KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Bestemmingsplan

BPVreelandswg42NTV

Gemeente Stichtse Vecht

TOELICHTING

Bestemmingsplan

BPVreelandswg42NTV

Gemeente Stichtse Vecht

TOELICHTING

KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS:

IDN:	**NL.IMRO.1904.BPVreelandswg42NTV-OW01**
Projectnummer:	**BPVreelandswg42NTV**
Titel:	

Status	**Datum**
Concept:	
Voorontwerp:	
Ontwerp:	
Vastgesteld:	

Projectleider:

Auteur:

Inhoudsopgave

TOELICHTING **6**

Hoofdstuk1 Inleiding **6**

1.1 Aanleiding 6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 6
1.3 Vigerende planologische situatie 8
1.4 Opzet bestemmingsplan en toelichting 10

Hoofdstuk2 Beschrijving van de situatie **11**

2.1 Huidige situatie 11
2.2 Toekomstige situatie 13

Hoofdstuk3 Beleidskader **15**

3.1 Rijksbeleid 15
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 15
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 16
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 16
3.2 Provinciaal beleid 17
3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 17
3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 19
3.3 Gemeentelijk beleid 21
3.3.1 Focus op morgen, Toekomstvisie Stichtse Vecht 2013-2040 21
3.3.2 Woonvisie 2017-2022 22
3.3.3 Groen Structuur Plan 22

Hoofdstuk4 Uitvoeringsaspecten **23**

4.1 Flora en fauna 23
4.1.1 Wettelijk kader 23
4.1.2 Effect te vergunnen activiteiten 23
4.1.3 Conclusie 24
4.2 Bodemkwaliteit 24
4.2.1 Wettelijk kader 24
4.2.2 Resultaten onderzoek 24
4.2.3 Conclusie 25
4.3 Cultuurhistorie en archeologie 25
4.3.1 Wettelijk kader 25
4.3.2 Cultuurhistorie 25
4.3.3 Archeologie 27
4.3.4 Conclusie 27
4.4 Luchtkwaliteit 27
4.4.1 Wettelijk kader 27

	4.4.2	Beoordeling	28
	4.4.3	Conclusie	28
4.5		Parkeren en verkeer	28
	4.5.1	Parkeren	28
	4.5.2	Verkeer	28
	4.5.3	Conclusie	29
4.6		Geluidhinder	29
	4.6.1	Wettelijk kader	29
	4.6.2	Onderzoek / beoordeling	29
	4.6.3	Conclusie	30
4.7		Geur	30
	4.7.1	Wettelijk kader	30
	4.7.2	Onderzoek/ beoordeling	30
	4.7.3	Conclusie	31
4.8		Duurzaamheid	32
	4.8.1	Provinciaal beleid	32
	4.8.2	Wettelijk toetsingskader	32
	4.8.3	Gemeentelijk beleid	32
	4.8.4	Conclusie	32
4.9		Bedrijven en milieuzonering	33
	4.9.1	Wettelijk kader	33
	4.9.2	Onderzoek / beoordeling	34
	4.9.3	Conclusie	34
4.10		Externe veiligheid	34
	4.10.1	Wettelijk kader	34
	4.10.2	Onderzoek / beoordeling	36
	4.10.3	Conclusie	36
4.11		Kabels en leidingen	37
4.12		Water	37
	4.12.1	Inleiding	37
	4.12.2	Beleidskader	37
	4.12.3	Watertoets	38
	4.12.4	Conclusie	39
4.13		M.e.r.-beoordeling	39
	4.13.1	Wettelijk kader	39
	4.13.2	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	39
	4.13.3	Conclusie	39
4.14		Privaatrechtelijke belemmeringen	40
Hoofdstuk5		**Juridische planbeschrijving**	**41**
5.1		Inleiding	41
5.2		Inleidende regels	41
	5.2.1	Begrippen	41
	5.2.2	Wijze van meten	41
5.3		Bestemmingsregels	42
	5.3.1	Opbouw bestemmingen	42
	5.3.2	Bestemmingen	42

5.4 Algemene regels 42
5.4.1 Anti-dubbeltelregel 42
5.4.2 Overige algemene regels 43
5.5 Overgangs- en slotregels 43
5.5.1 Overgangsregel 43
5.5.2 Slotregel 43

Hoofdstuk6 Economischeen maatschappelijke uitvoerbaarheid 44

6.1 Economische uitvoerbaarheid 44
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 44
6.2.1 Overleg met omwonenden 44
6.2.2 Overleg met overheidsinstanties 44

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 2 Inrichtingsplan

Bijlage 3 Bouwhistorischequickscan

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer wil de bestemming van het perceel Vreelandseweg 42 in Nigtevecht wijzigen van een agrarische in een woonbestemming met tuin. Het agrarisch bedrijf is beëindigd en er wordt enkel nog gewoond. Daarnaast heeft initiatiefnemer de wens om een atelier aan huis te hebben en in de toekomst een bed & breakfast te realiseren.

Momenteel heeft het perceel een agrarische bestemming, maar het is niet meer geschikt om hier een volwaardig agrarisch bedrijf te starten. Om de wijziging van de bestemming planologisch-juridisch mogelijk te maken, is een procedure tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk. Met voorliggend bestemmingsplan wordt het plan voorzien van een ruimtelijk juridisch kader. In deze toelichting wordt de beoogde ontwikkeling beschreven en wordt aangetoond dat voldaan kan worden aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen binnen het Groene Hart. Het Groene Hart is één van de Nationale Landschappen en kenmerkt zich door ‘rust, ruimte en groen’. Het plangebied is gelegen aan de Vreelandseweg 42 in Nigtevecht. De locatie ligt in het buitengebied en wordt omgeven door agrarisch gebied. Aan de noordoostkant van het perceel loopt de Vreelandseweg. Aan de overzijde van de Vreelandseweg liggen een aantal (recreatie)woningen. Daarachter loopt de Vecht. Aan de andere kant van de Vecht ligt een chaletparc. De planlocatie is gelegen op de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Nigtevecht, sectie B, perceel 347 en 463 (gedeeltelijk). Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 6155m^2. In de onderstaande figuren is de ligging van het plangebied weergegeven.

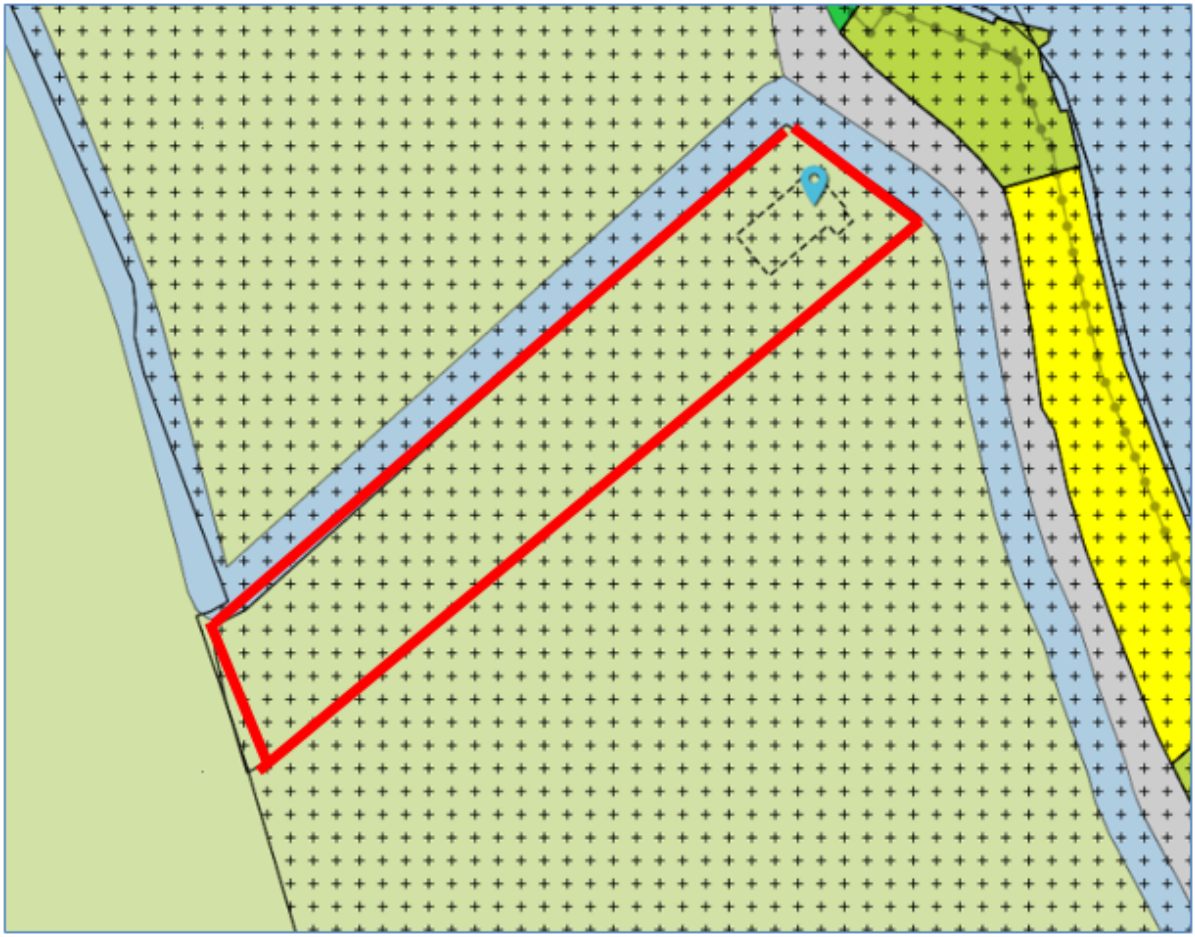
Luchtfoto met aanduiding plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Uitsnede kadastrale kaart (bron: www.perceelloep.nl)

1.3 Vigerende planologische situatie

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Noord'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Stichtse Vecht op 3 december 2015.

In het bestemmingsplan kent het plangebied de enkelbestemming 'agrarisch met waarden' en de dubbelbestemmingen 'waarde - cultuurhistorie 4'. De bestaande woning heeft de bouwaanduiding 'karakteristiek'. Het bouwvlak loopt over vrijwel het gehele perceel.



Uitsnede bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De voor 'agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor

a. grondgebonden veehouderijbedrijven;
b. intensieve veehouderij tot maximaal 1.000 m2 per agrarisch bouwperceel, tenzij op de verbeelding een andere metrage staat aangegeven;
c. maximaal één bedrijfswoning per bouwvlak dat een agrarisch bouwperceel vormt, tenzij op de verbeelding anders staat aangeven: ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’: het aantal bedrijfswoningen zoals op de verbeelding staat aangegeven. Bij bedrijfsbeëindiging is het voortzetten van het wonen in de bedrijfswoning toegestaan, mits milieuhygiënisch inpasbaar;
d. met behoud en versterking en herstel van de aldaar voorkomende, dan wel daaraan eigen zijnde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden;
e. groene en blauwe diensten als nevenfunctie;
f. verkoop van streekeigen producten als nevenfunctie;
g. extensief recreatief medegebruik;

met daarbij behorende:

h. erven;
i. bouwwerken;
j. groenvoorzieningen en water;
k. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
l. overig functioneel met de bestemming verbonden voorzieningen.

Wonen (anders dan in een bedrijfswoning) is niet toegestaan.

De voor ‘Waarde - Cultuurhistorie 4’ aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de versterking van de buitenplaatszone langs de Vecht.

Op de gronden met de bestemming ‘Waarde - Cultuurhistorie 4’ mag ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) en (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd indien de betrokken waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden gericht op het behoud van de ter plaatse aangeduide waarde winnen burgemeester en wethouders deskundig advies in. Dit is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op gronden gelegen binnen bouwvlakken.

Conclusie

Het perceel is niet meer in gebruik ten behoeve van een agrarisch bedrijf. De agrarische bestemming zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Noord' wordt omgezet naar een woonbestemming.

1.4 Opzet bestemmingsplan en toelichting

Het bestemmingsplan 'BPVreelandswg42NTV' bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- verbeelding, schaal 1:1000 (IDN nummer: NL.IMRO.1904.BPVreelandswg42NTV-OW01);
- planregels.

De toelichting is niet juridisch bindend, maar vormt een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot heeft de toelichting als doel om het bestemmingsplan te begrijpen en de regels op een correcte manier na te leven.

De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en kunnen enkel in samenhang met elkaar 'gelezen' worden.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 staat stil bij de huidige en toekomstige situatie van het plangebied;
- in Hoofdstuk 3 is een beknopt overzicht opgenomen van de belangrijkste beleidsvisies van de verschillende overheden die relevant zijn voor het plangebied;
- de gevolgen of effecten op de planologische- en milieutechnische aspecten worden in Hoofdstuk 4 beschreven;
- in Hoofdstuk 5 worden de gehanteerde bestemmingen met bijbehorende regeling beschreven;
- Hoofdstuk 6 behandelt ten slotte de economische uitvoerbaarheid en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hierin worden de resultaten beschreven van de gevolgde inspraakprocedure en het vooroverleg conform artikel 3.1.1 Bro.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van de situatie

2.1 Huidige situatie

Het perceel heeft een agrarische bestemming, maar er is geen sprake meer van een agrarisch bedrijf. Initiatiefnemer wil de bestemming wijzigen naar een woonbestemming.

