bestemmingsplan

Daalseweg 3-5, Oud Zuilen

Gemeente Stichtse Vecht

BURO SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Planstatus:	*ontwerp*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.1904.BPDaalseweg3OudZIn-OW01*
Datum:	*2020-01-09*
Contactpersoon Buro SRO:	*dhr. R. van der Made, MSc.*
Kenmerk Buro SRO:	*SR190018*
Opdrachtgever:	*KRKTR*

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied 4
1.3 Vigerend bestemmingsplan 5
1.4 Leeswijzer 6
2 Planbeschrijving 7
2.1 Huidige situatie 7
2.2 Toekomstige situatie 9
3 Beleidskaders 12
3.1 Rijksbeleid 12
3.2 Provinciaal beleid 13
3.3 Gemeentelijk beleid 15
4 Onderzoeken 18
4.1 Bodem 18
4.2 Geluid 19
4.3 Luchtkwaliteit 20
4.4 Bedrijven en milieuzonering 21
4.5 Externe veiligheid 22
4.6 Cultuurhistorie 26
4.7 Archeologie 26
4.8 Ecologie 26
4.9 Water 28
4.10 Verkeer en parkeren 30
4.11 Duurzaamheid 31
4.12 Milieueffectrapportage 32
5 Juridische planbeschrijving 35
5.1 Algemeen 35
5.2 Verbeelding 35
5.3 Planregels 35
5.4 Artikelsgewijze toelichting 36
6 Uitvoerbaarheid 38
6.1 Economische uitvoerbaarheid 38
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 38

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen is om de locatie aan de Daalseweg 3-5 te Oud Zuilen te herontwikkelen naar woningbouw. In het kader van deze herontwikkeling wordt de verouderde bedrijfsbebouwing gesloopt. In de toekomstige situatie worden vier grondgebonden woningen gerealiseerd. Een deel van de planlocatie wordt betrokken bij de tuinen van de woningen aan de Daalseweg. Deze ontwikkeling brengt een kwaliteitsverbetering met zich mee.

Het geldende bestemmingsplan 'Oud Zuilen en Op Buuren e.o.' staat het voorgenomen plan niet toe. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een partiële herziening van het bestemmingsplan opgesteld te worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gelegen aan de Daalseweg 3-5 te Oud Zuilen (gemeente Stichtse Vecht). Deze locatie bevindt zich aan de westzijde van de kern Oud Zuilen. Het plangebied is kadastraal bekend onder gemeente Maarssen, sectie E, percelen 2690, 2766, 3075 en 3136. Deze percelen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 3.717 m².

Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

Globale ligging plangebied (blauwe druppel, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Globale begrenzing plangebied (rode omkadering, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Oud Zuilen en Op Buuren e.o.'. Dit bestemmingsplan is op 26 april 2016 vastgesteld door de raad van de gemeente Stichtse Vecht. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan 'Oud Zuilen en Op Buuren e.o.'.

Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Oud Zuilen en Op Buuren e.o.' (plangebied is rood omkaderd)

De gronden in het plangebied hebben in het geldende bestemmingsplan de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Tuin'. In het noorden van het plangebied is een bouwvlak opgenomen. Voor een kleine strook in zuidwesten geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Verder is de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' opgenomen.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven behorende tot ten hoogste milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en bijbehorende voorzieningen.

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' is het verboden te bouwen wanneer de bodemverstoring meer dan 500 m² bedraagt.

Het voorgenomen plan betreft de realisatie van vier woningen. Het geldende bestemmingsplan staat dit niet toe. Er zijn geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden in het geldende bestemmingsplan opgenomen die toereikend zijn. Om die reden dient een partiële herziening van het bestemmingsplan opgesteld te worden. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Hoofdstuk 5 bevat vervolgens een juridische planbeschrijving. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Op de planlocatie aan de Daalseweg 3-5 te Oud Zuilen is aan de zijde van de weg (noordzijde van het plangebied) een bedrijfspand gesitueerd. Het betreffende pand bestaat, uitgezonderd van een enkellaagse aanbouw en schuine dakvlakken aan de randen, uit twee bouwlagen met een platte dakafdekking. In het verleden was hier een loodgietersbedrijf gevestigd. Momenteel wordt dit pand in de vorm van leegstandsbeheer bewoond. Het betreffende pand en het aangrenzende terrein zijn de afgelopen tijd matig onderhouden, waardoor het geheel een enigszins verloederde indruk maakt.

Aan de noordwestzijde van de planlocatie zijn twee vrijstaande bijgebouwen aanwezig. Het deel van het terrein rondom de bebouwing is verhard. De gronden aan de zuidwestzijde van het plangebied kennen een groene invulling.

De navolgende afbeeldingen tonen een situatietekening en impressie van het plangebied in de huidige situatie.

Situatietekening huidige situatie vanaf Daalseweg (bron: Blauw architecten)

Impressie huidige situatie vanaf Daalseweg (bron: maps.google.nl)

Omgeving

De planlocatie is gelegen aan de rand van de kern Oud Zuilen. Aan deze zijde van de kern Oud Zuilen zijn vrijwel uitsluitend woningen aanwezig. De groenstrook aan de zuidwestzijde scheidt het plangebied van de Sweserengseweg (N404). Aan de overzijde van deze weg bevinden zich sportvelden van sportpark Daalseweide.

De kern Oud Zuilen ligt aan de Vecht en wordt omringd door buitenplaats Zuylenveld. Deze buitenplaats ligt aan beide zijden van de Vecht en is voor een groot deel ingericht als parkbos, zoals park Groenhoven aan de zuidzijde van Oud Zuilen. Aan de oostzijde van de Vecht bevinden zich het Slot Zuylen met het bijbehorende park en andere historische bouwwerken. Aan de westzijde van de Vecht is de kern in de jaren '60 tot en met '90 steeds verder uitgebreid.

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is van plan alle bebouwing te slopen en ter plaatse vier grondgebonden woningen in de stijl van patiowoningen te realiseren. Deze woningen worden aaneen gebouwd en bestaan uit twee bouwlagen met een asymmetrische lage kap. Deze woningen worden in een verspringende rooilijn, aansluitend op de aangrenzende bebouwing, gesitueerd. Voor de voorgevel van het hoofdvolume worden kleinere volumes gerealiseerd, waarbij het nader te bepalen is of deze vrijstaand (samengesteld hoofdgebouw) of aangebouwd (hoofdgebouw met bijgebouw) worden.

De gevels van de woningen zijn van baksteen in natuurlijke lichte kleuren of wit gekeimd in combinatie met hout. Het kleurgebruik is terughoudend. De kappen bestaan uit gebakken dakpannen of lei in antraciet of zwart, gedeeltelijk bedekt met zonnepanelen.

De gronden tussen het hoofdvolume en de kleinere volumes aan de voorzijde worden ingericht als patio. Het overige deel van de percelen bij de nieuwe woningen worden ingericht als tuin, waarbij de voortuinen een wat open karakter krijgen en de achtertuinen als privétuinen worden ingericht.

