

Spengen 2, 3628 EX Kockengen

| | |
|----------------------------|---|
| Datum: | 6 juli 2023 |
| Type plan: | Toelichting Bestemmingsplan |
| Naam: | Bestemmingsplan: Spengen 2, Kockengen Gemeente Stichtse Vecht Deel A: Toelichting |
| Status: | D 7 |
| Plan identificatie: | NL.IMRO.1904.BPSpengen2KKG-OW01 |
| Planmaker: | Focus op Ruimte www.focusopruimte.nl |

Inhoudsopgave

| | |
|---|-----------|
| 1. INLEIDING..... | 3 |
| 1.1 AANLEIDING EN DOELSTELLING..... | 3 |
| 1.2 LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED..... | 3 |
| 1.3 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN..... | 4 |
| 1.4 HUIDIGE PLANOLOGISCHE SITUATIE..... | 4 |
| 1.5 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID..... | 4 |
| 1.6 LEESWIJZER..... | 4 |
| 2. PLANBESCHRIJVING..... | 5 |
| 2.1 HUIDIGE SITUATIE..... | 5 |
| 2.2 BESCHRIJVING PLAN..... | 5 |
| 3. TOETSING AAN DE VOORWAARDEN VAN DE WIJZIGINGSBEVOEGDHEID..... | 8 |
| 4. BELEIDSKADERS..... | 12 |
| 4.1 RIJKSBELEID..... | 12 |
| 4.2 PROVINCIAAL BELEID..... | 14 |
| 4.3 GEMEENTELIJK BELEID STICHTSE VECHT..... | 20 |
| 5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN..... | 25 |
| 5.1 GELUID..... | 25 |
| 5.2 BODEMKWALITEIT..... | 26 |
| 5.3 LUCHTKWALITEIT..... | 27 |
| 5.4 ARCHEOLOGIE..... | 28 |
| 5.5 CULTUURHISTORIE..... | 28 |
| 5.6 NATUUR EN ECOLOGIE..... | 29 |
| 5.7 WATER..... | 29 |
| 5.8 VERKEER EN PARKEREN..... | 31 |
| 5.9 DUURZAAMHEID..... | 31 |
| 5.10 EXTERNE VEILIGHEID..... | 32 |
| 5.11 MILIEUZONERING..... | 33 |
| 5.12 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE..... | 34 |
| 5.13 BEELDKWALITEIT..... | 34 |
| 6. JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING..... | 38 |
| 7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID..... | 40 |
| 8. VOOROVERLEG EN INSPRAAK..... | 41 |

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het perceel Spengen 2 te Kockengen bestaat uit het kadastrale perceel Kockengen KKG00-D-250 en heeft een grootte van circa 6000 m². Op het perceel is gevestigd een karakteristieke hoofdwooning en een karakteristieke zomerwoning met een aantal bijgebouwen.

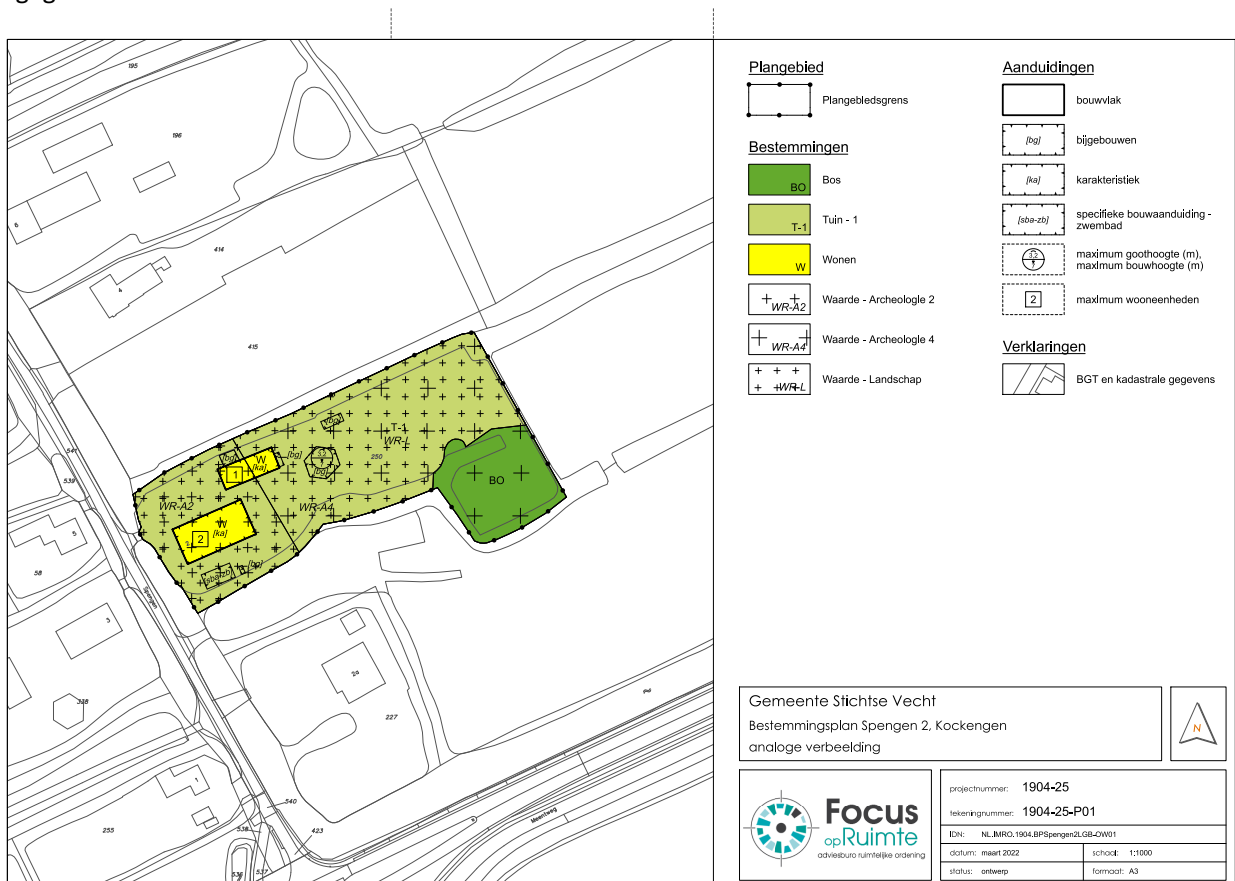
Het hoofdgebouw wordt bewoond door initiatiefnemer.

Initiatiefnemer is voornemens op het perceel Spengen 2 te Kockengen, het hoofdgebouw in twee woningen te splitsen (verticaal) en de bestaande zomerwoning om te zetten in een reguliere woning. Alle woningen zullen beschikken over een tuin.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch kader voor de realisering van het bovenstaande voornemen. Omdat op het perceel al een groot aantal m² aan bijgebouwen aanwezig is, wordt in dit bestemmingsplan geen mogelijkheid geboden om het bestaand aantal m² bijgebouwen verder uit te breiden.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Onderstaand bevindt zich de verbeelding en de begrenzing van het plangebied zoals onder 1.1 is aangegeven.



1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Spengen 2, Kockengen” bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding
- Regels (met bijbehorende bijlage)
 - Bijlage 1: Inrichtingsplan Spengen 2 Kockengen 6 juni 2023
- Toelichting (met bijbehorende bijlagen)
 - Bijlage 2: Akoestische rapportage d.d. 05-02-22 nr. 2021-025-AO v1
 - Bijlage 3: Aanvullende akoestische rapportage d.d. 29-08-22 nr. 2021-025-AO v3
 - Bijlage 4: Bouwhistorische verkenning d.d. 28-02-22

1.4 Huidige planologische situatie

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied West (2014) waarbij het volgende van toepassing is:

- de bestemming Wonen; binnen het bouwvlak bevinden zich twee gebouwen (de hoofdwoning en de zomervoning) met de aanduiding 'karakteristiek'
- aan de achterzijde van het perceel geldt de bestemming Bos.
- over het westelijk deel van het plangebied ligt de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2, over het oostelijk deel de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4.

1.5 Wijzigingsbevoegdheid

In artikel 20.8 van het vigerende bestemmingsplan is een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Voor dit bestemmingsplan zijn artikelen 20.8.b en 20.8.c. van toepassing.

Er kan echter niet worden voldaan aan alle voorwaarden van artikel 20.8.b aangezien het totaal aantal m² aan bijgebouwen het maximaal aantal m² aan toegestane bijgebouwen overschrijdt. Ook de goot- en bouwhoogte van de bestaande hooiberg overschrijdt de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte voor bijgebouwen. Aan de overige voorwaarden wordt wel voldaan.

Om deze reden is dit bestemmingsplan opgesteld. De voorgestelde ontwikkeling wordt wel aan de wijzigingsbevoegdheid getoetst, aangezien dit het door de gemeenteraad vastgestelde kader is.