Huidige situatie (bron: initiatiefnemer).

De verharding achter de loods op deze afbeelding wordt verwijderd.

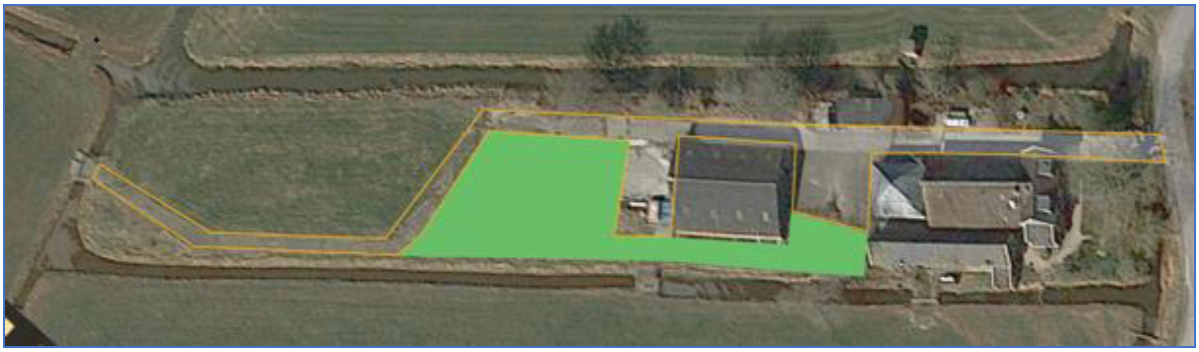
2.2 Toekomstige situatie

In de gewenste situatie blijft de huidige bebouwing op het perceel gehandhaafd. Enkel het gebruik van het perceel en de bebouwing zal veranderen. Er is nu al geen sprake meer van agrarisch gebruik en door het herbestemmen van het perceel is dat in de toekomst ook niet meer mogelijk. In de nieuwe situatie wordt het perceel bestemd als wonen met tuin, wat al in overeenstemming is met het huidige gebruik. Binnen de woonbestemming wordt een atelier mogelijk gemaakt van maximaal 300 vierkante meter. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om een bed & breakfast te starten met maximaal vier kamers. De B&B wordt in eerste instantie gerealiseerd in de bestaande woning. Op het perceel is voor gasten voldoende ruimte om te parkeren. In totaal worden er 14 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Locatie parkeerplaatsen (bron: initiatiefnemer)

Het atelier zal door initiatiefnemer gebruikt worden om te schilderen. Zij is kunstenaar. Incidenteel (maximaal vier keer per jaar) zal er sprake zijn van een expositie of een workshop. Deze worden door niet meer dan 25 personen per keer bezocht. Dat is echter niet de hoofdactiviteit. Mocht er sprake zijn van een expositie, dan is er voldoende ruimte om op eigen terrein te parkeren. In paragraaf 4.5.1 wordt hier nader op ingegaan. Op onderstaande foto is aangegeven welke activitieten waar mogelijk worden gemaakt:

- groen (loods): atelier met maximaal oppervlak van 300m^2 en berging
- geel (garage): schuur
- blauw (hooiberg): overdekt terras
- oranje (huis, deel, oude stal en boenhok): wonen, schuur/berging en B&B



De verharding die op bovenstaande afbeelding groen gearceerd is verdwijnt.

Het bouwvlak wordt verkleind en komt om de bestaande bebouwing op het perceel te liggen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Daarbij wordt ingezet op een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

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

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', zoveel mogelijk over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk voor een groot deel los.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur.

Verder is één van de nationale belangen die de SVIR benoemt, het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. Concreet betekent dit onder meer dat ruimte zorgvuldig moet worden benut en overprogrammering moet worden voorkomen. Om die doelstellingen te bereiken, is in 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Alle stedelijke ontwikkelingen dienen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden.

Conclusie

Onderhavig initiatief betreft enkel een functiewijziging van bestaande bebouwing zonder strijdigheid met rijksbelangen. De SVIR is niet relevant voor deze functiewijziging. De ladder voor duurzame verstedelijking komt in paragraaf 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking aan de orde.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

In het Barro zijn veertien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

- Rijksvaarwegen;
- Project mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdvaarwegen 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 waarden;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Conclusie

Het initiatief valt niet onder een van de projecten uit het Barro. Door de gewenste ontwikkeling zal geen nationaal belang worden geschaad.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'

Om dit te onderbouwen dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

1. er dient een beoordeling plaats te vinden door betrokken overheden of de beoogde 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.

Stedelijke ontwikkeling

Om aan deze verplichting uit het Bro te kunnen voldoen dient allereerst te worden nagegaan 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.'

Uit jurisprudentie blijkt dat er in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf de realisatie van 12 woningen. Onderhavig initiatief betreft een functiewijziging van agrarische bedrijfswoning naar wonen. De Ladder is hier niet van toepassing.

Conclusie

Op basis van jurisprudentie blijkt dat het doorlopen van de laddertoets voor voorliggend initiatief niet noodzakelijk is. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

Provinciale Staten van Utrecht hebben op 4 februari 2013 de Provinciale Structuurvisie 2013-2028 (PRS) vastgesteld. In deze structuurvisie is het ruimtelijk beleid voor de provincie Utrecht beschreven voor de periode tot 2028. De PRS is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. De PRS geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld. De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De PRV zorgt voor doorwerking van het beleid in de verordening, welke bindend is voor de gemeenten. In paragraaf 3.2.2 wordt nader ingegaan op de verordening.

In de PRS is het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028 beschreven. De provincie geeft aan welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe uitvoering wordt gegeven aan dit beleid. De PRS richt zich op de volgende drie pijlers:

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

Deze pijlers leiden tot twee belangrijke beleidsopgaven, namelijk het accent op de binnenstedelijke opgave en het behouden en versterken van de kwaliteiten van het landelijk gebied. Dit zijn opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats.

Landschap Groene Hart

Het plangebied ligt in het Landschap Groene Hart. Voor het Landschap Groene Hart wil de provincie de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

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

De kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van het Groene Hart verschillende accenten.

Het Utrechtse deel van het Groene Hart heeft een divers landschap. Rust en open weidegebieden vormen haar essentie. Maar het Groene Hart biedt meer dan dat. Van oudsher kent het ook zones waar dynamiek de overhand heeft. Hier hebben oude economische dragers en transportassen - vooral rivieren en hun oevers - vaak moderne opvolgers gekregen, in de vorm van (rijks-)wegen, spoorlijnen en kanalen.

Deze hebben op hun beurt weer nieuwe impulsen gegeven aan wonen en werken. De aanleg van buitenplaatsen heeft geleid tot het ontstaan van landschappen met monumentale bebouwing en oude parkbossen, die vooral intiem en besloten zijn. Intimiteit en beslotenheid zijn ook kernbegrippen voor grote delen van het petgatenlandschap en de randen van plassen.

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

Het Utrechtse deel van het Groene Hart kent vaak eeuwenoude overgangen tussen landschappen. Deze zijn soms scherp, soms diffuus. Minstens zo belangrijk zijn de hedendaagse overgangen tussen stad en land en de manieren waarop snelwegen en de (groene) omgeving met elkaar ademen.

Er zijn twee typen landschappen.

1. zones (rivierlinten, oude stroomruggen, Lekzone): lineaire landschappen met een meanderende rivier als basis. Rond de rivier heeft zich een beschut en intiem landschap ontwikkeld, met een mozaïek van gemengd grondgebruik, hoge bomen en bosschages, linten langs slingerende wegen en af en toe een dorp of stadje aan de rivier. De rivieren vormden van oudsher de grote transportaders door het landschap. Deze functie is veelvuldig uitgebouwd met moderne grootschalige infrastructuur (wegen, spoor, etc.), parallel aan de rivier. Van oudsher kennen de stroomruggen(relatief) meer dynamiek;
2. velden (open polder, veen, droogmakerijen, waarden): vlakke, open landschappen met vergezichten tot aan de horizon. De open ruimte wordt bepaald door een tapijt van gras in een strokenverkaveling. Rechte sloten, weteringen, wegen, kades en dijken articuleren het vlak. Bebouwing ligt in rechte linten in de ruimte. Aan de horizon wordt de openheid begrensd door randen van linten en opgaande beplanting. De velden stralen rust en stilte uit.

Bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart staat het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal. Daarbij dienen de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut te worden om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden én te versterken. Enkel en alleen het accent leggen op rust en stilte doet geen recht aan het Groene Hart. Het waarborgen van rust vraagt ook het bieden van ruimte voor vormen van dynamiek. Daarbij ligt de focus op het vergroten van de contrasten in rust en dynamiek tussen de agrarische landschappen van de velden en de dynamische landschappen van de oude stroomruggen. We vragen dus zorgvuldig om te gaan met de open, lege ruimte en de dynamiek te concentreren in de ‘zones’.

Landbouwgebied

In de landbouwgebieden bevindt zich vooral melkveehouderij en (koudegrond) fruitteelt. Deze bieden we binnen voorwaarden van milieu, biodiversiteit en landschap voldoende groeiruimte. In de landbouwgebieden is landbouw de hoofdgebruiker, maar vindt ook menging met andere functies plaats. Het beleid voor andere dan agrarische functies is vooral gericht op landschappelijke en recreatieve kwaliteit van deze gebieden en op het realiseren van natuur in groene contourgebieden en van recreatie in recreatiezones. De blijvende landbouw mag in haar functioneren geen hinder ondervinden van de natuur- en recreatieontwikkeling in deze gebieden.

CHS Historische buitenplaatszone

Het plangebied ligt in de historische buitenplaatszone. De provincie Utrecht kent een relatief hoog aantal historische buitenplaatsen (285), vaak bij elkaar gelegen in zones met specifieke kenmerken. Het meest bekend zijn de gordels langs de Vecht en de Stichtse Lustwarande.

De ontstaansgeschiedenis van deze historische buitenplaatszones is uitermate divers. Ook de huidige ruimtelijke dynamiek en bijbehorende opgaven verschillen sterk qua karakter en qua intensiteit. Het aantal en de rijke schakering aan buitenplaatsen en landgoederen is beeldbepalend voor de provincie Utrecht. De buitenplaatsen zijn belangrijke kwaliteitsdragers in hun gebied en hebben een economische waarde in de vrijetijdseconomie.

De provincie wil deze zones en de kwaliteit van de cultuurhistorische structuur behouden.

Conclusie

Het beoogde initiatief is passend binnen de Ruimtelijke Structuurvisie van de provincie Utrecht. Er is sprake van een functiewijziging. In het plangebied wordt geen bebouwing toegevoegd (het bestaande bouwblok wordt kleiner). Er is geen sprake van verstedelijking in het landelijk gebied. Het landelijk gebied blijft gevrijwaard van een onnodige ruimteclaim.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013, herijking 2016 (PRV) is op 12 december 2016 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. De PRV bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen zoals opgenomen in de structuurvisie.

Uitsnede kaart Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, Landschap Groene Hart (bron provincie Utrecht)

Het plangebied ligt in de volgende aanduidingen:

1. Overstroombaar gebied

De Verordening bepaalt het volgende. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'overstroombaar gebied' bevat bestemmingen en regels die rekening houden met overstromingsrisico's. Binnendijks is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijks is dit ook van toepassing op individuele woningen en bedrijven. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'overstroombaar gebied' bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het overstromingsrisico is omgegaan.

De gemeente Stichtse Vecht heeft geen beleid hoe er met het overstromingsrisico omgegaan moet worden. In par. 4.12 (water) is nader ingegaan op de manier waarop in dit plan rekening is gehouden met de waterbelangen.

2. Landschap Groene Hart

Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landschap' bevat bestemmingen en regels ter bescherming van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zoals genoemd in de Bijlage Kernkwaliteiten landschap. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landschap' bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die leiden tot een onevenredige aantasting van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zoals genoemd in de Bijlage Kernkwaliteiten landschap. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landschap' bevat een

beschrijving van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan.

Voor het landschap Groene Hart dienen de volgende kernkwaliteiten te worden behouden:

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

Het plan betreft een functiewijziging. Geen van bovengenoemde kenmerken wordt door het plan aangetast.

3. CHS- Historische buitenplaatszone

Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' bevat bestemmingen en regels ter bescherming van de waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur, zoals genoemd in de Bijlage Cultuurhistorie 3.

Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die leiden tot een onevenredige aantasting van in het plangebied voorkomende waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur, zoals genoemd in de Bijlage Cultuurhistorie. Het plan betreft de transformatie van een locatie waar reeds bebouwing aanwezig is.