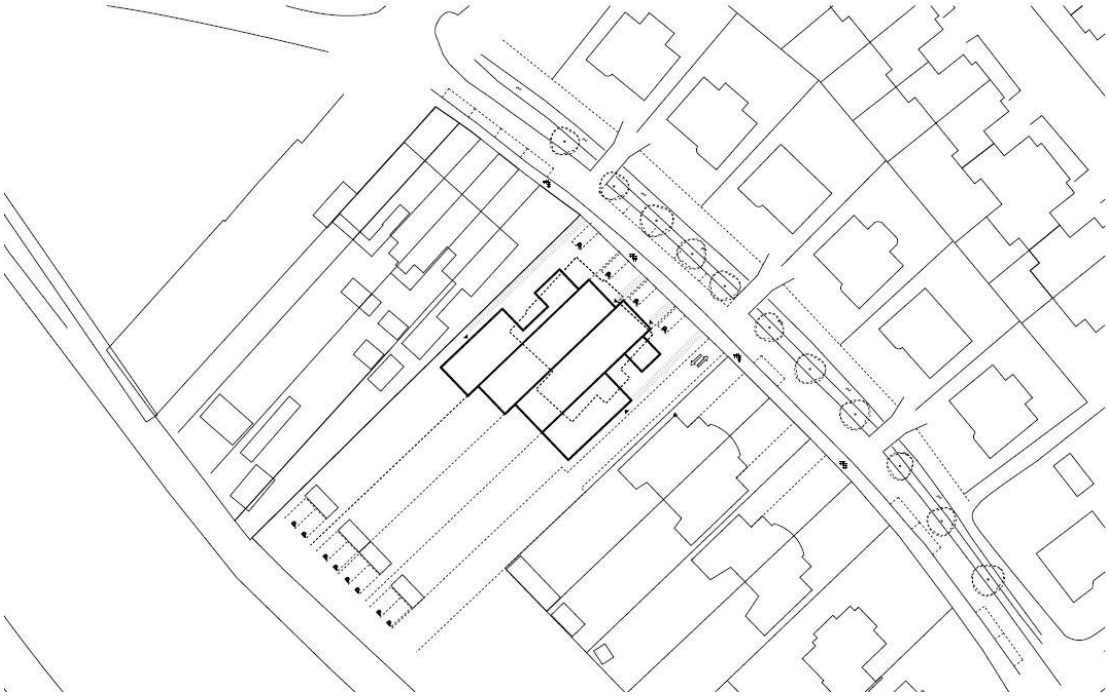
Aan de zuidoostzijde van het plangebied is, gelijk aan de huidige situatie, een pad naar het achterste deel van het terrein voorzien. Met dit pad kunnen de achtertuinen en de daar beoogde parkeerplaatsen worden bereikt.

De gronden aan de achterzijde van de woningen aan de Daalseweg worden betrokken bij de achtertuinen van de betreffende woningen.

De bomen in de groenstrook aan de zuidwestzijde van het plangebied blijven behouden.

De navolgende afbeeldingen tonen de situatietekening en een impressie van de toekomstige situatie.

Situatie nieuw 1:500



Situatietekening toekomstige situatie (bron: Blauw architecten)

Impressie toekomstige situatie (bron: Blauw architecten)

De planlocatie wordt ontsloten via de Daalseweg. Het aspect verkeer alsmede parkeren wordt nader toegelicht in toelichting paragraaf 4.10.

3 Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze structuurvisie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk enkel nog een 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Planspecifiek
De aard en kleinschaligheid van de voorgenomen ontwikkelingen maakt dat er, los van de ladder voor duurzame verstedelijking, geen raakvlak is met het Rijksbeleid. In toelichting paragraaf 3.1.3 wordt op de ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014, 1 juli 2016 en 1 januari 2017 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek
De voorgenomen ontwikkeling valt buiten de Nieuwe Hollands Waterlinie, die een erfgoed van uitzonderlijke universele waarde is. Bij provinciale verordening worden de kernkwaliteiten van dit erfgoed van uitzonderlijke universele waarde uitgewerkt en geobjectiveerd. Uit toelichting paragraaf 3.2.2 blijkt eveneens dat de ontwikkeling buiten de Nieuwe Hollands Waterlinie valt.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de nieuwe 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

- De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
- Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek
Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen, afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het plan om 4 woningen te realiseren wordt niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

Overigens vindt de ontwikkeling plaats binnen het bestaand stedelijk gebied en wordt een vorm van transformatie/ herstructurering toegepast, waarmee het ruimtebeslag niet toeneemt

Er wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet nader getoetst hoeft te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Utrecht. De herijking van de PRS is op 12 december 2016 vastgesteld. Op 10 december 2018 is de 2e partiële herziening hiervan vastgesteld. In de PRS beschrijft de provincie Utrecht haar ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. De provincie Utrecht geeft aan welke doelstellingen zij van provinciaal belang achten, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe zij uitvoering geven aan dit beleid. Deels wordt uitvoering gegeven aan het beleid via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013, die tegelijk met de PRS is opgesteld.

In de PRS zijn de volgende vier pijlers voor de ruimtelijke ontwikkeling opgenomen:

- duurzame leefomgeving;
- beschermen kwaliteiten;
- vitale dorpen en steden;
- dynamisch landelijk gebied.

Planspecifiek
Op het voorliggende plan is met name de pijler 'vitale dorpen en steden' van toepassing. Door de ontwikkeling van wonen en werken vooral in het bestaande stedelijke gebied te laten plaatsvinden, blijven vitale dorpen en steden behouden. Dit is nodig omwille van het voorkomen van extra ruimteclaims op het landelijk gebied, het stimuleren van de transformatie van leegstaand vastgoed en de transitie van verouderde binnenstedelijke locaties en de vraag naar binnenstedelijk wonen. Het plangebied is gelegen in het bestaande stedelijke gebied en de ontwikkeling betreft de transitie van een verouderde binnenstedelijke locatie.

De ambitie van de provincie is om twee derde van de te bouwen woningen binnenstedelijk realiseren. Dit is verwerkt in de stedelijke programma's die de provincie per regio en per gemeente heeft opgenomen. De regio Utrecht, waar de gemeente Stichtse Vecht binnen valt, kent een binnenstedelijk programma van 39.055 woningen en een programma op uitleglocaties (buiten de rode contour) van minimaal 1.270 woningen in de periode 2013- 2028 (herijking 2016). Ruim 96 % van het totale programma kan worden gerealiseerd binnen de rode contouren. Daarmee voldoet de provincie aan de ambitie om ten minste twee derde deel in het bestaande stedelijke gebied (binnen de rode contouren) te realiseren. Het is een indicatief programma, waarvan de provincie verwacht dat realisatie in de PRS-periode haalbaar is.

Voor de gemeente Stichtse Vecht wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van 1.800 woningen op binnenstedelijke locaties (herijking 2016). Hiervan zijn er reeds 554 gerealiseerd. Uit de herijking van 2016 blijkt dat het door het stagneren van beoogde woningbouwlocaties geen gemakkelijke opgave is het binnenstedelijke programma te realiseren, terwijl er tegelijkertijd wel een regionale woningbehoefte is. Nieuwe binnenstedelijke locaties voor woningbouw, zoals de planlocatie, zijn daarom gewenst.

Het overige provinciale beleid uit de PRS waaraan uitvoering wordt gegeven via de PRV wordt besproken in toelichting paragraaf 3.2.2.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013

Tegelijk met de PRS is op 4 februari 2013 de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Utrecht. De PRV wordt elke vier jaar opnieuw bekeken en eventueel aangepast (herijken). De herijking van de PRV is op 12 december 2016 vastgesteld. Op 10 december 2018 is de 2e partiële herziening hiervan vastgesteld.

In de PRV wordt deels uitvoering gegeven aan het beleid uit de PRS. De PRV geeft regels met betrekking tot de onderwerpen bodem, water, energie, cultureel erfgoed, wonen, werken, verkeer en vervoer, landelijk gebied, landschap, natuur en recreatie.

Planspecifiek
Verstedelijking
Met betrekking tot verstedelijking in het landelijk gebied stelt artikel 3.2 van de PRV dat niet is toegestaan, tenzij in de verordening anders is bepaald. Het plangebied is op de kaart 'Wonen en werken' aangewezen als stedelijk gebied en behoort dan ook niet tot het landelijk gebied. Op gronden die zijn aangewezen als stedelijk gebied is verstedelijking toegestaan.