1.6 Leeswijzer

Onderhavig bestemmingsplan bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het beoogde plan in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de wijzigingsbevoegdheid. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 verantwoord waarom het plan past binnen het beleid en regelgeving van het Rijk, de gemeente en provincie. In hoofdstuk 5 en 6 zijn de nadere planologische voorwaarden getoetst. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid toegelicht. In hoofdstuk 8 is ruimte gereserveerd voor Vooroverleg en Inspraak.

2. Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De betreffende locatie (zie onderstaande situatieschets en afbeelding) is gelegen in een lintbebouwing in een gemengd gebied (agrarisch en wonen) en heeft een woonbestemming. Op het perceel is gelegen een hoofdwooning, een zomerwoning, een zwembad en een aantal bijgebouwen.



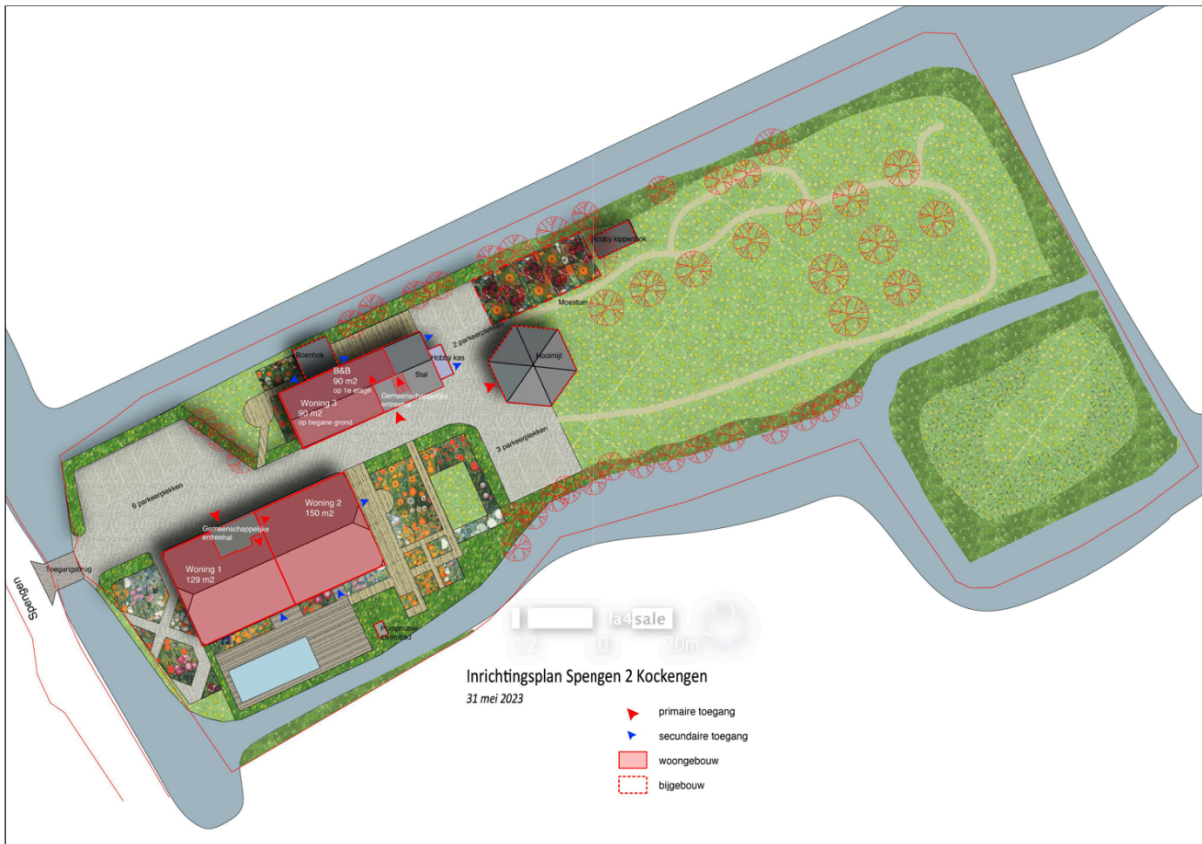
2.2 Beschrijving plan

Het bestaande hoofdgebouw (woning) met de aanduiding 'karakteristiek' wordt binnen de bestaande contouren verticaal gesplitst waardoor er twee reguliere woningen ontstaan.

Voor de bestaande zomerwoning wordt permanente bewoning planologisch mogelijk gemaakt. Op grond van het vigerend bestemmingsplan (Lijst van bestaande nevenactiviteiten) is er in het verleden in de zomerwoning een Bed and Breakfast (B&B) met 3 kamers (totaal 90 m2) gerealiseerd. In dit bestemmingsplan zal dit wederom mogelijk worden gemaakt.

Feitelijk gezien bevindt de B&B zich op de verdieping, dit zal niet veranderen. Gelet op de oppervlakte en de locatie is er sprake van ondergeschiktheid.

Bij de realisatie van het plan zullen ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen worden aangebracht zoals het aanleggen van een moestuin, het herstel van de oude boomgaard door toevoeging van oude fruitbomen alsook het herstel van de natuurlijke afscheidingen middels knotwilgen en elzen met een doorkijk in noordelijke richting. Ook zullen het aan de oostzijde gelegen speelhuisje op poten en de trampoline na vaststelling van het bestemmingsplan worden verwijderd.



In het als Bijlage 1 toegevoegde Inrichtingsplan wordt het een en ander nader toegelicht. Samenvattend wordt hierin het volgende aangegeven.

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering Spengen 2 Kockengen

1. Kenmerken Westelijk Veenweidegebied

Het perceel Spengen 2 in Kockengen ligt in het Westelijk veenweide gebied van de gemeente Stichtse Vecht. Het Westelijk veenweide gebied kenmerkt zich door

- ontginningspatroon in de vorm van copeverkaveling, met bij behorende langgerekte percelen met een vaste maat,
- lange rechte linten

Lintbebouwing

- ontginningslint met een smal wegprofiel
- bebouwing gericht op het ontginningslint
- lintbebouwing met doorzichten naar het open achterliggende gebied;
- Molens en molenbiotopen

Beplantingen

- wegbegeleidende beplantingen in de vorm van kade beplanting;
- geriefhoutbosjes bij de bouwblokken of achter op de percelen
- boomgaarden met hoogstam fruitbomen bij de boerderij of in de openruimte

Watersysteem

- lange rechte waterlopen
- samenhangend systeem van weteringen, vaarten, sloten en molens;

Overig

- microrelief van kleirug

2. Analyse van het Lint

Binnen de veenweidegebieden vormen de oude ontginningslinten de belangrijkste structuur dragers in het gebied. Binnen deze linten hebben eeuwenlange ontwikkelingen plaatsgevonden tot de huidige verschijningsvorm. De linten hebben daarmee door de eeuwen heen veranderingen opgevangen. De Spengen is van oorsprong een kade onderdeel van de kenmerkende opstreckende verkaveling van het westelijk veenweide gebied. De kenmerkende parallelle weteringen langs de kade zijn nog aanwezig. Langs het bebouwingslint Spengen is aan beide zijden bebouwing aanwezig, veelal in de vorm van karakteristieke langgevelboerderijen. Op het perceel Spengen 2 is de oorspronkelijke langgevel boerderij nog aanwezig. Ook het zomerhuis is op de kavel nog aanwezig. Beide hebben de aanduiding karakteristiek.

Langs de Spengen worden dichtbegroeide erven afgewisseld met grote geriefhoutboschages en open doorzichten over het weide landschap. De weg zelf wordt begeleid door wilgenrijen en elzenstobben waardoor de smalle weg in het groen lijkt te liggen. Op het eerste deel van de Spengen waar Spengen 2 zich bevindt zijn ook de erven relatief dicht begroeid.