De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan, een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en het door de gemeente te voeren beleid ter zake en van de wijze waarop met de bescherming van deze waarden is omgegaan. Bij de beschrijving van de verschillende waarden wordt gebruik gemaakt van de bijlage Cultuurhistorie. Voor een beschrijving van en de eventuele gevolgen voor de cultuurhistorische waarden wordt verwezen naar par. 4.3.2.

4. Woningen en Woonschepen in landelijk gebied

Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als ‘landelijk gebied’ kan bestemmingen en regels bevatten die uitbreiding van bestaande woningen mogelijk maken onder de voorwaarde dat de regels voorzien in een maximale inhoudsmaat, zodanig dat de woning landschappelijk goed inpasbaar is.

De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als ‘landelijk gebied’ bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt, dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt deel uit van de ruimtelijke onderbouwing, indien het nieuwe ruimtelijke besluit substantieel grotere maten mogelijk maakt ten opzichte van het vigerende ruimtelijke besluit.

In onderhavig plan is sprake van een functiewijziging. Er wordt geen bebouwing toegevoegd.

5. Landbouwgebied

In de landbouwgebieden bevindt zich vooral melkveehouderij en (koudegrond) fruitteelt. Deze hebben binnen voorwaarden van milieu, biodiversiteit en landschap voldoende groeiruimte. In de landbouwgebieden is landbouw de hoofdgebruiker, maar vindt ook menging met andere functies plaats. Het beleid voor andere dan agrarische functies is vooral gericht op landschappelijke en recreatieve kwaliteit van deze gebieden en op het realiseren van natuur in groene contourgebieden en van recreatie in recreatiezones. De blijvende landbouw mag in haar functioneren geen hinder ondervinden van de natuur- en recreatieontwikkeling in deze gebieden.

6. Natuurnetwerk Nederland

De gronden ten oosten van het plangebied (oever Vecht) liggen binnen het Natuurnetwerk Nederland. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Natuur Netwerk Nederland' bevat bestemmingen en regels die de wezenlijke kenmerken en waarden beschermen en in stand houden. Onder wezenlijke kenmerken en waarden worden zowel actuele als potentiële waarden verstaan. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Natuur Netwerk Nederland' bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan, die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de

oppervlakte van die gebieden, of van de samenhang tussen die gebieden.

Het plangebied ligt niet binnen Natuurnetwerk Nederland, maar de directe omgeving hiervan. Het beleid voor Natuurnetwerk Nederland is derhalve op onderhavig plan niet van toepassing.

Door de uitvoering van het plan worden de natuurwaarden niet geschaad.

In artikel 3.10, functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie, zijn voorwaarden opgenomen waar aan voldaan moet worden als een agrarische bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming

artikel 3.10 Functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie

1. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat een agrarisch bedrijfsperceel waar het agrarisch gebruik is beëindigd een woonbestemming wordt gegeven aan de bedrijfswoning en de tot het hoofdgebouw behorende aangebouwde bedrijfsruimte, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
   a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw, of, in het geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw, en
   b. de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden of versterkt, en
   c. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd, en
   d. een kantoor of bedrijf aan huis is mogelijk indien de omvang van die activiteiten ondergeschikt blijft aan de woonfunctie.
2. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Voorliggend plan voldoet aan de genoemde voorwaarden. Er is al jaren geen sprake (meer) van een in werking zijnd agrarisch bedrijf. De cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden en versterkt. Er is een inrichtingsplan opgesteld en onderzoek gedaan naar de cultuurhistorische waarde van de bebouwing (bijlage 2 en 3). In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op diverse omgevingsaspecten. Hieruit blijkt dat omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

De gewenste nevenactiviteiten zijn ondergeschikt aan het wonen. Dit is in de regels ook als zodanig vastgelegd.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling betreft een functiewijziging. Er wordt geen bebouwing toegevoegd. Omdat er geen sprake is van verstedelijking in het landelijk gebied dan wel met andere in de verordening aangeduide waarden is er geen sprake van strijdigheid met de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Focus op morgen, Toekomstvisie Stichtse Vecht 2013-2040

Focus op morgen is een toekomstvisie van Stichtse Vecht die de gemeenteraad op 29 januari 2013 heeft vastgesteld. De toekomstvisie bevat vier hoofddoelen:

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

Behoud van het landschap met haar eeuwenoude buitenplaatsen en ontginningenstelsel vormt een belangrijke pijler. Het landschap geeft Stichtse Vecht identiteit en toekomstwaarde. Binnen de gemeente zijn meer dan 60 agrariërs, welke optreden als beheerder en drager van het landschap. Door ruimte te bieden aan verbreding van functies kunnen meer agrarische bedrijven blijven voortbestaan. Hierdoor kan het landschap zijn cultuurhistorische en landschappelijke waarden behouden en worden versterkt. Bij verbreding wordt gedacht aan activiteiten op kleinschalig niveau, zoals bed- en breakfast, agritoerisme, kamperen bij de boer, educatieve activiteiten en verkoop van agrarische producten.

Conclusie

Er is sprake van een functiewijziging. Het plangebied krijgt een woonbestemming, het bouwblok wordt kleiner. Omliggende bedrijven worden hierdoor niet beperkt. Hier wordt in hoofdstuk vier nader op ingegaan.

3.3.2 Woonvisie 2017-2022

De Woonvisie is in 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. In deze woonvisie worden de ontwikkelingen in beeld gebracht en de belangrijke uitdagingen en opgaven geschetst met betrekking tot het wonen in de gemeente Stichtse Vecht. De ontwikkelingen die genoemd worden zijn:

- Langer thuis in de wijk
- kleinere huishoudens
- vluchtelingen en vergunninghouders
- woningbouw en woningverkoop
- duurzaamheid en levensloopbestendig
- leefbaarheid en veiligheid
- woningwet

Conclusie

Onderhavig plan betreft een functiewijziging van agrarisch naar wonen. Op het perceel is reeds een woning aanwezig. Er wordt geen woning toegevoegd.

3.3.3 Groen Structuur Plan

Op 15 september 2017 is het Groen Structuur Plan vastgesteld.

Voor het buitengebied zijn hierin de volgende uitgangspunten opgenomen:

- inzetten op versterking van het historisch landschap als kenmerkende drager van de gemeente: Het is belangrijk karakteristieke historische groene en blauwe structuren te behouden en waar mogelijk te versterken, militair erfgoed beter beleefbaar te maken en ecologische gebieden beter met elkaar te verbinden.
- Zorg voor goede inpassing en inrichting van sportterreinen door middel van een groene zoom.
- Optimaliseer overgangszones tussen kern en buitengebied.
- Verminder en verzacht bestaande ecologische barrières.
- Groen als verkeersbegeleidende basiskwaliteit voor bovenlokale infrastructuur.

Conclusie

Onderhavig plan betreft een functiewijziging van agrarisch naar wonen. Op het perceel is reeds een woning aanwezig. De ontwikkeling heeft geen invloed op de structuur van het landschap.

Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk zullen de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan worden besproken. Hierin is aandacht voor de verschillende milieuaspecten zoals flora en fauna en luchtkwaliteit, en is er aandacht voor milieuzonering, verkeer en parkeren en externe veiligheid.

4.1 Flora en fauna

4.1.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. Het doel is om met één wet en minder regels de wet makkelijker te kunnen toepassen. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer.

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Voorts voorziet de Wet natuurbescherming in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor onder andere reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling voor beschermde soorten op voorwaarde dat gehandeld wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Verder worden vrijstellingsregelingen op de nationaal beschermde soorten per provincie vastgesteld.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het NNN liggen onder andere bestaande natuurgebieden en alle Natura 2000-gebieden. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt en middels ruimtelijke nota's en verordeningen voorzien van juridische doorwerking. In sommige provincies bestaan er naast het NNN ook nog andere groene zones die een zekere mate van bescherming genieten.

4.1.2 Effect te vergunnen activiteiten

Het plangebied is niet in of nabij een NNN gebied gelegen, en zal dan ook geen negatief effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van het NNN. Het Natura 2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen' is het dichtstbijzijnde NNN-gebied en ligt op 1,2 kilometer afstand. Gezien de afstand en de gewenste situatie heeft voorliggend plan geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied. Er verdwijnt een agrarische bedrijfsbestemming en in de toekomst is er één woning met nevenactiviteiten (B&B en atelier) mogelijk. Het atelier wordt in de loods gerealiseerd en de B&B in de bestaande woning.

Het initiatief betreft een functiewijziging. Er wordt niets gesloopt en/ of nieuw gebouwd. Onderzoek is op dit moment niet noodzakelijk. Wanneer op een later moment het moment dat eonderzoek toch noodzakelijk blijkt, wordt dit onderzoek uitgevoerd voorafgaand aan feitelijke werkzaamheden. Het

onderzoek is dan actueler en geeft een beter beeld van de werkelijke situatie. Het onderzoek wordt dan in het kader van de Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen uitgevoerd.

Eventuele sloop en nieuwbouw in de toekomst is gehouden aan dan geldende regelgeving.

Uiteraard geldt bij uitvoering van werkzaamheden ten allen tijde de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wet natuurbescherming). Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden. Dit betekent dat wanneer tijdens uitvoering van de werkzaamheden een algemeen beschermde soort als konijn, veldmuis of gewone pad wordt aangetroffen zij de ruimte en tijd moet krijgen om een veilig heenkomen te zoeken. Indien nodig kunnen aangetroffen exemplaren verplaatst worden naar een naastgelegen ruimte waar geen werkzaamheden uitgevoerd worden.

4.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan onderhavig initiatief.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Wettelijk kader

De Wet Bodembescherming schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling.

Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van een dergelijk onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

4.2.2 Resultaten onderzoek

Door Vink Milieutechnisch Adviesbureau b.v. is in mei 2019 een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest uitgevoerd aan de Vreelandseweg 42 te Nigtevecht. De bestemming van het perceel wordt omgezet van een agrarische naar een woonbestemming.

Gehele locatie

<u>Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740</u>

Op basis van het vooronderzoek is aangenomen dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit van de grond en het grondwater niet of slechts in lichte mate is aangetast. Er is geen sprake van een lijnvormige bron. De hypothese voor de ondergrond en het grondwater luidt '(kleinschalig) onverdacht'

Na uitvoering van het onderzoek wordt geconcludeerd dat dat de hypothese ‘onverdacht’ kan worden geaccepteerd. De aangetoonde lichte verontreinigingen zijn niet verontrustend en geven geen aanleiding nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische bodemkwaliteit is afdoende bekend.

<u>Verkennend onderzoek asbest</u>

Op basis van het vooronderzoek is aangenomen dat de bodem ter plaatse van de locatie mogelijk diffuus verontreinigd is met asbest met een heterogeen karakter op schaal van monsterneming en daarom de hypothese ‘verdacht, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld’ geldt.

Uit de resultaten van het verkennend onderzoek blijkt het volgende:

- Zintuiglijk is bij de voorinspectie nabij één boring (boring 09) asbestverdacht materiaal op het beton waargenomen. In de bodem zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.
- In de fijne fractie van bovengrond is geen asbest aangetoond.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese ‘verdacht, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld’ kan worden verworpen.

Carport met asbestverdachte dakbedekking

Verkennend onderzoek asbest

Op basis van het vooronderzoek is aangenomen dat de bodem ter plaatse van de druppelzone van de carport met asbestverdachte dakbedekking mogelijk diffuus verontreinigd is met asbest met een heterogeen karakter op schaal van monsterneming en daarom de hypothese 'verdacht, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld' geldt.

Uit de resultaten van het verkennend onderzoek blijkt het volgende:

- Zintuiglijk is bij de locatie-inspectie geen asbestverdacht materiaal waargenomen.
- In de fijne fractie van bovengrond is geen asbest aangetoond.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdacht, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld' kan worden verworpen.

Aanbevelingen

De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de functiewijziging. De milieuhygiënische bodemkwaliteit speelt wel een rol bij grondverzet, mocht hier sprake van zijn. Voor de grond geldt dat dit mag worden hergebruikt op het perceel. Indien de grond verplaatst wordt naar een locatie elders, moet dit worden gemeld bij het Meldpunt bodemkwaliteit (https://meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl) en gelden samenstellingseisen met betrekking tot verschillende mogelijkheden voor hergebruik conform het Besluit bodemkwaliteit en de regionale Nota Bodembeheer. Wanneer verplaatsing van de grond niet mogelijk is, wordt aanbevolen de grond af te voeren naar een grondbank of een erkend verwerker (eventueel) op basis van een indicatieve kwaliteitsbepaling van de grond.

Het complete rapport is als bijlage bijgevoegd.

4.2.3 Conclusie

Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen zijn voor onderhavig initiatief.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Wettelijk kader

Vanaf 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van archeologische en cultuurhistorische waarden. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met het erfgoed van nationaal belang wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarin heeft en hoe het toezicht wordt geregeld.