Cultuurhistorische hoofdstructuur
Het plangebied maakt geen onderdeel van de Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS). De gronden aan de overzijde (noordoostzijde) van de Daalseweg behoren wel tot de CHS en zijn aangewezen als historische buitenplaatszone. In toelichting paragraaf 4.7 en toelichting paragraaf 4.6 worden de aspecten archeologie en cultuurhistorie nader toegelicht. Hieruit blijkt dat er geen archeologische en cultuurhistorische waarden verloren gaan als gevolg van het voorgenomen plan. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen elementen aanwezig die te relateren zijn aan de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Focus op morgen, Toekomstvisie Stichtse Vecht 2013-2040

Op 29 januari 2013 heeft de gemeenteraad van gemeente Stichtse Vecht de toekomstvisie 'Focus op Morgen' vastgesteld. De visie is gericht op de periode 2013 - 2040 en vormt een opmaat naar een nieuwe structuurvisie. De toekomstvisie is niet geldend als structuurvisie en daarom niet bindend maar inspirerend en verleidend.

De toekomstvisie richt zich op opgaven verdeeld in mensen, gebied, economische vitaliteit en bestuurlijke opgaven. In de verwoording van het gebiedsbeleid gaat de toekomstvisie in op woningbouw. Als gevolg van de vergrijzing zal het inwonersaantal terug lopen als er niets gebeurt. Omdat dit direct gevolgen heeft voor de vitaliteit van de kernen, de kwaliteit en betaalbaarheid van maatschappelijke voorzieningen, wordt beperkte bouw noodzakelijke ontwikkeling. Niet als doel op zich maar als een logische ontwikkeling.

Planspecifiek
In de toekomstvisie wordt beperkt bouwen toegelaten, mits het buitengebied zoveel mogelijk wordt ontzien. De visie erkent dat, gelet op de demografische ontwikkeling, extra woningbouw noodzakelijk is. De voorkeur gaat daarbij uit naar verdere verdichting van het binnenstedelijk gebied, zodat het buitengebied wordt ontzien. Het uitplaatsen van bedrijven om ruimte te maken voor woningen is hier een voorbeeld van. Daarbij moet rekening gehouden worden met de identiteit en omvang van de kernen. Voorliggend plan voorziet in een ontwikkeling die past bij de karakteristiek, identiteit en omvang van Oud Zuilen en is derhalve in lijn met het gestelde in de toekomstvisie.

3.3.2 Welstandsnota Stichtse Vecht 2013

In de Welstandsnota Stichtse Vecht 2013 is vastgelegd dat bouwplannen getoetst moeten worden aan de welstandscriteria. Het plangebied behoort tot de dorpslinten Maarssen (MA2) en is aangemerkt als een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is terughoudend en gericht op behoud van variatie zonder verrommeling, waarbij de grens met het beschermd gezicht aanvullende aandacht krijgt. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan het behoud van het gegroeide kleinschalige karakter, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken. Daarbij zijn de volgende criteria van toepassing:

Ligging

- het dorpse karakter van het gebied behouden;
- hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte en op het water (eventueel meerdere voorgevels geven), met in de eerste lijn bebouwing boerderijen en (buiten)huizen en in de tweede lijn stallen, bijgebouwen en schuren;
- rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg en verspringen enigszins ten opzichte van elkaar, bij rijen is de rooilijn in samenhang;
- historische perceelsbreedtes en samenhangende, straatwanden behouden;
- gevels zijn deel van straatwanden, waaraan de perceelsbreedte is af te lezen;
- bijgebouwen staan bij voorkeur uit het zicht en achter de voorgevelrooilijn.

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het dorpse karakter van het gebied en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting);
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een rechthoekige plattegrond;
- de individuele woning binnen een rij is deel van het geheel;
- gebouwen hebben bij voorkeur een onderbouw van één of twee lagen met een eenduidige, nadrukkelijke kap (zadeldaken van meer dan 45 graden);
- de nokrichting is in beginsel evenwijdig aan de verkavelingsrichting of de weg;

- de entree ligt in principe aan de belangrijkste openbare ruimte;
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa;
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en hebben bij voorkeur een eenvoudige kap van minstens 30 graden;
- gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun positie in het gebied afwijken van gebruikelijke massa, opbouw en vorm.

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig;
- de architectuur volgt het beeld van de dorpse bebouwing;
- gevelcompositie afstemmen op de bestaande situatie;
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen;
- gevelopeningen zijn staand;
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren;
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume.

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn ingetogen, verouderen mooi, harmoniëren met belendingen en passen in het traditionele straatbeeld;
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in aardkleurige baksteen of in een lichte tint pleisteren;
- hellende daken dekken met pannen;
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren;
- kleuren harmoniëren met de omringende bebouwing.

Planspecifiek
Bij het ontwerpen van de woningen is rekening gehouden met de uitgangspunten uit de welstandsnota. Het voorlopige bouwplan, dat de basis is voor het voorliggende bestemmingsplan, is in de welstandscommissie besproken en dit heeft geleid tot positieve reacties. De welstandscommissie zal bij de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen een advies uitbrengen over het definitieve bouwplan.

3.3.3 Actualisatie Woonvisie 2017 - 2022

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

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

Planspecifiek
Op basis van het woningmarktonderzoek voor de regio U16 van medio 2018 komt de lokale woningbehoefte van de gemeente voor 2023 uit op circa 1.600 extra woningen en nog eens 900 extra woningen tot 2023. Daarnaast is er vanuit de regio U10 nog een opgave van circa 800 woningen tot 2023. De gemeente Stichtse Vecht zet voor de komende 4 jaar in op een minimale toevoeging van 30 % sociale huurwoningen (circa 750 woningen), 50 % woningen in het middensegment (circa 1.250 woningen) en 20 % woningen duurdere koop- en huurwoningen (circa 500 woningen). Het voorgenomen plan voorziet in de behoefte naar middeldure koopwoningen die er in de gemeente en de regio is.

Het voorgenomen nieuwbouwplan bevat geen sociale huurwoningen. Bij een woonprogramma tot en met 5 woningen past de gemeente Stichtse Vecht maatwerk toe ten aanzien van de nieuwbouwopgave. Bij het voorgenomen plan is het gezien het beperkte aantal woningen, de hoogwaardige locatie aan de rand van de kern Oud Zuilen en de economische haalbaarheid niet mogelijk 30 % sociale huurwoningen te realiseren.

Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt. In de woonvisie betekent dit aandacht voor duurzaam bouwen door het verminderen van de milieubelasting door de woning (energiebesparing). Het gaat echter ook over de kwaliteit van de woningen zelf en daarmee ook over het wooncomfort en de betaalbaarheid van de totale woonlasten. De ontwikkelaar heeft de ambitie de woningen als nul-op-de-meterwoningen uit te voeren.

4 Onderzoeken

4.1 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek
Er is een verkennend (asbest)bodemonderzoek (IDDS, nr. 1805L493/JSM/rap1, 28 september 2018) uitgevoerd met als doel om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater te bepalen en te beoordelen of deze geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen).