3. Karakteristieken van een traditioneel boerenerf:

In dit gebied kent het traditionele boerenerf vaak de volgende karakteristieken:

1. Kavelgrens beplanting van elzen of wilgen
2. Leilindes aan de voorzijde van de boerderij
3. Vaak meerdere eilanden bij de huiskavel
4. Huisboomgaard bij het huis, eventueel op een apart eilandje
5. Aan de voorkant een siertuin, eventueel solitaire bomen of hagen
6. Een moestuin
7. Aan de achterzijde informeler met enkele schuren, een hooiberg, een wekje en een geriefhoutbosje
8. De achterzijde kent een meer open karakter aansluitend op de weilanden

Veel van deze karakteristieken zijn ook op het erf Spengen 2 aanwezig, zoals een eiland met een griendbosje, de siertuin aan de voorzijde met 3 volwassen leilindes en de hooiberg. Daarnaast worden er diverse aanpassingen gedaan aan het erf en de beplanting om beter aan te sluiten bij deze karakteristieken en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

4. Stappen voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering aansluitend bij lokale karakteristiek

Om de ruimtelijke kwaliteit op de kavels te verbeteren zijn en worden de volgende zaken uitgevoerd

- Verwijderen trampoline en speelhuis aan de achterzijde van het terrein
- Het perceel wordt opgeschoond waarbij dood hout en rommel verwijderd wordt.
- Er zijn en worden een natuurlijke schoeiing aangelegd in de vorm van wilgentakken langs de langsslotten.
- Er zijn en worden knotwilgen en elzen gepland langs de langsslotten als kavelgrens beplanting.
- Aan de voorzijde van de woning wordt de siertuin opgeknapt.
- Langs de oever bij het zwembad rechts is een strook inheemse kavelrand beplanting in de vorm van elzen en wilgen aangelegd.
- Er wordt een moestuin achter de zomerwoning aangelegd.
- Hier worden ook 2 perenbomen aangeplant.
- Op het achter terrein wordt een boomgaard aangeplant met oude fruitrassen. Hierbij wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van de herplant van oudere bomen.
- Naar de noordzijde worden doorzichten gemaakt naar het open veenweide gebied.
- Het parkeren voor het zomerhuis en de B&B vindt plaats achter de bebouwing.
- Op het erf wordt een halfverharding toegepast in de vorm van grind.
- Het bestaande griendbosje wordt opgeknapt en opgeruimd. Het krijgt een beheer waarbij de beplanting in 6 tot 8 jaar volledig terug gezet zal worden.

Daarnaast wordt in het nieuwe plan de bestemming Wonen alleen gelegd op de bouwvlakken voor de woonbebouwing. Het erf krijgt de bestemming Tuin (-3) en de plek van de bijgebouwen wordt vastgelegd met een aanduiding. Hiermee vervalt grote bouwvlak en wordt de plek en de omvang van de bebouwing vastgelegd.

Ook krijgt het perceel (exclusief de bouwvlakken) de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap -1'. Binnen deze waarden is het vergunningvrij bouwen beperkt.

3. Toetsing aan de voorwaarden van de Wijzigingsbevoegdheid

Onderstaand de toetsing aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid artikel 20.8 zoals vermeld in het vigerend bestemmingsplan. Hoewel niet aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid artikel 20.8.b kan worden voldaan, wordt de voorgenomen ontwikkeling toch aan deze wijzigingsbevoegdheid getoetst. Dit kader is vastgesteld door de gemeenteraad.

20.8 Wijzigingsbevoegdheid (Verticaal splitsen van de hoofdwooning)

- b. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening gronden de bestemming 'Wonen' wijzigen voor het verticaal splitsen van een woning ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', dan wel een voormalige boerderij (agrarische bedrijfswoning met de in het bouwlichaam geïntegreerde bedrijfsruimte) thans woning, in maximaal twee woningen, mits:
 1. het grondoppervlak van de woning voor splitsing meer bedraagt dan 150 m²;

Het grondoppervlak van de woning voor splitsing bedraagt circa 302,5 m². De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan deze voorwaarden

2. de splitsing geen nadelige gevolgen heeft voor omliggende agrarische bedrijven in het kader van afstandseisen op grond van de Wet milieubeheer;

In de directe omgeving bevindt zich een aantal agrarische bedrijven. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is Spengen 7a. Het betreft een melkveehouderij waar vrijwel alleen dieren zonder vastgestelde geuremissiefactor worden gehouden. Voor deze dieren geldt een vaste afstand. De kortste afstand van de beoogde woning tot de rand van het bouwvlak van de veehouderij bedraagt circa 240 meter. De minimale afstand conform artikel 3.117, lid 1a van het Activiteitenbesluit milieubeheer bedraagt 50 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. In hoofdstuk 5 wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan geldende milieuwetgeving. Ook hieruit blijkt dat er geen nadelige gevolgen zijn voor omliggende agrarische bedrijven. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan deze voorwaarde. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan deze voorwaarde.

3. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bij een gesplitste woning mag niet meer bedragen dan 60 m²;

Er is een bestaande hooiberg van circa 77,5 m², een kippenhok van circa 13,7 m² en een prefab gebouwtje van circa 2 m² t.b.v. een zwembadpomp en filter, een hobbykas en een boenhok.

Aan deze voorwaarde kan niet worden voldaan. Er is meer dan 60 m² aan bijgebouwen aanwezig. De bestaande bijgebouwen krijgen op de verbeelding de aanduiding 'bijgebouwen'. Er wordt geen mogelijkheid geboden om (extra) bijgebouwen toe te voegen. Aan deze voorwaarde wordt niet voldaan.

4. de goot- en bouwhoogten van bijgebouwen bij een gesplitste woning mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 5 m;

De bestaande hooiberg heeft een bouwhoogte van 7 m en een goothoogte van 3,2 m. Aan deze voorwaarde kan niet worden voldaan.

5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing niet wordt aangetast;

De bestaande woning en zomerwoning hebben reeds de bestemming Wonen. De gebruiksmogelijkheden door het toevoegen van twee woningen, binnen bestaande bebouwing, zullen hierdoor niet worden aangetast.

Er wordt daarnaast geen planologische mogelijkheid opgenomen om nieuwe bijgebouwen te realiseren. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan deze voorwaarde.

6. de verkeersveiligheid niet verslechtert en de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toeneemt;

Op basis van de CROW tool parkeren en verkeer is de verkeersaantrekkende werking van één vrijstaande woning bepaald op gemiddeld 8 mvt/etmaal met een nauwkeurigheid van +/- 4%. De ontsluiting vindt plaats via een bestaande uitweg op Spengen.

Spengen is een Erftoegangsweg.

Een toename van circa 16 mvt/etmaal kan voor een Erftoegangsweg als 'niet in belangrijke mate' worden beschouwd.

*Het GVVP van de gemeente Stichtse Vecht (deel B) geeft de richtlijnen betreffende parkeren. Er is sprake van niet stedelijk gebied. De te splitsen woning kan worden beschouwd als een twee onder een kap met een parkeernorm van 2,3. (2 woningen = 4,6)
Voor de vrijstaande woning geldt een parkeernorm van 2,5.*

*Voor de B&B worden in de nota Parkeernormen geen criteria benoemd. Vergelijkbaar zijn de criteria voor campings in het buitengebied. Hier geldt een parkeernorm van 1,2 per standplaats. (B&B = 3 x 1,2 = 3,6).
In totaal zijn er $7,1 + 3,6 = 10,7 = 11$ parkeerplaatsen nodig.*

Er is ruim voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein. Er worden 11 parkeerplaatsen half verhard aangelegd.

7. wordt aangetoond dat voldaan kan worden aan de eisen van de milieuwetgeving

Gelet op het gestelde onder ad 2, ad 5 en hoofdstuk 5 van deze toelichting kan geconcludeerd worden dat aan de gestelde eisen wordt voldaan.

- c. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de binnen de bestemming 'Wonen' gelegen gronden voor zover het een zomerwoning betreft wijzigen ten behoeve van het permanent bewonen van de zomerwoning, onder de voorwaarden dat:

1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing niet onevenredig worden aangetast;

In de directe omgeving bevindt zich een aantal agrarische bedrijven. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is Spengen 7a. Het betreft een melkveehouderij waar vrijwel alleen dieren zonder vastgestelde geuremissiefactor worden gehouden. Voor deze dieren geldt een vaste afstand. De kortste afstand van de beoogde woning tot de rand van het bouwvlak van de veehouderij bedraagt circa 240 meter. De minimale afstand conform artikel 3.117, lid 1a van het Activiteitenbesluit milieubeheer bedraagt 50 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. In hoofdstuk 5 wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan geldende milieuwetgeving. Ook hieruit blijkt dat er geen nadelige gevolgen zijn voor omliggende agrarische bedrijven. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan deze voorwaarde.

2. uitsluitend de bestaande maatvoering is toegestaan;

Er wordt niet bijgebouwd, er wordt voldaan aan de bestaande maatvoering.

3. de ter plaatse voorkomende cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden van de gronden niet onevenredig worden aangetast;

Er wordt geen extra planologische mogelijkheden geboden (bestemmingsplan) voor de realisatie van extra bebouwing. Het bestaande ensemble van hoofdgebouw met zomerwoning blijft onveranderd waardoor er geen aantasting is van de genoemde waarden. In het bij de regels behorende inrichtingsplan zijn de voorkomende waarden weergegeven. Deze zullen niet worden aangetast.

4. de bestaande landschapsstructuur wordt behouden, dan wel versterkt;

Zie het vermelde onder ad 3.

5. het bouwen van bijgebouwen niet is toegestaan;

Er wordt niet bijgebouwd en er wordt planologisch gezien ook geen extra ruimte geboden voor het realiseren van bijgebouwen.