Als gevolg van deze wet wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het erfgoed meegewogen zoals alle andere aspecten die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

4.3.2 Cultuurhistorie

Het plangebied kent een rijk cultuurhistorisch verleden. Met name in de Vechtzone bevindt zich waardevolle bebouwing. De gebouwen, inrichtingselementen maar ook de aanwezige groenstructuren zijn niet weg te denken uit het karakteristieke beeld. Het gaat hier bijvoorbeeld om de buitenplaatsen, met hun koetshuizen, oranjerieën, vijverpartijen, theekoepels en boomgaarden en om inrichtingselementen, zoals kademuren, poorten, hekwerken, tuinmuren en groenstructuren in de vorm van monumentale bomen, groene lanen en heesterbeplanting. Karakteristiek voor de Vechtstreek is het halfopen landschap met een afwisseling van besloten buitenplaatsen, open weilanden met boerderijen, en historische kernen. Het open zicht tussen jaagpad en Vecht, en de doorzichten tussen en achter de buitenplaatsen naar het open weiland, verhogen de belevingswaarde.

De bebouwing in het plangebied kent geen aanduiding als rijks- of gemeentelijk monument, maar is wel aangemerkt als karakteristiek in het geldende bestemmingsplan. De omgeving en het landschap worden

aangeduid als cultuurhistorisch waardevol (waarde - cultuurhistorie 4).

Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart (bron: gemeente Stichtse Vecht)

Initiatiefnemers zijn voornemens de bestaande bebouwing die als karakteristiek is aangeduid te behouden en hier geen ingrijpende wijzigingen aan te doen. De B&B wordt binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd.

Er is een bouwhistorische analyse uitgevoerd (bijlage 3). Hieruit blijkt het volgende. De boerderij is gebouwd in 1875 op de kop van een langgerekt perceel. De opzet van hoofdboerderij met direct daarachter een hooiberg en ernaast een door een tussenlid verbonden zomerhuis past naadloos in de typologie van boerderijen in deze regio uit deze tijd. Dit geldt ook voor de T-huisboerderij waarvan de hoofdindeling van het voorhuis bestaat uit een middengang, een woonkamer en een kelder met opkamer, en de in het achterhuis uitgebouwde woning in het bedrijfsgedeelte, met de stal daarachter.

Van de oorspronkelijke interieurafwerking rest vrijwel niets meer. Ook beide later ingebouwde trappen naar de zolderverdieping en de indeling inclusief tussenwanden van de zolder betreffen latere wijzigingen, alsmede de aanbouw van de serre en de daarmee gepaard gaande doorbraak in de zuidelijke muur van het voorhuis.

In de travee direct achter het voorhuis is zowel het venster in de zuidelijke muur als de pui in de noordelijke muur een wijziging. De verlenging van het achterhuis is een meer voorkomende aanpassing bij boerderijen van dit type. De stal inclusief knechtenzolder is als zodanig nog herkenbaar.

Van het zomerhuis is vooral de hoofdvorm goed bewaard gebleven, evenals de voorgevel met de oorspronkelijke vensters met binnenluiken. De muur die de huidige bijkeuken en de voormalige stal daarachter scheidt behoort hier eveneens toe. Inmiddels vrij zeldzaam is het boenhok dat voor een groot gedeelte nog oorspronkelijk is en vanuit het zomerhuis via de originele deur ontsloten is.

Vooral de zijgevels van het zomerhuis zijn achter de huidige bijkeuken meermalen ingrijpend gewijzigd. Ook het interieur van het zomerhuis is meerdere keren grondig aangepast. De veldschuur uit 1977 past bij de ontwikkeling van een boerenbedrijf maar is in typologische zin niet aan dit gebied gebonden. De schuur is daarbij meerdere malen gewijzigd.

Met de gewenste ontwikkeling wordt geen schade toegebracht aan bestaande cultuurhistorische panden of structuren in het gebied. De voorgevel van het zomerhuis en het boenhok blijven ten allen tijde behouden.

4.3.3 Archeologie

Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

Voorts geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

Het plangebied heeft een lage verwachtingswaarde (Archeologische en verwachtings- en beleidsadvieskaart Stichtse Vecht, kaartbijlage 4a). In het bestemmingsplan is dan ook geen dubbelbesteming opgenomen met betrekking tot archeologie. De grond in het plangebied wordt niet geroerd, het betreft een functiewijziging, Nader onderzoek in het kader van archeologie is dan ook niet noodzakelijk.

Uitsnede archeologische verwachtingenkaart (bron: Archeologische en verwachtings- en beleidsadvieskaart Stichtse Vecht)

4.3.4 Conclusie

Met de gewenste ontwikkeling worden cultuurhistorische panden of structuren niet aangetast. Voorts vindt de ontwikkeling niet plaats in beschermd archeologisch gebied. Er zijn dan ook geen belemmeringen vanuit cultuurhistorie en archeologie voor onderhavig initiatief.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het niet in betekende mate (NIBM) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO2 en/of PM10 jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 ìg/m3 NO2 en/of PM10). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSLprogramma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

4.4.2 Beoordeling

De ontwikkeling kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er behoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

4.4.3 Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een NIBM-project. Er is enkel sprake van een functiewijziging. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven.

4.5 Parkeren en verkeer

4.5.1 Parkeren

Het benodigd aantal parkeerplaatsen kan berekend worden aan de hand van de parkeernormen van de gemeente Stichtse Vecht die zijn opgenomen in het Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan. Het plangebied wordt gekenmerkt als buitengebied in matig stedelijk gebied. Voor een woning geldt een parkeernorm van 2,5 parkeerplaatsen per vrijstaande woning. Voor een bed & breakfast zijn geen parkeernormen opgenomen. Voor een hotel is aangegeven dat er per 10 kamers maximaal 4,6 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Er worden in dit geval maximaal vier kamers gerealiseerd. Omgerekend zijn dat twee parkeerplaatsen.

Er is enkel sprake van een functiewijziging van agrarisch naar wonen met de mogelijkheid voor een atelier (dat door de bewoonster gebruikt zal worden) en een bed & breakfast. In de huidige situatie is al een (bedrijfs)woning aanwezig op het perceel. Er wordt geen bebouwing toegevoegd. Het is niet meer mogelijk om een agrarisch bedrijf op het perceel te vestigen.

In totaal worden er 14 parkeerplaatsen gerealiseerd. Er is voldoende parkeerruimte op eigen terrein voor de realisatie van het aantal benodigde parkeerplaatsen. Als er een expositie is dan zijn er mogelijk incidenteel meer parkeerplaatsen noodzakelijk. De verwachting is dat er maximaal vier keer per jaar een expositie wordt gehouden. Initiatiefnemers hebben twee auto's, voor de B&B is de verwachting dat er maximaal vier auto's gelijktijdig aanwezig zijn. Er zijn dan nog acht parkeerplaatsen over voor bezoekers van de expositie.De verwachting is dat dit ruim voldoende is. Daarnaast kan, indien noodzakelijk, de oprit zelf op zulke momenten ook gebruikt worden ten behoeve van parkeren.

Locatie parkeerplaatsen (bron: initiatiefnemer)

4.5.2 Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Vreelandseweg. Dit is een 30 km/u (buiten bebouwde kom)weg die de planlocatie ontsluit met Nigtevecht en Vreeland.

De verkeersgeneratie kan berekend worden aan de hand van de kencijfers van de publicatie 'CROW 381 Toekomstbestendig parkeren' uit 2018. In de huidige situatie is een agrarisch bedrijf toegestaan. Dit heeft een verkeersaantrekkende werking van 195 tot 285 mvt/etmaal in het buitengebied van matig stedelijk gebied.

In de gewenste situatie is de verkeersaantrekkende werking op dezelfde manier te bepalen. Voor een woning is de verwachte verkeersgeneratie 7,7 tot 8,6 mvt/etmaal per woning. Voor een hotel wordt uitgegaan van een verkeersgeneratie van 12,1 tot 12,7 mvt/etmaal per 10 kamers. In dit geval zal dat dus lager liggen. Het atelier wordt door de bewoners van de woning gebruikt en leidt niet tot extra verkeersbewegingen.

De verkeersgeneratie neemt met onderhavig initiatief af met minimaal 175 mvt/etmaal. Gezien de ligging van het plangebied en de verkeerssituatie ter hoogte van het plangebied wordt aangenomen dat dit alleen maar tot verbetering leidt van de verkeersafwikkeling in het plangebied.

4.5.3 Conclusie

Voorgenomen initiatief zal niet leiden tot verkeerskundige en/of parkeertechnische problemen. Parkeren wordt op eigen terrein opgelost en de verkeersgeneratie neemt af.

4.6 Geluidhinder

4.6.1 Wettelijk kader

Wegverkeer en railverkeer

Langs alle (spoor)wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de (spoor)weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken/spoorstaven en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

Industrielawaai

Gezoneerde industrieterreinen hebben een vaste geluidzone die wordt vastgelegd door middel van een bestemmingsplan. Buiten de geluidszone wordt de voorkeurswaarde van 50 dB(A) niet overschreden. De maximale ontheffingswaarde binnen de geluidszone bedraagt 55 dB(A) etmaalwaarde voor nieuwe situaties. In tegenstelling tot weg- en railverkeer wordt voor industrielawaai niet getoetst aan de Lden waarde maar aan de etmaalwaarde. De dosismaat Lden is voor wegverkeerslawaai en spoorweglawaai met ingang van 1 januari 2007 in de gewijzigde Wgh vastgelegd. Voor industrielawaai wordt Lden in het kader van de Wgh voorlopig niet ingevoerd.

4.6.2 Onderzoek / beoordeling

Met het wijzigen van de bestemming van agrarisch naar wonen (met atelier en B&B) wordt geen nieuwe geluidsgevoelige bebouwing mogelijk gemaakt. Op het perceel is al een (bedrijfs)woning aanwezig. Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning.

Uit de informatie van het geoloket van de Omgevingsdienst Utrecht is zichtbaar dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De geluidsbelasting ter plaatse is lager dan 38dB. Dit is ruim onder de hoogst toelaatbare waarde voor woningen, vanwege wegverkeerslawaai, van 48 dB. Er is geen sprake van een hoge geluidbelasting ter plaatse van het perceel op de Vreelandseweg 42 te Nigtevecht. Aanvullend onderzoek is niet nodig.

Uitsnede Geonet (bron: Omgevingsdienst Utrecht, www.odru.nl)

