan

Zogweteringlaan 10  
Maarssen

**Gemeente  
Stichtse Vecht**



**Plannen-makers**  
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: ontwerp

Datum: 29 november 2023

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM23022

Opdrachtgever: De heer A. de Vos



*Plannen-makers  
Europalaan 500  
3526 KS Utrecht  
www.plannen-makers.nl  
BTW id: NL863445639B01  
KvK nummer: 84970502*



# Inhoudsopgave

1	Inleiding .....	4
1.1	Aanleiding en doelstelling .....	4
1.2	Leeswijzer .....	4
2	Het plan .....	5
2.1	Ligging van het plangebied.....	5
2.2	Geldend bestemmingsplan .....	7
2.3	Beschrijving van het plan.....	7
3	Beleidsmatige onderbouwing .....	9
3.1	Rijksbeleid .....	9
3.2	Provinciaal beleid.....	11
3.3	Gemeentelijk beleid .....	15
4	Milieutechnische uitvoerbaarheid .....	17
4.1	Milieueffectrapportage (m.e.r.) .....	17
4.2	Bedrijven en milieuzonering .....	18
4.3	Geluidhinder .....	18
4.4	Ecologie .....	19
4.5	Bodem .....	20
4.6	Luchtkwaliteit .....	20
4.7	Externe veiligheid .....	21
4.8	Archeologie en cultuurhistorie .....	24
4.9	Waterhuishouding.....	26
4.10	Verkeer en parkeren.....	28
5	Juridische planbeschrijving .....	29
5.1	Plansystematiek.....	29
5.2	Opzet van de regels .....	29
5.3	De bestemmingen.....	30
6	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid .....	31
6.1	Economische uitvoerbaarheid .....	31
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	31
7	Bijlage.....	32



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de Zogweteringlaan 10 in Maarssen staat sinds 1972 een woning. Deze woning was in gebruik als bedrijfswoning, gelegen aan de achteringang van recreatieoord "de Wilgenplas". De woning is al sinds 2013 niet meer in gebruik als bedrijfswoning.

De aanvrager van dit postzegelbestemmingsplan gebruikt sindsdien de voormalige woning als reguliere woning. Op 29 juni 2017 is, via vererving, de aanvrager ook eigenaar geworden van de woning en het daarbij behorende perceel, Het eigendom van de woning is daardoor volledig los komen te staan van recreatieoord 'de Wilgenplas'.

Het gebruik is derhalve niet meer in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied" (Gemeenteraad 17/12/2012). De huidige bestemming voor de gronden is 'Recreatie - 3' en de woning heeft de nadere functieaanduiding 'bedrijfswoning'.

Voorliggend plan voorziet in het in overeenstemming brengen van het de bestemming met het feitelijke gebruik. Er vinden geen fysieke wijzigingen plaats en daarmee blijft de bestaande uitstraling gehandhaafd. De bestaande woning wordt niet herbouwd of uitgebreid.

Om de bestemmingswijziging mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden waarin het plangebied de bestemming 'Wonen' toegekend krijgt om het gebruik van de woning als reguliere woning mogelijk te maken. Daarnaast worden de gronden aan de noordzijde van de woning, en die tot hetzelfde kadastrale perceel ook meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. Deze gronden krijgen de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden overeenkomstig het feitelijk gebruikt. Dit bestemmingsplan voorziet in de benodigde goede ruimtelijke onderbouwing en een juridisch bindend kader in de vorm van regels en een verbeelding.

## 1.2 Leeswijzer

Onderhavig bestemmingsplan bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het beoogde plan in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt verantwoord waarom het plan past binnen het beleid van het rijk, de provincie en de gemeente. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid toegelicht.

Na de toelichting volgen de regels inclusief de bijlagen en de verbeelding van het bestemmingsplan.



## 2 Het plan

### 2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebiedje is gelegen aan de Zogweteringlaan 10 in Maarssen. Maarssen maakt onderdeel uit van de gemeente Stichtse Vecht en is gelegen in de provincie Utrecht.

Het plangebied betreft een deel van het perceel kadastraal bekend als sectie K perceel 1511. Dit perceel heeft een totaal oppervlak van circa 14.460 m<sup>2</sup>. Het plangebied betreft het meest zuidelijk deel van het perceel en heeft een oppervlak van circa 2.460 m<sup>2</sup>.

Het plangebied ligt ten noorden van het bebouwd gebied van Maarssen en is gesitueerd ten westen van de Wilgenplas tegen de woonwijk aan. De woning maakt onderdeel uit van de ruimtelijke structuur verbonden aan de Zogweteringlaan. Deze Zogweteringlaan is in het noordelijk deel een landelijke route met diverse functies waaronder wonen en agrarisch. Het zuidelijk deel is eveneens landschappelijk gelegen maar door de directe ontsluiting van de woningen aan de zuidwestzijde vormt dit deel meer een onderdeel van de woonwijk. Ten oosten van de Zogweteringlaan liggen meer landelijke functies zoals agrarische gebruikte gronden en ook recreatieve functies.

Het plangebied is direct ontsloten op de Zogweteringlaan en de woonwijk. De Zogweteringlaan komt in het zuiden uit op de Klokjeslaan. Ter hoogte van het plangebied gaat de Zogweteringlaan verder over in een fietspad richting het noorden, waardoor het voor auto's niet mogelijk is om verder te rijden. Direct ten noordwesten van het plangebied bevinden zich onbebouwde recreatiegronden. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de woning Zogweteringlaan 8. Aan de achterzijde van het plangebied, ten oosten, bevindt zich de Wilgenplas en bijbehorende recreatie. Op navolgende afbeeldingen is de locatie van het plangebied weergegeven. De woning ligt direct tegen de bestaande woonwijk aan, het streven is om de woonwijk ter plaatse van de bestaande rioolwaterzuiveringsinstallatie verder uit te breiden met woningen.



**Figuur 1:** Uitsnede luchtfoto, plangebied in rode cirkel. (Bron: Google Earth)





**Figuur 2:** Uitsnede luchtfoto met plangrens (Bron: Google Earth)



**Figuur 3:** Uitzicht met ontsluiting vanuit de woning Zogweteringlaan richting westelijk gelegen woonwijk



## 2.2 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Maarssen'. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 2013 en deels onherroepelijk in werking vanwege ingediende beroepschriften. De beroepsgronden zien echter niet toe op de gronden of relevante regels voor het plangebied.

Het plangebied kent de enkelbestemming 'Recreatie - 3'. De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor verblijfsrecreatie. Ter plaatse van de bestaande woning is de functieaanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen, waardoor één bedrijfswoning toegestaan is. Een bedrijfswoning wordt in de begrippen als volgt gedefinieerd:

*'een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op dan wel bij een bedrijfsterrein bestemd voor het huishouden van een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bedrijfsvoering, in overeenstemming met de bestemming, noodzakelijk is.'*

Ten slotte geldt de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn de betreffende gronden tevens bestemd voor de bescherming van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening.



**Figuur 3:** Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijke plannen).

Het in gebruik nemen van de bedrijfswoning als reguliere woning is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bevat geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden om het gebruik van de bedrijfswoning als reguliere woning toe te staan. Met een nieuw (postzegel-) bestemmingsplan voor het plangebied kan het afwijkende gebruik planologisch wel toegestaan worden.

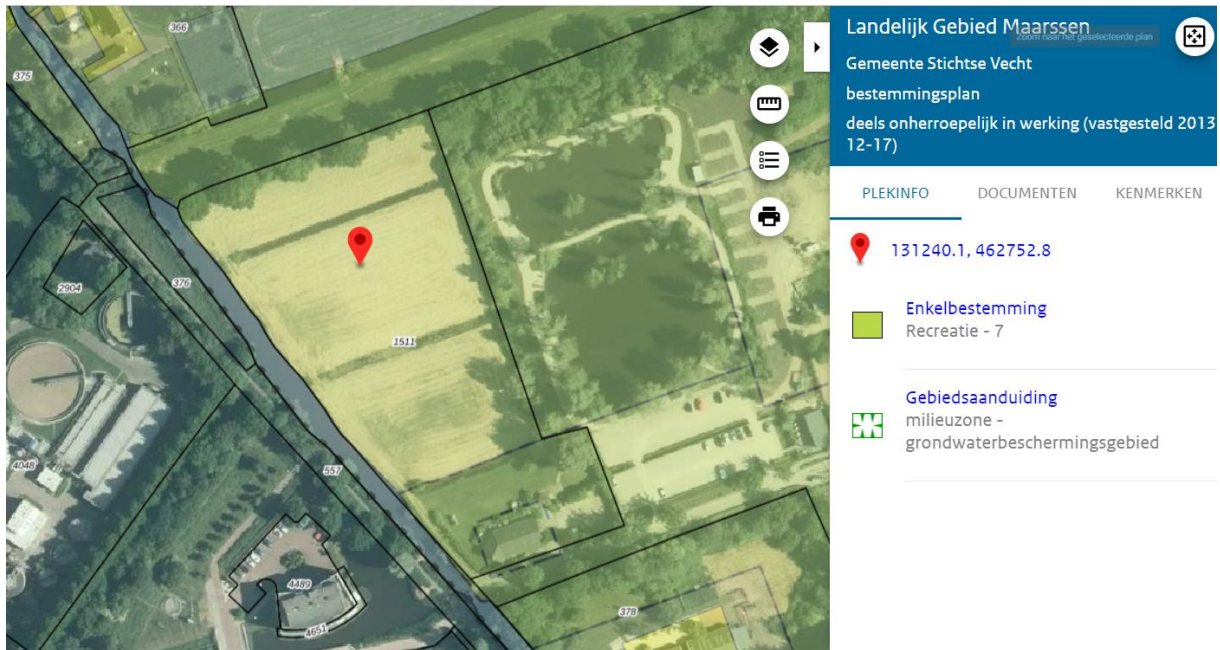
## 2.3 Beschrijving van het plan

Voorliggend plan ziet toe op het wijzigen van de bestemming 'Recreatie – 3' naar de bestemming Wonen ter plaatse van de aanwezige woning en het achtergelegen erf. De woning heeft geen functie meer als een bedrijfswoning en wordt ook niet meer als zodanig gebruikt. De woning komt uit 1972 en bestaat uit



een bouwlaag met kap. De wonen zal niet fysiek worden gewijzigd. Door de woonbestemming kan de woning bewoond worden als een reguliere woning. Het plan draagt dan ook bij aan een duurzame instandhouding van een reeds bestaande woning.

Aan de voorzijde en de noordzijde van de woning wordt een deel van de gronden bestemd als Tuin. Dit borgt dat de woning in een groene setting ingepast blijft en komt overeen met de methodiek van vergelijkbare locaties in de omgeving. Deze gronden behoren bij het wonen en maken dan ook deel uit van het nieuwe woonperceel.



**Figuur 4:** Uitsnede vigerend bestemmingsplan met noordelijk plandeel (bron: ruimtelijke plannen).

Daarnaast worden de gronden aan de noordzijde van de woning, en die tot hetzelfde kadastrale perceel ook meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. Deze gronden krijgen de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden overeenkomstig het feitelijk gebruikt. Deze gronden hebben de bestemming ‘Recreatie 7’ maar worden reeds lang niet als zodanig gebruikt.





## 3 Beleidsmatige onderbouwing

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het geldende beleidskader dat relevant is voor het plangebied. Paragraaf 3.1 licht het rijksbeleid toe. Het provinciaal/regionaal beleid wordt weergegeven in paragraaf 3.2 en het gemeentelijk beleid in paragraaf 3.3.

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Wet ruimtelijke ordening/ Omgevingswet

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering) uit. Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. De normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. Streekplannen en planologische kernbeslissingen zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies. Het overgangsrecht van de Wro regelt dat praktische beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen.

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke omgeving. De Omgevingswet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder maar overzichtelijkere regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming

#### 3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

De NOVI heeft als toekomstperspectief een duurzame leefomgeving waarbij de kwaliteiten van de omgeving worden behouden en versterkt. Daarnaast bestaan ook de Nederlandse uitdagingen van de ruimtelijke inrichting in een klimaatbestendige delta en nauwkeurig gebruik van de schaarse ruimte in Nederland. Deze uitdagingen kunnen worden benaderd door goede samenwerking tussen de verschillende betrokken instanties. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Binnen deze prioriteiten zal aandacht zijn voor de onderlinge verwevenheden en spanningen daartussen. Ook is er aandacht voor thema's en opgaven die daar dwars doorheen lopen, zoals leefomgevingskwaliteit, gezondheid, cultureel erfgoed, water, bodem en (nationale) veiligheid.

Binnen de prioriteiten hanteert het Rijk drie afwegingsprincipes die helpen om beleidskeuzes te maken:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen

#### **Planspecifiek**

Gezien de kleinschaligheid van het plan, namelijk het wijzigen van de recreatieve bestemming ter plaatse van het plangebied naar een woon- en tuinbestemming, is het raakvlak met rijksbeleid nihil en zal er geen strijdigheid ontstaan met de NOVI.



### 3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Om uitvoering te geven aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, is op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hierin staat een aantal projecten beschreven die van Rijksbelang zijn en waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen. De projecten zijn exact ingekaderd en voorzien van regels, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het betreft de onderstaande projecten:

- Rijkswaardewegen
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
- Natuurnetwerk Nederland
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

#### **Planspecifiek**

Voorliggend plan valt niet onder een van de projecten uit het Barro. Vanuit het Barro volgen verder dan ook geen aanvullende randvoorwaarden voor het plan.

### 3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' hieraan toegevoegd. Overheden dienen op grond van het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren om tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling te komen. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Gemotiveerd dient te worden hoe er deze zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In de nieuwe systematiek worden de huidige definities niet gewijzigd. Ten aanzien van de "treden" van de Ladder zijn er wel wijzigingen: in de nieuwe Ladder zijn de treden 1 en 2 samengevoegd en trede 3 is geschrapt, waardoor er geen sprake meer is van verschillende treden. De volgende 2 stappen dienen nu doorlopen te worden:

1. Beoordeeld moet worden door betrokken overheden of de geplande ontwikkeling voorziet in een behoefte;
2. Indien er een vraag is aangetoond, dient een beoordeling plaats te vinden door betrokken overheden of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten. Indien het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is een motivering benodigd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.



Er dient allereerst te worden beoordeeld of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het Bro is het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ als volgt vastgelegd: ‘*ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*’

In artikel 1.1.1 Bro worden relevante begrippen gedefinieerd. Een woningbouwontwikkeling valt onder de definitie van stedelijke ontwikkeling als deze groter is dan 11 woningen.

### **Planspecifiek**

Door onderhavige planologische ontwikkeling worden geen woningen toegevoegd. Het plan is dan ook niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling van 12 woningen of meer. De Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing.

### **3.1.5 Conclusie Rijksbeleid**

Het planvoornemen voldoet aan de gestelde eisen vanuit het Rijksbeleid.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht**

Op 10 maart 2021 is de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht vastgesteld door de Provinciale Staten (PS). In de Omgevingsvisie worden de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie vastgelegd. De Omgevingsvisie is een instrument uit de Omgevingswet die op 1 januari 2024 inwerking treedt. De visie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurvisie en het bodem-, water- en milieuplan. Het vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma’s en Omgevingsverordening.

In de Omgevingsvisie wordt met zeven beleidsthema’s richting gegeven aan de ontwikkeling en bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving. De provincie Utrecht heeft als ambitie om in 2050 een inclusieve en circulaire provincie te zijn:

- Waarin stad en land gezond zijn;
- Die klimaatbestendig en waterrobuust is;
- Waarin duurzame energie een plek heeft;
- Met vitale steden en dorpen;
- Die duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- Met een levend landschap, erfgoed en cultuur;
- Die een toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

De gewenste richting om de fysieke leefomgeving te ontwikkelen en te beschermen verschilt per regio of gebied en is afhankelijk van specifieke kenmerken en identiteit van een plek. De Omgevingsvisie is zelfbindend voor de provincie Utrecht.

### **Planspecifiek**

Het planvoornemen ligt in een aantal thema’s van de omgevingsvisie. Deze thema’s worden hieronder besproken.

#### **Recreatiezone**

De recreatiebehoefte neemt de komende jaren toe, evenals het toerisme. De ambitie van de provincie is om voldoende vitale vakantieparken/recreatiewoningen te hebben voor verblijfsrecreatie. Het plangebied is gelegen in een gebied dat is aangeduid als recreatiezone. De provincie vindt het belangrijk dat de totstandkoming van het (recreatie)groen gelijke tred houdt met de verstedelijking.



Hiervoor regelt de provincie dat in de recreatiezones geen ontwikkelingen plaats kunnen vinden die behoud en realisatie van recreatief groen belemmeren. Daarbij wil de provincie in deze zones onder voorwaarden ruimte bieden voor nieuwe (bovenlokale) recreatievoorzieningen.

Voorliggend plan bestaat uit het wijzigen van de recreatieve bestemming naar een woon- en tuinbestemming ter plaatse van de bestaande woning aan de Zogweteringlaan 10. De aanwezige bedrijfswoning binnen het plangebied heeft geen functie meer als bedrijfswoning behorende bij het recreatieoord. De voorgenomen ontwikkeling geeft geen belemmering ten aanzien van de recreatiezone. De verblijfsrecreatie is met name geconcentreerd aan de Wilgenplas en niet aan de directe zijde van de Zogweteringlaan. Deze zijde betreft ook niet de hoofdentree van het terrein van de Wilgenplas. Langs de Zogweteringlaan overheerst de woonfunctie wat aansluit op de woonwijk. De omzetting is op deze plek dan ook goed inpasbaar.

#### *Overstroombaar gebied*

Het plangebied is gelegen in een overstroombaar gebied. Bij overstromingen dienen de gevolgen beperkt te worden. Vooral de gevolgenbeperking bij overstromingen voor de vitale en kwetsbare functies is van belang. Gezien de aard en omvang van het planvoornemen heeft het plan geen invloed op het overstroombaar gebied waar het in ligt. Er vinden daarnaast ook geen ontwikkelingen plaats die een nadelige invloed kunnen hebben op de waterkering.

#### *Bodemdaling – Landelijk gebied*

De voornaamste oorzaak van bodemdaling in het grootste deel van het landelijk gebied is oxidatie van veen. Veen oxideert door de ontwatering van de veenbodems. De grootte van de bodemdaling ligt veelal tussen de 0,5 en 1 cm per jaar (in de periode 1955-2008). Onder wegen is zetting door het gewicht van wegdek, ophoogmateriaal en het zware (landbouw)verkeer de grootste oorzaak van bodemdaling. De bodemdaling in het aandachtsgebied bodemdaling – landelijk gebied zal moeten worden geremd met een mix aan maatregelen. Verwacht wordt dat maatregelen genomen moeten worden in meer dan de helft van het landelijk veenweidegebied. Uitgangspunt hierbij is dat er toekomstperspectief moet zijn voor een zo groot mogelijk deel van de huidige gebruikers.