6. er wordt aangetoond dat voldaan kan worden aan de eisen van de milieuwetgeving en er geen nadelige gevolgen zijn voor de in de omgeving aanwezige waarden.

Gelet op het gestelde onder ad 1 en hoofdstuk 5 van deze toelichting kan geconcludeerd worden dat aan de gestelde eisen wordt voldaan.

Uit deze toetsing aan beide wijzigingsbevoegdheden blijkt dat niet aan alle voorwaarden kan worden voldaan. De voorwaarden waar niet aan kan worden voldaan bij het splitsen van de hoofdwoning; overschrijding van de maximale oppervlakte en maximale goot- en bouwhoogte van bijgebouwen, zijn beperkt. Deze beperkte overschrijdingen zijn ruimtelijk aanvaardbaar en reeds bestaand.

Om zo min mogelijk van deze voorwaarden af te wijken, wordt het toevoegen van bijgebouwen in dit bestemmingsplan uitgesloten.

4. Beleidskaders

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kan worden ingespeeld op de grote uitdagingen die er voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

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

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

4.1.2 Conclusie

Het initiatief heeft geen betrekking op een van de rijksbelangen die zijn opgenomen in het NOVI. Het initiatief past dan ook binnen het beleidskader van de NOVI.

4.1.3 De Uitvoeringsagenda Nationale Omgevingsvisie

In deze Uitvoeringsagenda wordt voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI aangegeven hoe het Rijk invulling gaat geven aan haar rol bij de uitvoering. Vaak is niet alleen het Rijk aan zet maar vindt de uitvoering zoveel mogelijk plaats in samenwerking met medeoverheden en maatschappelijke partijen. Daarbij stelt het Rijk de opgave centraal. De aanpak is daarop gericht.

4.1.4 Conclusie

Het initiatief heeft geen betrekking op een aangewezen NOVI-gebied waardoor het initiatief niet strijdig is met de Uitvoeringsagenda.

4.1.5 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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.

4.1.6 Conclusie

Het onderhavige initiatief valt niet onder de 14 benoemde nationale belangen en is daardoor niet strijdig met het Barro.

4.1.7 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 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

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

2. 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.

3. 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.

4. 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 marktvrage 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.

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.

Met het voorgenomen bestemmingsplan wordt 1 bestaande woning binnen een bestaande woonbestemming gesplitst en één extra vrijstaande woning mogelijk gemaakt. Hierdoor is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing op dit plan.

4.1.8 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het initiatief met name ook door de kleinschaligheid niet strijdig is met de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 is de nieuwe Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. In de visie staan de onderstaande zeven beleidsthema's als zijnde beleidskeuzen en ambities.



Figuur 8. Beleidsthema's Omgevingsvisie Provincie Utrecht

Zoals in de afbeelding hierboven te zien is loopt het onderwerp 'Gezonde en veilige leefomgeving' door de zeven thema's heen, dit onderwerp vormt dan ook de rode draad die alle verschillende thema's verbindt. Hieronder worden de diverse thema's toegelicht gericht op wat relevant is voor planologische ontwikkelingen.

Stad en land gezond:

- 2050: Er wordt gestreefd naar een gezonde en veilige leefomgeving: de milieukwaliteit is goed, de veiligheid is gewaarborgd, bewegen wordt gestimuleerd, er zijn voldoende ontspannings- en ontmoetings-mogelijkheden en iedereen doet mee.
- 2040: voor bestaande woningen en andere geluidgevoelige gebouwen wordt gestreefd naar het niet verder toenemen van de geluidhinder; een geluidsbelasting van maximaal 60 dB is, gegeven de huidige infrastructuur, acceptabel.
- 2040: De provincie Utrecht heeft voldoende stiltegebieden.
- 2040: De provincie Utrecht streeft naar het beperken van de toename van risico's van opslag en transport van gevaarlijke stoffen en van straling door hoogspanningslijnen, evenals geur- en geluidhinder door industriële bedrijven en lichthinder.

Klimaatbestendig en water robuust:

- 2050: Het bodem- en watersysteem (zowel grondwater als oppervlaktewater) is blijvend robuust en kan veerkrachtig omgaan met grote hoeveelheden neerslag en droogte. Hier wordt continu aan gewerkt.
- 2050: De ondergrond en het bodem- en watersysteem worden duurzaam gebruikt, waarbij gebruik en functies van de ondergrond en het bodem- en watersysteem in samenhang met de bovengrondse opgaven worden bekeken, zodat de juiste functie op de juiste plek ligt.

- 2050: De provincie Utrecht heeft op een veilige en verantwoorde manier de duurzame energie die het bodem- en watersysteem levert zo optimaal mogelijk benut.
- 2050: Nieuwe opkomende stoffen, zoals medicijnresten, microplastics en PFAS, in het grond- en oppervlaktewater zijn integraal onderdeel van het waterkwaliteitsbeleid.
- 2040: De provincie Utrecht zorgt er voor dat er altijd voldoende en schoon drinkwater is, zelfs wanneer zich een extreme groei van de drinkwatervraag zou voordoen. Besparen van drinkwater en voorkomen van verspilling van grondwater zijn daarbij essentiële randvoorwaarden.
- 2027: De provincie Utrecht voldoet aan de doelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW-doelen).

Duurzame energie:

- 2050: De provincie Utrecht is zo spoedig mogelijk en uiterlijk in 2050 CO₂-neutraal.
- 2030: Minimaal 55% van het elektriciteitsgebruik in de provincie Utrecht wordt hernieuwbaar opgewekt. De energievoorziening is afkomstig uit duurzame bronnen op het eigen grondgebied. Daarbij zijn de duurzame energiebronnen met oog voor de Utrechtse kwaliteiten gerealiseerd en draagt de inpassing ervan zo veel mogelijk bij aan andere doelen.
- 2030: De provincie Utrecht heeft samen met partners haar bijdrage geleverd in onder andere de Regionale Energiestrategieën om aan de afspraken in het nationale Klimaatakkoord te voldoen.
- 2030: Geschikte daken worden zoveel als mogelijk benut voor energie opwekken en/of klimaatadaptatie.

Vitale steden en dorpen:

- 2050: Het realiseren van circulaire woningen of woonwijken.
- 2040: Een sterke provincie met een duurzaam, gezond en divers woon- en leefklimaat.
- 2040: Behoud en versterking van de inclusiviteit van de Utrechtse samenleving, zodat alle inwoners kunnen wonen, werken of ontmoeten waar en wanneer zij dat wensen.
- 2040: Iedereen die in de provincie Utrecht wil wonen kan beschikken over passende woonruimte. Dit betekent onder andere een voldoende aanbod aan woningen in het sociale en middeldure segment.
- 2040: Behoud en versterking kwaliteit van de woonomgeving; gevarieerd en met aandacht voor de openbare ruimte met groen en blauw en ruimte om te bewegen en laagdrempelige en goed bereikbare voorzieningen.
- 2040: Het realiseren van energieneutrale woningen of woonwijken.
- 2030: Alle nieuwbouw in de provincie Utrecht gebruikt 50% minder primaire abiotische grondstoffen.

Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar:

- 2040: De provincie Utrecht is goed bereikbaar per fiets, openbaar vervoer en auto in een gezonde en verkeersveilige omgeving. Dit is essentieel voor een vitale Utrechtse regio.
- 2040: Alle belangrijke nieuwe en bestaande woon- en werklocaties en sociaal-recreatieve voorzieningen binnen de provincie Utrecht zijn op een ruimte-efficiënte, duurzame, gezonde en veilige manier bereikbaar.

Levend landschap, erfgoed en cultuur:

- 2050: Bij ontwikkelingen is voortgebouwd op de kernkwaliteiten van de karakteristieke landschappen. Aardkundige waarden zijn zichtbaar in het landschap.
- 2030: Bestaande en nieuwe aardkundige monumenten vertellen het verhaal van het aardkundig erfgoed en dragen bij aan de recreatieve beleving van het landschap.
- 2030: Alle gemeenten hebben initiatieven ontplooid die ten goede komen aan de kernrandzone.

Toekomstbestendige natuur en landbouw:

- 2050: De provincie Utrecht heeft een robuust klimaatbestendig natuurnetwerk van hoge kwaliteit.

- 2050: Binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN), in zowel het landelijk als het stedelijk gebied, is er in 2050 een gunstige staat van instandhouding van beschermde en bedreigde flora en fauna, en is de biodiversiteit ten opzichte van 1990 toegenomen.
- 2050: De natuur heeft een hoge belevingswaarde en er is een grote maatschappelijke betrokkenheid bij natuur.
- 2040: In totaal is 3.000 ha natuur in de Groene contour gerealiseerd en toegevoegd aan het NNN.
- 2040: Houtopstanden dragen bij aan schone lucht, landschappelijke kwaliteit, hogere biodiversiteit en CO2-vastlegging.
- 2028: Alle nieuwe natuur die nog nodig is voor het Natuurnetwerk Nederland heeft de functie natuur en is met hoogwaardige natuur ingericht.