4.6.3 Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

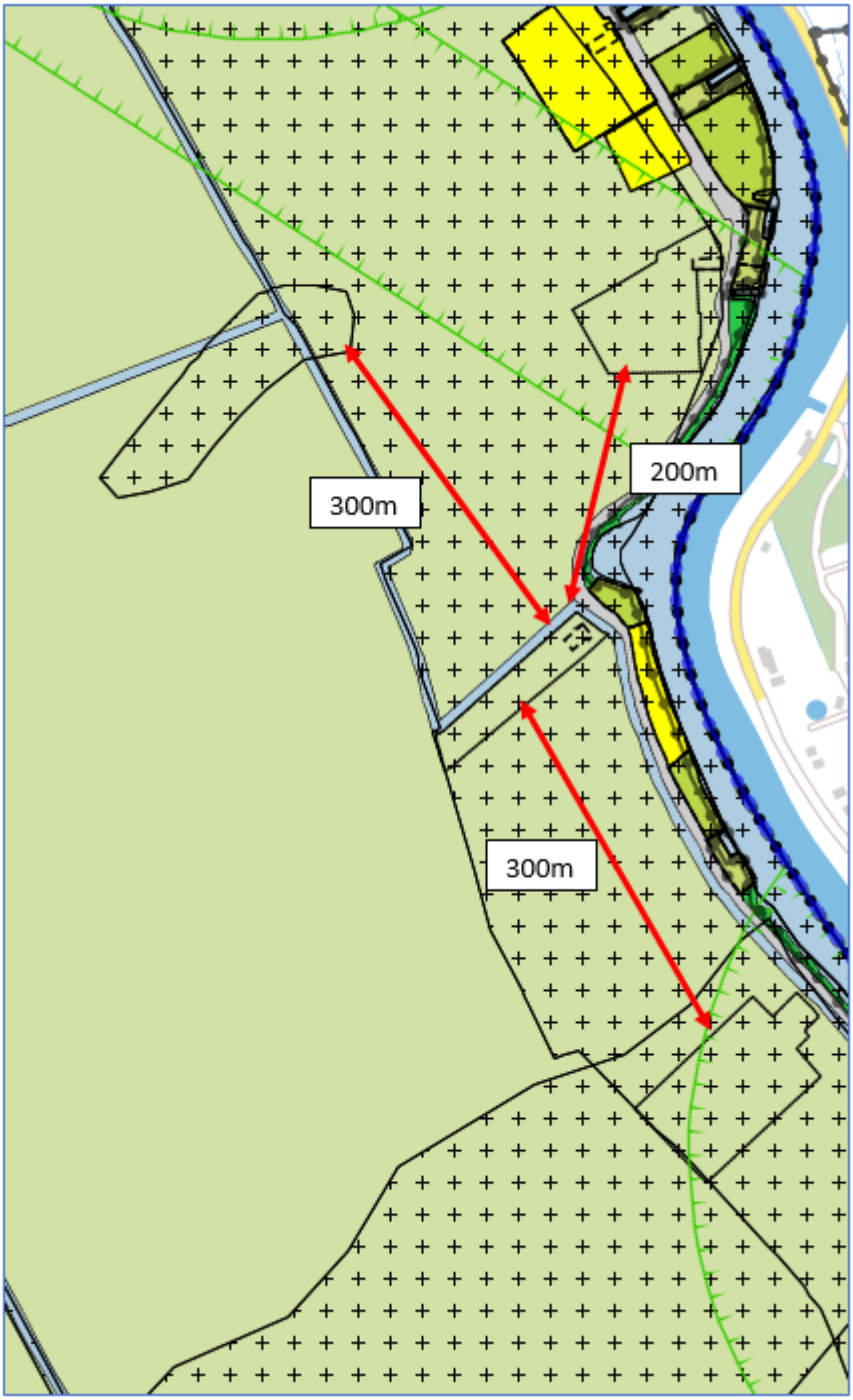
4.7 Geur

4.7.1 Wettelijk kader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen. In die wet is op basis van geurgevoeligheid een onderscheid gemaakt in objecten gelegen binnen of buiten de bebouwde kom. In de bij de Wet behorende Regeling geurhinder en veehouderij zijn geuremissiefactoren vastgesteld voor vele diersoorten zoals varkens en legkippen. Vanuit het aantal dieren en de bijbehorende geuremmissiefactoren wordt de totale geuremissie van een veehouderij bepaald. Door middel van een geurverspreidingsmodel wordt deze geurbelasting op een geurgevoelige object berekend. Deze geurbelasting mag afhankelijk van de ligging van het geurgevoelige object (binnen of buiten de bebouwde kom) de wettelijke norm niet overschrijden. Daarnaast gaat deze wet ook uit van vaste afstanden voor bijvoorbeeld rundvee en paarden (50 of 100 meter) tot een geurgevoelig object.

4.7.2 Onderzoek/ beoordeling

In de omgeving van het plangebied liggen een aantal agrarische bedrijven.Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf ligt op circa 200 meter afstand van het plangebied. Er wordt aan de geldende afstandsnormen voldaan.



Afstand polangebied tot omliggende agrarische bedrijven (bron: www.ruimtelijke plannen.nl)

4.7.3 Conclusie

Vanuit het geuraspect zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.8 Duurzaamheid

4.8.1 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie 2013-2028. Bijbehorende kaders zijn vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013. Hierin staat voor nieuwe ontwikkelingen binnen het stedelijk gebied dat het ruimtelijk plan een beschrijving moet bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

Bij zowel bouw als renovatie is het van belang dat nagedacht wordt over het gebruik van alternatieve vormen van energie en energiebesparende technieken. Hiermee dragen ruimtelijke plannen bij aan het doel van 10% duurzame energiegebruik in 2020 zoals verwoord in de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013.

4.8.2 Wettelijk toetsingskader

De wettelijke eisen voor energiezuinigheid en milieu in hoofdstuk 5 van het Bouwbesluit hebben betrekking op thermische isolatie, de energieprestatie (EPC) en milieuprestatie (MPG).

4.8.3 Gemeentelijk beleid

Duurzame maatregelen:

- Zongericht bouwen: Door de woning zongericht te bouwen, kan maximaal gebruik worden gemaakt van de warmte van de zon. Ook zijn er dan meer mogelijkheden voor de opwekking van duurzame energie met zonnepanelen. Zongericht bouwen combineert wooncomfort en duurzaam bouwen. Voor maximaal comfort dient ook gekeken te worden naar het gebruik van zonwering.
- Een (bodem)warmtepomp: Een warmtepomp maakt gebruik van elektriciteit om warmte uit een bron te ontrekken en gebruikt dus geen aardgas. Als bron kan gebruik worden gemaakt van de lucht of de bodem. Bodem als energiebron heeft een beter rendement maar is wel duurder. In combinatie met PV-panelen kan de benodigde energie van externe bronnen tot een minimum beperkt worden.
- PV-panelen: Door elektriciteit duurzaam op de eigen woning op te wekken kan worden bespaard op inkoop en elektriciteit en de energiebelasting.
- Zonnewarmtecollector: Een zonnewarmtesysteem kan jaarlijks tot circa 50% van de warmtapwaterbehoefte verzorgen. Een combinatie van de zonnecollector met een warmtepomp is ideaal door de structurele verhoging van het rendement van de warmtepomp en hiermee de energiebehoefte van de warmtepomp. Ook zal de warmtepomp een langer levensduur hebben, doordat deze alleen nodig is als er onvoldoende zonnewarmte beschikbaar is.
- Extra isolatie en een uitstekende naad- en kierdichting: Door extra isolatie en verbeterde naad- en kierdichting toe te passen, kunnen energieverliezen worden beperkt. Let hierbij vooral op dat gekozen wordt voor beide, aangezien het rendement van beide stijgt bij gezamenlijke toepassing.
- Douche-warmteterugwinning (douche-wtw): Hiermee kan de 'verloren' warmte van het afvalwater deels hergebruikt worden.
- Hotfill aansluiting van Wasmachine en vaatwasser: De wasmachine en of vaatwasser worden gevoed met warmwater vanuit de ketel of warmtepomp. Elektrisch verwarmen in de machine kost namelijk veel meer energie in vergelijking met een water uit de CV of warmtepomp.
- Een energiezuinig ventilatiesysteem: Door gebruik te maken van warmteterugwinning en/of sturing op basis van gebruik van de ruimtes (op CO2) wordt energie bespaard.

4.8.4 Conclusie

De bestaande bebouwing blijft grotendeels in takt. Er is geen sprake van nieuwbouw. Bij de verbouw wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met energiebeparing en het mogelijk maken van duurzame energieopwekking.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

4.9.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' dan wel 'gemengd gebied'.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden en omgevingstype

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

4.9.2 Onderzoek / beoordeling

Voor onderhavig project dient te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid.

De omgeving van het plangebied kan gekarakteriseerd worden als rustig buitengebied, gelet op de ligging van het plangebied en omliggende percelen en (agrarische) bedrijven.

De bestemming wordt gewijzigd van agrarisch naar wonen. Dit is een gevoelige bestemming. In de omgeving van het plangebied liggen een aantal agrarische bedrijven. Deze liggen allemaal op meer dan 200 meter afstand. Aan de overzijde van de Vecht ligt een chaletparc (de Vechtoever). Dit ligt op circa 150 meter afstand. Er wordt aan de richtafstanden voldaan.

Dichterbij aan de overzijde van de weg liggen twee recreatiewoningen Vreelandseweg 89 en Vreelandseweg 91. Voor recreatiewoningen geldt een richtafstand van 10 meter. Hier wordt aan voldaan.

Het wijzigen van de bestemming belemmert omliggende bedrijven niet. Omgekeerd vormen de omliggende bedrijven geen belemmering voor de woonbestemming.

4.9.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormen de milieubelastende functies vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Andersom leidt het wijzigen van de bestemming niet tot milieutechnische problemen voor de omliggende milieugevoelige functies. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Wettelijk kader

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, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

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

waarde tot de 10^{-5} contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

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

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Structuurvisie buisleidingen van belang. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

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

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

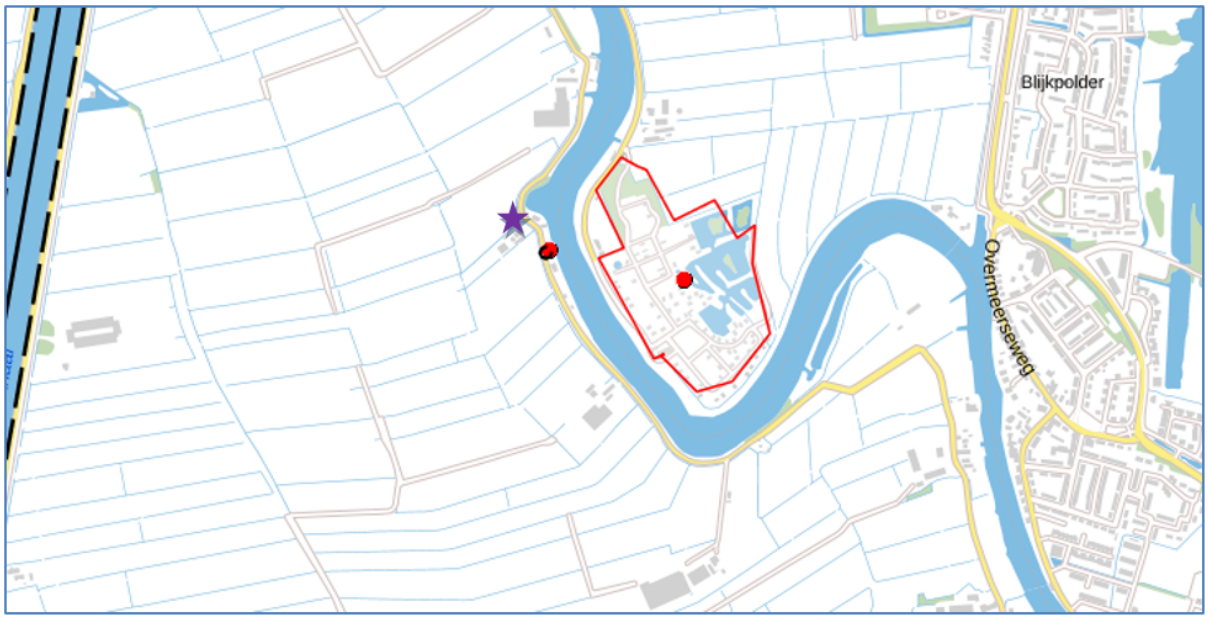
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

4.10.2 Onderzoek / beoordeling

Een woning betreft een kwetsbaar object, waardoor de gewenste ontwikkeling getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent externe veiligheid. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (bron: www.risicokaart.nl)

Transport gevaarlijke stoffen

Er ligt in de directe omgeving (binnen 200 meter) van het plangebied geen hoofdvaarweg, spoorbaan of rijksweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook bevindt zich in of nabij het plangebied geen buistransportleiding met een PR 10^{-6} contour. Het Amsterdam-Rijnkanaal ligt op ruim 950 meter en de spoorroute (vervoer van gevaarlijke stoffen) Breukelen- Duivendrecht op circa 2.000 meter. Daarmee reikt het invloedsgebied van de spoorroute (4.000 m) over het plangebied en is een beperkte groepsrisicoverantwoording vereist conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes.

Inrichtingen

Op ca. 45 meter is het bedrijf Nirent BV gevestigd. Het bedrijf heeft een bovengrondse propaantank tot max 3000 liter. Hiervoor geldt een PR 10-6 afstand van 12 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Daarnaast wordt met de bestemmingswijziging ook het aantal mensen dat in het plangebied verblijft niet vergroot, zodat het groepsrisico ook niet toeneemt.

In de nabijheid van het plangebied zijn verder geen EV-relevantie inrichtingen gevestigd. Anderzijds is de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van de BEVI en vormt de gewenste ontwikkeling geen gevaar voor de omgeving.

Beperkte groepsrisicoverantwoording

De Veiligheidsregio Utrecht (VRU) geeft aan dat er geen aanleiding is voor een aparte toegangsroute, dan wel een opstelplaats voor de brandweer. De toegang tot de Bed & Breakfast (en de woning) ligt op minder dan 40 meter van de openbare weg waardoor aanvullende bereikbaarheidseisen niet van toepassing zijn.

4.10.3 Conclusie

Er bestaat vanuit het thema externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.11 Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgasleidingen afhankelijk van druk;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Uit de toelichting en verbeelding van bestemmingsplan 'Landelijk gebied Noord' is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

Voor de verdere realisatie van het plan zal indien nodig (het betreft hier een functiewijziging) een KLIC-melding gedaan worden om te achterhalen of er relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

4.12 Water

4.12.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder.

4.12.2 Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor onderhavige ontwikkeling relevante nota's.

Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Rijk

De Waterwet, die in werking is getreden in 2009, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater,

en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet schrijft eveneens voor dat elke zes jaar een nieuw Nationaal Waterplan uitgebracht wordt. Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is opgesteld vanuit het perspectief om een nationale Omgevingsvisie te ontwikkelen richting 2018 conform de Omgevingswet in wording. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit NWP2 zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het beleid en de maatregelen in het nieuwe Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Beleid Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Keur en algemene regels Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

In de Keur staat wat er wel en niet mag in watergangen, waterkeringen, bergingsgebieden en Ondersteunende kunstwerken en met grondwater. Met die regels beschermt het waterschap de dijken, sloten, waterstanden en grondwaterstanden. Ook bevat de Keur regels voor de toename van het verhard oppervlak. Zo mogen bepaalde activiteiten bij wateren en dijken, of een toename van het verhard oppervlak alleen worden uitgevoerd als het waterschap daarvoor een vergunning heeft verleend. Hiermee worden risico's op wateroverlast of gevaren voor de dijken voorkomen.