Voorliggend plan is gelegen in het aandachtsgebied bodemdaling – landelijk gebied. Het plan betreft een planologische wijziging, de nieuwe bestemming heeft geen negatief effect op bodemdaling.

#### *Kernrandzone*

De provincie Utrecht kent vijf karakteristieke landschappen. De planlocatie is gelegen in het landschap Groene Hart. Dit landschap kenmerkt zich door een open landschap met een (veen)weide karakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing etc.) en waar sprake is van landschappelijke diversiteit en rust & stilte. Binnen het Groene Hart dienen de waarden van het agrarische cultuurlandschap beschermd en benut te worden.

Tevens is de planlocatie onderdeel van de kernrandzone. De kernrandzone is het gedeelte van het landschap en het landelijk gebied dat direct aansluit aan het stedelijk gebied. Deze zone om de Utrechtse kernen is van grote waarde voor de leefbaarheid van de kern als uitloopgebied en door de hier aanwezige stedelijke functies. De ontwikkeling op de planlocatie heeft geen gevolgen voor het karakteristieke landschap Groene Hart. Voorliggend plan betreft immers een planologische wijziging.

#### *Ganzenrustgebied*

In ganzenrustgebieden geeft de provincie de ruimte voor overwinterende ganzen. In deze gebieden geldt dat ganzen in bepaalde periodes niet verontrust en bejaagd mogen worden. Openheid en rust zijn belangrijke voorwaarden in deze gebieden. Voorliggend plan wijzigt het dagelijks gebruik niet en heeft dan ook geen negatief effect op overwinterende ganzen.



Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de provinciale Omgevingsvisie. In voorliggend plan wordt de juridisch- planologische situatie van een bestaande bedrijfswoning in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. Het plan heeft geen nadelige gevolgen op bovengenoemde thema's.

### **3.2.2 Omgevingsverordening Provincie Utrecht**

De Interim Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht vervangt bestaande verordeningen, zoals de ruimtelijke verordening, de milieuverordening, de natuur en landschapsverordening. De Interim Omgevingsverordening bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de Interim Omgevingsverordening direct werkende regels. Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere aanvragers bij het uitvoeren van een activiteit. De Interim Omgevingsverordening is op 10 maart 2021 in werking getreden en zal een looptijd hebben totdat de Omgevingswet van kracht is en de omgevingsverordening inwerking treedt.

#### ***Planspecifiek***

Onderstaand zijn enkel relevante regels voor voorgenomen ontwikkeling opgenomen. Na elke instructieregel wordt beargumenteerd of het plan aan de regel voldoet.

#### **Artikel 2.10 Instructieregel overstroombaar gebied**

Dit artikel gaat in op ontwikkelingen binnen de overstroombare gebieden van de Neder-Rijn, de Lek en het Eemmeer. Het planvoornemen ligt buitendijks en in een gebied waar sprake is van een overstromingskans. Het plangebied ligt echter niet in de vrijwaringszone van de dijk en er worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het plan ziet enkel toe op een planologische wijziging. Aanvullende locatiekeuzes en inrichtingen zijn niet noodzakelijk.

#### **Artikel 3.7 Instructieregel ruimtelijke bescherming grondwater**

Dit artikel gaat in op de ruimtelijke bescherming van grondwater en bepaalt dat ontwikkelingen die het grondwater schaden niet zijn toegestaan. Het planvoornemen maakt geen verontreinigende ontwikkeling mogelijk, waardoor de kwaliteit van het grondwater niet wordt geschaad.

#### **Artikel 3.5 Instructieregel grondwaterbeschermingsgebied**

Dit artikel gaat in op de bescherming van de kwaliteit van grondwater met het oog op drinkwaterwinning. Grondwaterbeschermingsgebieden en boringsvrije zones liggen als een schil rond de waterwingebieden. De grens van deze gebieden is de lijn vanaf waar het grondwater een periode van 25 jaar nodig heeft om de pompputten te bereiken (de 25-jaarszone). Het planvoornemen maakt geen verontreinigende ontwikkeling mogelijk, waardoor de kwaliteit van het drinkwater niet verslechterd. Zo is bijvoorbeeld een WKO-installatie niet toegestaan in het plangebied. In het plan is dit niet opgenomen.

#### **Artikel 6.45 Verbod opzettelijke verstoring ganzen in ganzenrustgebied**

Dit artikel gaat in op de bescherming van het ganzenrustgebied. Het is verboden om in het ganzenrustgebied schadeveroorzakende ganzen opzettelijk te verstoren en verjagingsactiviteiten met ondersteunend doding door afschot te ondernemen. Ook is het verboden de foerageerfunctie van het gebied opzettelijk teniet te doen en worden er voorwaarden gesteld aan jacht, beheer en schadebestrijding. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen ontwikkeling mogelijk die een negatieve invloed heeft op het ganzenrustgebied.

#### **Artikel 7.9 Instructieregel landschap**

1. Landschap bestaat uit Landschap Eemland, Landschap Gelderse Vallei, Landschap Groene Hart, Landschap Rivierengebied en Landschap Utrechtse Heuvelrug.



2. De kernkwaliteiten zijn per gebied vastgelegd in de bijlage 15 Kernkwaliteiten Landschap bij deze verordening.
3. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in Landschap bevat:
  - a. Bestemmingen en regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten; en
  - b. Geen bestemmingen of regels die nieuwe activiteiten toestaan die de kernkwaliteiten onevenredig aantasten.
4. De motivering van een bestemmingsplan bevat een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan.

Het planvoornemen ligt in het landschap Groene Hart. Het Groene Hart heeft de volgende kernkwaliteiten:

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

Het planvoornemen ziet toe op een planologische wijziging. De kernkwaliteiten van het Groene Hart worden niet onevenredig geschaad. De nieuwe woonbestemming wordt ter plekke van de bestaande woning en het achtergelegen erf neergelegd. De overige gronden in het plangebied krijgen een tuinbestemming. Binnen de tuinbestemming zijn bijgebouwen niet toegestaan. De openheid blijft hierdoor behouden.

#### **Artikel 9.8 Instructieregel kernrandzone**

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen **Kernrandzone** kan ten behoeve van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit bestemmingen en regels bevatten die verstedelijking toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:
  - a. de verstedelijking gaat gepaard met versterking van de ruimtelijke kwaliteit die in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking, tenzij de verstedelijking betrekking heeft op kernrandactiviteiten;
  - b. de verstedelijking is ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar en wordt, met uitzondering van windenergie en zonnevelden, in aansluiting op stedelijk gebied gerealiseerd, of in samenhang met overige verstedelijkte structuur;
  - c. tijdige en duurzame realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is geborgd; en
  - d. omliggende functies worden niet onevenredig geschaad.
2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt op welk gebied deze toepassing betrekking heeft en dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. De onderbouwing bevat ook een beschrijving van de in het plangebied voorkomende ruimtelijke kwaliteit en de wijze waarop met het versterken daarvan is omgegaan. Hierbij wordt aangegeven hoe de verstedelijking aansluit op de ruimtelijke en landschappelijke structuur. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de onderbouwing.

In voorliggend plan wordt de recreatieve bestemming die op het plangebied rust omgezet naar een woon- en tuinbestemming. Er is sprake van een herbestemming waarbij er geen extra verstedelijking wordt mogelijk gemaakt. Door het plan kan de bestaande woning ook in de toekomst duurzaam behouden blijven. Het plan gaat dan ook uit van een zorgvuldig ruimtegebruik. In hoofdstuk 4 van deze toelichting wordt nader ingegaan op de milieutechnische aspecten. Geconcludeerd wordt dat omliggende functies niet worden geschaad als gevolg van voorliggend plan. Aan dit deel van de Zogweteringlaan bevinden zich meerdere woonbestemmingen. De herbestemming past dan ook goed bij de omliggende ruimtelijke structuur.



## **Artikel 9.27 Instructieregel geluidsniveau in aandachtsgebied stiltegebied**

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Aandachtsgebied stiltegebied bevat regels die rekening houden met de doelstellingen voor het geluidsniveau bedoeld in Artikel 9.24 Doelstelling voor het geluidsniveau in stiltegebied.
2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met de doelstelling voor het geluidsniveau is omgegaan.

Voorliggend plan maakt geen bestemming en activiteiten mogelijk die een negatieve invloed kunnen hebben op het nabijgelegen stiltegebied. Er kan juist geconcludeerd worden dat door de nieuwe woonbestemming de geluidbelasting ten opzichte van de geluidbelasting die kan ontstaan als gevolg van de recreatieve bestemming, af zal nemen.

## **Artikel 10.6f Verbod aantasting uitzonderlijke universele waarde van de (Voorlopige Lijst) UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies**

Dit artikel ziet toe op het beschermen van de Hollandse Waterlinies. Het is verboden in het Voorlopige Lijst) UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies de uitzonderlijke universele waarde aan te tasten. Voorliggend plan ziet toe op een planologische wijziging. Er vinden geen fysieke ingrepen plaats. Het plan tast de uitzonderlijke universele waarde van de Hollandse Waterlinie dan ook niet aan, zie voor een verdere onderbouwing paragraaf 4.7 van de toelichting.

### **3.2.3 Conclusie provinciaal beleid**

Het planvoornemen voldoet aan de gestelde eisen van de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Omgevingsvisie Stichtse Vecht**

De Omgevingsvisie Stichtse Vecht is op 12 januari 2022 vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeente Stichtse Vecht kent een grote trots als het gaat om de cultuur, het unieke landschap van de Vecht en de veenweidegebieden en de historische dorpen die als een kralensnoer langs de Vecht zijn verzezen. De kernkwaliteiten zijn het vertrekpunt voor de toekomst. Dit doet de gemeente door te behouden en te versterken. Nieuwe ontwikkelingen dragen hieraan bij. Deze vinden plaats in lijn met de schaal, maat en logica van de gevormde werelden en gebruiken het erfgoed als inspiratie.

Stichtse Vecht is een aantrekkelijke vestigingsplaats voor veel mensen. Er is een enorme behoefte aan woningen vanuit de regio en vanuit Stichtse Vecht zelf. Driekwart van de inwoners gaf dan ook aan behoefte te hebben aan meer woningen in de eigen kern. Er is zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve woningbouwopgave. De gemeente beoogt dan ook een flinke inhaalslag te maken en grote aantallen nieuwe woningen te realiseren in de periode tot 2030 en ook daarna.

#### *Plassengebied*

Naast de visie's op verschillende thema's, waaronder de woningbouwopgave, staat in de Omgevingsvisie ook de visie op de verschillende deelgebieden. Voorliggend plan is gesitueerd in het deelgebied 'Veenweide Oost/ Plassengebied'. Hier ligt onder andere de nadruk op recreatie in het noorden en in het oosten natuurontwikkeling en natuurinclusieve landbouw.

#### *Planspecifiek*

Voorliggend plan ziet toe op het toevoegen van een bestaande bedrijfswoning aan de reguliere woonvoorraad van de gemeente Stichtse Vecht. Vanuit de woonvisie volgen geen aanwijzingen dan wel



randvoorwaarden die van toepassing zijn op het plan. Geconcludeerd kan worden dat het plan in lijn is met de omgevingsvisie.

### **3.3.2 Actualisatie Woonvisie 2017 - 2022**

In 2019 is de Actualisatie Woonvisie 2017 - 2022 opgesteld. Hierin beschrijft de gemeente Stichtse Vecht haar ambitie op het gebied van wonen in de gemeente aan de hand van de volgende thema's:

- voldoende betaalbare woningen, nu en straks;
- vergroten van het aanbod aan middenhuur;
- wonen met welzijn en zorg: aanbod verruimen;
- verduurzaming van de woningvoorraad;
- ruimte voor nieuwe woonconcepten en woonwagenstandplaatsen.

#### ***Planspecifiek***

Voorliggend plan voorziet in het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning. Het plan voegt daarmee een woning toe aan de woonvoorraad. Het plan is in lijn met de geactualiseerde woonvisie.

### **3.3.3 Conclusie gemeentelijk beleid**

Het planvoornemen voldoet aan de beleidsuitgangspunten van de gemeente Stichtse Vecht.





## 4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan moet voorzien in een goede ruimtelijke ordening, zoals de Wro ex art 3.1 stelt. De invulling van dit vereiste is in de jurisprudentie verder gepreciseerd. Onderstaand is per woon- en omgevingsaspect beoordeeld of en wat voor een wijziging er optreedt en of een goed woon- en leefklimaat voor zowel de omgeving als het plangebied zelf gegarandeerd is.

### 4.1 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

#### 4.1.1 Toetsingskader

Per 1 april 2011 is het Besluit-m.e.r. gewijzigd en in lijn gebracht met de Europese richtlijn hieromtrent (nr. 85/337/EEG). Voor deze wetwijziging kon bij de vraag of er een MER moest worden gemaakt, dan wel een mer-beoordeling moest worden uitgevoerd, worden volstaan met een toets aan de activiteiten en de bijbehorende getalsmatige grenzen uit het Besluit m.e.r. (bijlage C en D). Omdat de Europese richtlijn geen getalsmatige grenzen kent voor m.e.r.-plichtige activiteiten, zijn getalsmatige grenzen uit het Besluit-m.e.r. niet meer 'hard', maar hebben deze meer een indicatieve waarde.

Concreet betekent dit dat bij de vraag of er een m.e.r. of een mer-beoordeling dan wel een plan-m.e.r. moet worden uitgevoerd, niet zonder meer kan worden uitgegaan van de getalsmatige grenzen in kolom 2 van bijlage C en D, maar dat meer in algemene zin beoordeeld moet worden of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, waardoor het opstellen van een MER noodzakelijk zou zijn.

Een plan-m.e.r. is wettelijk verplicht wanneer:

het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor een (project)mer noodzakelijk is, dan wel waarvoor beoordeeld moet worden of een (project)m.e.r. noodzakelijk is; de activiteiten in het bestemmingsplan mogelijk leiden tot significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden (passende beoordeling noodzakelijk).

Bij een planmer gaat het om besluiten uit kolom 3 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r. Een (project- of besluit)-m.e.r. betreft een besluit op grond waarvan geen nader Besluit-m.e.r. of (beoordelings-)plichtig besluit meer nodig is. Het plan schept dus geen kader meer voor een mer-(beoordelings)plichtig besluit. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een bestemmingsplan wat in directe zin woningbouw mogelijk maakt waarvoor een m.e.r.-plicht geldt, of om een omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een veehouderij (met aanzienlijke milieugevolgen). Het betreft hier besluiten uit kolom 4 van bijlage C en D van het Besluit-m.e.r.

De wetwijziging van 1 april 2011 heeft tot gevolg dat ook onder de drempelwaarden beoordeeld moet worden of een m.e.r.-procedure doorlopen moet worden. Dit geldt zowel voor besluiten uit kolom 4 als voor besluiten (plannen) uit kolom 3 (plan-m.e.r.). In geval het project onder de drempelwaarde valt is deze beoordeling vormvrij. Dit betekent dat deze beoordeling via de officiële m.e.r.-beoordelingsprocedure kan geschieden, maar in veel gevallen zal een beoordeling in de toelichting bij het plan voldoende zijn.

#### **Planspecifiek**

Voorliggend plan betreft geen activiteit zoals benoemt in het Besluit-m.e.r. (Bijlage C en D). Het plan betreft de wijziging van een bestemming, er wordt geen nieuwe woning gerealiseerd. Dit betekent dat er geen sprake is van een m.e.r.-plicht en dat geen vormvrije m.e.r. beoordeling noodzakelijk is. Voor onderliggend plan kan voor de milieugevolgen op basis van de in dit hoofdstuk behandelde milieuaspecten geoordeeld worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.



## 4.2 Bedrijven en milieuzonering

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

Om dit gestandaardiseerd te kunnen beoordelen zijn in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de beperking of voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

### **Planspecifiek**

In dit plan wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning. Het plangebied is aan de rechterzijde naast een woonbestemming gelegen. De omliggende gronden tegen het plangebied aan bestaan uit recreatiegronden. In de bestaande situatie vormt de bedrijfswoning al een gevoelige bestemming waar omliggende bedrijven rekening mee moeten houden. Voor omliggende bedrijven treedt er als gevolg van het plan dan ook geen wijziging op. Voor de naastgelegen woonbestemming ontstaat als gevolg van voorliggend plan juist een beter woon- en leefklimaat.

Daarnaast moet bij de omzetting van een bedrijfswoning beoordeeld worden of de resterende bedrijfsactiviteiten binnen de gronden waartoe de bedrijfswoning behoort geen belemmering vormen voor de nieuwe reguliere woning.

Tegen het plangebied aan is de bestemming 'Recreatie – 7' gelegen. Hierbinnen is een minigolfbaan en forelvisser toegestaan.

Verder is de bestemming 'Recreatie – 3' tegen het plangebied gelegen. Hierbinnen is permanente verblijfsrecreatie met stacaravans en zomerhuizen alsmede niet permanente verblijfsrecreatie mogelijk. De gronden rondom het plangebied worden gebruikt als parkeerterrein en toegangsweg. De daadwerkelijke recreatie bevindt zich verder richting de Wilgenplas.

De richtafstand van kampeerterreinen/vakantiecentra (SBI — 2008: 552 – 553) bedraagt 50 meter in een rustige woonwijk en 30 meter in een gemengd stedelijk gebied. Aangezien het hier een gebied is waarbij de agrarische functie gecombineerd wordt met wonen en recreatie is er hier sprake van een gemengd stedelijk gebied. De afstand tussen de woning en de recreatieve bestemming met het parkeerterrein bedraagt ca. 30 meter. De afstand tot de slagbomen bedraagt ca. 115 meter. Er kan gesteld worden dat voldoende afstand gehouden wordt tot de aanwezige milieuhinderbronnen.

Het opnemen van de woonbestemming levert geen belemmering op voor het gebruik van het naastgelegen recreatieterrein. Tevens zal ter plaatse van de nieuwe reguliere woning sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

## 4.3 Geluidhinder

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

### **Planspecifiek**

Voorliggend plan ziet toe op het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning. Bij de beoordeling of een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder noodzakelijk is, gaat de wet uit van de vraag of er binnen de zone van een weg een (nieuwe) woning wordt gerealiseerd (art. 76, eerste lid Wgh en 76a Wgh). Daarbij is niet vereist dat voor bestaande woningen binnen



bestaande zones een herbeoordeling plaatsvindt als een vergunning wordt verleend of als het bestemmingsplan wordt herzien (art. 76, derde lid Wgh). Daarvan wordt verondersteld dat die bestaande gevallen, voor zover er niets wijzigt aan de zones of woningen, vooraf beoordeeld en akkoord bevonden zijn. In voorliggend plan vinden er geen fysieke wijzigingen plaats. De bestaande woning wordt niet herbouwd of uitgebreid.