Voor het plangebied zijn verschillende provinciale aspecten van belang, zoals:

1. Landelijk gebied
2. Landschap Groene Hart
3. CHS Agrarisch cultuurlandschap
4. Bebouwingenclaves en -linten
5. Bodemdaling/ beperken bodembewerking/ aandachtsgebied bodemdaling landelijk gebied
6. Weidevogelkerngebied

Planspecifiek

Met betrekking tot de bovenstaande aspecten is het volgende van belang.

1. Landelijk gebied

In hoofdstuk 5.1 van de Omgevingsvisie wordt nader ingegaan op het deelgebied Utrecht West. Bij ontwikkeling in het landelijk gebied is de inzet om de kwaliteiten en potenties van landschap en cultuurhistorie te behouden. Initiatiefnemer is al sinds 2005 bezig met verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het perceel. Het uiteindelijke resultaat is weergegeven in het bij de regels behorende Landschapsinrichtingsplan.

Het initiatief heeft geen nadelige consequenties voor het landelijk gebied.

2. Landschap Groene Hart

Met betrekking tot het Groene Hart worden de kernkwaliteiten openheid, (veen)weide karakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwingen etc.), landschappelijke diversiteit en rust en stilte benoemd (Hoofdstuk 5.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht).

In het onderhavige project wordt geen planologische verruiming van bebouwing in het bestemmingsplan opgenomen.

De openheid en bestaande zichtlijnen worden hierdoor niet aangetast.

3. CHS Agrarisch cultuurlandschap

Voor elke ontwikkeling in het landelijk gebied moet aansluiting gevonden worden bij de kernkwaliteiten van het landschap. Voor de open landschappen gelden andere principes dan voor de meer gesloten landschappen. Landschappen vragen om bebouwing die qua maat en schaal passen bij de kernen die in het landelijk gebied gelegen zijn (Hoofdstuk 4.6.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht).

Nu de bestaande bebouwing niet (kan) worden uitgebreid en de bestaande bebouwing qua maat en schaal past in het gebied levert het initiatief geen strijd op met het Agrarisch cultuurlandschap.

4. Bebouwingenclaves en -linten

Zoals in hoofdstuk 5.1 van de Omgevingsvisie provincie Utrecht is aangegeven heeft het Veenweide gebied een weids en open karakter dat kenmerkend is voor historische verkavelingsstructuur.

Het initiatief behelst een functieverandering waarbij de hoeveelheid bebouwing gelijk blijft en de historische verkavelingsstructuur niet wordt gewijzigd.
De openheid en verkaveling worden hierbij niet aangetast.

5. Bodemdaling/ beperken bodembewerking/ aandachtsgebied bodemdaling landelijk gebied

De provincie Utrecht is bezig met het opstellen van een Integraal bodemprogramma bodemdaling. Voornaamste achterliggende doelen zijn het verminderen van de CO2 uitstoot en beheersing van de maatschappelijke kosten (hoofdstuk 4.2.3. Omgevingsvisie provincie Utrecht). Nadere informatie is hierover nog niet beschikbaar.

In dat kader was/is Kockengen waterproof een voorbeeldproject. Inspanningen om bodemdaling te beperken zijn in dit kader met name in het openbaar gebied genomen. In het onderhavige project worden planologisch gezien geen activiteiten mogelijk gemaakt die van invloed zijn op de bodemdaling.

6. Weidevogelkerngebied

In hoofdstuk 4.7.1 van de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht wordt ondermeer de ambitie uitgesproken om maatregelen te nemen ter bescherming van individuele planten en dieren door verbetering van de leefgebieden.

Het leefgebied wordt door het initiatief niet gewijzigd.

4.2.2 Conclusie

Het splitsen van een bestaande woning en het omzetten van de bestemming t.b.v. een bestaande zomerwoning naar het permanente bewonen van de zomerwoning waarbij de oppervlakte niet wijzigt levert geen strijd op met de provinciale omgevingsvisie.

4.2.3 Interim Omgevingsverordening

Tegelijk met de Omgevingsvisie Provincie Utrecht heeft de provincie de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht vastgesteld op 10 maart 2021. De verordening is het toetsingskader van de ambities neergelegd in de Omgevingsvisie. De Verordening stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor. De provincie heeft in de Verordening daarom onder meer regels opgenomen over:

- Watersystemen
- Ondergrond en bodem
- Bereikbaarheid
- Energie
- Natuur
- Cultuurhistorie en landschap
- Landbouw
- Wonen, werken en recreëren

Specifiek zijn de volgende artikelen uit de Interim Omgevingsverordening van belang.

- Artikel 7.7 Beschermen en benutten van de cultuurhistorische hoofdstructuur (Agrarisch cultuurlandschap)
- Artikel 7.9 Instructieregel landschap
- Artikel 9.2 Verstedelijkingsverbod landelijk gebied

- Artikel 9.5 Instructieregel bebouwingseenclaves en -linten

Planspecifiek

Met betrekking tot de bovenstaande artikelen is het volgende van belang.

Artikel 7.7 Beschermen en benutten van de cultuurhistorische hoofdstructuur (Agrarisch cultuurlandschap)

Als waarden van de cultuurhistorische hoofdstructuur gelden de kernkwaliteiten zoals benoemd in Bijlage 14 van de Interim Omgevingsverordening (art.7.7 2c). Concreet betreft het het agrarisch cultuurlandschap van het deelgebied Kockengen-Kamerik-Zegveld.

Hierover wordt het volgende vermeld:

“Kockengen-Kamerik-Zegveld Het gebied Kockengen-Kamerik-Zegveld is een typisch twaalfde-eeuws cope-ontginningslandschap dat nog behoorlijk intact is. Het is een schoolvoorbeeld van onder centrale regie uitgevoerde, zeer regelmatige copeontginning en vormt (met het in Zuid-Holland doorlopende deel) het grootste aaneengesloten complex daarvan in Nederland. Het betreft een binnen Europa unieke veenontginning, met vaste dieptematen, een regelmatig patroon van (veelal verbrede) sloten en een ritme van (dwars)kaden en boerderijlinten met oriëntatie op de ontginningsbasis. Zowel enkelzijdige als dubbelzijdige linten komen voor, met een veelal half open karakter. Er worden drie deelgebieden onderscheiden: het schaakbordpatroon van zeer regelmatige ontginningsblokken rond Kockengen (cope), de waaivormige verkaveling van Zegveld (opstrek) en het gebied rond Kamerik met ten opzichte van de ontginningsbasis verschoven boerderijlinten.”

Het splitsen van een bestaande woning en het omzetten van de bestemming t.b.v. het permanent bewonen van een zomerhuis waarbij de oppervlakte van de bebouwing niet kan worden uitgebreid betekent de instandhouding van het bestaand half open karakter waarbij de verkaveling niet wordt aangetast.

Artikel 7.9 Instructieregel landschap

In dit artikel gaat het over de kwaliteit van landschappen betreffende in dit geval Het Groene Hart. In Bijlage 15 van de Interim Omgevingsverordening wordt hierover het volgende vermeld.

Landschap Groene Hart

Voor het landschap Groene Hart willen we de volgende kernkwaliteiten behouden:

1. openheid;
2. (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
3. landschappelijke diversiteit;
4. rust & stilte.

De openheid, verkaveling en rust en stilte worden door het onderhavige plan niet aangetast. De landschappelijke diversiteit is in de afgelopen jaren verder verbeterd (zie Bijlage Landschappelijk inrichtingsplan Spengen 2 Kockengen behorende bij de regels). In deze Bijlage is ondermeer opgenomen het herstel van de bestaande oeverbeplanting en met de bijbehorende bomerrij.

Artikel 9.2 Verstedelijkingsverbod landelijk gebied

Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te behouden, moet een ongebreidelde uitwaaiering van stedelijke bestemmingen worden voorkomen. Daarom zijn nieuwe vormen van verstedelijking in het landelijk gebied verboden. Op dit verbod zijn in de verordening uitzonderingen mogelijk. Deze uitzonderingen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 Energie, hoofdstuk 6 Natuur, hoofdstuk 7 Cultuurhistorie en hoofdstuk 9 Wonen, werken, recreëren. Het gaat om situaties waarbij:

- vormen van energie worden gerealiseerd,

- nieuwe bebouwing voor stedelijke bestemmingen in de plaats komt van bestaande bebouwing (agrarisch of in een andere vorm),
- nieuwe stedelijke bestemmingen tot stand komen in samenhang met de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit,
- sprake is van zogeheten “rood voor groen”-constructies (zie artikel 1.1 Begrippen), of
- nieuwe stedelijke bebouwing nodig is om te voorzien in de behoefte aan woningen en bedrijven.