In bepaalde gevallen gelden algemene regels in plaats van de vergunningplicht. In deze algemene regels worden minder risicovolle activiteiten toegestaan zonder dat er vooraf toestemming hoeft te worden gevraagd aan het waterschap. Wel gelden er meestal voorwaarden en moet er achteraf een melding worden gedaan.

Langs oppervlaktewaterlichamen kan aan één zijde of aan beide zijden een onderhoudsstrook liggen. Deze onderhoudsstroken, welke zijn vastgelegd in de legger, hebben tot doel dat doelmatig onderhoud met groot materieel door het waterschap kan worden uitgevoerd. Het plaatsen van een object of bouwwerk binnen deze onderhoudsstrook kan dan ook tot gevolg hebben dat het onderhoud vanaf de betreffende zijde van het water wordt belemmerd. De vraag of doelmatig onderhoud kan worden uitgevoerd is daarom bepalend voor het al dan niet verlenen van een watervergunning.

4.12.3 Watertoets

Onderhavig plan betreft een functiewijziging van agrarisch naar wonen. Er wordt geen bebouwing toegevoegd. Een deel van de nu aanwezige verharding op het perceel wordt weg gehaald.

Om het voornemen te toetsen aan het waterbeleid, heeft overleg plaats gevonden met Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV).

Zij geven het volgende aan.

In artikel 4.20 van de keur AGV 2017 staat het volgende:

Artikel 4.20 Verboden handelingen

Het is verboden zonder vergunning van het bestuur:

a. in stedelijk en glastuinbouwgebied meer dan 1000 vierkante meter verhard oppervlak aan te brengen;
b. in overig gebied meer dan 5000 vierkante meter verhard oppervlak aan te brengen.

Op onderhavig initiatief is het bovenstaande niet van toepassing. Er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. De bestaande (beton)verharding achterop het perceel wordt verwijderd. De verharding neemt af. Het bebouwd oppervlak op het perceel blijft gelijk.

Er komen door onderhanvige ontwikkeling meer mogelijkheden voor grondwaterbeheer en er zijn geen

negatieve gevolgen voor de waterhuishouding.

4.12.4 Conclusie

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief. Het waterschap adviseert positief over het voornemen.

4.13 M.e.r.-beoordeling

4.13.1 Wettelijk kader

In de Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat op basis van selectiecriteria vastgesteld dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben of niet. Onderdeel D van de bijlage bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Voor elke activiteit die genoemd wordt in kolom 1 van onderdeel D van het Besluit m.e.r. moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) nadelige milieugevolgen. Voor activiteiten die onder de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2 van onderdeel D vallen, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze motivering dient qua inhoud aan te sluiten bij de m.e.r.-beoordeling, maar heeft geen vormvereisten. Voorliggend initiatief is geen 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D 11.2). Er is slechts sprake van functieverandering en er wordt geen volume bijgebouwd.

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient aandacht te worden besteed aan drie criteria die zijn opgenomen in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Dit zijn achtereenvolgens de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect.

4.13.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Kenmerken van het project

In de gewenste situatie wordt de bestaande bestemming van het plangebied gewijzigd van agrarisch in wonen en tuin. Er wordt geen bebouwing toegevoegd en de bestaande bebouwingsmogelijkheden worden ingeperkt. Naast wonen worden de ondergeschikte nevenactiviteiten Bed & Breakfast en atelier mogelijk gemaakt.

Plaats van het project

Het plangebied ligt aan de Vreelandseweg 42 en is niet in of nabij een NNN gebied gelegen. Voorliggend plan zal dan ook geen negatief effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van het NNN. Het Natura 2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen' is het dichtstbijzijnde NNN-gebied en ligt op 1,2 kilometer afstand. Gezien de afstand en de gewenste situatie heeft voorliggend plan geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied. Er verdwijnt een agrarische bedrijfsbestemming en in de toekomst is er één woning met nevenactiviteiten (B&B en atelier) mogelijk. Er vindt geen sloop en/of nieuwbouw plaats.

Kenmerken van het potentiële effect

Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de flora en faunawetgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen, leidt niet tot luchtvervuiling, geluidsoverlast en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd.

4.13.3 Conclusie

De kenmerken, plaats en potentiële effecten van de ontwikkeling geven op basis van het voorgaande geen aanleiding ernstige milieugevolgen te verwachten die het nodig maken om een m.e.r-procedure te doorlopen.

4.14 Privaatrechtelijke belemmeringen

Initiatiefnemer is eigenaar van de gronden. Voor een deel van de gronden geldt een zakelijk recht en een opstalrecht nutsvoorzieningen. Deze vormen geen belemmering voor uitvoering van het plan.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In dit hoofdstuk wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

De regels en verbeelding zijn opgesteld conform de RO-standaarden 2012, waarbij in het bijzonder het IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) van belang zijn. Voor de regels is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied Noord'.

Het bestemmingsplan 'BPVreelandswg42NTV' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/BGT ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'BPVreelandswg42NTV' zijn opgebouwd conform de door de SVBP 2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels de overgangs- en slotregels.

5.2 Inleidende regels

De inleidende regels bestaan uit de volgende artikelen.

5.2.1 Begrippen

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

5.2.2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte e.d. van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP 2012 richtlijnen gegeven.

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 Opbouw bestemmingen

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

5.3.2 Bestemmingen

Tuin

Het achterste deel van de tuin krijgt de bestemming 'Tuin'. Gronden met deze bestemming mogen gebruikt worden als tuin met daarbij horende bijbehorende bouwwerken, parkeervoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Wonen

De bestemming ‘Wonen’ geldt voor de woning met omliggende bebouwing en bijbehorende gronden. De inhoud van de woning mag in beginsel 600 m3 bedragen met 50 m2 aan bijgebouwen. Een aan huis verbonden beroep of bedrijf alsmede andere ondergeschikte activiteiten zijn onder voorwaarden toegestaan evenals mantelzorg. Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing dient te worden behouden.

Ter plaatse van de aanduiding atelier is een atelier van maximaal 300 vierkante meter toegestaan. Binnen de bestaande bebouwing mag onder voorwaarden een bed & breakfast gerealiseerd worden.

Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 4

Op gronden die mede bestemd zijn voor ‘Waarde - Cultuurhistorie’ 4 dient rekening te worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden vanuit het oogpunt van respectievelijk de Nieuwe Hollandse Waterlinie, de Stelling van Amsterdam en de buitenplaatszone. Deze cultuurhistorische belangen dienen te worden meegewogen in de belangenafweging bij het verlenen van een toestemming voor een ontwikkeling.

5.4 Algemene regels

5.4.1 Anti-dubbeltelregel

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijkluidend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

5.4.2 Overige algemene regels

Voor het hele plangebied geldt een aantal algemene regels. Het gaat hier om algemene bouw- en gebruiksregels, mogelijkheden om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen, en procedureregels worden behandeld.

5.5 Overgangs- en slotregels

5.5.1 Overgangsregel

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de Wabo, overgenomen.

5.5.2 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet Ruimtelijke ordening. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. De kosten voor de ambtelijke afhandeling van de procedure worden verrekend op basis van de daarvoor geldende leges. Voor wat betreft planschade zal de gemeente met initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst afsluiten. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig bestemmingsplan wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, in samenhang met het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening.

6.2.1 Overleg met omwonenden

Initiatiefnemer heeft de plannen besproken met de naaste buren en de overburen. Geen van de buren heeft aangegeven bezwaar te hebben tegen de functiewijziging. Er veranderd ook niets aan de feitelijke situatie. Er wordt al jaren alleen gewoond, zonder dat er nog sprake is van agrarische bedrijvigheid.

6.2.2 Overleg met overheidsinstanties

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties worden in kennis gesteld en krijgen de mogelijkheid om te reageren.

Deprovincie Utrecht heeft aangegeven geen bezwaren te hebben tegen voorliggend plan.

KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Bestemmingsplan

BPVreelandswg42NTV

Gemeente Stichtse Vecht

REGELS

Bestemmingsplan

BPVreelandswg42NTV

Gemeente Stichtse Vecht

REGELS

KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS:

IDN:	**NL.IMRO.1904.BPVreelandswg42NTV-OW01**
Projectnummer:	**BPVreelandswg42NTV**
Titel:	

Status	**Datum**
Concept:	
Voorontwerp:	
Ontwerp:	
Vastgesteld:	

Projectleider:

Auteur:

Inhoudsopgave

REGELS **4**

Hoofdstuk1 Inleidende regels **4**

Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 11

Hoofdstuk2 Bestemmingsregels **12**

Artikel 3 Tuin 12
Artikel 4 Wonen 14
Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie 4 18

Hoofdstuk3 Algemene regels **19**

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 19
Artikel 7 Algemene bouwregels 20
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 22
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels 23
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 24
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels 25
Artikel 12 Algemene procedureregels 26

Hoofdstuk4 Overgangs- en slotregels **27**

Artikel 13 Overgangsrecht 27
Artikel 14 Slotregel 28

REGELS

behorende bij het bestemmingsplan BPVreelandswg42NTV

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan BPVreelandswg42NTV met identificatienummer NL.IMRO.1904.BPVreelandswg42NTV-OW01 van de gemeente Stichtse Vecht.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1904.BPVreelandswg42NTV-OW01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen en met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

1.6 aanlegplaats

een plaats voor het aanleggen van recreatievaartuigen.

1.7 afhankelijke woonruimte

een gebouw bij een woning dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.8 afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening.

1.9 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is ingericht voor zowel de grondgebonden als de niet-grondgebonden activiteiten: het telen van gewassen, boomteelt daaronder begrepen, of het houden van dieren, één en ander ten behoeve van het voortbrengen van producten, nader te onderscheiden in:

a. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee geheel of nagenoeg geheel op open grond;
b. akker- en vollegrondstuinbouw:de teelt van gewassen op open grond, met uitzondering van bosbouw, sier- en fruitteelt;
c. glastuinbouw:de teelt van tuinbouwgewassen geheel of nagenoeg geheel met behulp van kassen;

d. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
e. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en geheel of nagenoeg geheel, zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
f. bosbouw: de teelt van bomen vanwege de houtproductie;
g. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of vissen, zonder of nagenoeg zonder gebruik te maken van daglicht;

1.10 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.11 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.

1.12 atelier

werkplaats van een kunstenaar;

1.13 bebouwing

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

1.14 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.

1.15 bed & breakfast

een overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt; een bed & breakfast is gevestigd in een woonhuis of bijgebouw en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis en heeft maximaal zes kamers met een gemeenschappelijke keuken.

1.16 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen (of tot stand zullen komen op basis van een verleende vergunning of aangevraagde vergunning) met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bevoegd gezag

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

1.20 bouwen

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

1.21 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.22 bouwlaag

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

1.23 bouwvlak

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

1.24 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.

1.25 bijgebouw

een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw. Een aangebouwd bijgebouw behoeft niet functioneel ondergeschikt te zijn.

1.26 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.

1.27 deskundige/ deskundig advies

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen op het gebied waarover advies wordt gevraagd aan door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen op het gebied waarover advies wordt gevraagd.

1.28 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een bedrijfs- of beroepsactiviteit.

1.29 erf

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

1.30 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.

1.31 gebouw

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

1.32 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, het bedrijfsmatig verstrekken en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie.

1.33 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 vergunningenbesluit milieubeheer geldt,

1.34 hoofdgebouw/landhuis

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

1.35 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.

1.36 kampeermiddel

niet als een bouwwerk aan te merken vouwwagen, kampeerauto, caravan of hiermee gelijk te stellen onderkomen, dat bestemd is voor tijdelijk recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.37 kampeerterrein

terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

1.38 karakteristiek

een bouwwerk dat is aangemerkt als karakteristiek vanwege de karakteristieke waarde in het straatbeeld, zijn schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde, en waarvan het behoud van belang is

1.39 kwetsbare objecten

a. woningen, met uitzondering van:
   1. verspreid liggende vrijstaande woningen niet meer dan twee woningen per hectare;
   2. bedrijfswoningen behorende bij de inrichting;
   3. lintbebouwing, voor zover deze loodrecht of nagenoeg loodrecht op de risicocontouren van de inrichting zijn gelegen;
b. woonketen of woonwagens;
c. ligplaatsen voor woonschepen;
d. gebouwen voor dagopvang van minderjarigen;
e. gebouwen die uitsluitend of in hoofdzaak gebruikt worden door een onderwijsinstelling;
f. ziekenhuizen, verpleeginrichtingen en zorginstellingen;
g. andere gebouwen die bestemd zijn voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag.