De Wgh maakt geen onderscheid tussen bedrijfs- en burgerwoningen. Artikel 1 Wgh bevat een definitie van een “woning”, die voor zowel een burgerwoning als een bedrijfswoning geldt. Er is voor de beoordeling tussen een bedrijfs- en burgerwoning op grond van de Wgh aldus geen ander toetsingskader. Ook door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie bijvoorbeeld ABRvS 2 augustus 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2106, r.o. 34.) is bevestigd dat de Wgh geen onderscheid maakt tussen bedrijfs- en burgerwoningen.

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat voor voorliggend plan geen akoestisch onderzoek vereist is en het aspect geluid geen belemmering vormt.

## **4.4 Ecologie**

### **4.4.1 Flora en Fauna**

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

#### **Planspecifiek**

Bepaald moet worden of er geen beschermde soorten worden aangetast door de planontwikkeling. Voor voorliggend plan zullen geen bomen gekapt, sloten gedempt en of bosschages worden verwijderd. Tevens vinden er geen fysieke ingrepen plaats aan de gebouwen. Een ecologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het aspect Flora en Fauna vormt geen belemmering.

### **4.4.2 Stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden**

Op 15 juni 2015 is het Programma Aanpak Stikstof (PAS) vastgesteld. Het PAS bevat maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden. Een gedeelte van de toekomstige afname van stikstofdepositie kan vervolgens worden opgevuld door economische activiteiten die leiden tot een toename van stikstofdepositie. In de praktijk blijkt echter de afname van stikstofdepositie door de maatregelen niet gegarandeerd te kunnen worden. Daarom heeft op 29 mei 2019 de Raad van State een uitspraak gedaan. Hierin oordeelt de Raad dat het PAS niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt.

Het uitgangspunt is sindsdien nog steeds dat voor nieuwe initiatieven aangetoond moet worden dat er geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden door stikstofemissies en -deposities ontstaan door het initiatief. Het instrument waarmee de stikstof berekend kan worden is de AERIUS Calculator.

#### **Planspecifiek**

Voorliggend plan is op circa 370 meter afstand ten opzichte van het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen gesitueerd. De Oostelijke Vechtplassen bestaat uit een reeks van laagveengebieden tussen de Vecht en de oostrand van Utrechtse heuvelrug.



Voorliggend plan betreft een planologische wijziging, er wijzigt niks ten aanzien van de uitstoot van stikstof. Een Aeriusberekening is voor het plan dan ook niet nodig.

Op basis van bovenstaande conclusie vormt het aspect 'Stikstofdepositie' geen belemmering voor het planvoornemen.

#### 4.5 Bodem

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

##### **Planspecifiek**

Voorliggend plan betreft een planologische wijziging waarbij de recreatieve bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming. Het aantal gebruikers dat op de locatie langdurig kan verblijven wijzigt als gevolg van voorliggend plan niet. De kwaliteitseisen ten aanzien van de grond zijn dan ook niet strenger. Een verkennend bodemonderzoek is niet nodig.

Voorts heeft de Omgevingsdienst Utrecht bij de beoordeling van het plan de aanvullende opmerking gemaakt:

*'Volgens het milieudossier van de ODRU is er op de locatie een mobiele dieseltank aanwezig. Verder zijn er bij ons geen bodembedreigende activiteiten bekend op deze locatie. Volgens de loodverwachtingskaart is er mogelijk een verhoogd loodgehalte aanwezig op de locatie. In het kader van de bestemmingsplanprocedure hoeft dit verder niet onderzocht te worden. Op het moment dat de huidige woning wordt gesloopt en/of er nieuwbouw gaat plaatsvinden op de locatie dan is het wel noodzakelijk om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren op het gehele perceel en deze door ons te laten beoordelen.'*

Het aspect 'Bodem' vormt daardoor geen belemmering voor het planvoornemen.

#### 4.6 Luchtkwaliteit

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

**Tabel 1:** Grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Advieswaarde (WHO)
Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m <sup>3</sup>	10 µg / m <sup>3</sup>
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m <sup>3</sup>	
Fijn stof (PM <sub>10</sub> )	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m <sup>3</sup>	15 µg / m <sup>3</sup>
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m <sup>3</sup>	
Fijn stof (PM <sub>2,5</sub> )	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m <sup>3</sup>	5 µg / m <sup>3</sup>



In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM (Niet in Betekende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>.

### **Planspecifiek**

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM-criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m<sup>2</sup>. Voorliggend plan blijft ruim onder het criterium. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk. Voorts is de huidige situatie ten aanzien van de luchtkwaliteit en de situatie voor 2030 in beeld gebracht. Hiervoor is het Geoportaal van de ODRU geraadpleegd.

**Tabel 2:** NSL-waardes NO<sub>2</sub>, PM<sub>2,5</sub> en PM<sub>10</sub> voor de jaren 2020 ter plaatse van het plangebied.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Advieswaarde (WHO)	Waarde 2018	Waarde 2030
Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m <sup>3</sup>	10 µg / m <sup>3</sup>	16-18	10-12
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m <sup>3</sup>			
Fijn stof (PM <sub>10</sub> )	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m <sup>3</sup>	15 µg / m <sup>3</sup>	19- 20	17-18
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m <sup>3</sup>			
Fijn stof (PM <sub>2,5</sub> )	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m <sup>3</sup>	5 µg / m <sup>3</sup>	12- 12,5	10-10,5

De concentraties stikstofdioxide en fijn stof blijven onder de wettelijk vereiste gemiddelde concentraties voor 2018 en 2030. De WHO en GGD hanteren advieswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) van 10 microgram per kuub, fijn stof (PM<sub>10</sub>) van 15 microgram per kuub en 5 microgram per kuub voor PM<sub>2,5</sub> wat lager ligt dan de wettelijke grenswaarden. De advieswaarden worden (net) niet benaderd. De blootstelling aan luchtverontreiniging is echter beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Voorliggend plan is getoetst aan het wettelijk vereiste. In de komende jaren wordt verwacht dat de luchtkwaliteit verbeterd, waardoor de wettelijke grenswaarden ook niet worden overschreden. Gelet op het bovenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen beletsel voor dit plan.

## **4.7 Externe veiligheid**

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

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;



- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

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

#### *Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar*

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m<sup>2</sup>). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en kampeertreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

#### *Plaatsgebonden risico en groepsrisico*

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10<sup>-6</sup> als grenswaarde. Het bouwen van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het bouwen van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkt kwetsbare objecten is deze 10<sup>-6</sup> contour een richtwaarde. Als een goede onderbouwing wordt gegeven dan kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10<sup>-5</sup> contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde.

Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Bevi stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is dit moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico hoe zwaarder de verantwoording is.

#### *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*

Voor (de omgeving van) de risicovolste bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken.

Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

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

#### *Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor*

Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedssfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Een onderdeel van het Bevt houdt in dat voor sommige transportassen rekening moet worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG.). Het PAG. is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening moet worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

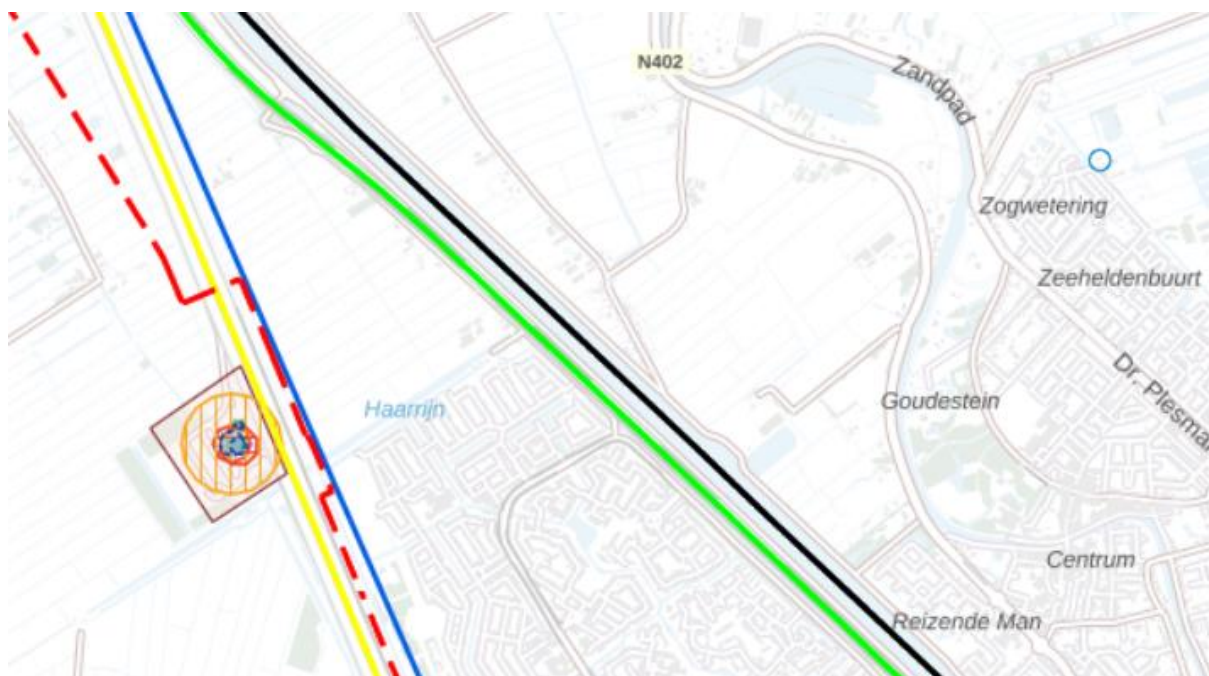


### *Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen*

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

### **Planspecifiek**

Om te beoordelen of er externe veiligheidsrisico's aanwezig zijn voor het plan, is de risicokaart van de Atlas leefomgeving geraadpleegd.



**Figuur 4:** Risicokaart Atlas leefomgeving (plangebied aangeduid met blauwe cirkel).

### *Bedrijven*

Er bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Ook zijn er geen bedrijven in de nabije omgeving met een overig veiligheidsrisico.

### *Transport over weg, spoor en water*

Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van stoffen die worden getransporteerd over vaarwegen. Op circa 1.6 kilometer afstand is een spoorlijn gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het plangebied ligt in het invloedsgebied van stoffen uit de stofcategorie D4 (toxische vloeistoffen). Tevens valt het plangebied in het invloedsgebied van stoffen uit de stofcategorie LT3 die vervoerd worden over de A2 (wegvak U73). Dit betreffen eveneens toxische vloeistoffen.

De personendichtheid, van belang voor het groepsrisico, zal echter door voorliggend plan niet wijzigen. Volledigheidshalve wordt verder in deze paragraaf ingegaan op het maatgevend scenario en handelingsperspectief behorende bij een toxisch scenario.



### *Transport buisleidingen*

Er bevinden zich geen relevante buisleidingen in de nabijheid van het plangebied waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

### **Toxisch scenario**

Toxische vloeistoffen en gassen kunnen vrijkomen als de tank met toxische stoffen het begeeft als gevolg van bijvoorbeeld een incident. Hierbij komen de toxische stoffen vrij in de vorm van een plas of een wolk. Een toxische plas zal vervolgens (gedeeltelijk) verdampen, waarbij een toxische wolk wordt gevormd. Afhankelijk van de weersomstandigheden en de windrichting kan de toxische wolk het plangebied indrijven.

### *Bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid*

Bij een ongeval met toxisch gas of vloeistof kan de brandweer optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen of op te nemen met water. Dit is wel afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario. De aanwezigheid van bluswatervoorzieningen binnen het plangebied is met het oog op een toxisch scenario niet relevant.

### Handelingsperspectief:

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Het advies bij het vrijkomen van een toxische wolk is om te schuilen tot de lekkage is verholpen en/of de concentratie in de lucht laag genoeg is om het gebied te ontvluchten. Daarvoor is het noodzakelijk dat de gifwolk het gebouw niet binnendringt dus ramen, deuren en ventilatie moet gesloten kunnen worden. Wanneer binnen schuilen niet (meer) veilig kan, moet van de risicobron af gevlucht worden. Personen die zich buiten bevinden moeten naar binnen vluchten of van de risicobron afvluchten. Het plangebied biedt hier voldoende ruimte voor.

Voorliggend plan ziet toe op een planologische wijziging. Er worden ten opzichte van de huidige situatie geen nieuwe kwetsbare functies mogelijk gemaakt. Tevens zal de personendichtheid als gevolg van voorliggend plan niet toenemen. Geconcludeerd kan worden dat 'Externe veiligheid' geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

## **4.8 Archeologie en cultuurhistorie**

In de Erfgoedwet, vastgesteld op 1 juli 2016, zijn de regels voor de archeologische monumentenzorg opgenomen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen door een gecertificeerd bureau archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. In de beleidsregels zijn vrijstellingsgrenzen opgenomen voor de oppervlakte en diepte van de voorgenomen ingreep. Als een plangebied groter is dan de gestelde oppervlakteondergrens en de ingreep dieper gaat dan de diepte-ondergrens dient archeologisch onderzoek volgens de Archeologische MonumentenZorg-Cyclus (AMZ-cyclus) te worden uitgevoerd.

### **Planspecifiek**

#### Archeologie

Voor het plan is de archeologische beleidskaart van de gemeente Stichtse Vecht geraadpleegd. De beleidskaart is op 1 juni 2022 vastgesteld. Een deel van het plangebied valt binnen 'WA2 Hoge





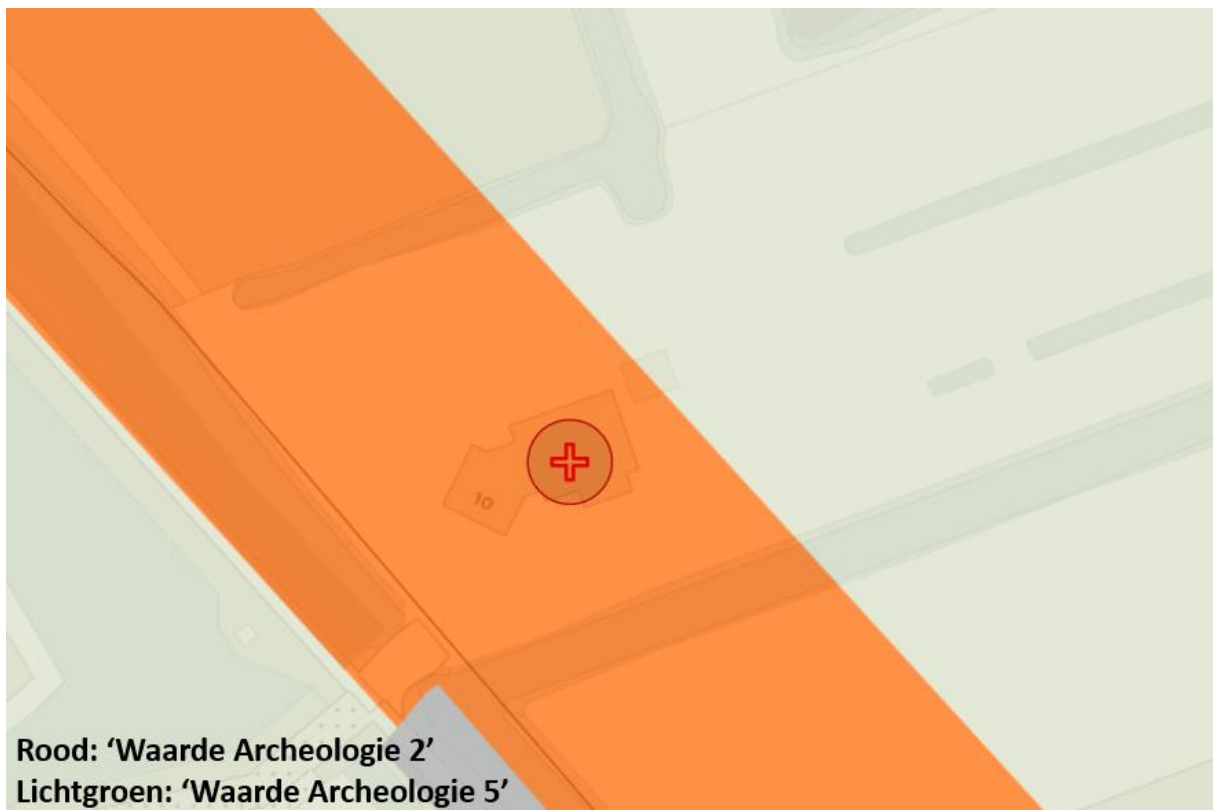
verwachting'. Deze waarde is opgenomen voor de Vechtzone, waterbodems in/nabij de historische kernen en ontginningslinten en-dijken. Het beleid voor gronden met deze verwachting is:

Voor plangebieden waarvan de bodemverstoring een oppervlak van meer dan 100 m<sup>2</sup> beslaat en de bodem tot meer dan 0,3 m geroerd wordt, moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Daarnaast geldt voor een deel van het plangebied de verwachting 'WA5 Lage verwachting'. Deze waarde is opgenomen voor komgebieden en gebieden met blokverkaveling. Het beleid voor gronden met deze verwachting is:

Voor plangebieden waarvan de bodemverstoring een oppervlak van meer dan 100.000 m<sup>2</sup> beslaat en de bodem tot meer dan 0,3 m geroerd wordt, moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Voorliggend plan houdt geen fysieke wijzigingen in. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Om het archeologisch erfgoed te beschermen worden in het bestemmingsplan de twee archeologische waarden als dubbelbestemming opgenomen.



Figuur 5: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Stichtse Vecht.

#### Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Stichtse Vecht is geraadpleegd. Uit het raadplegen van de cultuurhistorische waardenkaart blijkt dat er binnen het plangebied geen monumenten aanwezig zijn. Het plangebied maakt onderdeel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De waarde van de linie schuilt in het behoud van het samenhangend stelsel van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen. Binnen het plangebied zijn geen elementen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie aanwezig. Voorliggend plan ziet toe op een planologische wijziging en heeft geen invloed op de omliggende elementen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Binnen het plangebied bevinden zich verder geen cultuurhistorische waarden. Wel loopt naast het plangebied richting de Wilgenplas een waardevolle laan. Deze laan betreft de laan van de buitenplaats Doornburgh. Voorliggend plan tast de historische laan niet aan.

Gezien bovenstaande vormt het aspect 'Archeologie en cultuurhistorie' geen belemmering voor het planvoornemen.