Het splitsen van een bestaande woning en het omzetten van de bestemming t.b.v. het permanent bewonen van een zomerhuis waarbij de oppervlakte van de bebouwing niet kan worden uitgebreid betreft een beperkte vorm van verstedelijking. Nu de bebouwingmogelijkheden niet worden verruimd en het toevoegen van bijgebouwen wordt uitgesloten wordt het initiatief ruimtelijk gezien aanvaardbaar geacht.

Artikel 9.5 Instructieregel bebouwingenclaves en -linten

In dit artikel wordt het volgende aangegeven.

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat in bebouwingenclaves of bebouwingenlinten verstedelijking plaatsvindt, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. gelijktijdig met de verstedelijking wordt de ruimtelijke kwaliteit verhoogd;
 - b. bebouwing vindt niet plaats buiten de bestaande bebouwingenclaves of bebouwingenlinten;
 - c. belangen van bestaande omringende functies worden niet onevenredig aangetast.

2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de onderbouwing

Er bestaan verschillende mogelijkheden om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Binnen bestaande bouwkvakels kan worden gedacht aan herstel van waardevolle bebouwing, afbraak van storende bebouwing en sanering (opruiming) van storende bestemmingen in samenhang met de vestiging van gewenste bestemmingen. Op naastgelegen onbebouwde kvakels kan worden gedacht aan herstel van waterlopen en landschapsstructuren, herstel van doorzichten (doorkijkjes) en dergelijke. De omvang en verschijningsvorm van een nieuwe of uit te breiden stedelijke bestemming moet passen binnen het omringende landschap en de bestaande bebouwing. De inhoud van de woning (m³) moet aansluiten bij de omliggende bebouwing.

Zowel het Hoofdgebouw (boerderij) als de Zomerwoning vertonen ernstige bouwkundige gebreken. In het bij de Toelichting behorende rapport Bouwhistorische verkenning Spengen 2 - Kockengen d.d. 28-02-22 wordt hierover het volgende vermeld:

Boerderij

De uit baksteen opgetrokken gevels vertonen diverse soorten en verbanden metselwerk. De voor- en achtergevel en gedeelte zijgevel van de boerderij zijn grotendeels opnieuw opgetrokken, gelijktijdig zijn tevens de gevelopeningen gewijzigd. Het metselverband van de voorgevel is uitgevoerd conform het reeds toegepaste verband (kruisverband), tevens zijn bij de topgevelbeëindigingen de boerenvlechtingen toegepast.

NOOT: De grote scheuren in de gevels duiden op verzwakte funderingen. Onderstaande opsomming betreft een weergave van de bouwhistorische waarden van het pand.

De technische staat is niet nader omschreven, wel kan geconcludeerd worden dat de huidige fundering niet voldoet en er technische noodzaak voor stabiliseren van de fundering nodig is.

Zomerhuis

Het uit baksteen opgetrokken zomerhuis gebouwd in 1912 is geplaatst op de funderingen van het voormalige zomerhuis. De gevelindelingen, metselwerk en zadeldak onder keramische dakpannen is grotendeels nog in oorspronkelijke staat.

NOOT: De grote scheefstand en scheuren in de gevels duiden op verzwakte funderingen. Onderstaande opsomming betreft een weergave van de bouwhistorische waarden van het pand. De technische staat is niet nader omschreven, wel kan geconcludeerd worden dat de huidige fundering niet voldoet en er technische noodzaak voor herstel/herbouw nodig is.

Voor het hoofdgebouw zijn plannen ontwikkeld voor herstel van de fundering. Voor het zomerhuis is vernieuwbouw aan de orde. De concept plannen van het zomerhuis zijn al in het bezit van de gemeente. Een betreffende aanvraag omgevingsvergunning is aangehouden i.v.m. dit bestemmingsplan.

In elk geval leidt dit bestemmingsplan tot herstel van waardevolle bebouwing.

Nu er geen bebouwing wordt toegevoegd is afgezien van een inventarisatie van het lint. Voor wat betreft het gebruik als B&B zijn de bestaande rechten uit het vigerend bestemmingsplan overgenomen.

In paragraaf 5:13 Beeldkwaliteit en in de bij de regels behorende Bijlage "Inrichtingsplan" wordt nader aangegeven op welke wijze de ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd.

4.2.4 Conclusie

Het splitsen van een bestaande woning en het omzetten van de bestemming van een bestaande zomerwoning naar permanente bewoning waarbij de oppervlakte niet wijzigt levert geen strijd op met de provinciale omgevingsverordening.

4.3 Gemeentelijk beleid Stichtse Vecht

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot dit initiatief zijn de toekomstvisie "Focus op morgen", het "Landschapsontwikkelingsplan Breukelen-Loenen", de "Omgevingsvisie Stichtse Vecht 't beste van twee werelden" en de "Welstandsnota Stichtse Vecht 2013" de belangrijkste plannen.

4.3.1 Focus op morgen

4.3.1.1 Algemeen

De gemeenteraad Stichtse Vecht heeft op 29 januari 2013 de toekomstvisie 'Focus op morgen' vastgesteld. De toekomstvisie bevat vier hoofddelen: de kernkwaliteiten laten de sterke kanten van dit gebied zien. De trends en ontwikkelingen geven aan waar Stichtse Vecht in de toekomst mee te maken krijgt. De opgaven en kansen voor de toekomst zijn uitgesplitst naar mensen, gebied, economische vitaliteit en bestuurlijke opgaven. Ze laten de strategische vraagstukken, kansen en ontwikkelingen zien en wat de visie is. Het laatste onderdeel van de visie schetst het vervolg: de overdracht aan het college en de nog te ontwikkelen deelvisies.

In voorliggend geval is met name het onderdeel opgaven en kansen ten aanzien van de thema's 'Mensen' en 'Gebied' van belang. Hierna wordt op de desbetreffende thema nader ingegaan.

4.3.1.2 Mensen

De diversiteit in de kernen is van groot belang voor de leefbaarheid. Het sluit ook direct aan bij de kernwaarden van de gemeente: de kleinschaligheid en de menselijke maat. Van hieruit geredeneerd is het belangrijk dat elke kern 'vitaal' is en dus ook een bepaalde mate van diversiteit qua bevolkingsopbouw kent. Hierbij zijn accentverschillen acceptabel: kernen trekken door hun ligging, voorzieningenniveau en uitstraling mensen aan of niet.

De diversiteit staat onder druk doordat er geen goede doorstroming is op de woningmarkt. Hierdoor zijn er steeds minder huisvestingsmogelijkheden voor starters en ouderen. Een goede verdeling van jong en oud is van cruciaal belang voor de vitaliteit van de samenleving. Samen met partners en ontwikkelaars zal in alle kernen gezocht worden naar mogelijkheden om starters te huisvesten. Zij zorgen voor aanwas van de gemeente.

Naast ruimte voor starters is ruimte voor sociale woningbouw en vestigingsmogelijkheden voor middeninkomens nodig. Op deze manier kunnen we doorstroming bevorderen en een diverse bevolkingsopbouw nastreven. De bouw moet passen binnen de opgave van behoud van de natuurwaarden en het historisch erfgoed in het gebied. Hierbij zal zoveel mogelijk binnenstedelijk naar een oplossing worden gezocht. Ook moet rekening gehouden worden met de identiteit en omvang van de kernen.

4.3.1.3 Gebied

Het landschap, ontstaan vanuit de middeleeuwse ontginning (turfstekers), heeft de basis gelegd voor het huidige gebruik. Behoud van het landschap met haar eeuwenoude buitenplaatsen en ontginningstelsel geeft onze leefomgeving identiteit en toekomstwaarde. Het behoud van het landschap zien we als een cruciale opgave voor de toekomst. Voor het dragen van de kosten van landschapsontwikkeling zal naar nieuwe vormen van financiering moeten worden gezocht.

Stichtse Vecht ligt tussen Utrecht en Amsterdam in en fungeert als een rustpunt. Zowel recreatief als op woongebied. Op economisch en cultureel gebied kunnen we niet concurreren met deze steden en dit moeten we ook niet willen. De komende jaren gaat de vergrijzing hard en als we niets doen loopt het aantal inwoners terug. Omdat dit directe gevolgen heeft voor de vitaliteit van de kernen, de kwaliteit en betaalbaarheid van maatschappelijke voorzieningen, is beperkte bouw noodzakelijk. Niet als doel op zich maar als een logische ontwikkeling.