Aan de hand van de resultaten van het verkennend (asbest)bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- In de grond zijn plaatselijk bijmengingen met baksteen en metselpuin waargenomen.
- Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.
- De bovengrond is licht verontreinigd met kobalt, kwik, lood, nikkel, zink, PCB en minerale olie, plaatselijk sterk verontreinigd met PAK en is niet verontreinigd met de overige onderzochte parameters.
- De bovengrond ter plaatse van de onderzoekslocatie is heterogeen diffuus verontreinigd met PAK. De berekende gemiddelde gehalten aan PAK (worst-case en reëel) liggen onder de interventiewaarde voor PAK. Op basis van de verzamelde onderzoeksresultaten is het niet aannemelijk dat er zich in de toplaag van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie een aaneengesloten bodemvolume van meer dan 25 m^3 bevindt waarin het gemiddelde gehalte aan PAK de betreffende interventiewaarde overschrijdt. Er is derhalve geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.
- De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met kwik, lood en PAK en is niet verontreinigd met de overige onderzochte parameters.
- Tijdens het veldwerk zijn zintuiglijk geen olie-gerelateerde afwijkingen waargenomen. Opgemerkt wordt dat ter plaatse van de vermoedelijke tank (plaatselijk) verhardingslagen in de bodem zijn aangetroffen die handmatig niet waren te doorgronden. Derhalve zijn vooralsnog geen aanwijzingen vernomen die duiden op eventuele verontreinigingen als gevolg van de (voormalige) tank. Tijdens sloopwerkzaamheden dient extra aandacht te worden besteed aan de mogelijke aanwezigheid van de ondergrondse tank met appendages.
- Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor een gedempte sloot.
- Zintuigelijk en analytisch is geen asbest aangetoond.
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium en is niet verontreinigd met de overige onderzochte parameters.

Naar aanleiding van de beoordeling van het verkennend (asbest)bodemonderzoek door de Omgevingsdienst regio Utrecht is er een aanvullend bodemonderzoek (IDDS, nr. 1805L493/IDI/rap2, 29 november 2019) uitgevoerd. Met dit onderzoek zijn de onderzoekshiaten en vragen die volgen uit de beoordeling van de omgevingsdienst beantwoord.

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor het beoogde gebruik (wonen). Er dient geconcludeerd te worden dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is voor het aspect bodem.

4.2 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- andere geluidsgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven);
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen, ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek
De Wgh ziet toe op de bescherming van geluidgevoelige objecten. De beoogde woningen zijn geluidgevoelige objecten.

Industrielawaai
Het plangebied ligt binnen de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein Lage Weide (gemeente Utrecht). De geluidbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein op de beoogde woning bedraagt ten hoogste 47 dB(A). Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde niet overschreden. Er zijn geen hogere waarden benodigd. Cumulatie met andere bronnen is niet aan de orde.

Wegverkeerslawaai
Vanwege de ligging binnen de onderzoekszone van de Sweserengseweg/Burgemeester Norbruislaan (N404), de Zuilenselaan en de Sportparkweg is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai vereist. Uit het uitgevoerde onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer (Adviesburo Van der Boom, nr. 19-041r1, 23 mei 2019) blijkt dat de geluidbelasting door wegverkeer op de Sweserengseweg ten hoogste 49 dB na aftrek van 5 dB ex art. 110-g Wgh bedraagt op de zuidwestgevel van de woningen. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee overschreden. De maximale hogere waarde van 63 dB wordt niet overschreden. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt door wegverkeer op de overige wegen in de omgeving niet overschreden. De Daalseweg is een 30 km/uur weg met een geringe verkeersintensiteit, waarmee deze weg akoestisch niet relevant is en niet in het onderzoek is meegenomen.

Het verlagen van de geluidbelasting door het treffen van maatregelen aan de bron ligt niet voor de hand uit financiële overwegingen en mogelijk vanwege civieltechnische bezwaren. Afscherming van alle woonlagen is landschappelijk ongewenst en niet effectief, omdat het scherm de toegang via de zuidzijde belemmerd. Voor de vier woningen dient een hogere waarde te worden aangevraagd van ten hoogste 49 dB voor wegverkeer op de Sweserengseweg.

Bij het bepalen van de benodigde geluidwering mag geen aftrek plaatsvinden ex art. 110-g Wgh. De geluidbelaste zuidwestgevels van de woningen ondervinden een geluidbelasting van meer dan 53 dB zonder aftrek. Voor deze gevels zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig. De hoogste geluidbelasting bedraagt zonder aftrek 55 dB. De benodigde karakteristieke geluidwering voor deze gevels bedraagt dan $G_{A;k}$ 22 dB. Voor de overige geluidluwe gevels met een geluidbelasting van ten hoogste 53 dB zonder aftrek,

bedraagt de benodigde karakteristieke geluidwering $G_{A;k}$ 20 dB. Dit is de minimale waarde conform het Bouwbesluit.

Spoorweglawaai
Het plangebied ligt buiten de onderzoekszone van de spoorlijn Utrecht-Amsterdam. Bovendien blijkt uit raadpleging van de geluidskaart van de Omgevingsdienst regio Utrecht (geoloket) dat de geluidbelasting door railverkeer 45-50 dB bedraagt, waarmee de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet wordt overschreden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Scheepvaartlawaai
Voor een goed woon- en leefklimaat dient tevens rekening gehouden te worden met scheepvaartlawaai. Volgens de geluidskaart van de Omgevingsdienst regio Utrecht (geoloket) bedraagt de geluidbelasting veroorzaakt door scheepvaartlawaai op het Amsterdam-Rijnkanaal minder dan 43 dB. Gezien deze geluidbelasting, de ruime afstand van de beoogde woningen tot het Amsterdam-Rijnkanaal (circa 510 m) en de ligging en geluidbelasting van de N404 is de geluidbelasting door scheepvaart ondergeschikt aan de geluidbelasting door wegverkeer. Derhalve is cumulatie van de geluidbelasting door scheepvaart niet aan de orde.

4.3 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de ‘Wet luchtkwaliteit’. Deze wet maakt onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) (1,2 µg/m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk $PM_{2,5}$. De grenswaarde voor $PM_{2,5}$ bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM_{10} niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit ‘niet in betekenende mate’ verslechtert. Indien het plan wel ‘in betekenende mate’ bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek
De realisatie van 4 woningen kan, gezien de zeer beperkte omvang (< 1.500 woningen), aangemerkt worden als een NIBM-project. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse. In toelichting paragraaf 4.10.1 is bovendien aangetoond dat het aantal voertuigbewegingen als gevolg van de bestemmingswijziging afneemt, waardoor de luchtkwaliteit naar verwachting verbetert.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de NSL-monitoringstool (2018) gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentratie NO_2 over 2017 bedraagt in rekenpunt 181513 26,3 µg/m³. Voor fijnstof PM_{10} en $PM_{2,5}$ bedraagt deze respectievelijk 19,5 µg/m³ en 11,7 µg/m³. Daarmee er wordt voldaan aan de wettelijke eisen.

De WHO en GGD hanteren advieswaarden van 20 µg/m³ voor fijnstof PM_{10} en 10 µg/m³ voor fijnstof $PM_{2,5}$, die lager liggen dan de wettelijke grenswaarden. Als aan deze waarden wordt voldaan kan vanuit een goede motivering worden gesproken over acceptabele concentraties en een goed woon- een leefklimaat. Op de planlocatie wordt de advieswaarden voor fijnstof PM_{10} gehaald. Door het schoner worden van de autotechniek zal in de toekomst ook worden voldaan aan de advieswaarde voor fijnstof $PM_{2,5}$. Daarmee zal er sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect luchtkwaliteit vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek
De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van woningen. Wonen wordt in het kader van bedrijven en milieuzonering gezien als een milieugevoelige bestemming. Derhalve is aan de hand van de bestemmingsplannen 'Oud Zuilen en Op Buuren e.o.', 'Sportpark Zuilenselaan' en 'Lage Weide' en de beheersverordening 'Zuilen (geconsolideerd)' bepaald welke milieubelastende activiteiten in de omgeving toegestaan zijn. In de navolgende tabel is hiervan een overzicht weergegeven.