## 4.9 Waterhuishouding

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

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt over water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

### *Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw*

De Commissie Waterbeheer 21<sup>ste</sup> eeuw heeft in augustus 2000 geadviseerd over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21<sup>ste</sup> eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21<sup>ste</sup> eeuw worden twee keuzes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

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

### *Waterwet*

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

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

### *Nationaal Waterplan 2022-2027*

Het NWP (maart 2022) bevat de belangrijkste punten van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren. Onderdelen hiervan zijn de stroomgebiedbeheerplannen, het overstromingsrisicobeheerplan en het Programma Noordzee. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen over klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater en waterverdeling, waterkwaliteit en natuur, scheepvaart en de functies van de rijkswateren.

Vanwege Europese regelgeving en de nationale Waterwet zijn iedere 6 jaar nationale plannen voor water nodig. In het NWP komen het oude Nationaal Waterplan (voor beleid) en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (voor beheer) samen. Zo werken we al in de geest van de Omgevingswet. Daarnaast zijn het Programma Noordzee, de stroomgebiedbeheerplannen en de overstroming risicobeheersplannen onderdeel van het NWP. Hiermee geeft het programma-invulling aan de Europese richtlijnen voor water,



#### 4.9.1 Regionaal waterbeleid

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet zorgt namens het waterschap voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in de sloten en vaarten. Het verzorgingsgebied van Waternet omvat de gemeente Amsterdam en een groot gebied in de provincie Utrecht en Noord-Holland. Het beleid van AGV is verwoord in het Waterbeheerplan en diverse beleidsnota's.

Het waterschap hanteert het beleid dat bij het aanbrengen van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> verharding in stedelijk gebied en 5.000 m<sup>2</sup> in het overige gebied 10 % daarvan gecompenseerd moet worden in de vorm van oppervlaktewater voor waterberging. Door compensatie wordt voorkomen dat ernstige peilstijging optreedt door afstromend regenwater met wateroverlast tot gevolg.

##### *Watertoets*

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de aanvrager van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

##### **Planspecifiek**

##### *Bestaand watersysteem*

Het plangebied ligt niet in de beschermingszone van een regionale kering, waardoor aanvullende voorwaarden vanuit het waterschap niet van toepassing zijn. Aan de westelijke kant van het plangebied bevinden zich primaire watergangen. Het onderhoud wordt uitgevoerd door het waterschap en door de gemeente. Voorliggend plan wijzigt de loop van de aanwezige watergangen niet.



**Figuur 6:** Uitsnede Legger Water – Waterschap AGV.



#### *Oppervlaktewater en watercompensatie*

Voorliggend plan ziet toe op een planologische wijziging. Er vinden geen fysieke wijzigingen plaats binnen het plangebied. Er wordt geen oppervlaktewater gedempt of verhardingen toegebracht. Het is derhalve niet nodig om watercompensatie door te voeren.

#### *Grondwaterbeschermingsgebied*

Het plangebied valt binnen het grondwaterbeschermingsgebied. In de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht is hiervoor aangegeven dat aangegeven dat geen activiteiten zijn toegestaan die een risico vormen voor de grond- en oppervlaktewaterwinning voor menselijke consumptie. Hiertoe is de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' uit het geldende bestemmingsplan overgenomen.

Het plan wordt volledigheidshalve in het kader van het watertoetsproces toegezonden aan het waterschap. Gezien bovenstaande vormt het aspect 'Water' geen belemmering voor onderhavig plan.

### **4.10 Verkeer en parkeren**

Verkeer en parkeren is een wezenlijk onderdeel van een goede ruimtelijke ordening. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat een plan voorziet in voldoende parkeermogelijkheden. Hierbij geldt doorgaans dat de omgeving niet nadelig belast mag worden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Ten tweede dient beoordeeld te worden of de bestaande infrastructuur toereikend is voor de beoogde ontwikkeling en dat er als gevolg van de ontwikkeling geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

De gemeente Stichtse Vecht heeft in haar 'Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan Stichtse Vecht 2013, deel B: Nota Parkeernormen' (GVVP, vastgesteld door de raad op 29 september 2015) vastgelegd welke parkeernormen gelden.

#### *Planspecifiek*

Voorliggend plan betreft een planologische wijziging. De parkeerbehoefte wijzigt als gevolg van het plan niet. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om het parkeren op te lossen. Tevens zal de verkeersgeneratie niet toenemen.

Het aspect Verkeer en parkeren vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.



## 5 Juridische planbeschrijving

### 5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van twee woning mogelijk. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht op het vigerende plan. Tot slot is aangesloten bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

### 5.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Onderstaande beschrijving is een algemeen beschrijving van bestemmings- of wijzigingsplanregels. Omdat verwezen wordt naar het moederplan zijn de regels in dit plan zeer beknopt.

#### Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

#### Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (met name de maximale goot- en/of bouwhoogte). De verschillende bestemmingen bevatten, indien nodig, specifieke gebruiksregels. Per bestemming is daarnaast bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

#### Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels;
- algemene aanduidingsregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overige regels.



## Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat door het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

### 5.3 De bestemmingen

In het plangebied zijn verschillende bestemmingen weergegeven. Hieronder wordt een nadere beschouwing gegeven van deze bestemmingen.

Artikel 3 Agrarisch met waarden – Landschapswaarden.

De gronden met de bestemming 'Recreatie' zijn herbestemd naar de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Deze gronden behoren tot hetzelfde kadastrale perceel en het gebruik komt overeen met het feitelijk gebruik. De regels voor 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Maarssen'.

Artikel 4 Tuin

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor het gebruik als tuin. Bebouwing is hier niet toegestaan; enkel bouwwerken geen gebouwen zijnde. 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. De regels voor 'Tuin' zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Maarssen'.

Artikel 5 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd om de bestaande bedrijfswoning te kunnen bewonen als reguliere woning. De regels voor 'Wonen' zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Maarssen'. In de planregels is geborgd dat in afwijking van de overige bouwregels de bestaande bebouwing is toegestaan.

Artikel 6 Waarde – Archeologie 2

Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de gronden waar mogelijk archeologische waarden in de grond zitten aangeduid met archeologische waarde. Met deze dubbelbestemming blijven de eventueel aanwezige waarden in de ondergrond afdoende beschermd.

Artikel 7 Waarde – Archeologie 5

Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de gronden waar mogelijk archeologische waarden in de grond zitten aangeduid met archeologische waarde. Met deze dubbelbestemming blijven de eventueel aanwezige waarden in de ondergrond afdoende beschermd.

Gebiedsaanduiding Milieuzone – Grondwaterbeschermingsgebied

Op de verbeelding van het bestemmingsplan is het gehele plangebied aangeduid met een milieuzone. Met deze milieuzone wordt de waterkwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening beschermd.



## **6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

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

De procedurekosten voor het plan worden met de gemeentelijke legeskosten op aanvrager verhaald. Ook wordt een anterieure overeenkomst en of een planschadeovereenkomst gesloten met de aanvrager van het plan. Hiermee zijn kosten en risico's verdeeld. Alle aanlegkosten worden door de aanvrager betaald. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **6.2.1 Wettelijk vooroverleg**

Het voorontwerpbestemmingsplan Zogweteringlaan 10 Maarssen is volgens artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening aan de bestuurlijke partners voorgelegd. De reacties van de wettelijk vooroverlegpartners en of het tot wijzigingen van het bestemmingsplan heeft geleid is opgenomen in bijlage 1 bij het bestemmingsplan.

#### **6.2.2 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende de ontwerpfase in het kader van art 3.8 Wro en volgens afdeling 3.4 van de Awb ter inzage worden gelegd. Eenieder wordt gedurende deze periode in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan in te dienen.

Wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld, ligt het plan ten slotte ter inzage met de mogelijkheid tot het indienen van beroep en/of voorlopige voorziening bij de Raad van State. Na het doorlopen van de fase van beroep en/of voorlopige voorziening wordt het plan onherroepelijk.



## 7 Bijlage

1. Nota beantwoording Vooroverleg-BP Zogweteringlaan 10





## **Bijlage 1**



# **Voorontwerpbestemmingsplan Zogweteringlaan 10**

**Nota beantwoording overlegreacties**

## Inhoudsopgave

1	Ontvangen overlegreacties .....	2
1.1	Inleiding .....	2
1.2	Proces tot nu toe.....	2
2	Vooroverlegreacties .....	2
2.1	Provincie Utrecht .....	2
2.2	Waternet, namens Amstel, Gooi en Vechtstreek .....	2
2.3	RUD Utrecht .....	2
2.4	Veiligheidsregio Utrecht.....	2
3	Conclusie.....	3

# 1 Ontvangen overlegreacties

## 1.1 Inleiding

Bestemmingsplan Zogweteringlaan 10 is gericht op het wijzigen van de bestemming 'Recreatie – 3' met aanduiding bedrijfswoning naar de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. De bedrijfswoning was eens verbonden aan recreatiepark 'de Wilgenplas' maar is sinds 2013 niet meer als bedrijfswoning in gebruik. Dit bestemmingsplan brengt de bestemming overeen met het feitelijk gebruik als burgerwoning.

## 1.2 Proces tot nu toe

Het bestemmingsplan is ambtelijk beoordeeld en daarna aan vooroverlegpartners gestuurd. Het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft plaatsgevonden van 7 augustus tot 12 oktober 2023. Deze lange periode heeft te maken met het feit dat de Veiligheidsregio Utrecht op 26 september om een reactie is gevraagd.

Het voorontwerp Verzamelplan is in het kader van het vooroverleg toegezonden aan:

1. Provincie Utrecht
2. Waternet, namens Waterschap Amstel, Gooi en Vechtstreek
3. RUD Utrecht
4. Veiligheidsregio Utrecht (VRU)

De binnengekomen reacties worden hierna per plan kort samengevat en beantwoord en er wordt aangegeven of de reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

# 2 Vooroverlegreacties

## 2.1 Provincie Utrecht

De Provincie Utrecht heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben.

Wij danken de provincie voor haar reactie.

## 2.2 Waternet, namens Amstel, Gooi en Vechtstreek

Waternet heeft aangegeven dat het plan geen waterbelangen schaad.

Wij danken Waternet voor haar reactie.

## 2.3 RUD Utrecht

De RUD heeft niet gereageerd op het verzoek om vooroverleg.

## 2.4 Veiligheidsregio Utrecht

De Veiligheidsregio Utrecht geeft aan geen opmerkingen op het bestemmingsplan te hebben. Er is voldaan aan het gestelde in artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroute.

Wel adviseren zij de bewoners op de hoogte te stellen van het omschreven handelingsperspectief in geval van een ongevalsscenario.

Wij danken de Veiligheidsregio voor haar reactie. Het advies wordt gedeeld met de initiatiefnemer en verwerkt in paragraaf 4.6. 'Externe veiligheid' van de toelichting van het bestemmingsplan.

### **3 Conclusie**

De gemaakte vooroverleg reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Het advies van de Veiligheidsregio Utrecht is verwerkt in paragraaf 4.6. 'Externe veiligheid' van de toelichting van het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan Zogweteringlaan 10 is akkoord voor ter inzage legging.

## **Zogweteringlaan 10**

## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>10</b>
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Landschapwaarden	10
Artikel 4	Tuin	12
Artikel 5	Wonen	13
Artikel 6	Waarde - archeologie 2	16
Artikel 7	Waarde - archeologie 5	19
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>22</b>
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 9	Algemene bouwregels	23
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	25
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	26
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	28
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>29</b>
Artikel 14	Overgangsrecht	29
Artikel 15	Slotregel	30

## **Regels**



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 Plan:

het bestemmingsplan 'Zogweteringlaan 10' met identificatienummer NL.IMRO.1904.BPZogwtrngln10MRS-OW01 van de Gemeente Stichtse Vecht.

#### 1.2 Begeleiden:

het begeleiden van bodemverstorende ingrepen door een archeoloog die de aanwezige archeologische resten documenteert en verzamelt conform de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en op basis van een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen.

#### 1.3 Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en bijlagen.

#### 1.4 Aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

#### 1.5 Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### 1.6 Achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

#### 1.7 Agrarisch beheer

het beheren en onderhouden van gronden, gericht op het voortbrengen van producten en behoud en herstel van het cultuurlandschap door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

#### 1.8 Ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

#### 1.9 Archeologievriendelijk bouwen:

het treffen van technische en andere maatregelen om archeologische waarden in de bodem te ontzien.

#### 1.10 Archeologisch onderzoek:

onderzoek naar de (aanwezigheid en/of waarde van) archeologische resten door een gecertificeerde instantie werkend conform de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie. Dit onderzoek kan bestaan uit bureauonderzoek, booronderzoek, begeleiden, proefsleuvenonderzoek, opgravingen of een combinatie daarvan.

#### 1.11 Archeologisch rapport:

rapport waarin de resultaten van archeologisch onderzoek zijn vastgelegd en dat is opgesteld conform de richtlijnen van de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

**1.12 Archeologisch Rijksmonument:**

terrein dat van algemeen belang is vanwege de daar aanwezige sporen van menselijke aanwezigheid in het verleden, en op grond van de Erfgoedwet wordt beschermd.

**1.13 Archeologische verwachting:**

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische resten in dat gebied.

**1.14 Archeologische waarde:**

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

**1.15 Bebouwing:**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

**1.16 Bed en breakfast of air B&B:**

een activiteit ondergeschikt aan een woning die gerund wordt door de eigenaren tevens bewoners van de betreffende woning, die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van kortdurend toeristisch nachtverblijf in combinatie met het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten.

**1.17 Bedrijf:**

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet-zelfstandige en ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

**1.18 Bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.19 Bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.20 Bevoegd gezag**

het bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.21 Bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

**1.22 Bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.23 Bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw, begrensd door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen met uitsluiting van een onderbouw of een zolderverdieping.

**1.24 Bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop (ingevolge de regels) krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

**1.25 Bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel.

**1.26 Bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

**1.27 Bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

**1.28 Bijgebouw**

een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

**1.29 Cultuurhistorische waarde:**

belang in geschiedkundig opzicht; onder andere met betrekking tot het ontstaan van het gebied, zoals onder meer tot uitdrukking komt in het kavelpatroon, de waterhuishouding, de beplanting en de (voormalige) bebouwing.

**1.30 Erf:**

een al dan niet bebouwd perceel, of gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

**1.31 Erfbebouwing**

functioneel met een hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en door zijn ligging, constructie en afmetingen daaraan ondergeschikt, op de grond staande gebouwen of andere overdekte bouwwerken.

**1.32 Gebouw:**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met ten minste twee wanden omsloten ruimte vormt.

**1.33 Gecertificeerde instantie:**

instantie die beschikt over een certificaat als bedoeld in art. 5.1 van de Erfgoedwet.

**1.34 Hobbymatig houden van dieren:**

het uitoefenen van agrarische activiteiten, niet zijnde uit hoofde van een volwaardig agrarisch bedrijf, waarvoor vanwege de beperkte omvang geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- of vergunningbesluit milieubeheer geldt.

**1.35 Hoofdgebouw:**

gebouw dat op een perceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

**1.36 Huishouden:**

persoon of groep personen die een huishouding voert; hieronder wordt niet verstaan een groep personen die een huis bewonen waar sprake is van bedrijfsmatige kamerverhuur.

**1.37 Huishouding:**

regeling van het huishouden, familieleven, huisgezin.

**1.38 Kap:**

een dakafdekking van een gebouw waarbij bij een horizontale projectie, ten minste 50% van het gebouw wordt afgedekt met hellende dakvlakken.

**1.39 Kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen:**

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie.

**1.40 Kunstwerk:**

bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct, een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.

**1.41 Landschapswaarden:**

de aan een gebied toegekende waarden die gebaseerd zijn op de karakteristieken van dat gebied.

**1.42 Mantelzorg:**

het voldoen aan een tijdelijke, maar langer dan drie maanden durende behoefte aan zorg op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, waarbij de zorgverlening gebeurt op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband. De zorgbehoevende maakt op dat moment deel uit van het huishouden.

**1.43 Natuurwaarden:**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de geologische, bodemkundige en ecologische elementen voorkomende in dat gebied.

**1.44 Nevenfunctie:**

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de in dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bestemming.

**1.45 Normaal onderhoud, gebruik en beheer:**

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.

**1.46 Oever:**

waterkant langs rivieren, meren, kanalen enz.

**1.47 Onevenredig:**

niet in een zodanige verhouding staande tot een andere grootheid als gepast of wenselijk wordt geacht.

**1.48 Ontsluitingsweg:**

een weg, pad of doorgang die toegang verschaft tot een perceel.

**1.49 Opgraving:**

de ontsluiting van een archeologische vindplaats door een gecertificeerde instantie met als doel de informatie te verzamelen en vast te leggen die nodig is voor het beantwoorden van de in het Programma van Eisen verwoorde onderzoeksvra(a)g(en) en het behalen van de onderzoeksdoelstellingen.

**1.50 Peil:**

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

**1.51 Perceel:**

begrensd stuk land of water, kavel.

**1.52 Perceelsgrens:**

een grenslijn tussen percelen onderling.

**1.53 Programma van Eisen (PvE):**

document waarin onderzoeksvragen en uitvoeringseisen voor het uit te voeren archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven of een opgraving staan geformuleerd. Voor aanvang van het onderzoek dient het PvE door het bevoegd gezag te zijn goedgekeurd.

**1.54 Seksinrichting:**

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of daarmee naar de aard en omvang vergelijkbare activiteiten, in de vorm van seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval begrepen:

- a. een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
- b. een seksbioscoop of sekstheater;
- c. een seksautomatenhal;
- d. een seksclub of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar of in combinatie met een sekswinkel.

**1.55 Voorerf/voorerfgebied:**

de gronden die behoren bij een hoofdgebouw en gelegen zijn voor de voorgevel/voorkant en die geen onderdeel uitmaken van het achtererfgebied.

**1.56 Voorgevel/voorkant:**

de naar het openbaar gebied gekeerde gevel van een hoofdgebouw of, als het een hoofdgebouw betreft met meer dan één naar het openbaar gebied gekeerde gevel, de gevel die architectonisch als de voornaamste gevel kan worden aangemerkt bijvoorbeeld omdat daar de hoofdentree is gelegen;

**1.57 Woning of wooneenheid:**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1     Afstand**

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

### **2.2     Bouwhoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.3     Breedte, lengte en diepte van een bouwwerk**

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

### **2.4     Dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.5     Goothoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot/de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Bij het meten van de goothoogte worden wolfseinden en daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen buiten beschouwing gelaten.