Het landschap blijft open en groen. We zijn en blijven een open gebied met kleinschalige woonkernen. Dat betekent voor de toekomst dat we geen grote, nieuwe en op zichzelf staande uitbreidingslocaties willen. Wel zullen we beperkt bouwen toelaten, waarbij het buitengebied zoveel mogelijk wordt ontzien. Om het inwoneraantal stabiel te houden is -gelet op de demografische ontwikkelingen- extra woningbouw noodzakelijk.

De voorkeur gaat uit naar verdere verdichting van het binnenstedelijk gebied. Daar, maar ook in de kleinere kernen, wordt gedacht aan inbreiding- en verdichtingslocaties en creatief omgaan met mogelijkheden en kansen. Zoals herbestemming van bedrijfspanden voor starterswoningen of het uitplaatsen van bedrijven om ruimte te maken voor (levensloopbestendige) woningen.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de toekomstvisie 'Focus op morgen'

In deze Toekomstvisie is bepaald dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen alleen binnen de corridor en de rode contouren zijn toegestaan. Dit plan voorziet in een ontwikkeling buiten de rode contour waarbij twee woningen worden toegevoegd binnen een bestaand perceel met de bestemming Wonen.

Hoewel de voorgenomen ontwikkeling strijdig is met deze bepaling, vindt er op het perceel geen uitbreiding van de bebouwing plaats. De woningen worden binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd.

Bovendien wordt met dit nieuwe bestemmingsplan het toevoegen van erfbebouwing uitgesloten.

Overige doelen uit de Toekomstvisie worden niet belemmerd als gevolg van de ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen de uitgangspunten van de Toekomstvisie 'Focus op morgen'.

4.3.2 Landschapontwikkelingsplan Breukelen - Loenen

4.3.2.1 Algemeen

In 2019 heeft de gemeente Stichtse Vecht besloten de werkingsduur van de bestaande LOP's voor Breukelen, Loenen en Maarssen te verlengen met een periode van 5 jaar.

In het LOP wordt het plangebied geschaard onder het Veenweidelandschap-West. De visie voor de landschapontwikkeling betreft vooral de ontwikkeling tot over tien jaar met een doorkijk naar 2030.

6.1 Veenweidelandschap-West

Kwaliteiten

- open veenweidelandschap met cultuurhistorische meervoudige opeenvolgende slagenverkaveling (cope), sloten en weteringen,
- enkele smalle oude stroomruggen tussen het veen, waarvan het reliëf in het landschap herkenbaar is,
- karakteristieke half open bebouwingslinten met ieder een eigen opbouw van weg-, erf- en kavelgrensbeplantingen, sloten en uitzichten op de polders,
- beplante houtkades en enkele verspreide geriefhoutbosjes, boomgaarden in de polders ten westen van Oud Aa,
- agrarische bedrijven, 95 % melkveebedrijven,
- zeer grote tot grote natuurwaarde voor weidevogels van west naar oost,
- verspreide natte natuurwaarden in en langs sloten (krabbescheer, groene glazenmaker, zwarte stern, kleine modderkruiper)
- bestaande natuurgebieden; Armenland van Ruwiel, natuurreservaat Kockengen, natuur- en rietlanden langs de Bijleveld,
- dagrecreatieterrein Bosdijk, redelijk aantal fietsroutes, beperkte wandelmogelijkheden,
- bijzondere en beschermde dorpskern Kockengen.



Landschapontwikkelingsplan 2019 (Bron: gemeente Stichtse Vecht)

Het LOP heeft tot doelstellingen het behouden en ontwikkelen van de karakteristieken van de landschapstypen (in casu de waardevolle slagenverkaveling en lintbebouwing) met bijbehorende landschapselementen en verkaveling, het behouden en ontwikkelen van ruimtelijke samenhang, het versterken van de economische vitaliteit van het buitengebied en het geleiden van recreatief gebruik door verbeteren en toevoegen van recreatieve routes en kleinschalige voorzieningen.

Voor wat betreft de Cultuurhistorische waarden wordt er gesproken over oude ontginningslinten met bijbehorende monumentale boerderijen, slotenpatronen, erfbeplantingen en boomgaardjes (Spengen met nog een smal en oorspronkelijk wegprofiel), Portengense brug, Portengen, Gieltjesdorp, Laagnieuwkoop en het beschermd dorpsgezicht van Kockengen.

Binnen de linten kan onderscheid gemaakt worden in vier typen linten. Het lint Spengen, waaraan het plangebied gelegen is, behoort tot het type tweezijdig bebouwingslint. Binnen het tweezijdige bebouwingslint van Spengen komt diverse soorten bebouwing voor aan weerszijden van de weg. De bebouwing wordt afgewisseld door grote geriefhoutbossages. De linten hebben allen een eigen bandbreedte. Het behoud van het bijzonder smalle lint van Spengen is volgens het LOP een speciaal aandachtspunt.

4.3.2.3 Conclusie

Het splitsen van een bestaande woning en het omzetten van de bestemming van een bestaande zomerwoning naar permanente bewoning waarbij de bebouwingsoppervlakte niet wijzigt levert geen negatieve beïnvloeding op van het landschap.

4.3.3 Woonvisie

4.3.3.1 Algemeen

Op 2 juli 2019 is een geactualiseerde Woonvisie gemeente Stichtse Vecht 2017 – 2022 vastgesteld.

De rode draad in deze visie is duurzaamheid of te wel de realisatie van energiezuinige en levensloopbestendige woningen conform het Bouwbesluit.

Daarnaast wordt de wens vastgelegd van 30% sociale woningen (huur en koop). Voor een aantal tot 5 woningen wordt “maatwerk” geadviseerd.

4.3.3.2 Conclusie

Het betreft hier een realisatie van 2 extra woningen binnen een bestaand bouwvlak waardoor realisatie van sociale woningen niet realistisch is.

Voor wat betreft duurzaamheid wordt verwezen naar paragraaf 5.9.1.

4.3.4 Welstandsnota Stichtse Vecht 2013

4.3.4.1 Algemeen

Op 18 december 2012 hebben de burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht de Welstandsnota Stichtse Vecht 2013 vastgesteld.

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

Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven. Het welstandsniveau sluit zoveel mogelijk aan bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen.

Het plangebied heeft een welstandsniveau “gewoon” en maakt deel uit van het buitengebied west. Dit betekent de gemeente gekozen heeft voor het handhaven van een basiskwaliteit met daarbij voldoende vrijheid voor de burger of ondernemer om invulling te geven aan eigen initiatieven. Bouwplannen in deze gebieden mogen in principe geen afbreuk doen aan de basiskwaliteit van de omgeving.

4.3.4.2 Conclusie

In dit bestemmingsplan wordt het planologisch mogelijk gemaakt om twee extra woningen toe te voegen binnen de bestaande (woon)bebouwing.

5. Milieu- en Omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een herziening van het bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

Het bureau HGO heeft op 5 februari 2022 (rapport kenmerk: 2021-025-AO v1) onderzocht wat de akoestische consequenties zijn van wijziging van het bestemmingsplan dit in relatie tot een goede ruimtelijke ordening.

Op verzoek van de Omgevingsdienst regio Utrecht is ook de geluidsbelasting berekend op de verdieping van het zomerhuis Rapportage d.d. 29-08-22 nr. 2021-025-AO v3.

In de conclusie van de rapportering wordt ondermeer het volgende aangegeven.

De Hoofdwoning

De hoogst berekende waarde (excl. aftrek Art. 110g Wgh) op de hoofdwoning ten gevolge van de Wet geluidhinder wegen wordt veroorzaakt door het verkeer op de N401 en bedraagt resp. :

- 50dB op de gevel(s) van de hoofdwoning op de begane grond;
- 52dB op de gevel(s) van de hoofdwoning op de 1^e verdieping.

De hoogst berekende waarde (incl. aftrek Art. 110g Wgh) is afkomstig van het verkeer op de N401 en bedraagt 50 dB op de gevel(s) van de hoofdwoning op de 1e verdieping. Op de begane grond bedraagt deze 48 dB.

(Zomer)woning

De hoogst berekende waarde (excl. aftrek Art. 110g Wgh) op de zomerwoning ten gevolge van de Wet geluidhinder wegen wordt veroorzaakt door het verkeer op de N401 en bedraagt 51 dB op de gevel(s) van de zomerwoning op de begane grond. Zoals vermeld heeft de gehele woning de bestemming wonen met de mogelijkheid van een B&B op de bovenverdieping.

De hoogst berekende waarde (incl. aftrek Art. 110g Wgh) is afkomstig van het verkeer op de N401 en bedraagt 49 dB op de gevel(s) van de zomerwoning op de bovenverdieping.

Hogere grenswaarden

Er wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai als opgenomen in de Wet geluidhinder. Voor de hoofdwooning is de noodzaak voor het vaststellen van een hogere grenswaarde aan de orde voor de toekomstige woning op de bovenverdieping.