Activiteit/bedrijf	Adres	SBI-2008	Milieucategorie	Richtafstand (m)	Afstand tot het plangebied (m)
veldsportcomplex	Sportparkweg 1-11, Maarssen	931 G	3.1	50	70
veldsportcomplex	Burgemeester Norbruislaan 680, Utrecht	931 G	3.1	50	105
bedrijven tot en met categorie 4.1	industrieterrein Lage Weide	n.v.t.	4.1	200	550
recyclebedrijf	industrieterrein Lage Weide	383202	5.2	700	550
betonwarenfabriek	industrieterrein Lage Weide	23611	5.2	700	550
bedrijven tot en met categorie 4.2	industrieterrein Lage Weide	n.v.t.	4.2	300	750
vervaardiging van producten van gips	industrieterrein Lage Weide	2365, 2369	4.2	300	815

Uit de tabel blijkt dat er, met uitzondering van het recyclebedrijf en de betonwarenfabriek, wordt voldaan aan de relevante richtafstanden. Voor het recyclebedrijf en de betonwarenfabriek is het aspect geluid maatgevend. De overige aspecten (geur, stof en gevaar) hebben een richtafstand van 200 m. Aan deze afstand wordt wel voldaan. Omdat Lage Weide een geluidgezoneerd industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder is, kan voor het aspect geluid aangesloten worden bij de systematiek van de Wet geluidhinder. Uit toelichting paragraaf 4.2 moet blijken dat de geluidbelasting vanwege het geluidzoneerde industrieterrein ten hoogste 50 dB(A) bedraagt of ten hoogste 55 dB(A) bedraagt en hogere waarden benodigd zijn.

Gezien het voorgaande zijn er geen belemmeringen voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen en worden milieubelastende activiteiten in de omgeving niet in hun mogelijkheden beperkt als gevolg van de ontwikkeling. Er dient geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect milieuzonering en het plan uitvoerbaar is.

4.5 Externe veiligheid

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

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

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

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar
Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m^2). 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 zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. 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.

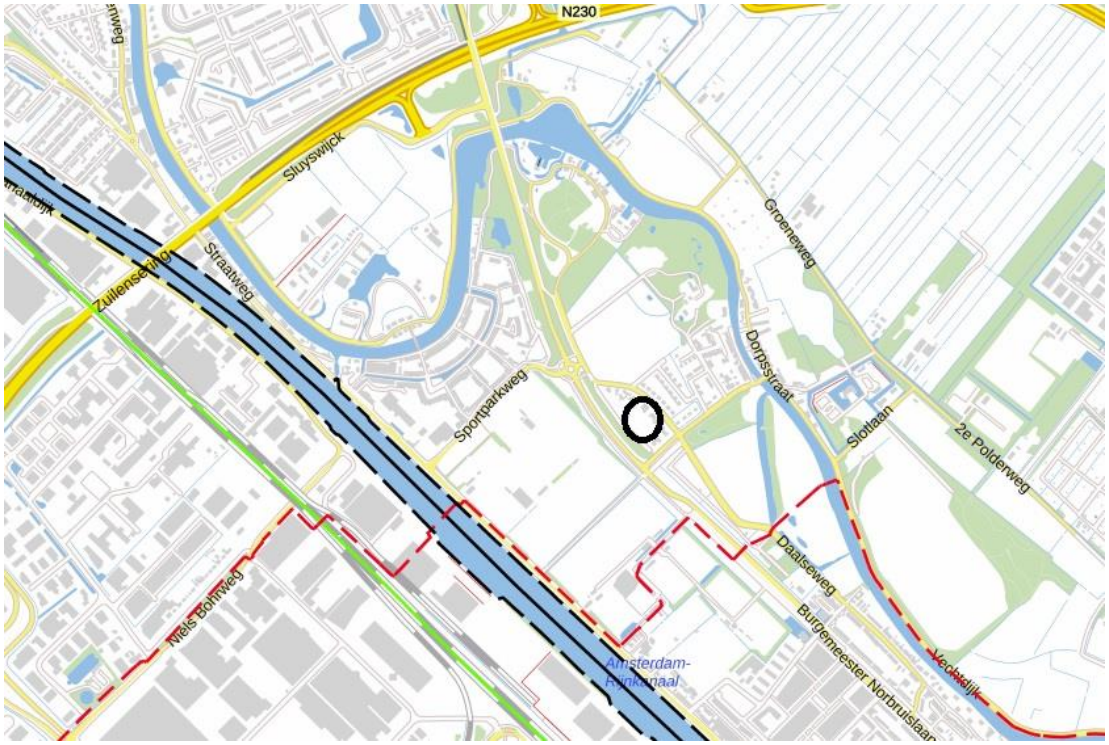
Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

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.

Planspecifiek

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is bepaald dat woningen kwetsbare objecten zijn. Om te kunnen bepalen of in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen, buisleidingen en/of transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart externe veiligheid geraadpleegd. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de risicokaart.



Uitsnede risicokaart externe veiligheid (plangebied is zwart omkaderd)

Transportroute voor gevaarlijke stoffen over weg

Het plangebied is gelegen op een afstand van 980 m van de basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg (N230). Deze basisnetroute is aangewezen als gevaarlijke stoffenroute van LF1 en LF2 (brandbare vloeistof categorie 1 en 2) en GF3 (giftig gas). De gemeente Stichtse Vecht heeft bepaald dat transport van bepaalde soorten gevaarlijke stoffen zoals propaan, LPG en grote hoeveelheden vuurwerk alleen binnen de gemeente Stichtse Vecht plaats mag vinden als de bestemming aan de vastgestelde route ligt. Transporten buiten deze route om zijn alleen toegestaan als daarvoor ontheffing is verleend en de bestemming in de gemeente Stichtse Vecht ligt. Doorgaand verkeer van en naar andere gemeenten wordt daarmee in principe niet toegestaan. Daardoor is (ook op de N230) uitsluitend bestemmingsverkeer toegestaan. Hierdoor nemen de risico's sterk af. Deze route loopt onder meer via de afslag

Sweserengseweg. Het plangebied is niet direct gelegen aan deze route. Verder is het, gezien de ruime afstand tot de N230 en het feit dat op een vele malen kleinere afstand tot de N230 woningen gesitueerd zijn, vrijwel uitgesloten dat het voorgenomen plan resulteert in een verslechtering ten opzichte van de bestaande situatie.

Transportroute voor gevaarlijke stoffen over water
Het plangebied ligt op ongeveer 440 m afstand van het Amsterdam-Rijnkanaal. Over dit kanaal vindt structureel en grootschalig transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het Basisnet Water kent een maximale risicolijn van 2,5 m uit de oever. Het plan ligt buiten deze afstand en is niet in strijd met de normstelling voor het plaatsgebonden risico. Voorts dient, met de inwerkingtreding van het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev), rekening worden gehouden met een plasbrandaandachtsgebied. Hiervoor geldt een afstand van 25 m uit de oever van het kanaal. Voorliggend plangebied ligt buiten dit gebied. Het groepsrisico moet worden beoordeeld tot op een afstand van 200 m van het (midden van het) kanaal. Het plangebied valt buiten deze afstand.

Transportroute voor gevaarlijke stoffen over spoor
De afstand tot de spoorlijn Utrecht-Amsterdam, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is circa 670 m. Het plaatsgebonden risicoplafond van deze transportroute bedraagt 0 m. Het groepsrisicoplafond 10^{-7} en 10^{-8} bedraagt respectievelijk 15,0 m en 145,0 m. Het plangebied bevindt zich op grotere afstand.