### **2.6     Inhoud van een bouwwerk**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **2.7     Oppervlakte van een bouwwerk**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.8     Vloeroppervlakte**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapwaarden

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch beheer;
- b. behoud en versterking en herstel van de aldaar voorkomende, dan wel daaraan eigen zijnde landschaps- en cultuurhistorische waarden, in de vorm van:
  1. de zeer lange opstreckende verkavelingen, soms in waaivorm;
  2. de cultuurhistorisch waardevolle vervingingsrestanten en petgaten
  3. de restanten van eendenkooien, jaagpaden, kaden en weteringen;
  4. het graslandkarakter;
  5. de karakteristieke erfindeling;
  6. de openheid van de verboden kringen en de inundatiegebieden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- c. groene en blauwe diensten als nevenfunctie;
- d. extensief recreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

- e. erven;
- f. groenvoorzieningen en water;
- g. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- h. overig functioneel met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapwaarden' verbonden voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

- a. Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- of terreinafscheidingen en veekralen uitsluitend worden gebouwd binnen de bouwvlakken;
  2. overigens geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	Mmx. oppervlakte	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte
erfafscheiding					1 m
veekralen					1,5 m
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde					3 m

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:
  1. het plaatsen van onderkomens is niet toegestaan;
  2. het africhten of trainen van paarden of het uitoefenen van de paardensport in een paardenbak is niet toegestaan;
  3. de teelt van ruwwoeder anders dan gras is niet toegestaan.

### **3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *3.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapwaarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepplougen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. aanbrengen en/of verwijderen van opgaande beplanting.

#### *3.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod*

Het verbod als bedoeld in lid 3.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

#### *3.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

#### *3.4.4 Advies*

Het bevoegd gezag kan uitsluitend vergunning verlenen als bedoeld in lid 3.4.1 na schriftelijk advies van een deskundige inzake de te beschermen waarden.



## **Artikel 4     Tuin**

### **4.1     Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;

met de daarbij behorende:

- a. groenvoorzieningen en water;
- b. toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten;
- c. overige functioneel met tuinen verbonden voorzieningen.

### **4.2     Bouwregels**

Op de voor 'Tuin' bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij:

- a. de hoogte vóór de voorgevel niet meer dan 1 m bedraagt;
- b. de hoogte achter de voorgevel niet meer dan 2 m bedraagt;
- c. de hoogte van een overkapping niet meer dan 3 m bedraagt en de oppervlakte daarvan niet meer is dan 10 m<sup>2</sup>.

### **4.3     Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 onder a sub 1 ten behoeve van de bouw van erkers en tochtportalen aansluitend aan een op het perceel gelegen (hoofd)gebouw tot een grondoppervlak van niet meer dan 6 m<sup>2</sup> en een hoogte van niet meer dan 3 m.

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen dan wel bedrijfsmatige activiteiten aan huis;

met de daarbij behorende:

- tuinen en erven;
- toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen en water;
- overige functioneel met het wonen verbonden voorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen' bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden;
- de afstand tussen bij de woning behorende bijgebouwen en de voorgevelrooilijn van de woning ten minste 1 m bedraagt;
- overigens geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte
woning (inclusief aan- en uitbouwen en overkappingen)	één, tenzij anders met een aanduiding is aangegeven	600 m <sup>3</sup> , tenzij de bestaande inhoud groter is		4,5 m	10 m
bijgebouwen bij de woning			50% van de oppervlakte van het bij de woning behorende erf met een maximum van 50 m <sup>2</sup> **	3 m*	5 m
- erfafscheidingen voor de voorgevel van de woning - overige plaatsen binnen het bouwvlak					1 m 2 m
pergola's					2,7 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde					2 m

\* de maximale goothoogte van aangebouwde bijgebouwen is gelijk aan de de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning;

\*\* tenzij middels de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen' anders is aangegeven.

### **5.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *5.3.1 Ten behoeve van de goothoogte van gebouwen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 sub c ten behoeve van een hogere goothoogte van gebouwen, met dien verstande dat:

- a. de goothoogte ten hoogste 6 m bedraagt;
- b. de bouw geen onevenredige afbreuk doet aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit zoals opgenomen in bijlage 1.

#### *5.3.2 Ten behoeve van de vergroting van het gezamenlijk grondoppervlak van erfbebouwing*

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 sub c ten behoeve van het vergroten van het gezamenlijk grondoppervlak aan erfbebouwing tot 80 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van erfbebouwing niet meer dan 50% van de oppervlakte van het aansluitend aan de woning gelegen erf bedraagt.

#### *5.3.3 Ten behoeve van de afstand tot de zijdelingse perceelgrens*

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 sub b ten behoeve van een kortere afstand tot de perceelsgrens, dan wel te bouwen op de perceelsgrens.

### **5.4 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het africhten of trainen van paarden of het uitoefenen van de paardensport in een paardenbak is niet toegestaan;
- b. een woning is bedoeld voor één huishouding; een kamerverhuurbedrijf is niet toegestaan;
- c. het in gebruik nemen (van een deel) van het hoofdgebouw of de bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg is niet toegestaan;
- d. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep dan wel bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 33% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 50 m<sup>2</sup> tenzij anders is aangegeven middels de maatvoeringsaanduiding 'maximum oppervlakte aan-huis-verbonden beroepen en bedrijfsmatige activiteiten'; in het kader van deze activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan.

### **5.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *5.5.1 Ten behoeve van paardenbakken en het africhting of trainen van paarden of het uitoefenen van de paardensport in een paardenbak*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.4 sub a teneinde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toe te staan voor het africhten of trainen van paarden of het uitoefenen van de paardensport in een paardenbak, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van een paardenbak ten hoogste 800 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. de oppervlakte van het totale aansluitende, in eigendom zijnde, perceel ten minste 2.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. de paardenbak gesitueerd wordt achter de achtergevel van de woning of het verlengde hiervan;
- d. er per bouwperceel ten hoogste één paardenbak is toegestaan;
- e. de activiteit geen bedrijfsmatige activiteit betreft;
- f. het aantal paarden of pony's ten hoogste 5 bedraagt;
- g. de afstand van de paardenbak tot de woning op het eigen bouwperceel ten hoogste 50 m bedraagt;
- h. de afstand tussen een paardenbak en een woning van derden ten minste 50 m bedraagt, tenzij deze

afstand niet mogelijk is in welk geval de afstand ten minste 25 m bedraagt, mits door middel van te treffen maatregelen geen hinder is te verwachten voor omwonenden;

- i. er geen lichtmasten gerealiseerd mogen worden;
- j. de bouwhoogte van omheiningen niet meer dan 1,5 m mag bedragen.

#### 5.5.2 *Ten behoeve van mantelzorg*

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het in gebruik nemen (van een deel) van het hoofdgebouw of de bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg mits:
  - 1. de mantelzorg noodzakelijk is en dat blijkt uit een medische of sociale indicatie. Indien er sprake is van een ouder-kindrelatie waarbij de ouder(s) 65 jaar of ouder is (zijn) is geen medische of sociale indicatie noodzakelijk;
  - 2. het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken bereikbaar is en blijft voor hulpdiensten;
  - 3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
  - 4. de oppervlakte welke wordt gebruikt voor mantelzorg niet meer bedraagt dan 80 m<sup>2</sup>.
- a. Het bevoegd gezag kan de onder a bedoelde omgevingsvergunning intrekken na beëindiging van de mantelzorg.
- b. Na het intrekken van de omgevingsvergunning, zoals bedoeld onder b, is degene aan wie de omgevingsvergunning was verleend of diens rechtsopvolger, en indien sprake was van afhankelijke woonruimte, verplicht de als dan strijdige situatie te zijner keuze hetzij in de vorige toestand te herstellen, hetzij met het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen.

## **Artikel 6 Waarde - archeologie 2**

### **6.1 bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - archeologie 2' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

### **6.2 Bouwregels**

#### *6.2.1 Algemeen*

Op de gronden met de bestemming 'Waarde - archeologie 2' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

#### *6.2.2 Uitzonderingen*

In afwijking van het bepaalde onder artikel 6.2.1 zijn bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen op de in artikel 6.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien:

- a. het betreft: vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid en uitsluitend de bestaande fundering wordt benut;
- b. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden gerealiseerd;
- c. een bouwwerk waarbij de bodemverstoring niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt.
- d. een bouwwerk dat tot 0,3 m diep kan worden gerealiseerd.
- e. bebouwing die nodig is voor archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 3 m.

### **6.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *6.3.1 Afwijking*

In afwijking van het bepaalde in artikel 6.2 mogen gebouwen en bouwwerken en andere bouwwerkzaamheden, voor zover deze niet reeds vallen onder artikel 6.2.2, volgens de andere daar voorkomende bestemming(en) gerealiseerd worden, mits op basis van het archeologisch rapport dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ingediend en waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders blijkt dat:

- a. archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
- c. er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

#### *6.3.2 Omgevingsvergunning*

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder artikel 6.3.1 kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het laten doen van opgravingen door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE);
- c. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring te laten begeleiden door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE).

### 6.3.3 *Advies*

Het bevoegd gezag wint advies in van een door hen aan te wijzen deskundige, alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen.

## 6.4 **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### 6.4.1 *Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde, en werkzaamheden uit te voeren ongeacht het bepaalde bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:

- a. het ontgronden, afgraven (waaronder onder andere saneren), onderzuigen, egaliseren, verlagen, afplaggen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de landbodemstructuur, dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld;
- b. het ontgronden, baggeren, afgraven (waaronder onder andere saneren), onderzuigen verlagen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de waterbodemstructuur;
- c. het graven, verbreden, verdiepen van watergangen en waterpartijen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- e. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van drainage;
- g. het aanleggen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- h. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verhoging of verlaging van de grondwaterstand;
- j. het verwijderen van fundamente dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld.

### 6.4.2 *Uitzonderingen op het aanlegverbod*

Het in artikel 6.4.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van onderhoudsbaggerwerkzaamheden die aantoonbaar niet dieper gaan dan in het recente verleden bereikte baggerdieptes;
- c. die een oppervlakte beslaan van niet meer dan 100 m<sup>2</sup>;
- d. die een oppervlakte beslaan van meer dan 100 m<sup>2</sup> maar waarbij de bodem niet dieper dan 0,3m beneden het maaiveld wordt geroerd;
- e. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe gecertificeerde instantie;
- f. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
- g. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
- h. is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- i. die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 6.3.1 in acht is genomen

### 6.4.3 *Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 6.4.1 kan een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid, voor zover deze niet reeds vallen onder artikel 6.4.2, uitgevoerd worden mits op basis van een archeologisch rapport, dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt ingediend, en naar het oordeel van burgemeester en wethouders, blijkt dat:
  1. archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
  2. archeologisch waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden;

3. er geen archeologische waarden aanwezig zijn.
- b. Het overleggen van een archeologisch rapport als bedoeld onder a is niet vereist indien de aanvraag betrekking heeft op het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 6.4.2 sub b.
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op grond waarvoor eerder een omgevingsvergunning is afgegeven als bedoeld in artikel 6.3.1 en/of het bepaalde onder a. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. artikel 6.4.4 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

#### 6.4.4 Voorschriften bij een omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het laten doen van opgravingen door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE);
- c. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring te laten begeleiden door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE).

#### 6.4.5 Advies

Het bevoegd gezag wint advies in van een door hen aan te wijzen deskundige, alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen.

## **Artikel 7 Waarde - archeologie 5**

### **7.1 bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - archeologie 5' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

### **7.2 Bouwregels**

#### *7.2.1 Algemeen*

Op de gronden met de bestemming 'Waarde - archeologie 5' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

#### *7.2.2 Uitzonderingen*

In afwijking van het bepaalde onder artikel 7.2.1 zijn bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen op de in artikel 7.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien:

- a. het betreft: vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid en uitsluitend de bestaande fundering wordt benut;
- b. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden gerealiseerd;
- c. een bouwwerk waarbij de bodemverstoring niet meer dan 100.000 m<sup>2</sup> bedraagt.
- d. een bouwwerk dat tot 0,3 m diep kan worden gerealiseerd.
- e. bebouwing die nodig is voor archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 3 m.

### **7.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *7.3.1 Afwijking*

In afwijking van het bepaalde in artikel 7.2 mogen gebouwen en bouwwerken en andere bouwwerkzaamheden, voor zover deze niet reeds vallen onder artikel 7.2.2, volgens de andere daar voorkomende bestemming(en) gerealiseerd worden, mits op basis van het archeologisch rapport dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ingediend en waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders blijkt dat:

- a. archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
- c. er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

#### *7.3.2 Omgevingsvergunning*

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder artikel 7.3.1 kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het laten doen van opgravingen door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE);
- c. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring te laten begeleiden door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE).



### 7.3.3 *Advies*

Het bevoegd gezag wint advies in van een door hen aan te wijzen deskundige, alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen.

## 7.4 **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### 7.4.1 *Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - archeologie 5' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde, en werkzaamheden uit te voeren ongeacht het bepaalde bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:

- a. het ontgronden, afgraven (waaronder onder andere saneren), onderzuigen, egaliseren, verlagen, afplaggen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de landbodemstructuur, dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld;
- b. het ontgronden, baggeren, afgraven (waaronder onder andere saneren), onderzuigen verlagen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de waterbodemstructuur;
- c. het graven, verbreden, verdiepen van watergangen en waterpartijen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- e. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van drainage;
- g. het aanleggen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- h. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verhoging of verlaging van de grondwaterstand;
- j. het verwijderen van fundamente dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld.

### 7.4.2 *Uitzonderingen op het aanlegverbod*

Het in artikel 7.4.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van onderhoudsbaggerwerkzaamheden die aantoonbaar niet dieper gaan dan in het recente verleden bereikte baggerdieptes;
- c. die een oppervlakte beslaan van niet meer dan 100.000 m<sup>2</sup>;
- d. die een oppervlakte beslaan van meer dan 100.000 m<sup>2</sup> maar waarbij de bodem niet dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld wordt geroerd;
- e. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe gecertificeerde instantie;
- f. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
- g. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
- h. is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- i. die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 6.3.1 in acht is genomen.

### 7.4.3 *Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 7.4.1 kan een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid, voor zover deze niet reeds vallen onder artikel 7.4.2, uitgevoerd worden mits op basis van een archeologisch rapport, dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt ingediend, en naar het oordeel van burgemeester en wethouders, blijkt dat:
  1. archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
  2. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden;

3. er geen archeologische waarden aanwezig zijn.
- b. Het overleggen van een archeologisch rapport als bedoeld onder a is niet vereist indien de aanvraag betrekking heeft op het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 7.4.2 sub b.
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op grond waarvoor eerder een omgevingsvergunning is afgegeven als bedoeld in artikel 7.3.1 en/of het bepaalde onder a. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. artikel 7.4.4 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

#### *7.4.4 Voorschriften bij een omgevingsvergunning*

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het laten doen van opgravingen door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE);
- c. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring te laten begeleiden door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE).

#### *7.4.5 Advies*

Het bevoegd gezag wint advies in van een door hen aan te wijzen deskundige, alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 8    Anti-dubbeltelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 9 Algemene bouwregels**

### **9.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten**

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
  2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

### **9.2 Overschrijding bouwgrenzen**

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's, koekoeken en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

### **9.3 Ondergronds bouwen**

- a. Ondergrondse bouwwerken mogen worden gerealiseerd binnen op de verbeelding aangegeven bouwvlakken en binnen de direct omringende gronden, waar de bijbehorende bouwwerken mogen worden opgericht, enkel onder de gebouwen die daar zijn of worden opgericht, met dien verstande dat ondergeschikte kelderingangen en kelderkoekoeken wel buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen zijn toegestaan. Indien onder de bestemming is aangegeven dat ondergronds bouwen niet is toegestaan, mag niet ondergronds worden gebouwd.
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid a ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
1. de verticale diepte van kelders bedraagt maximaal 3,5 m beneden peil;
  2. een kelder mag, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, niet minder dan 0,1 m onder het aansluitende afgewerkte terrein zijn gelegen;
  3. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m;
  4. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel, met dien verstande dat ondergeschikte kelderingangen en kelderkoekoeken wel zijn toegestaan;
  5. ondergrondse bouwwerken die meer dan 1 m buiten het buitenwerk van het bovengronds gelegen gebouw worden gerealiseerd, tellen mee in de oppervlakteregeling voor bijgebouwen.

### **9.4 Afstand van woingen tot wegen**

- a. ingeval van nieuwe woningen ingevolge planwijziging of ontheffing of herbouw van een woning elders op een bouwvlak, mag de afstand van de woning (inclusief aanbouwen) tot de as van de weg - ter beperking van geluidshinder - in geen geval minder bedragen dan in onderstaande tabel aangegeven afstand;

Contouren geluidsbelasting (4,5 m maatgevende hoogte)

Wegvak	afstand 48 dB-contour <sup>1</sup>
Nieuweweg	16 m
Westbroekse Binnenweg	21 m
Oudedijk	16 m
Herenweg	41 m
overige wegen (60km/h)	14 m
overige wegen (50 km/h)	11 m

1) Alle waarden met aftrek volgens artikel 110g Wgh.

- b. nieuwe woningen ingevolge planwijziging of ontheffing mogen op een kleinere afstand worden gebouwd dan in sub a en de in sub a opgenomen tabel is aangegeven, indien:
  - 1. uit geluidsberekeningen blijkt dat op die afstand aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt voldaan;
  - 2. de  $10^{-6}$ -contour voor het plaatsgebonden risico vanwege wegen niet wordt overschreden;
- c. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van van het bepaalde in sub a en de in sub a opgenomen tabel teneinde herbouw van woningen toe te staan op een kleinere afstand, indien:
  - 1. uit geluidsberekeningen blijkt dat op die afstand aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt voldaan;
  - 2. de  $10^{-6}$ -contour voor het plaatsgebonden risico vanwege wegen niet wordt overschreden.

## **Artikel 10 Algemene gebruiksregels**

Het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.

## **Artikel 11 Algemene aanduidingsregels**

### **11.1 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied**

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn de betreffende gronden tevens bestemd voor de bescherming van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:
  1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van ten hoogste 2 m;
  2. het bouwen en gebruik krachtens andere bestemmingen van de gronden mits aangetoond is dat de belangen van het waterwingebied dat toelaten;
- b. indien op grond van hoofdstuk 2 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge lid a onder 1, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van hoofdstuk 2.

## **Artikel 12 Algemene afwijkingsregels**

### **12.1 Overschrijding bouwgrenzen**

- a. Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijken mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van dit plan voor:
  1. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%
  2. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.
- b. De bevoegdheid tot afwijken wordt niet gebruikt, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.



## **Artikel 13 Algemene wijzigingsregels**

### **13.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen**

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

### **13.2 Wijzigingsbevoegdheid voor verwijdering van de bestemming**

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 2' en 'Waarde - Archeologie - 5' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 14 Overgangsrecht

#### 14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10 %.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan;
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar die formeel wegbestemd zijn middels een planologische procedure.