1.40 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

1.41 milieuhygiënischinpasbaar

een functie die vanuit het oogpunt van de wetgeving op het gebied van milieu (geur, geluid, ecologie, etc) als aanvaardbaar kan worden beschouwd.

1.42 natuurwaarden

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

1.43 nevenfunctie

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

1.44 ondergeschikte horeca

horeca vanuit vestigingen/voorzieningen die als hoofdactiviteit geen horeca hebben en waarvan de horecafunctie aantoonbaar ondergeschikt/ondersteunend is aan de hoofd- of nevenfunctie.

1.45 onderkomen

een voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, kampeermiddelen, woonketen en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.46 onevenredig

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

1.47 oppervlakte van een bouwwerk

tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

1.48 opslag

het bewaren van goederen, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie,bewerking, verwerking, handel en/of activiteiten van administratieve aard.

1.49 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.50 paardenbak

niet-overdekte piste voorzien van een bewerkte/aangepaste bodem, waar naast training en africhting van het paard eveneens toetsing van prestaties van de combinatie paard en ruiter in diverse disciplines kan plaatsvinden.

1.51 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.

1.52 permanente bewoning

het gebruiken van een recreatieverblijf en/of kampeermiddel als hoofdverblijf. Onder hoofdverblijf wordt in dit verband verstaan: de plaats die feitelijk het centrum vormt van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene. Onder permanente bewoning wordt tevens verstaan het gebruik van het recreatieverblijf en/of kampeermiddel door seizoenarbeiders.

1.53 recreatiewoning

een permanent aanwezig recreatiewoonverblijf, bedoeld voor niet-permanente bewoning ten behoeve van verblijfsrecreatief gebruik.

1.54 ruimtelijke onderbouwing

een onderbouwing als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht inclusief de benodigde (haalbaarheids)onderzoeken.

1.55 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.

1.56 staat van bedrijfsactiviteiten

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen.

1.57 steiger

een aan de oever gekoppelde, gebouwde constructie ten behoeve van het aanleggen of afmeren van een vaartuig.

1.58 verbeelding

de analoge en digitale verbeelding van de bestemming(en) bij dit bestemmingsplan.

1.59 verkoop (streek)eigen producten

het te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van agrarische producten aan particulieren, bij wijze van neventak van een agrarisch bedrijf, voor zover deze agrarische producten op het eigen bedrijf zijn geteeld en hooguit op ambachtelijke wijze op het eigen bedrijf zijn verwerkt of bewerkt. Hieraan ondergeschikt is de verkoop van producten van derden die op eenzelfde wijze zijn geproduceerd toegestaan.

1.60 uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.61 voorgevel

de naar de weg gekeerde zijde van een gebouw.

1.62 voorgevelrooilijn

een naar de weg of het openbaar gebied gekeerde bouwgrens; bij percelen op de hoek van straten/paden geldt dat langs beide straten/paden een voorgevelrooilijn is gelegen.

1.63 woning of wooneenheid

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.64 woonadres

a. het adres waar betrokkene woont of, indien betrokkene op meer dan één adres woont, het adres waar hij naar verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten;

b. het adres waar, bij het ontbreken van een adres als bedoeld onder a, betrokkene naar verwachting gedurende drie maanden ten minste twee derde van de tijd zal overnachten.

1.65 wijzigingsbevoegdheid

bevoegdheid als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,50 m.

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

2.1 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

2.2 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de goot(- of boeibord)hoogte van een bouwwerk

tussen de bovenkant van goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel en het peil; indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte, wordt de goot- of boeibordhoogte van de dakkapel als hoogte aangemerkt.

2.5 de 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.

2.6 de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

tussen het hoogste punt van het bouwwerk en het peil; bij windturbine of windmolen: vanaf het peil tot aan de (wieken)as.

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen;

met daarbij horende:

b. bijbehorende bouwwerken;
c. parkeervoorzieningen;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. overige functioneel met de bestemming 'Tuin' verbonden voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen zijn niet toegestaan.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

a. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers of toegangsportalen aan, gelden de volgende regels:
   1. een erker of toegangsportaal mag uitsluitend aan de voor- of zijgevel van een hoofdgebouw worden gebouwd;
   2. de bouw van een erker of toegangsportaal mag niet ten koste gaan van parkeerplaatsen op eigen erf;
   3. de breedte van een erker bedraagt niet meer dan 50% van de breedte van de desbetreffende voor- of zijgevel van het hoofdgebouw;
   4. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,30 m;
   5. de diepte van de uitbreiding bedraagt niet meer dan 1,25 m.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan:
   1. 1 m op de gronden vóór de naar een openbare weg gekeerde gevel;
   2. 2 m op de overige gronden.
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde niet meer bedraagt dan:
   1. 3 m binnen een bouwvlak;

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken met de bestemming ‘Tuin’ gelden de volgende regels:

a. Het gebruiken van gronden en bouwwerken binnen het plangebied ten behoeve van de in dit genoemde doeleinden is uitsluitend toegestaan onder voorwaarde dat
   1. uiterlijk binnen één jaar na ingebruikname van de gronden en/of bouwwerken, het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 2 is gerealiseerd;
   2. de onder 1. bedoelde landschappelijke inrichting dient na realisatie duurzaam in stand te worden gehouden.

3.3.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan een gebruik van gronden ten behoeve van:

a. opslag van materialen en goederen;
b. het plaatsen en geplaatst houden van onderkomens.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf;
b. het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ staat aangegeven. Indien deze aanduiding niet is opgenomen is maximaal één wooneenheid toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding ‘atelier’: tevens een atelier met een oppervlakte van maximaal 300m^2;
d. ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' een bed and breakfast als wordt voldaan aan onderstaande regels:
    1. maximaal 4 slaapkamers en maximaal één gezamenlijke keuken;
    2. bed and breakfast vindt uitsluitend plaats in voormalige (karakteristieke) agrarische bebouwing, dichtbij of in de woning;
    3. de karakteristieke bebouwing dan wel het karakteristieke ensemble wordt behouden;
    4. permanente bewoning van de bed and breakfast-gelegenheid is niet toegestaan.
e. hobbymatige agrarische activiteiten voor zover milieuhygiënisch inpasbaar;
f. maximaal twee nevenactiviteiten, waaronder ook begrepen 'atelier' en 'bed & breakfast';

met de daarbij behorende:

g. erven;
h. toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten;
i. parkeervoorzieningen;
j. groenvoorzieningen en water;
k. overige functioneel met de bestemming ‘Wonen’ verbonden voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Woningen met bijgebouwen/overkappingen

Op de in artikel 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. maximaal het aantal woningen is toegestaan zoals ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ staat aangegeven. Indien deze aanduiding niet is opgenomen is maximaal één wooneenheid toegestaan;
b. bij nieuwbouw van een woning mag deze uitsluitend op dezelfde locatie worden gebouwd of binnen een straal van 10 m van de te vervangen woning met dien verstande dat de afstand tussen woningen en bouwvlakken met de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ niet minder mag bedragen dan de afstand zoals deze aanwezig is op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan;
c. in afwijking van het bepaalde onder b dienen woningen die voorzien zijn van de aanduiding ‘karakteristiek’ en op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan aaneengebouwd zijn, aaneengebouwd te blijven;
d. de afstand tussen bijgebouwen en woningen mag maximaal 20 m bedragen;
e. overigens geldt het volgende:

	maximale oppervlakte of inhoud	**maximale goothoogte**	**maximale bouwhoogte**
woningen	600m^3 *	6m	11m
bijgebouwen en/of overkappingen bij/per woning	50m2	3m	6m

* indien de woning kleiner dan 300 m^3 bedraagt op het moment van ter inzage legging van het ontwerp

bestemmingsplan mag de maximale inhoud 400 m^3 bedragen.

f. overige bouwwerken, geen gebouwen, overkappingen, paardenbakken en terrein- of erfafscheidingen zijnde, zijn toegestaan tot maximaal 3 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Ten behoeve van woningen

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder e ten behoeve van de maximale inhoudsmaat van woningen, indien het een woning betreft die onderdeel uitmaakt van een groter hoofdgebouw en de afmetingen van dit hoofdgebouw in geen enkel opzicht worden uitgebreid;
b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder e ten behoeve van de maximale inhoudsmaat van woningen, mits voor iedere 50 m^3 uitbreiding 100 m^2 aan met omgevingsvergunning gebouwde bijgebouwen wordt gesloopt waarbij minimaal 50 m^2 aan bijgebouwen wordt behouden, met dien verstande dat de inhoud van de woningen niet meer dan 750 m^3 mag bedragen.

4.3.2 Ten behoeve van bijgebouwen

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder e ten behoeve van het vergroten van bijgebouwen tot 80 m2, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte aan erfbebouwing niet meer dan 50% van de oppervlakte van het aansluitend aan de woning gelegen erf bedraagt;
b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder e ten behoeve van het vergroten van bijgebouwen tot 150 m2 indien deze ten dienste staan van de uitoefening van hobbymatige agrarische activiteiten en/of het onderhoud van bij de woning behorende gronden, met dien verstande dat tenminste 1 hectare aaneengesloten grasland in eigendom bij de woning hoort.

4.3.3 Ten behoeve van de bouw van een paardenbak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 aanhef en onder e, voor het bouwen van een paardenbak, met dien verstande dat:

a. de oppervlakte van het totale aansluitende, in eigendom zijnde, perceel ten minste 2000 m^2 bedraagt;
b. de paardenbak uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gerealiseerd dan wel deels buiten het bouwvlak indien dit aantoonbaar wegens gebrek aan ruimte op het bouwvlak of vanwege de geldende afstandsmaten tot woningen van derden noodzakelijk is;
c. de paardenbak gesitueerd wordt achter de achtergevel van de woning of het verlengde hiervan;
d. de oppervlakte van een paardenbak ten hoogste 800 m^2 mag bedragen;
e. per bouwvlak ten hoogste één paardenbak is toegestaan;
f. de activiteit geen bedrijfsmatige activiteit betreft;
g. het aantal eenhoevigen ten hoogste 5 mag bedragen;
h. de afstand van de paardenbak tot de woning op het eigen bouwvlak ten hoogste 50 m mag bedragen;
i. de afstand tussen een paardenbak en een woning van derden ten minste 50 m moet bedragen tenzij deze afstand niet mogelijk is in welk geval de afstand ten minste 25 m bedraagt en door middel van te treffen maatregelen geen hinder is te verwachten voor omwonenden;
j. er geen lichtmasten gerealiseerd mogen worden buiten het bouwvlak;
k. de bouwhoogte van omheiningen niet meer dan 1,7 m mag bedragen;
l. de paardenbak op landschappelijke wijze wordt ingepast.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken met de bestemming ‘Wonen’ gelden de volgende regels:

a. 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 m2, horeca en detailhandel is hierbij niet toegestaan;

b. het in gebruik nemen (van een deel) van het hoofdgebouw of de bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg is niet toegestaan.
c. het gebruiken van gronden en bouwwerken binnen het plangebied ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde doeleinden is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarde
   1. uiterlijk binnen één jaar na ingebruikname van de gronden en/of bouwwerken, dient de in bijlage 2 opgenomen inrichtingsplan te worden gerealiseerd;
   2. de onder 1. bedoelde landschappelijke inrichting dient na realisatie duurzaam in stand te worden gehouden."
d. Het gebruiken van gronden en bouwwerken binnen het plangebied ten behoeve van de in dit artikel genoemde doeleinden is uitsluitend toegestaan onder voorwaarde dat
   1. uiterlijk binnen één jaar na ingebruikname van de gronden en/of bouwwerken, het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 2 is gerealiseerd;
   2. de onder 1. bedoelde landschappelijke inrichting dient na realisatie duurzaam in stand te worden gehouden.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Nevenactiviteiten/ Beroep aan huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het uitoefenen van één nevenfunctie zoals opgenomen in onderstaande tabel, alsmede een naar aard en omvang daaraan gelijk te stellen nevenfunctie, met dien verstande dat:

a. maximaal één nevenactiviteit per woning is toegestaan met een maximaal toegestane oppervlakte zoals opgenomen in onderstaande tabel;
b. de nevenactiviteit binnen bestaande hoofdgebouwen en bijgebouwen plaatsvindt;
c. de nevenactiviteit uitsluitend binnen het bouwvlak (niet aangrenzend) is toegestaan;
d. de nevenactiviteit beperkt blijft tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en de activiteit milieuhygiënisch inpasbaar zijn;
e. ondergeschikte horeca of ondergeschikte detailhandel is toegestaan;
f. de nevenactiviteit inpasbaar is binnen de ter plaatse voorkomende, dan wel de daaraan eigen landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden;
g. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing niet onevenredig worden aangetast;
h. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van de nevenfunctie in verhouding staat tot de capaciteit van de betrokken wegen;
i. parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
j. buitenopslag van goederen niet is toegestaan;

Tabel Toegestane nevenfunctie naast hoofdfunctie wonen waarvoor het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning kan afwijken:

Nevenfunctie wonen	**maximale toegestane aantal m² onbebouwde/ bebouwde grond**
aan huis gebonden bedrijf/ beroep	bebouwd 70
ambachtelijke bedrijvigheid (handmatig)	bebouwd 70
cursuscentrum, vergaderaccommodatie	bebouwd 70
kapsalon	bebouwd 70
hondentrimsalon	bebouwd 70
schoonheidssalon	bebouwd 70
kinder-/ dagopvang	bebouwd 100
(para)medische praktijk	bebouwd 70
dierenarts	bebouwd 70
verkoop aan huis (streekeigen producten)	bebouwd 100
wijn- kaas- of ijsmakerij	bebouwd 70

theetuin	bebouwd 70 onbebouwd 200

4.5.2 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 120 m^2.

b. Het bevoegd gezag kan de onder a bedoelde omgevingsvergunning intrekken na beëindiging van de mantelzorg.

c. 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 5 Waarde - Cultuurhistorie 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Waarde - Cultuurhistorie 4’ aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de versterking van de buitenplaatszone langs de Vecht.