Verantwoording van het groepsrisico
De planlocatie ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Utrecht-Amsterdam (670 m afstand) en de Rijksweg A2 (circa 2 km afstand). Vanwege het transport van toxische vloeistoffen hebben deze transportroutes een invloedsgebied van meer dan 4.000 m. Een nieuwe risicoberekening is niet nodig, omdat de afstand tot deze transportroutes meer dan 200 m bedraagt (Besluit externe veiligheid transportroutes, art. 8).
Aan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen moet wel aandacht worden besteed (Bevt, art. 7). Bij een incident met toxische stoffen kan een giftige gaswolk ontstaan die de planlocatie kan bereiken. Bij een dergelijke calamiteit zijn geen bijzondere voorzieningen nodig om de omvang van een ramp te beperken en om de aanwezige personen veiligheid te bieden. Het sluiten van ramen, deuren en ventilatieroosters en zoveel mogelijk uitschakelen van ventilatiesystemen na alarmering door de veiligheidsregio of bericht van NL-Alert is daarvoor voldoende.
Bij een incident met een LPG-tankwagen op de A2 kan een BLEVE ontstaan. De bereikbaarheid van het gebied voor de hulpdiensten wijzigt niet na de realisatie van het plan. De hulpdiensten kunnen het gebied en/of locatie via lokale wegen bereiken om de omvang van een ramp te beperken. De aanwezige personen kunnen zich in veiligheid te brengen via de Daalsweg, Zuilensebaan en N404, mits tijdig gewaarschuwd.

Advies veiligheidsregio
In het kader van de verplichting die volgt uit artikel 9 van het Besluit externe veiligheid transportroutes is aan de Veiligheidsregio Utrecht (VRU) verzocht om een advies over de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid uit te brengen. De VRU concludeert dat de bereikbaarheid van de locatie goed is en de aanwezige bluswatervoorzieningen voldoende zijn.

Buisleidingen
Ten zuiden van het plangebied is een aardgastransportleiding van Gasunie (W-500-01) gelegen. De afstand van het plangebied tot deze aardgastransportleiding bedraagt minimaal 225 m. Aan beide zijden van de leiding geldt een belemmeringenstrook van 4 m, waaraan ruimschoots wordt voldaan. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van het groepsrisico. Een berekening en verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk.

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

Conclusie
Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn wat betreft externe veiligheid.

4.6 Cultuurhistorie

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

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Planspecifiek
In of nabij plangebied bevinden zich geen rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle elementen. Het plangebied ligt niet binnen een beschermd dorpsgezicht. Van oorsprong is de Daalseweg een oude ontginningsdijk. De bebouwing aan de Daalseweg heeft echter geen relatie met de ontginning van het gebied. Met uitzondering van de parkbossen in de omgeving is van cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen in de directe omgeving geen sprake. Daarmee zullen als gevolg van het voorgenomen plan geen cultuurhistorische waarden verloren gaan. Er dient geconcludeerd te worden dat het plan uitvoerbaar is voor het aspect cultuurhistorie.

4.7 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Gemeentelijk beleid
De gemeente Stichtse Vecht heeft haar archeologische beleid vastgelegd in de Archeologische (verwachtings-)waardenkaart en beleidskaart d.d. 21 augustus 2017.

Planspecifiek
Op de Archeologische (verwachtings-)waardenkaart en beleidskaart zijn de gronden in het plangebied aangeduid als 'verstoord'. In deze zone is geen archeologisch onderzoek benodigd. Er dient geconcludeerd te worden dat het plan uitvoerbaar is voor het aspect archeologie.

4.8 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming zijn de tabellen 1, 2 en 3 vervallen waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende

beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek
Er is een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna (Blom Ecologie, nr. BE/2019/088/r, 11 maart 2019) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat in het plangebied of de directe omgeving hiervan beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voorkomen. Het te slopen pand heeft mogelijk een essentiële functie voor gebouwbewonende vleermuizen. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels.

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden, met uitzondering van stikstofdepositie, nimmer geen sprake. Om te kunnen bepalen of stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden is een AERIUS-berekening (Buro SRO, nr. SR190018, 22 oktober 2019) uitgevoerd. Hieruit volgt dat er in de gebruiksfase en de bouwfase geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Significante effecten op Natura 2000-gebieden kunnen daarmee uitgesloten worden. Er is geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming nodig.

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een melding- of vergunningplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Uit aanvullend onderzoek naar vleermuizen (Blom Ecologie, nr. BE/2019/188/r, 11 november 2019) blijkt dat het aanwezige gebouw fungeert als verblijfplaats van gewone dwergvleermuizen. Tijdens het onderzoek zijn 2 zomerverblijfplaatsen, 1 kraamverblijfplaats en 1 paarverblijfplaats vastgesteld. De planlocatie wordt verder gebruikt als foerageergebied door de soort. De beoogde sloop en nieuwbouw leidt inzake vleermuizen tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming (art. 3.5, lid 2 (opzettelijke verstoring) en lid 4 (vernietiging verblijfplaats)). Voor de uitvoering van een deel van de werkzaamheden is een ontheffing van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming nodig. Er is geen reden om aan te nemen dat de benodigde ontheffing, mits de juiste maatregelen worden getroffen en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen kan worden. De ontheffingsaanvraag is in voorbereiding, zodat voor vaststelling van het bestemmingsplan een ontheffing van de Wet natuurbescherming verleend kan worden.

Conclusie
De werkzaamheden leiden, met uitzondering van vleermuizen, niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van deze beschermde soorten (Wet-Nb, andere soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen, met uitzondering van vleermuizen, geen bezwaar voor de beoogde ontwikkelingen (vrijstellingsbesluit).

4.9 Water

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

4.9.1 Generiek beleid

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

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

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

Waterwet
Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan
Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016 - 2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

4.9.2 Beleid Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Waterkoers 2016-2021
Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft haar ambities en langetermijnvisie vastgelegd in het waterbeheerplan 'Waterkoers 2016-2021'. De Waterkoers is een koersdocument om te sturen op hoofdlijnen met als overkoepelend doel *Samen werken aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving.* In de Waterkoers wordt op een niet-planmatige manier over het waterschapswerk gesproken. Waterschapswerk is hierbij breder dan enkel beheer van water.

Water is een belangrijke pijler van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit die achtergrond werkt het Hoogheemraadschap samen met de ruimtelijke ordening aan bescherming tegen overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem en het zuiveren van afvalwater.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van ruimtelijke adaptatie:

- de bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
- uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.

Het minimale uitgangspunt voor planontwikkelingen is dat het plan hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel geen gevolgen voor de waterveiligheid, het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit en ecologie. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

Ruimtelijke adaptatie
Het klimaat verandert. Hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftigere buien en kans op drogere zomers. Daar moeten we, ook volgens het KNMI, in de toekomst in Nederland rekening mee houden. De verwachting van het KNMI is dat het klimaat in Nederland in 2050 ongeveer overeen zal komen met het huidige klimaat in Zuid-Frankrijk. Maar ook nu al is de klimaatverandering merkbaar.

Extreme neerslag, droogte en hitte kunnen leiden tot maatschappelijke ontwrichting. Dit geeft aanleiding om aanpassing van de inrichting van de bebouwde omgeving aan het veranderende klimaat te agenderen en aan te werken. Dit beleid is vorig jaar vastgelegd in de Deltabeslissing voor Nederland. In de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Klimaatverandering heeft effecten op grote schaal maar ook op de kleine schaal van een stad. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen. Door het grootschalig verharden van tuinen van particulieren neemt de kans op wateroverlast toe.

Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel:

- de bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
- uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.

4.9.3 Watertoets

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

Planspecifiek
Een ruimtelijke ontwikkeling moet voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: het 'standstill beginsel'. Dit beginsel houdt in dat, als gevolg van de ontwikkeling, geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van de watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Volgens de Beleidsregels op grond van de Keur van het hoogheemraadschap dient een toename van verharding van meer dan 500 m² in stedelijk gebied en 1.000 m² in landelijk gebied in de vorm van open water of berging op eigen terrein te worden gecompenseerd. Het minimaal benodigd oppervlak open water bedraagt 15 % van het aan te leggen extra verhard oppervlak.