#### 14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 15 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Zogweteringlaan 10' .

## **Bijlage 1 bij de regels**



# **Stichtse Vecht**

## **Beeldkwaliteitskader**

### **Tienhoven - Oud Maarsseveen**



# **Maarssen**

## **Beeldkwaliteitskader**

### **Tienhoven - Oud Maarsseveen**

Opdrachtnummer : 033300.14495.01  
Datum : 28 december 2010  
Auteurs : ir. R.J. van Leeuwen









# Inhoud

1.	Inleiding	5
2.	De ruimte van Tienhoven en Oud-Maarsseveen	7
3.	Het beeld van Tienhoven en Oud-Maarsseveen	11
4.	Beeldkwaliteitskader	17
	Bijlage: Welstand	27





# 1 Inleiding

Voor het lint Tienhoven - Oud Maarsseveen wordt regelmatig de wens geuit bestaande woningen te vervangen door nieuwe en veelal, grotere woningen. Dat raakt de kwaliteit van het lint: de dichtheid neemt toe en het beeld verandert. Omdat de gemeente de zorg voor de kwaliteit van de openbare ruimte als een belangrijke taak ziet, wordt gezocht naar mogelijkheden om aan deze ontwikkeling - waar op zichzelf niets op tegen is - sturing te geven. Daartoe is in deze nota een beeldkwaliteitskader opgenomen, als aanvulling op het bestemmingsplan Landelijk Gebied, waarin het lint is opgenomen.

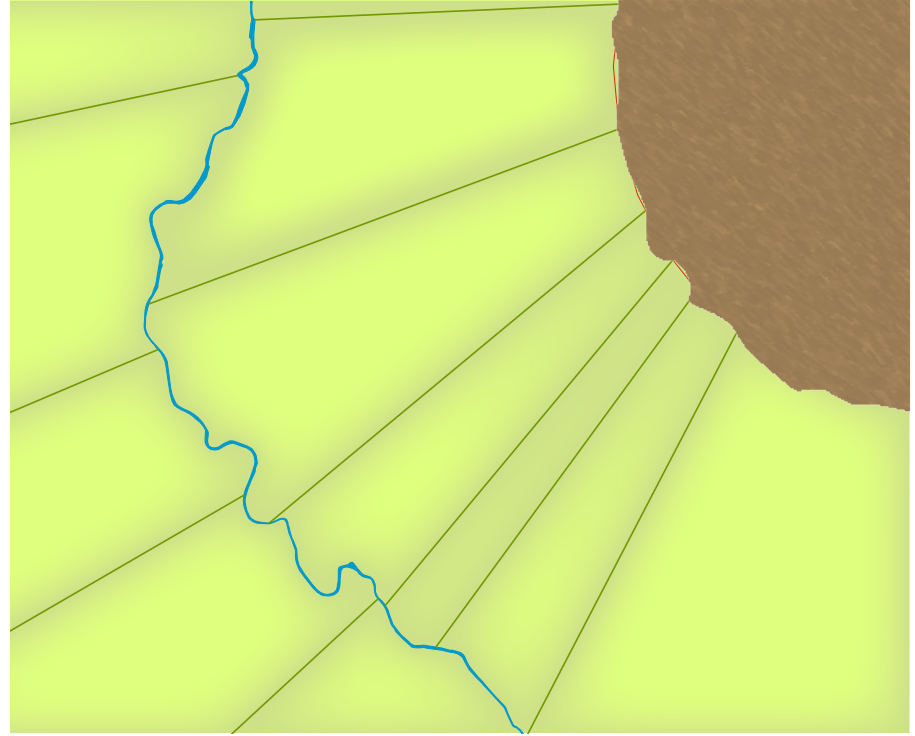
De nota is als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk 2 wordt, aan de hand van een korte beschrijving van de ontstaanswijze, het lint beschreven als 'geheugen' van een aantal processen in het verleden, uitmondend in de beschrijving van de opbouw van de ruimte van het lint: de samenstellende delen van het beeld en hun onderlinge verhouding.

In hoofdstuk 3 wordt het beeld van Tienhoven en Oud-Maarsseveen beschreven, als basis voor richtlijnen van beeldkwaliteit.

In hoofdstuk 4 staan de regels voor het bouwen en/of verbouwen van een woning.

In de bijlage is tenslotte een aan de welstandsnota toe te voegen criterium opgenomen.



# 2

## De ruimte van Tienhoven en Oud-Maarsseveen

De structuur van de ruimte van Tienhoven en Oud-Maarsseveen heeft twee aspecten, die voor het beeldkwaliteitskader relevant zijn. Dat zijn:

- de ontstaanswijze van het lint als basis voor de herkenbaarheid;
- de visuele hoedanigheden, het beeld, bepaald door maten, materiaal, transparantie: de architectuur van de ruimte.

### **Ontstaanswijze**

Het landschap van Tienhoven en Oud-Maarsseveen is in vier stadia ontstaan, die elk een uitmonden in zichtbare bijdrage aan het ruimtebeeld van de twee linten.

Het zijn deze stadia:

- oerlandschap
- veenontginning
- vervening
- verstedelijking

Zij worden hieronder behandeld.

### **Oerlandschap: stuwwal, lagune, veen en Vecht**

Tienhoven en Oud-Maarsseveen liggen tussen de Vecht en de het Gooi.

Het Gooi is het oudst: opgedrukt door een gletschertong van het Scandinavische landijs. Daarna is, in een periode met een bar toendraklimaat, zand afgezet. De ondergrond ligt niet vlak - er is een flauwe helling van oost naar west. Rond 120.000 jaar voor het begin van de jaartelling raakt toendra overstroomd door de Noordzee. Op enige afstand van, en evenwijdig aan de kust ontstaan onder water langgerekte zandbanken. Dit hele stelsel schuift langzaam in zuidoostelijke richting. Rond 5000 jaar voor het begin van de jaartelling is het afgelopen met de stijging van de zeespiegel - het stelsel staat stil. Op de zandbanken ontstaan duinen; aan de zeezijde ontstaat een nieuwe kust. Tussen de duinen en het hoge land ontstaat een lagune, een uitgestrekt ondiep meer met glashelder water. In de lagune groeien waterplanten. De afgestorven resten daarvan vormen een tapijt van dode planten - veen - dat zo dik wordt dat de gehele lagune erdoor gevuld wordt.

Een geweldig veenmoeras komt aan de oppervlakte. Maar de groei van het veen stopt niet bij de waterspiegel. Boven het water uit groeit een mossoort (*Sphagnum*), die in staat is regenwater vast te houden. Dit mos vormt bolle heuvels, koepels, die tot vier tot acht meter boven het grondwater uitgroeien - hoogveen. De koepels groeien tegen de stuwwal op. Laagten tussen de veenkoepels vormen krekken, waarin het water staat, dat uit de koepels sijpelt. De Vecht is van oorsprong zo'n veenkreek, waarvan het beloop dan ook een echo is van de rand van de stuwwal.

Later komt de Vecht in contact met (wordt aangesneden door) het Rijnstelsel in het zuiden en de zich uitbreidende Zuiderzee in het noorden, en gaat als gevolg daarvan niet alleen het voedselarme veenwater, maar ook het kleirijke Rijnwater afvoeren. Langs de rivier worden smalle oeverwallen op het veen afgezet.

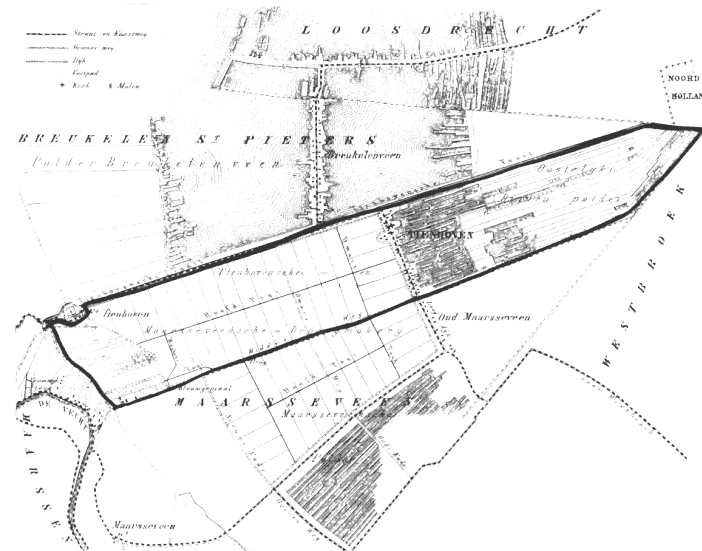
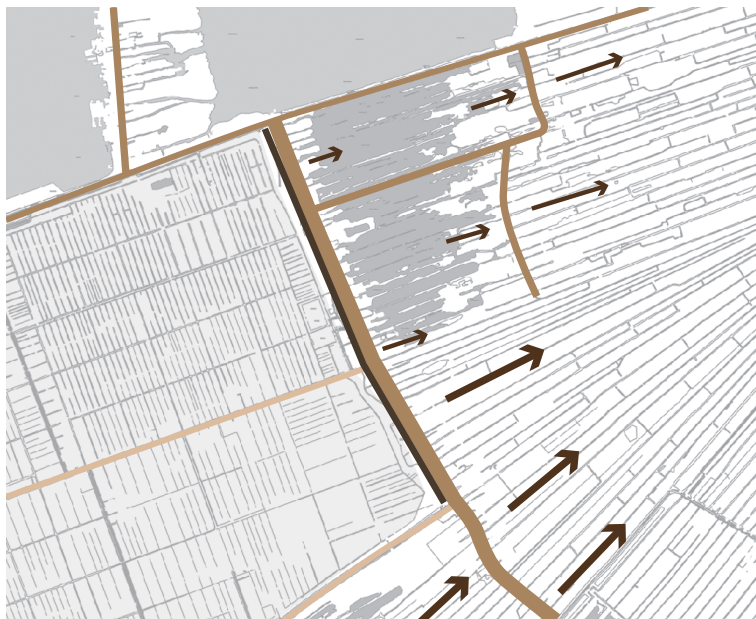
Deze fase in de ontstaansgeschiedenis van het landschap is bepalend voor de hoofdoriëntatie van het gebied: van oost (Gooise stuwwal) naar west (Vecht).

## De veenontginning en de linten

De oudste ontginningen vinden plaats op de oeverwallen van de Vecht. Vanaf het jaar 1000 wordt het veengebied ontgonnen. Haaks op de Binnenweg, die de achterkant van de oudere oeverwalontginningen vormde, worden op regelmatige afstand van elkaar sloten gegraven tegen de helling van de veenkoepels op. De veenkoepels raken bedekt met een regelmatige verkaveling van lange stroken: het Maarsseveen. In het noordelijk deel van deze ontginning lopen de sloten evenwijdig aan elkaar, dwars op de (rechte) ontginningsbasis (de Binnenweg). In het zuidelijk deel leidt een bocht in de ontginningsbasis - die de hoofdrichting van de Vecht weerspiegelt - tot een veevormig kavelpatroon. De hoofdrichting weerspiegelt de ligging van de Vecht ten opzichte van het Gooi.

De drooglegging leidt onmiddellijk tot daling van het oppervlak. Uiteindelijk blijft het karakteristieke vlakke landschap van Holland over: de koepels zijn teruggebracht tot het grondwatervlak. Het Maarsseveen wordt in twee stappen in gebruik genomen; eerst tot aan de dwarsdijk die later Tienhoven en Oud Maarsseveen werd, later verder omhoog.

Deze fase in de ontstaansgeschiedenis is bepalend voor de richtingen in het landschap, die terugkomen in de richtingen in de linten: de kavelrichtingen en de dwarsdijk. Daarnaast is in deze fase de asymmetrie ontstaan die het profiel van Tienhoven en Oud Maarsseveen kenmerkt: hoeven aan de oostzijde (de nieuwe ontginningsbasis), andere bebouwing aan de westzijde (de oude achterkant).

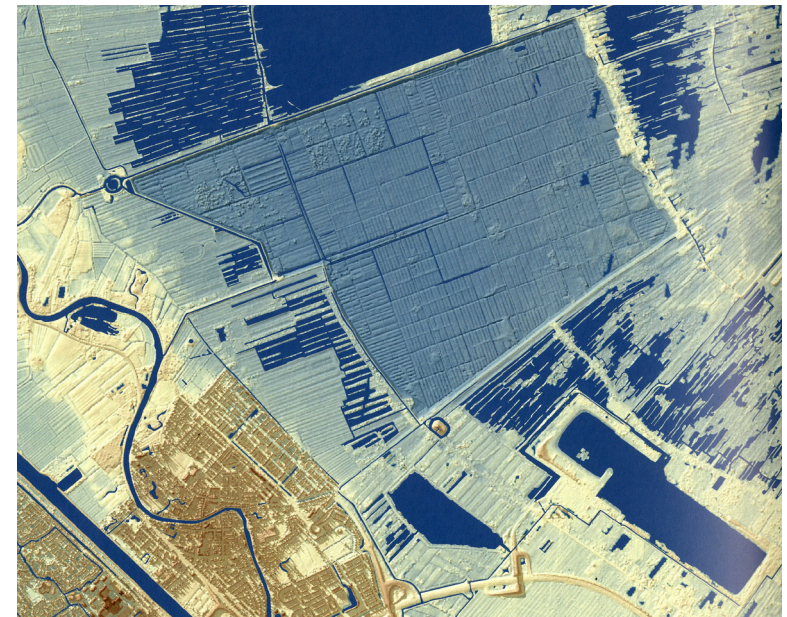
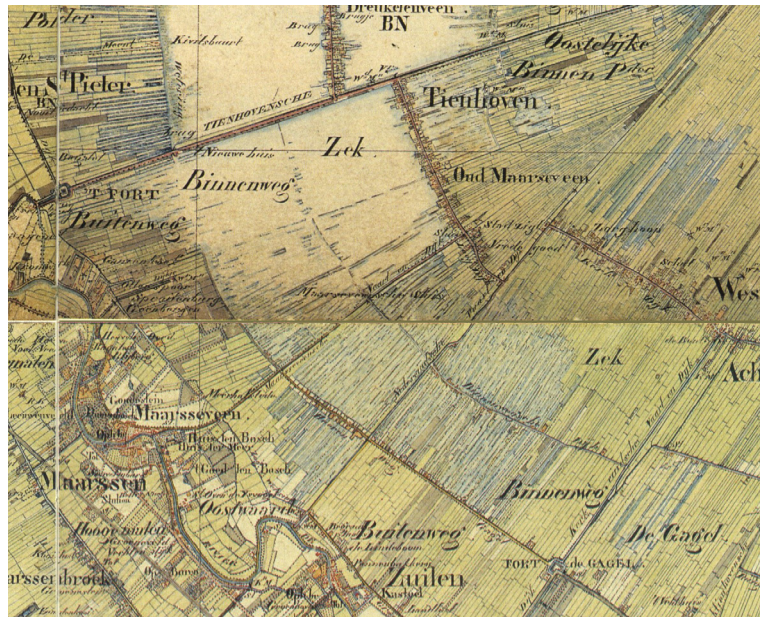




## Vervening en droogmakerij

Gedroogd hoogveen is brandstof: turf. Het veen wordt gewonnen door het uit de sloten te baggeren en op het land te drogen te zetten; daardoor ontstaan steeds smaller wordende legakkers, die tenslotte verdwijnen in grote plassen. Ten oosten van Tienhoven en ten westen van Oud Maarsseveen bestaan de legakkers nog. De plas die ten westen van Tienhoven ontstaat wordt in 1881 drooggemaakt: de Bethunepolder. De polder ligt twee (oost) tot drie (west) meter lager dan het veenoppervlak. De polderverkaveling is geënt op die van het noordelijk deel van het Maarsseveen. De smalle strook veen met bebouwing langs de westzijde van het lint van Tienhoven en Oud Maarsseveen blijft staan.

In deze strook zijn de richtingen van de oude veenverkaveling als 'geheugen' nog herkenbaar in de bebouwing, maar niet meer in sloten. In deze fase is de asymmetrie van het lint versterkt en is de achtergrond van het lint gedifferentieerd: aan het decor van veenweiden zijn de legakkers en plassen, en de droogmakerij toegevoegd. Het oude landschap is aanwezig in het lint in de vorm van wegsloten en dwarsloten; waar de droogmakerij het lint begrenst zijn ook deze kenmerken van het oude landschap uit het lint verdwenen.



## Recente ontwikkelingen

In het lint heeft zich een aantal ontwikkelingen afgespeeld, dat samenhangt met verstedelijking. Het van oorsprong 'arme' lint is ontdekt als aantrekkelijke woonplaats. Het aantal 'burgerwoningen' is toegenomen; het lint is verdicht. De meeste van deze woningen zijn gebouwd als individuele woning, enkele als rijwoningen. Van de boerderijen is een aantal uit bedrijf genomen en tot burgerwoning verbouwd. De weg, die te smal was om het toegenomen verkeer af te wikkelen, is verbreed aan de oostzijde. De wegsloot aan de westzijde verdween, die aan de oostzijde werd smaller. In het achterliggende landschapsdecor veranderde het legakkerlandschap: het raakte agrarisch buiten gebruik en werd een natuur- en recreatielandschap. De legakkers raakten begroeid en het landschap verdichtte.

In deze fase zijn de verschillen in de vorm van de ruimte van het lint bepaald.

- Het oorspronkelijke transparante lint staat nog aan de zuidoostzijde van Oud Maarsseveen: objecten tegen de achtergrond van een weidse ruimte, begrensd door de beplanting op de stuwwal.
- Aan de Bethunepolder is een wand bebouwing ontstaan.
- In de plassen aan de oostzijde (Tienhoven) is het landschap sterk verdicht; de transparantie van het lint geeft zicht op een decor van opgaande beplanting.
- Tussen de plassen aan de westzijde en het lint Oud Maarsseveen is nog open ruimte; hier geeft het transparante lint zicht op een groene 'kamer'.





# 3

## Het beeld van Tienhoven en Oud-Maarsseveen

De geschiedenis heeft geleid tot de volgende kenmerken van de ruimte in het lint Tienhoven – Oud Maarsseveen.

De ruimtelijke opbouw van het lint wordt bepaald door:

- profiel (weg, bermen en sloten);
- afstand van de bestaande bebouwing tot de weg;
- aard en plaats van beplanting in het openbare profiel;
- dichtheid, uitgedrukt in volume en onderlinge afstand van bebouwing;
- de aanwezigheid van monumenten en karakteristieke bebouwing;
- de aanwezigheid van doorzicht vanaf de weg op het achterliggende open land.