5.2 Bouwregels

a. Op de gronden met de bestemming ‘Waarde - Cultuurhistorie 4’ mag ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) en (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd indien de betrokken waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden gericht op het behoud van de ter plaatse aangeduide waarde;
b. Ter beoordeling van het bepaalde onder a winnen burgemeester en wethouders deskundig advies in;
c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op gronden gelegen binnen bouwvlakken.

5.3 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, egaliseren, ontginnen en ophogen;
b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
c. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting.

5.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod als bedoeld in artikel 5.3.1 is niet van toepassing indien werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel5.2 in acht genomen is;
b. betrekking hebben op herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden;
c. behoren tot het normaal onderhoud en beheer;
d. mogen worden uitgevoerd krachtens een op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan reeds verleende omgevingsvergunning;
e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

5.3.3 Voorwaarden voor een omgevngsvergunning

De werken en werkzaamheden zoals bedoeld in 5.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de aangeduide cultuurhistorische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast of hersteld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en de stedenbouwkundige eenheid van de gebouwde omgeving nadere eisen stellen aan:

a. de plaats, positie, afmeting en nokrichting van bebouwing ten behoeve van een behoorlijke afstemming op de visuele en functionele kwaliteit van de aangrenzende openbare ruimte;
b. de plaats, positie, afmeting en nokrichting van bebouwing ten behoeve van een behoorlijke afstemming op de gebruikswaarde van belendende panden en percelen met betrekking tot milieuhygiëne, bereikbaarheid, zichtbaarheid, uitzicht, belichting, bezonning en privacy;
c. de plaats, positie, afmeting en nokrichting van bebouwing ten behoeve van een behoorlijke afstemming op de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden.

Het bepaalde in artikel 12 is van overeenkomstige toepassing.

7.2 Vervangende bouwregel

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 dit bestemmingsplan ingevolge de bestemming is toegestaan, maar waarvan de bestaande maatvoering afwijkt van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
    1. bestaande maten die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven als maximaal toelaatbaar mogen worden aangehouden;
    2. bestaande maten die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven als minimaal toelaatbaar mogen 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.

7.3 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, kelderkoekoeken, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

7.4 Ondergronds bouwen

Het bouwen van beneden het maaiveld gelegen ruimten is uitsluitend toegestaan onder gebouwen zoals deze ingevolge de bij de betreffende bestemming geldende bouwregels zijn toegestaan met dien verstande dat de verticale bouwdiepte niet meer dan 3,5 m mag bedragen beneden peil.

7.5 Steigers

a. Steigers zijn uitsluitend toegestaan bij woningen waarvan het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming 'Water' of daarvan tenminste gescheiden is door de bestemming 'Verkeer' (overtuin), met dien verstande dat:
    1. per woning één steiger is toegestaan;
    2. de steiger evenwijdig aan de oever dient te worden gebouwd;
    3. de lengte en breedte van de steiger mogen niet meer bedragen dan 6 m en 1,20 m;
    4. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan het peil;
    5. de steiger mag het waterpeil met niet meer dan 0,50 m overschrijden;
    6. maximaal 2 meerpalen zijn toegestaan met een doorsnede van 0,20 m, een maximale hoogte van 1 m boven het waterpeil en maximaal 4,20 m uit de oever geplaatst;

7. advies dient te zijn verkregen van de beheerder van de betreffende watergang.

b. Met in achtneming van de maatvoering en het advies als bedoeld onder a zijn burgemeester en wethouders bevoegd af te wijken van het bepaalde onder a voor steigers ten behoeve van recreatieve doeleinden, zoals een kanoroute.

7.6 Erf- en terreinafscheidingen

Voor zover in hoofdstuk 2 niet reeds is bepaald gelden voor erf- en terreinafscheidingen de volgende regels:

a. Erf- en terreinafscheidingen zijn toegestaan overeenkomstig de regels voor vergunningvrij bouwen;
b. In aanvulling op het bepaalde onder a zijn erf- en terreinafscheidingen toegestaan voor de voorgevelrooilijn tot een maximale bouwhoogte van 1 m en achter de voorgevelrooilijn tot een maximale bouwhoogte van 2 m;
c. Van het bepaalde onder a kan worden afgeweken voor erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 2 m indien deze grenzen aan openbaar gebied;
d. Van het bepaalde onder b kan worden afgeweken voor het deel van de erf- en/of terreinafscheiding dat als toegangspartij dient tot een maximale bouwhoogte van 2,5 m en bij buitenplaatsen tot 3 m;
e. Overkappingen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 15 m2.

7.7 Oeverbeschoeiingen

a. Oeverbeschoeiingen zijn toegestaan, met dien verstande dat de beschoeiing maximaal 0,4 m boven het waterpeil in de winter mag uitkomen.
b. Van het bepaalde onder a kan worden afgeweken tot maximaal 0,8 meter boven het waterpeil in de winter indien de ruimtelijke uitstraling ter plaatse beperkt is.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

a. Tot een gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met het bestemmingsplan, wordt in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken:
   1. als opslagplaats van (bouw)materialen, grond, bagger, afval, puin, grind, brandstoffen, (onderdelen van) onklare machines en naar aard gelijk te stellen materialen en/of grondstoffen;
   2. als landings- of opstijgplaats voor helicopters en (ultralight)vliegtuigen;
   3. voor het beproeven van voertuigen, voor het beoefenen van de auto- en motorsport en modelvliegtuigsport, voor het houden van wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen;
   4. van een woning voor meer dan één huishouding;
   5. van vrijstaande bijgebouwen en
   6. woningen ten behoeve van (zelfstandige) bewoning;
   7. voor bedrijvigheid als bedoeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten;
   8. voor kamerverhuurbedrijf;
   9. voor detailhandel
   10. voor seksinrichtingen;
   11. als standplaats voor onderkomens;
   12. als uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen alsmede kampeerterrein.

b. Onder strijdig gebruik als bedoeld in het vorige lid wordt niet verstaan:
   1. vormen van gebruik die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de betrokken grond ingevolge de bestemming(en), de daarbij behorende doeleindenomschrijving(en) en/of de overige regels mag worden gebruikt.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Karakteristiek bouwwerk

9.1.1 Vergunningsplicht bij slopen en/of bouwen

a. Voor het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken met de aanduiding ‘karakteristiek’ is een omgevingsvergunning vereist;
b. Voor het geheel of gedeeltelijk vernieuwen, veranderen en/of uitbreiden van bouwwerken met de aanduiding ‘karakteristiek’ is een omgevingsvergunning vereist.

9.1.2 Toetsingscriteria

a. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.1.1 onder a kan slechts worden verleend indien:
   1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
   2. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
   3. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
   4. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt;
   5. aanvrager dient met een schriftelijke advies van een deskundige aan te tonen dat aan het gestelde onder 1 tot en met 4 wordt voldaan.
b. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.1.1 onder b kan slechts worden verleend indien:
   1. het betrokken bouwplan mede strekt tot behoud of versterking van het uitwendige karakter van het bouwwerk, zoals aanwezig op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, voor wat betreft:
      - bouwmassa naar hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen;
      - dakvorm, nokrichting, dakhelling, dakoverstekken, goot- en daklijsten en schoorstenen;
      - gevelindelingen door ramen, deuropeningen en erkers.

9.1.3 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.1.2 onder b voor het bouwen overeenkomstig hetgeen bepaald is bij de andere ter plaatse voorkomende bestemming(en), indien:

a. het bouwwerk teniet is gegaan door een calamiteit dan wel;
b. handhaving van de aanwezige karakteristieke kenmerken in redelijkheid niet van aanvrager kan worden verlangd;
c. advies gevraagd is aan de commissie voor omgevingskwaliteit.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Overschrijding bouwgrenzen

a. Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 afwijken reeds 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 waarbij het bouwvlak met ten hoogste 10% mag 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.

10.2 Gebouwen ten behoeve van openbaar nut

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels in hoofdstuk 2, teneinde de bouw van gebouwen ten dienste van het openbaar nut, zoals gemaalgebouwen, nutsgebouwen en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwen toe te staan, mits:

- de inhoud per gebouw niet meer bedraagt dan 60 m^3;
- de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4 m.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 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 waarbij het bestemmingsvlak met ten hoogste 10% mag worden vergroot.

11.2 Extra wooneenheid in karakteristiek pand of rijksmonument

Voor zover hoofdstuk 2 hier niet reeds in voorziet kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen ten einde een extra wooneenheid in een pand dat als 'karakteristiek' of 'rijksmonument' is aangeduid toe te staan, met inachtneming van het volgende:

a. het cultuurhistorisch waardevolle gebouw betreft een hoofdgebouw of een bijgebouw dat geschikt is voor het beoogde gebruik;
b. er geen sprake is van een object of woning voor één huishouden dat in redelijkheid niet geschikt is voor een extra wooneenheid;
c. door aanvrager wordt aangetoond dat de aangevraagde extra wooneenheid in wezenlijke mate bijdraagt aan het behoud of herstel van de waarde van de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle objecten;
d. door aanvrager wordt aangetoond dat de beoogde functiewijziging milieuhygiënisch inpasbaar is en geen nadelige gevolgen heeft voor de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden;
e. voor de functiewijziging geen extra bebouwing benodigd is en voor de extra wooneenheid 50 m2 aan bijgebouwen is toegestaan in reeds bestaande bebouwing;
f. de verkeersveiligheid ter plaatse blijft gehandhaafd en de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toeneemt;
g. in geval van splitsing van een cultuurhistorisch waardevolle woning dient de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat de woning aaneengebouwd is en dient te blijven en ter plaatse maximaal 2 wooneenheden zijn toegestaan.

11.3 Natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen in het plan te wijzigen ten behoeve van de bestemming 'Natuur', met dien verstande dat:

a. de omliggende functies van aangrenzende gronden en bebouwing niet onevenredig worden belemmerd;
b. natuurontwikkeling ter plaatse daadwerkelijk dient plaats te vinden;
c. de gronden in eigendom zijn van een natuurbeschermingsorganisatie of via particulier natuurbeheer als natuurgebied worden ingericht of anderszins zekerheid wordt verkregen dat de natuurontwikkeling plaatsvindt.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Procedure nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in deze regels is de hierna volgende procedure van toepassing:

a. het ontwerpbesluit wordt gedurende 4 weken op het gemeentehuis ter visie gelegd;
b. voorafgaand aan de tervisielegging maken burgemeester en wethouders in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen en op digitale wijze bekend dat het ontwerpbesluit ter visie ligt;
c. in de kennisgeving wordt vermeld waar en wanneer de stukken kunnen worden geraadpleegd en wie op welke wijze een zienswijze hierop kan indienen;
d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk en/of mondeling zienswijzen indienen op het ontwerpbesluit;
e. burgemeester en wethouders nemen een met redenen omkleed besluit en doen daarvan mededeling aan hen die zienswijzen hebben ingediend.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;

b. bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;

c. het onder lid a bepaalde is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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 dit lid 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 onder a, na de 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. sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan BPVreelandswg42NTV.

KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

LEGENDA

Plangebied

Enkelbestemmingen

T Tuin

W Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-C- 4 Waarde - Cultuurhistorie - 4

Functieaanduidingen

(atl) atelier

(bb) bed & breakfast

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[ka] karakteristiek

Verklaring

Topografische en kadastrale gegevens

Versiebeheer:

Versie	A	Datum	20-06-2019	Tekenaar	FH

Gemeente Stichtse Vecht

Nigtevecht - Vreelandseweg 42

Tekeninggegevens:

Datum	20-06-2019	Projectnummer	K18343
Tekenaar	FH	Variant	1
Schaal	1:1000	Blad	1
Formaat	A3		

KUBIEK Ruimtelijke Plannen

Ruimtelijke plannen
Omgevingsvergunningen
Bezwaar en beroep
Ruimtelijk en juridisch advies

Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
tel. 0318 - 51 92 68