In de bestaande situatie is er dakoppervlak (hoofdgebouw en bijgebouwen) en erfverharding aanwezig (zie ook plattegrond toelichting paragraaf 2.1). Er wordt in de toekomstige verharding toegevoegd in de vorm

van woningen, bijgebouwen, het pad en erfverharding in de tuinen. Voor erfverharding in de tuinen is 60 % van het oppervlak van de tuinen gerekend.

In navolgende tabel is een overzicht opgenomen waarbij de huidige en toekomstige situatie met elkaar vergeleken worden.

	Huidige situatie	*Toekomstige situatie*
Dakoppervlak (m²)	425	1.174
Verhardingsoppervlak (m²)	1.925	60 % van 2.420 = 1.452
Subtotaal (m²)	*2.350*	*2.626*
Water (m²)	123	123
Onverhard (m²)	1.244	40 % van 2.420 = 968
Totaal (m²)	*3.717*	*3.717*

De toename van verharding bedraagt 2.626 - 2.350 = 276 m². Vanwege de beperkte toename van het verhardingsoppervlak (< 500 m²) is watercompensatie niet vereist. Desondanks is het advies van het hoogheemraadschap om per vierkante meter verharding 45 mm te kunnen laten infiltreren.

De afvoer van afvalwater- en hemelwater wordt ontkoppeld. Het afvalwater wordt afgevoerd via het gemeentelijk riool. Hemelwater infiltreert in de bodem of wordt via de bestaande sloten afgevoerd. De wijze waarop de afvoer van hemelwater uitgevoerd wordt, zal in het vervolg verder uitgewerkt worden. Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende bouwmaterialen.

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een waterkering.

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan.

4.10 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

4.10.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek
In het geldende bestemmingsplan zijn op de planlocatie bedrijven toegestaan. Het bouwvlak heeft een oppervlak van circa 800 m². Hiermee is het mogelijk een bedrijfspand van 800 m² bvo te realiseren. De verkeersgeneratie van 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief' in de categorieën 'rest bebouwde kom' en 'matig stedelijk' bedraagt volgens CROW-publicatie 318 gemiddeld 4,8 voertuigbewegingen per 100 m² bvo per etmaal. Bij 800 m² bvo bedraagt de verkeersgeneratie 8 x 4,8 = 38,4 voertuigbewegingen per etmaal.

In de toekomstige situatie worden vier woningen gerealiseerd. Voor deze woningen kan in de CROW-publicatie 381 de categorie 'koop, huis, twee-onder-een-kap' worden gevolgd. Deze categorie doet meer recht aan de woningen dan 'koop, huis, tussen/hoek'. De verkeersgeneratie van de woningen in het gebied, dat wordt aangemerkt als 'rest bebouwde kom' en 'matig stedelijk', bedraagt gemiddeld 4 x 7,8 = 31,2 verkeersbewegingen per etmaal.

Als gevolg van het voorgenomen plan neemt de verkeersgeneratie af met 38,4 - 31,2 = 7,2 voertuigbewegingen per etmaal.

Het plangebied wordt, net als in de bestaande situatie, ontsloten via de Daalseweg. Gezien de afname van de verkeersgeneratie treedt er als gevolg van het plan een verbetering op.

4.10.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Gemeentelijke beleid
De gemeente Stichtse Vecht heeft in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan Stichtse Vecht 2013 (GVVP) vastgelegd welke parkeernormen gelden.

Planspecifiek
Zoals deel B van het GVVP van de gemeente Stichtse Vecht voorschrijft geldt voor 'koop, tussen/hoek' in Oud Zuilen ('rest bebouwde kom' en 'niet stedelijk') een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per woning. Bij 'koop, twee-onder-een-kap' bedraagt de parkeernorm 2,3 parkeerplaatsen per woning. De maximale parkeerbehoefte bedraagt 9,2 parkeerplaatsen.

Op eigen terrein is per woning voorzien in drie parkeerplaatsen, wat overeenkomt met in totaal 12 parkeerplaatsen. Aan de zijde van de Daalseweg is per woning één parkeerplaats beoogd, terwijl op het achterterrein ruimte is voor twee parkeerplaatsen per woning (zie ook toelichting paragraaf 2.2). Daarmee zijn er voldoende parkeerplaatsen om in de parkeerbehoefte te voorzien en zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect parkeren.

4.11 Duurzaamheid

De gemeente Stichtse Vecht heeft haar beleid rond duurzaam bouwen onder andere verwoord in de Woonvisie 2017 - 2022 (zie toelichting paragraaf 3.2.2). Hierin wordt in de inzet binnen de 5 thema's van de GPR Gebouw-tool vastgesteld op:

- thema energie (gemeente heeft geen grondeigendom): 10;
- thema energie (gemeente heeft geen grondeigendom): 10+;
- thema toekomstwaarde: 8;
- overige thema's (milieu, gezondheid en gebruikskwaliteit): gemiddeld 8.

Bij nieuwbouw streeft de gemeente deze ambitie na en maakt hierover afspraken met woningcorporaties en ontwikkelende partijen en legt dit vast in anterieure overeenkomsten.

Ambitie
In de Voorjaarsnota 2016 is de ambitie vastgelegd om in 2030 klimaatneutraal te zijn. De definitie is als volgt ingevuld: op het grondgebied van de gemeente Stichtse Vecht wordt in 2030 evenveel energie duurzaam opgewekt als aan energie wordt verbruikt.

Nederland in 2050 vrij van aardgas
Maar liefst 95 % van de 7,7 miljoen huishoudens in Nederland gebruikt aardgas voor verwarming, warm water en om op te koken. Stoppen met het gebruik van aardgas zorgt dus voor een flinke afname van onze CO_2-uitstoot. En hoe minder CO_2 in de lucht, hoe beter dat is voor het klimaat en de biodiversiteit.
Per 1 juli 2018 is de Gaswet veranderd. Hierdoor krijgen nieuwe gebouwen geen gasaansluiting meer. Dit komt door een verandering van de gasaansluitplicht. De wetswijziging heeft invloed op nieuwe gebouwen waarvan de bouwvergunning is aangevraagd na 30 juni 2018. Deze verandering geldt voor alle kleinverbruikers zoals woningen en kleine bedrijfsgebouwen

Energiebesparing en duurzame energiebronnen
De gemeente Stichtse Vecht heeft de ambitie bij nieuwbouw NOM-woningen te realiseren. Dit houdt in dat over het hele jaar de opwek van energie gelijk is aan het totale energieverbruik van een woning. Dit houdt een EPC < 0 in. Het Bouwbesluit van de Rijksoverheid stelt minder hoge (energie)eisen aan nieuwbouwwoningen dan de gemeente Stichtse Vecht ambieert. De wettelijke ondergrens vanuit de rijksoverheid is vastgelegd in het Bouwbesluit (EPC 0,4). Per juli 2020 wordt de EPC-eis vervangen door de BENG-normering.
Om aan deze eisen te voldoen kan, onder andere, gebruik gemaakt worden van een warmtepomp, zonnecollectoren, goede isolatie, PV-panelen, zuinige ventilatie en uitstekende naad-/kierdichting.

Planspecifiek
Het streven is om het nieuwbouwplan te laten voldoen aan de ambities voor nieuwbouw van de gemeente Stichtse Vecht en aan de aanbevolen scores voor GPR Gebouw.

De voorgenomen woningen worden niet aangesloten op het gasnet en daarmee aardgasvrij gebouwd. De ontwikkelaar heeft de ambitie om de woningen als nul-op-de-meterwoningen uit te voeren. Er wordt waarschijnlijk een warmtepomp- en wisselaar in de woningen geplaatst. Verder worden zonnepanelen en/of -collectoren geplaatst. Er wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen. De woningen zullen gebouwd worden volgens de meest recente eisen van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke ambities overeenkomstig GPR Gebouw.