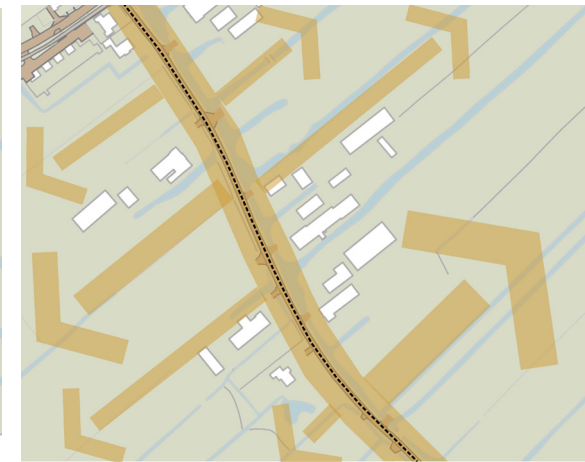
De 'as' van het profiel is de weg. Hij weerspiegelt de richting van de flank van de stuwwal (en daarmee de vorm van de gletsjertong). Het profiel omvat drie segmenten, die alle drie asymmetrisch van opbouw zijn. Het zijn: Tienhoven, de Looijdijk en de Heuvellaan. Tienhoven en de Heuvellaan zijn verschillend, de Looijdijk vormt een overgang, dit profiel heeft kenmerken van beide andere.



Laan van Niftarlake



Looijdijk



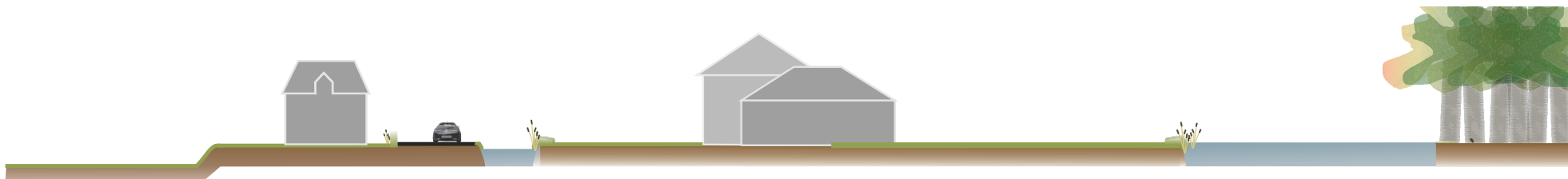
Heuvellaan

## Laan van Niftarlake

In Tienhoven is de weg recht; binnen het lint is derhalve een lange ruimte waarneembaar. Ter weerszijden van de weg ligt een asymmetrisch ruimteprofiel.

Aan de westzijde is weinig ruimte tussen weg en bebouwing. De kleine voortuinen grenzen direct aan de weg en hebben veelal een haag of hek aan de voorzijde. Een sloot ontbreekt. De bebouwing staat in relatief hoge dichtheid en relatief kleine volumina, en verschaft spaarzaam doorzicht op de open ruimte van de Bethunepolder. Aan deze zijde wordt langs de weg geparkeerd.

Aan de oostzijde is meer ruimte in het lint. De woningen staan verder van de weg, en hebben grote voortuinen. De wegsloot scheidt de tuinen van de weg; de tuinen hebben veelal geen opgaande erfafscheiding. Vanuit de wegsloot lopen dwarsloten het achterland in, waarover soms doorzicht mogelijk is. De bebouwing is veelal groter dan aan de westzijde, en staat in een lagere dichtheid, veelal met de nokrichting dwars op de weg. Op veel plaatsen is doorzicht op een sterk verdicht, kleinschalig groen achterland.

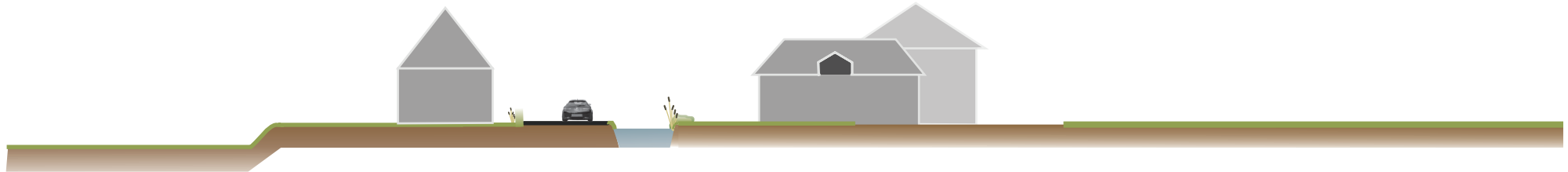


## Oud-Maarsseveen - Looijdijk

Ook aan de Looijdijk is de weg recht; binnen het lint is een lange ruimte waarneembaar, die overigens niet 'doorloopt' in de ruimte van Tienhoven, als gevolg van een klein knikje in de weg dat de overgang van de evenwijdige verkaveling naar de veerverkaveling in het oostelijk veengebied weerspiegelt. Ter weerszijden van de weg ligt een asymmetrisch ruimteprofiel. Aan de westzijde is het profiel hetzelfde als in Tienhoven. Er is weinig ruimte tussen weg en bebouwing. De kleine voortuinen grenzen direct aan de weg en hebben veelal een haag of hek aan de voorzijde. Een sloot ontbreekt.

De bebouwing staat in relatief hoge dichtheid en relatief kleine volumina, en verschaft spaarzaam doorzicht op de open ruimte van de Bethunepolder. Aan deze zijde wordt langs de weg geparkeerd.

Aan de oostzijde is het profiel in beginsel hetzelfde als in Tienhoven, maar het achterland verschilt. De woningen staan op ruime afstand van de weg, en hebben grote voortuinen. De wegsloot scheidt de tuinen van de weg; de tuinen hebben veelal geen opgaande erfafscheiding. Vanuit de wegsloot lopen dwarsloten het achterland in. De bebouwing is veelal groter dan aan de westzijde, en staat in een relatief lage dichtheid, veelal met de nokrichting dwars op de weg. Op veel plaatsen is doorzicht op een uitgestrekt en leeg weideland, tegen de achtergrond waarvan de bossen op de stuwwal zich aftekenen.



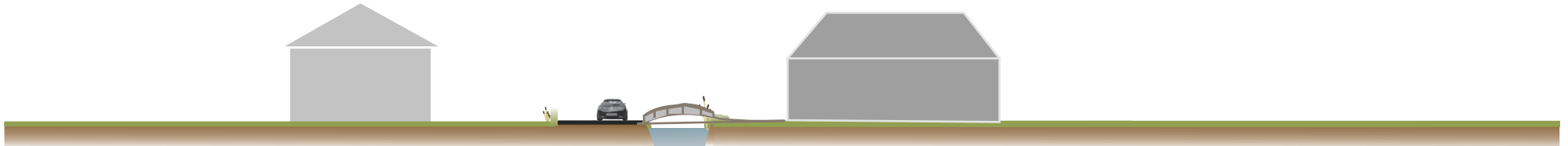
## Oud-Maarsseveen - Heuvellaan

De Heuvellaan is niet recht; daar wordt de ruimtebeleving van het lint vooral bepaald door de ruimte achter het lint.

De asymmetrie is in het profiel minder opvallend dan in Tienhoven en aan de Looijdijk: ter weerszijden van de weg is weinig verschil in bebouwingsdichtheid en is er veel doorzicht op de ruimte erachter.

Aan de westzijde staat de bebouwing verder van de weg dan in de andere twee profielen; op sommige plaatsen is nog een (restant van een) wegsloot. De bebouwing staat in een relatief lage dichtheid, veelal met de nokrichting dwars op de weg; en omvat ongeveer even grote volumina als aan de oostzijde. Op veel plaatsen is doorzicht op een kleinschalig weideland, tegen de achtergrond waarvan zich bos aftekent.

Aan de oostzijde is het profiel in beginsel hetzelfde als aan de Looijdijk, maar het achterland verschilt. Aan deze kant is meer ruimte in het lint. De woningen staan op ruime afstand van de weg, en hebben grote voortuinen. De wegsloot scheidt de tuinen van de weg; de tuinen hebben veelal geen opgaande erfafscheiding. Vanuit de wegsloot lopen dwarsloten het achterland in. De bebouwing is gemiddeld even groot als aan de westzijde, en staat in een relatief lage dichtheid, veelal met de nokrichting dwars op de weg. Op veel plaatsen is doorzicht op een uitgestrekt en leeg weideland, tegen de achtergrond waarvan de bossen op de stuwwal zich aftekenen.



## Monumenten






## Provinciale ruimtelijke verordening


 Landelijk gebied

Geldt voor gehele landelijk gebied:

- Artikel 4.1 Landelijk Gebied
- Artikel 4.2 Bebouwingsenclaves
- Artikel 4.3 Woningen landelijk gebied
- Artikel 4.4 Woonzorgvoorzieningen
- Artikel 4.5 Woonschepen
- Artikel 4.7 Bestaande niet-agrarische bedrijven
- Artikel 4.8 Nevenactiviteiten agrarische bedrijven
- Artikel 4.10 Functieverandering
- Artikel 4.11 Rood voor groen

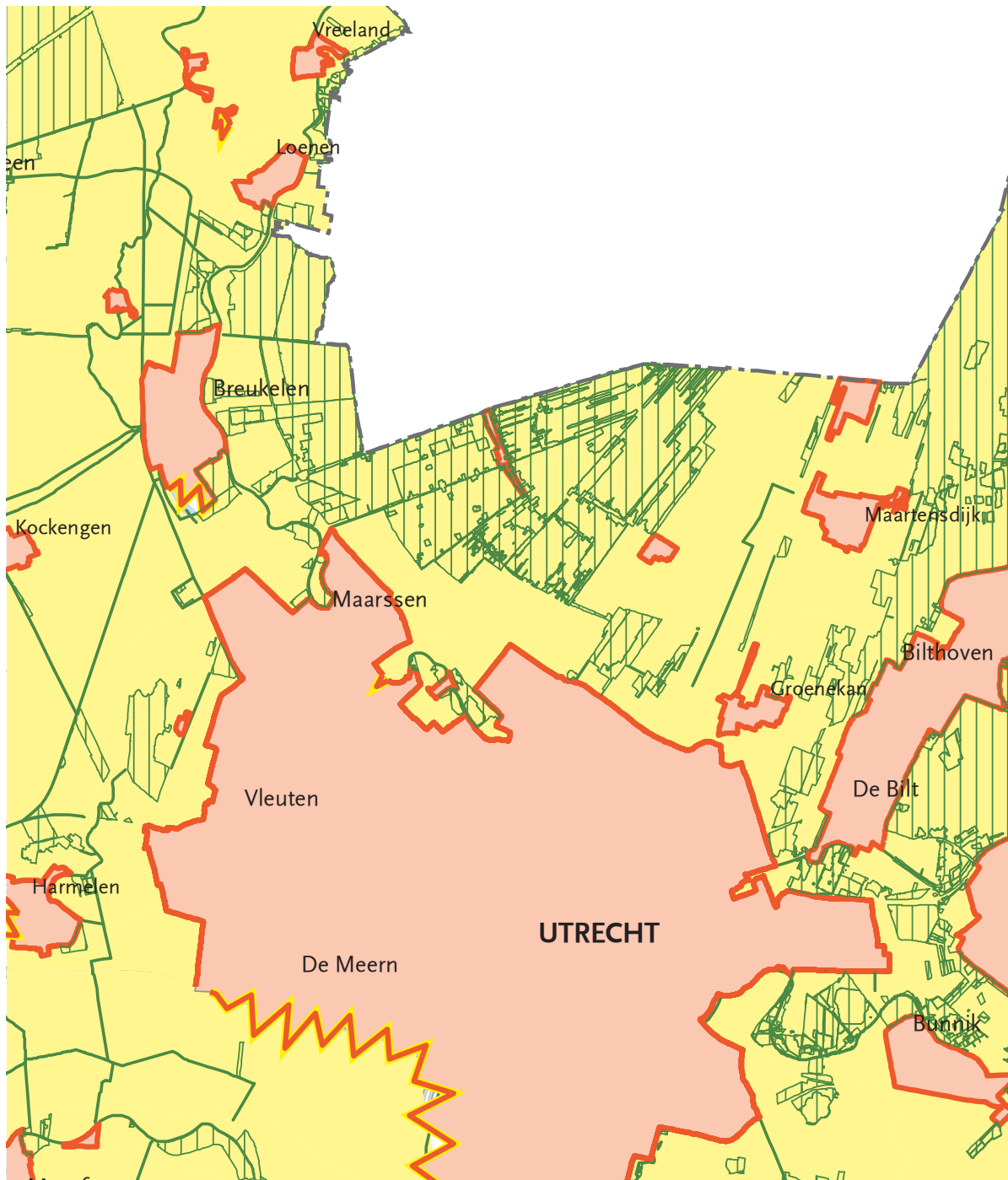
 Stedelijk gebied

 Groene contour  
(zie ook kaart 5.2)

 Ecologische verbindingzones

 provinciegrens

0  5 km



# 4

## Beeldkwaliteitskader

### Provinciale Verordening

Op de kaarten van de provinciale verordening zijn de Laan van Niftarlake (Tienhoven) en de Looijdijk aangegeven als 'stedelijk gebied'. De Heuvellaan maakt deel uit van de Groene Contour, die ook de bebouwing van de Laan van Niftarlake en de Looijdijk omgeeft. Voor de Groene Contour geldt een regime van bescherming van bestaande waarden: de 'wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied mogen niet significant worden aangetast.

Dat betekent, ten aanzien van bouwen, een zeer terughoudend beleid.

### Bestemmingsplan

In het voorontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied, waar Tienhoven en Oud-Maarsseveen deel van uitmaken, is de bebouwing weergegeven met bouwvlakken die overeenkomen met het bestaande bebouwde oppervlak. De bestaande goothoogten zijn, als zij hoger zijn dan 3 m, in de kaart weergegeven. Voor Tienhoven en Oud-Maarsseveen geldt de woonbestemming Wonen-2, waaraan de regeling is gekoppeld (artikel 20), dat gebouwd mag worden met een maximale goothoogte van 3 m (tenzij reeds sprake is van een grotere goothoogte; zie de kaart) en een maximale bouwhoogte van 10 m. De afstand van de gebouwen binnen deze bestemming tot de zijdelingse erfgrens mag niet minder zijn dan 2 m. Om te voorkomen dat nieuwe ontwikkelingen hierdoor niet meer mogelijk zijn, is er een bevoegdheid tot afwijken voor het vergroten van de woning opgenomen. Deze luidt als volgt (artikel 20.3):

*Afwijken van de bouwregels ten behoeve van grotere woningen*

Burgermeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2 onder a sub 4 ten behoeve van een groter oppervlak, een hogere goothoogte en/of een hogere bouwhoogte, met dien verstande, dat de bouw geen onevenredige afbreuk doet aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit zoals opgenomen in het geldende gemeentelijke beleid; (...). Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning ook afwijken van het bepaalde in lid 20.2 onder a sub 3 (de minimale afstand tot de perceelsgrens) ten behoeve van een kortere afstand tot de perceelsgrens, dan wel het bouwen op de perceelsgrens.

De belangrijkste voorwaarde is dat de nieuwe ontwikkeling passend is binnen de aanwezige beeldkwaliteit. Met ontheffing kan in beginsel naar alle richtingen uitgebreid worden - zowel over de grenzen van het bouwvlak als omhoog - mits daardoor de ruimtelijke kwaliteit van het lint niet wordt aangetast. Om dat te kunnen vaststellen, is een toetsingskader nodig: regels die de ruimtelijke kwaliteit in het lint op het oog hebben en die specifieke ruimtelijke bepalingen daarvoor geven. Dit toetsingskader - een beeldkwaliteitskader - is het onderwerp van dit hoofdstuk.

### Welstandsnota

In de Welstandsnota (concept mei 2010) staat voor Tienhoven een terughoudend beleid, gericht op behoud van variatie zonder verrommeling. Het welstandsniveau is *gewoon*, dat wil zeggen: gericht op het handhaven van een basiskwaliteit met daarbij voldoende vrijheid voor de burger of ondernemer om invulling te geven aan eigen initiatieven. Bouwplannen in deze gebieden mogen in principe geen afbreuk doen aan de basiskwaliteit van de omgeving.

De welstandscriteria gaan vooral over gebouwen, en hebben betrekking op de architectuur daarvan. Een klein aantal criteria is, behalve voor de architectuur, ook relevant voor de situering van gebouwen in het lint. Omdat dit

beeldkwaliteitskader zal functioneren als toetsingskader bij ontheffing van bepalingen in het bestemmingsplan, en dus eerder in het planontwikkelingsproces zal worden gehanteerd dan de welstandstoets, zijn deze criteria ook in dit beeldkwaliteitskader opgenomen. Het gaat om:

- Rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg en verspringen enigszins ten opzichte van elkaar, bij rijen is de rooilijn in samenhang;
- De bebouwing met de voorgevel op de weg richten en concentreren in de ontginningslinten, met behoud van doorzichten van het landschap;
- Grootchalige bebouwing staat bij voorkeur op achterterreinen;
- Bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn en bij voorkeur uit zicht.

Het beeldkwaliteitskader in deze nota sluit aan op het welstandsbeleid, en richt zich op aspecten die in het bestemmingsplan en het welstandsbeleid niet zijn geregeld, maar toch bepalend zijn voor de ruimtelijke kwaliteit.

#### **Beeldkwaliteitskader**

De beeldkwaliteit van Tienhoven en Oud-Maarsseveen wordt, wat de bebouwing betreft, vooral bepaald door (hoofdstuk 3):

- Afstand tot de weg (voorgevelrooilijn);
- Dichtheid (hoeveelheid gebouwen, onderlinge afstand);
- Doorzicht (tussenruimte);
- Volume (grote en kleine gebouwen, hoogte).

De vier afwijkingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt ( van bouwvlak, goothoogte, bouwhoogte en minimale afstand tot de perceelsgrens) hebben alle betrekking op bovengenoemde beeldkwaliteitsaspecten. Daarop richt zich het beeldkwaliteitskader.

De beeldkwaliteitsaspecten zijn verschillend voor de drie deelgebieden in het lint (Tienhoven, Oud-Maarsseveen Looijdijk, en Oud-Maarsseveen Heuvellaan). Het beeldkwaliteitskader stelt daarom verschillende regels voor de drie deelgebieden.