4.12 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

a. het plan of besluit is direct m.e.r.- plichtig;
b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 ‘gevallen’, van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 ‘plannen’ geldt geen m.e.r-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 ‘gevallen’, van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek
Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat deze omgevingsvergunning onder mogelijkheid c valt. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2000 of meer woningen. De voorgenomen ontwikkeling bevat namelijk vier woningen. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

a. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
b. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Bij besluiten ten aanzien van waarvan moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt is de Wet milieubeheer van toepassing. Daarbij kan aansluiting wordt gezocht bij artikel 7.19, lid 3 van de Wet milieubeheer, waarin wordt verwezen naar de relevante criteria van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn. Deze selectiecriteria zijn:

1. kenmerken van het project;
2. plaats van het project;
3. kenmerken van de potentiële effecten.

De kenmerken en de plaats van het project worden in toelichting hoofdstuk 2 beschreven. Aangezien de bedrijvigheid die het geldende bestemmingsplan toestaat wordt 'wegbestemd' en de nieuwe bebouwing ter plaatse van de bestaande bebouwing is voorzien, zijn de effecten van het plan op de omgeving beperkt. De effecten hebben met name te maken met verkeer en geluidhinder die daardoor veroorzaakt worden. Deze effecten nemen niet toe ten opzichte van de huidige planologische situatie. Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen wordt beperkt door zonnepanelen en aardwarmtesystemen toe te passen. Van cumulatie met andere projecten is geen sprake. Het gaat om een opzichzelfstaande ontwikkeling.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in toelichting hoofdstuk 4. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldnotitie in het kader van het Besluit m.e.r. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit bestemmingsplan en een eventueel op te stellen m.e.r.(-beoordeling). Het opstellen van een m.e.r.(-beoordeling) zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

Het bevoegd gezag kan op basis van deze plantoelichting een besluit nemen over de uitkomst van de vormvrije m.e.r.-beoordeling, of er al dan niet een m.e.r.(-beoordeling) nodig is en publiceert dit in een

vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het besluit dat geen m.e.r. uitgevoerd hoeft te worden, hoeft niet gepubliceerd te worden in de Staatscourant. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure bij de beslissing over de m.e.r.-plicht. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegelijkertijd met de procedure voor het bestemmingsplan.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

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

5.3 Planregels

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

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

- bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.4 Artikelsgewijze toelichting

Navolgend worden per artikel kort de belangrijkste aspecten weergegeven.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 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. Hiervoor is aangesloten bij de SVBP 2012. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin - 1

De gronden voor de voorgevel van de beoogde woningen zijn voorzien van de bestemming 'Tuin - 1'. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen, (onsluitings)wegen en paden en bijbehorende parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en overige functioneel met de bestemming 'Tuin - 1' verbonden voorzieningen.

Binnen deze bestemming zijn onder voorwaarden erkers en toegangsportalen toegestaan. Andere gebouwen zijn niet toegestaan. Verder zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

De opslag van materialen en goederen is een vorm van strijdig gebruik binnen de bestemming 'Tuin - 1'.

Artikel 4 Wonen

De gronden waarop de woningen zijn beoogd en het achtererf van deze woningen zijn bestemd als 'Wonen'. Ook het deel van het plangebied dat bij de percelen van de bestaande woningen aan de Daalseweg wordt betrokken krijgt de bestemming 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, een beroep of bedrijf aan huis, bijbehorende bouwwerken en bijbehorende voorzieningen.

Hoofdgebouwen mogen worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Binnen dit bouwvlak is middels een aanduiding bepaald dat vier woningen zijn toegestaan. De maximum goot- en bouwhoogte is aangeduid op de verbeelding. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen het hoofdvolume en de bijgebouwen aan de voorzijde.

Op het zij- en achtererf en binnen het bouwvlak zijn bijhorende bouwwerken toegestaan. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken op de gronden achter de woningen aan de Daalseweg 1a, 1b, 1c en 1d is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' ten hoogste 50 m² aan bijbehorende bouwwerken per woning mogen worden gebouwd. Verder zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

In de specifieke gebruiksregels is een regeling voor een beroep en bedrijf aan huis opgenomen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 5 Antidubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 6 Algemene bouwregels
In dit artikel zijn algemene bepalingen over bouwen opgenomen. Deze bepalingen hebben betrekking op bestaande en afwijkende maatvoeringen en ondergrondse bouwwerken.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels
In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van parkeren. Hierin wordt verwezen naar het gemeentelijke parkeerbeleid.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels
In dit artikel is opgenomen dat het plangebied ligt binnen de zone van een geluidzoneerd industrieterrein.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels
In dit artikel zijn algemene regels opgenomen om – onder voorwaarden – af te wijken van hetgeen is bepaald in het bestemmingsplan.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels
In dit artikel is een mogelijkheid opgenomen om de ligging van bestemmingsgrenzen, de Staat van Bedrijfsactiviteiten en de aanduiding 'geluidzone - industrie' – onder voorwaarden – te wijzigen.

Artikel 11 Overige regels
In dit artikel is nader bepaald dat waar in de planregels naar andere wettelijke bepalingen wordt verwezen de regelingen van toepassing zijn zoals die luiden op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. Artikel 7.1, waarin wordt verwezen naar het gemeentelijk parkeerbeleid, vormt hier een uitzondering op.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
Artikel 12 Overgangsrecht
In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik.

Artikel 13 Slotregel
Als laatste wordt de slotregeling opgenomen. Deze regeling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsregeling.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek
Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van de ontwikkelingen van de locaties zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Een planschadeovereenkomst is hier onderdeel van. De kosten voor het begeleiden van de bestemmingsplanprocedure worden via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer doorberekend.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die 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.

Een ontwerp bestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie
De ontwikkelaar heeft op 16 januari 2018 een informatiebijeenkomst georganiseerd. Destijds is met een groot aantal omwonenden gesproken. Dit is mede aanleiding geweest voor het plan om een deel van de gronden in het plangebied te betrekken bij de achtertuinen van de omwonenden. In de periode vanaf januari 2018 hebben diverse gesprekken plaatsgevonden om de ideeën hieromtrent verder te ontwikkelen.

Op 3 juni 2019 heeft de ontwikkelaar nogmaals een informatiebijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze informatieavond is het in de tussentijd verder uitgewerkte plan aan omwonenden gepresenteerd. De omwonenden zijn overwegend positief over het plan en zien het als een aanzienlijke verbetering voor de buurt. Desondanks hebben zij een aantal aandachtspunten. Eén van deze aandachtspunten is het aspect parkeren. Omwonenden ervaren een tekort aan parkeerplaatsen aan de Daalseweg. In het voorgenomen plan wordt het benodigde aantal parkeerplaatsen volledig op eigen terrein gerealiseerd. Aan de voorzijde van de woningen wordt één parkeerplaatsen per woning aangelegd. Aan de achterzijde zijn twee parkeerplaatsen per woning voorzien. Met het totale aantal van drie parkeerplaatsen per woning wordt ruimschoots voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm. Daarnaast is er vanuit de omwonenden de wens dat er geen heiwerkzaamheden worden uitgevoerd en de ontwikkelaar een passende erfafscheiding realiseert. Aan deze wensen zal de ontwikkelaar tegemoet komen.

6.2.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Utrecht, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, de Veiligheidsregio Utrecht en Gasunie. Deze vooroverlegpartners hebben geen opmerkingen en zijn akkoord met het bestemmingsplan.

6.2.3 Verslag zienswijzen

In deze paragraaf of in een separate bijlage worden te zijner tijd de eventuele zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.