Generiek (voor de drie deelgebieden gelijk) zijn de volgende regels:

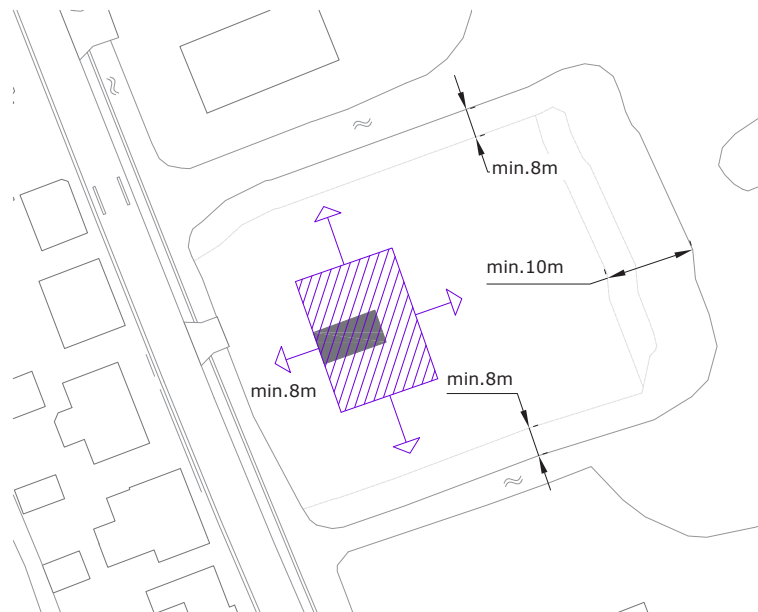
- Vergrotingsmogelijkheden worden niet gegeven voor monumenten.
- Een vergroting van de woning buiten het bouwvlak blijft minimaal 1 m lager dan de bouwhoogte die binnen het bouwvlak bestaat. Deze regel zorgt ervoor dat vergroting ondergeschikt blijft aan het hoofdvolume.
- Bij vergroting van de woning blijft een goothoogte van 3 m het uitgangspunt. Alleen waar thans een hogere goothoogte bestaat (kaart bestemmingsplan) mag deze in de vergroting ook toegepast worden.
- De goothoogte van de vergrote woning mag niet meer bedragen dan de gemiddelde goothoogte van de twee woningen gelegen aan de linkerzijde en de twee woningen gelegen aan de rechterzijde van het object. Daarbij geldt een maximum van 6 m. Deze regel voorkomt dat de vergroting van woningen tot sterke afwijkingen in het lint leidt.
- De breedte van de vergrote voorgevel mag niet meer bedragen dan de gemiddelde breedte van de voorgevels van de twee woningen gelegen aan de linkerzijde en de twee woningen gelegen aan de rechterzijde van het object. Daarbij geldt een maximum van 10 m. Deze regel voorkomt dat de vergroting van woningen tot sterke afwijkingen in de variatie aan volumina in het lint leidt.
- Het gebouw dient na vergroting nog steeds op de weg georiënteerd te zijn, dat wil zeggen: met hoofd-richtingen evenwijdig aan dan wel dwars op de weg.



### Tienhoven

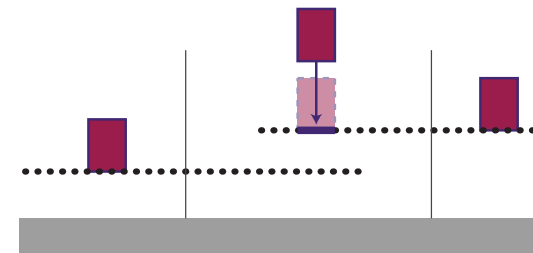
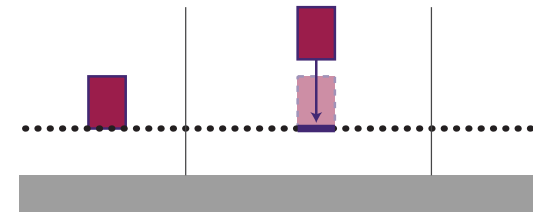
Vier uitgangspunten met betrekking tot de beeldkwaliteit:

- De ruimte in het profiel dient behouden te blijven (voorgevelrooilijn);
- Doorzicht op het achterland dient, met name aan de oostkant, behouden te blijven;
- De (vergrote) maatvoering van gebouwen houdt het verschil tussen oost en west in stand (volume, hoogte);
- Aan de achterzijde (het openbare domein van de plassen) dient voorkomen te worden dat het groene decor gedomineerd wordt door bebouwing.



Zes regels:

- Aan de voorzijde mag de woning vergroot worden tot aan de (doortrekking van de) voorgevellijn van de naastgelegen woning. Wanneer er twee buurwoningen zijn, mag de voorgevellijn naar voren tot de (doortrekking van de) voorgevellijn van de woning die het verst van de weg ligt. Daarbij geldt een minimumafstand tot de weg (rand asfalt) van 8 m aan de oostzijde van het lint, en 3 m aan de westzijde. Deze regel handhaaft de ruimte in de profielen.

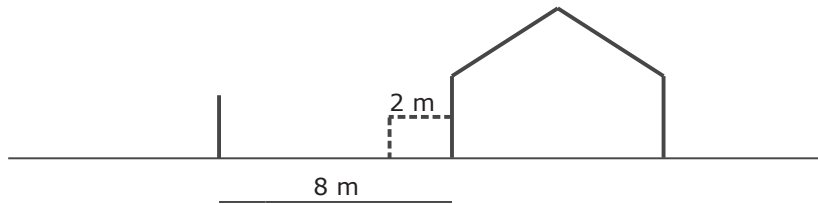


Voldoende afstand voor een voortuin aan de westzijde



Een ruime afstand tussen voor-gevel en weg aan de oostzijde

- Opzij mag de woning aan de oostzijde van het lint vergroot worden tot aan een afstand van 8 m van de erfgrens. Dat heeft tot gevolg dat vergunningvrije aanbouwen (tot 2 m uit de zijgevel) 6 m tot de erfgrens vrijhouden. Deze regel handhaaft dichtheid en doorzicht.

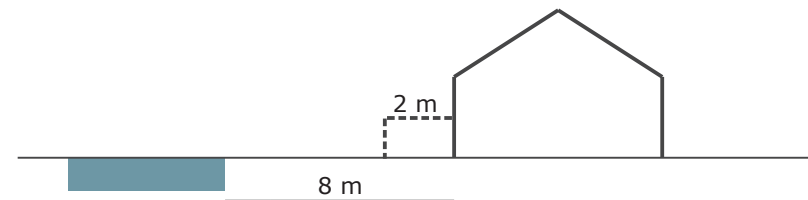


- Aan de westzijde van het lint geldt voor vergroting van de woning een afstand tot 4 m van de zijdelingse erfgrens. Dat heeft tot gevolg dat vergunningvrije aanbouwen (tot 2 m uit de zijgevel) 2 m tot de erfgrens vrijhouden. Deze regel handhaaft dichtheid en doorzicht.



West: vrijhouden van de mogelijkheid van doorzicht

- Aan de oostkant van het lint geldt: waar dwarssloten op de erfgrens liggen mag de woning vergroot worden tot aan een afstand van 8 m van de rand van de sloot. Dat heeft tot gevolg dat vergunningvrije aanbouwen (tot 2 m uit de zijgevel) 6 m tot de sloot vrijhouden. Deze regel handhaaft het doorzicht over water, en is nodig om te voorkomen dat, wanneer de erfgrens in het midden van de sloot ligt, bebouwing de sloot te dicht kan naderen of zelfs erin geplaatst kan worden.



Aan de plas: ruimte en donkere kleuren



Te kleine afstand tot de sloot maakt doorzicht onmogelijk

- Aan de oostelijke achterzijde van het lint geldt, dat de afstand tot het water van de achterliggende plas ruimte laat voor tuinbeplanting tussen huis en plas; dat is een maat van 8 m. Dat betekent dat woningen vergroot mogen worden tot een afstand van 10 m vanuit de plasrand. Dat heeft tot gevolg dat vergunningvrije aanbouwen (tot 2 m uit de achtergevel) 8 m tot de plas vrijhouden. Deze regel voorkomt dominantie door bebouwing van het beeld vanaf de plas.

- Ten aanzien van het uiterlijk van de bebouwing gelden de welstandscriteria, die een terughoudende, traditionele kleurstelling vereisen. Dat maakt lichte kleuren mogelijk, die het landschapsbeeld domineren. De Welstandsnota dient daartoe uitgebreid te worden met het volgende criterium:

Hoofdstuk 4: Welstandscriteria gebieden  
Gebied P1: Tienhoven en Oud-Maarsseveen  
Materiaal en kleur

Toevoegen:

- materiaal- en kleurgebruik gevels en daken aan de plaszijde in donkere kleuren: groen, zwart, grijs of bruin.



*Oost: een ruime afstand tussen voorgevel en wegn*



*Voldoende afstand voor een voortuin aan de westzijde*

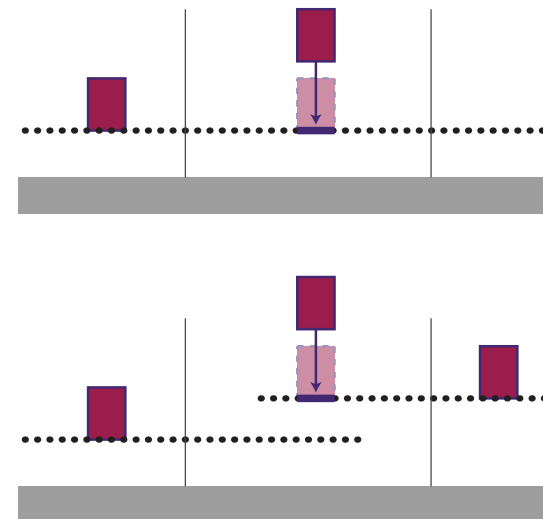
### **Oud-Maarsseveen Looijdijk**

Drie uitgangspunten met betrekking tot de beeldkwaliteit:

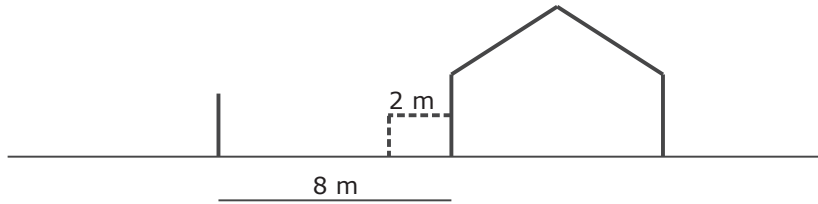
- De ruimte in het profiel dient behouden te blijven (voorgevelrooilijn);
- Doorzicht op het achterland dient, met name aan de oostkant, behouden te blijven;
- De (vergrote) maatvoering van gebouwen houdt het verschil tussen oost en west in stand (volume, hoogte).

Vier regels:

- Aan de voorzijde mag de woning vergroot worden tot aan de (doortrekking van de) voorgevellijn van de naastgelegen woning. Wanneer er twee buurwoningen zijn, mag de voorgevellijn naar voren tot de (doortrekking van de) voorgevellijn van de woning die het verst van de weg ligt. Daarbij geldt een minimumafstand tot de weg (rand asphalt) van 8 m aan de oostzijde van het lint, en 3 m aan de westzijde. Deze regel handhaaft de ruimte in de profielen.



- Opzij mag de woning aan de oostzijde van het lint vergroot worden tot aan een afstand van 8 m van de erfgrens. Dat heeft tot gevolg dat vergunningvrije aanbouwen (tot 2 m uit de zijgevel) 6 m tot de erfgrens vrijhouden. Deze regel handhaaft dichtheid en doorzicht.



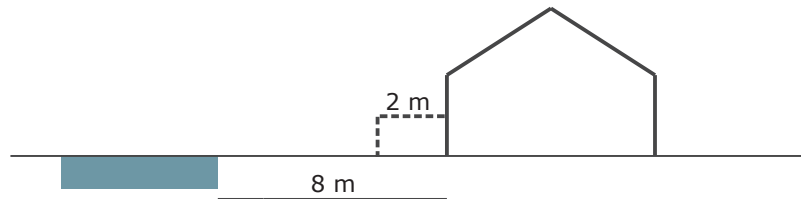
*Ruimte voor doorzicht behouden*

- Aan de westzijde van het lint geldt voor vergroting van de woning een afstand tot 4 m van de zijdelingse erfgrens. Dat heeft tot gevolg dat vergunningvrije aanbouwen (tot 2 m uit de zijgevel) 2 m tot de erfgrens vrijhouden. Deze regel handhaaft dichtheid en doorzicht.



*Ruimte voor doorkijkjes behouden*

- Aan de oostkant van het lint geldt: waar dwarssloten op de erfgrans liggen mag de woning vergroot worden tot aan een afstand van 8 m van de rand van de sloot. Dat heeft tot gevolg dat vergunningvrije aanbouwen (tot 2 m uit de zijgevel) 6 m tot de sloot vrijhouden. Deze regel handhaaft het doorzicht over water, en is nodig om te voorkomen dat, wanneer de erfgrans in het midden van de sloot ligt, bebouwing de sloot te dicht kan naderen of zelfs erin geplaatst kan worden.



*Een ruime afstand tot de sloot bewaart de transparantie van het lint*

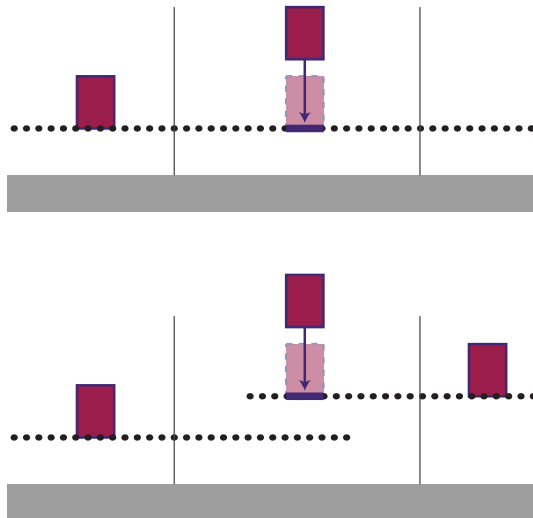
### **Oud-Maarsseveen Heuvellaan**

Drie uitgangspunten met betrekking tot de beeldkwaliteit:

- De ruimte in het profiel dient behouden te blijven (voorgevelrooilijn);
- Doorzicht op het achterland dient behouden te blijven;
- De (vergroete) maatvoering van gebouwen past bij de gemiddelde maatvoering in dit deel van het lint.

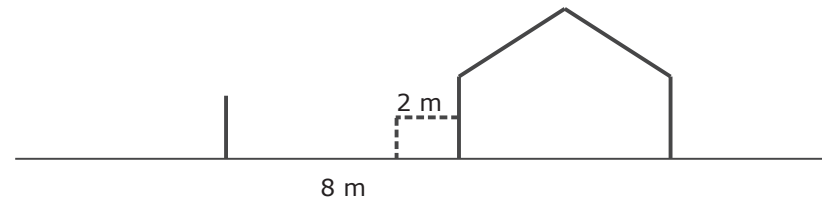
Drie regels:

- Aan de voorzijde mag de woning vergroot worden tot aan de (doortrekking van de) voorgevellijn van de naastgelegen woning. Wanneer er twee buurwoningen zijn, mag de voorgevellijn naar voren tot de (doortrekking van de) voorgevellijn van de woning die het verst van de weg ligt. Daarbij geldt een minimumafstand tot de weg (rand asfalt) van 8 m. Deze regel handhaaft de ruimte in de profielen.

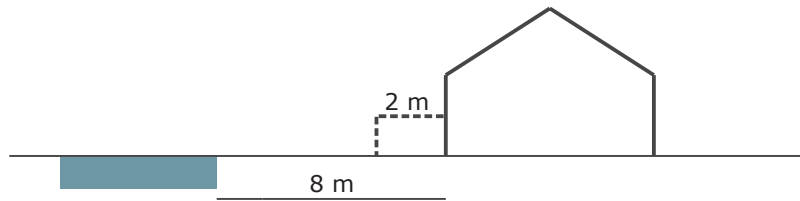


*Een ruime afstand tussen voorgevels en weg behoudt het groene karakter*

- Opzij mag de woning vergroot worden tot aan een afstand van 8 m van de erfgrens. Dat heeft tot gevolg dat vergunningvrije aanbouwen (tot 2 m uit de zijgevel) 6 m tot de erfgrens vrijhouden. Deze regel handhaaft dichtheid en doorzicht.



- Waar dwarssloten op de erfgrans liggen mag de woning vergroot worden tot aan een afstand van 8 m van de rand van de sloot. Dat heeft tot gevolg dat vergunningvrije aanbouwen (tot 2 m uit de zijgevel) 6 m tot de sloot vrijhouden. Deze regel handhaaft het doorzicht over water, en is nodig om te voorkomen dat, wanneer de erfgrans in het midden van de sloot ligt, bebouwing de sloot te dicht kan naderen of zelfs erin geplaatst kan worden.



*Een ruime afstand tot de sloot bewaart de transparantie van het lint*







## Bijlage

### Welstand

Om het toegevoegde welstandscriterium effectief te maken (bruikbaar voor de beoordeling door de welstandscommissie), is noodzakelijk dat dit criterium hetzij wordt opgenomen in de welstandsnota, hetzij wordt vastgesteld als uitbreiding van de welstandsnota. Het gaat om het volgende.

#### Hoofdstuk 4: Welstandscriteria gebieden

Gebied P1: Tienhoven en Oud-Maarsseveen

Materiaal en kleur

Toevoegen:

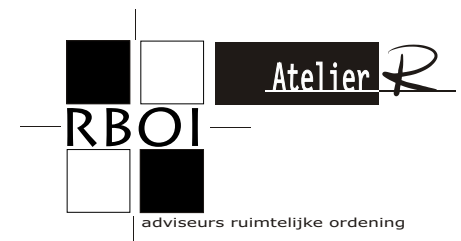
- materiaal- en kleurgebruik gevels en daken aan de plaszijde in donkere kleuren: groen, zwart of bruin.



**RBOI - Rotterdam bv**

Delftseplein 27b  
Postbus 150  
3000 AD Rotterdam  
Telefoon (010) 201 85 55

E-mail: [info@rboi.nl](mailto:info@rboi.nl)





### Plangebied

Zogweteringlaan 10 Maarsen

### Enkelbestemmingen

AW-L Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

T Tuin

W Wonen

### Dubbelbestemmingen

WR-A2 Waarde - Archeologie 2

WR-A5 Waarde - Archeologie 5

### Gebiedsaanduidingen

milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

### Bouwvlakken

bouwvlak

### Verklaring

topografische en kadastrale gegevens (21-04-2023)

datum 29-11-2023  
 schaal 1 : 1000  
 formaat A3  
 project nr. -  
 blad 1/1

gemeente  
**Stichtse Vecht**  
 bestemmingsplan  
**Zogweteringlaan 10 Maarsen**  
 planid : NL.IMRO.



planstatus : ontwerp