De benodigde hogere grenswaarde

De benodigde hogere grenswaarde ten gevolge van het wegverkeer is in onderstaande tabel weergegeven (Zie ook de Akoestische rapportage).

| Hogere grenswaarden | | | |
|---------------------|-----------|--------|--------------------|
| Bron | Toetspunt | Hoogte | Hogere grenswaarde |
| N401 | TP2-zg-HW | 1,5 m | <i>nvt</i> |
| | | 4,5 m | 50 |
| | TP7-og-VW | 1,5 m | <i>nvt</i> |
| | | 4,5 m | 49 |

Goede ruimtelijke ordening

Als plafondwaarde voor de goede ruimtelijke ordening is gehanteerd de maximale geluidsbelasting wegverkeer Wet geluidhinder voor een buitenstedelijke situatie zijnde 53 dB. De hoogst berekende geluidsbelasting bedraagt 50 dB.

Gelet op genoemde plafondwaarde wordt hier aan voldaan. De conclusie luidt dan ook dat de ontwikkeling voldoet aan het aspect goede ruimtelijke ordening.

Tevens kan in dit kader worden geconcludeerd dat de gecumuleerde geluidsbelasting lager is dan de landelijke gehanteerde 65 dB. De hoogst berekende gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt maximaal 53 dB (zie ook Gecumuleerde geluidsbelasting).

5.1.2 Conclusie

De bovenvermelde conclusie uit de akoestische rapportage betekent dat de planologische wijziging geen problemen oplevert voor de omgeving. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Wel is het noodzakelijk om een hogere grenswaarde vast te stellen. Deze procedure kan gelijk oplopen met de vaststelling van het bestemmingsplan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om in het bestaande karakteristieke hoofdgebouw een extra woning te realiseren. Daarnaast wordt met dit bestemmingsplan permanente bewoning van het bestaande zomerwoning mogelijk gemaakt. De feitelijke bestemming wonen blijft ongewijzigd. Voor de tuin / erf wordt de bestemming Tuin en de dubbelbestemming Waarde-Landschap opgenomen, waarmee nieuwe bijgebouwen worden uitgesloten.

De bestaande karakteristieke hoofdwooning en zomerwoning hadden al de bestemming Wonen en bevinden zich binnen het bestaande bouwvlak.

5.2.2 Conclusie

In dit bestemmingsplan wordt het planologisch mogelijk gemaakt om binnen de bestaande woonbebouwing twee woningen toe te voegen. Er wordt geen bebouwing toegevoegd. Het terrein is reeds in gebruik en vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt gemaakt voor het beoogde gebruik. Er is daarom geen nader bodemonderzoek vereist.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

Tussen de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Het planologisch faciliteren van een interne splitsing van een woning en het gebruik van een bestaande zomerwoning voor permanente bewoning waarbij de bebouwde oppervlakte niet wijzigt heeft betrekking op een ontwikkeling die als "niet in betekende mate" kan worden aangemerkt. Daarnaast speelt bij de realisatie de luchtverontreiniging geen negatieve rol.

Zowel de onderhavige ontwikkeling alsook de omliggende bedrijven betreffen geen zware milieucategorie bedrijven. Er is derhalve geen sprake van het bestaan van een nieuwe functie welke vanuit een goede ruimtelijke ordening niet mogelijk is. Om die reden kan worden gesteld dat met de gewenste planvorming geen verslechtering van de luchtkwaliteit wordt veroorzaakt en dat er tevens sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

5.3.2 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.4 Archeologie

5.4.1 Algemeen

Voor de archeologie is het uitgangspunt dat archeologisch erfgoed op de oorspronkelijke vindplaats wordt beschermd. Op Europees niveau is dit geregeld in het verdrag van Malta. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en geratificeerd.

Als wettelijk kader voor archeologie geldt de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden. Vanaf de inwerkingtreding van deze (wijzigings-)wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen.

Als instrument om een goed onderbouwde belangenafweging te kunnen maken heeft de gemeente Stichtse Vecht een archeologische verwachtings – en beleidskaart laten ontwikkelen. Op de archeologische beleidskaart staan archeologische waarden- en verwachtingszones aangegeven waaraan beleidsregels zijn gekoppeld die in de bestemmingsplannen kunnen worden opgenomen. In de beleidsregels zijn vrijstellingsgrenzen opgenomen voor de oppervlakte en diepte van een voorgenomen ingreep. Indien een plangebied groter is dan de gestelde oppervlakteondergrens en de ingreep dieper gaat dan de diepte-ondergrens dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Aangezien de voorgenomen bestemmingswijziging geen verruiming betekent van mogelijke ingrepen in de bodem (splitsing van een bestaande woning / functiewijziging van een bestaand zomerwoning) en er geen ingrepen in de bodem worden voorzien wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. Wel worden in de voorschriften regels gesteld omtrent het bouwen in het kader van de Waarde Archeologie-2 en Archeologie-4.

5.4.2 Conclusie

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan omschreven ontwikkeling.

5.5 Cultuurhistorie

5.5.1 Algemeen

Het perceel heeft in het vigerend bestemmingsplan geen aanduiding “Cultuurhistorie”. Wel hebben de hoofdwoning en de zomerwoning de aanduiding 'karakteristiek'.

Op 28 februari 2022 heeft er een bouwhistorische verkenning plaatsgevonden met een bijbehorende waarde stelling. De verkenning is uitgevoerd door het bureau ‘Monument in’ gevestigd in Loosdrecht. Betreffende de schil van zowel de hoofdwoning als de zomerwoning zijn diverse elementen gewaardeerd met een positieve monumentwaarde.

Dit bestemmingsplan geeft de mogelijkheid om de hoofdwoning te splitsen en de zomerwoning te gebruiken voor permanente bewoning.

Hierbij zal de schil van de betreffende gebouwen niet worden gewijzigd waardoor de benoemde waarden in stand worden gehouden. Ook de entree van de hoofdwoning zal niet worden veranderd.

Voor wat betreft het interieur wordt er geen specifieke waarde toegekend.

5.5.2 Conclusie

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan omschreven ontwikkeling.

5.6 Natuur en Ecologie

5.6.1 Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Wet natuurbescherming die op 1 januari 2017 in werking is getreden. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Taken en verantwoordelijkheden voor uitvoering van natuurbescherming en -ontwikkeling zijn zoveel mogelijk bij provincies neergelegd, overeenkomstig het uitgangspunt 'decentraal tenzij'. Provincies hebben de regels voor de bescherming van natuurwaarden uitgewerkt in provinciale verordeningen. De grootste veranderingen treden op in het onderdeel soortbescherming. Ten aanzien van gebiedsbescherming treden nauwelijks veranderingen op.

Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Naast algemene wetten en regels is er de planologische bescherming van Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS/ Ecologische Hoofdstructuur). De basis van het natuurbeleid is het NNN. Het NNN is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Nederland. Binnen het NNN zijn gebieden aangewezen die vallen onder Natura 2000: een netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie.

Natura 2000 gebieden worden in de Wet natuurbescherming beschermd. Voor elk vastgesteld Natura 2000-gebied is een aanwijzingsbesluit opgesteld waarin is opgenomen voor welke soorten en/of habitattypen het betreffende gebied van belang is. In deze aanwijzingsbesluiten zijn instandhoudingdoelstellingen (IHD) gedefinieerd.

Voor de wijziging van het bestemmingsplan is normaal gesproken een nader onderzoek Flora en Fauna vereist. Echter voorziet deze wijziging van het bestemmingsplan alleen in een functiewijziging van de zomerwoning en een splitsing van de bestaande hoofdwooning.

Het slopen of verwijderen van bebouwing is niet aan de orde. Een flora- en/of fauna onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.6.2 Conclusie

De planwijziging heeft geen significante negatieve gevolgen voor wat betreft Flora en Fauna.

5.7 Water

5.7.1 Algemeen

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

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

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

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

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

Waterwet

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

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

Nationaal Waterplan

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

Wateradaptie

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Het is belangrijk kansen te benutten om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het planvormingsproces worden meegenomen.

Planspecifiek

De waterkwaliteit mag als gevolg van deze herziening niet negatief worden beïnvloed.

Deze herziening van het bestemmingsplan behelst het planologisch mogelijk maken van twee extra woningen binnen de bestaande bebouwing, binnen de bestemming Wonen. Er wordt geen bebouwing toegevoegd.

Voor wat betreft de waterhuishouding verandert er niets.

5.7.2 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig project.

5.8 Verkeer en parkeren

5.8.1 Algemeen

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. De gemeente Stichtse Vecht heeft hiertoe een gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) vastgesteld.

Voor het plangebied betekent dit:

Het GVVP van de gemeente Stichtse Vecht (deel B) geeft de richtlijnen betreffende parkeren.

Er is sprake van niet stedelijk gebied. De te splitsen woning kan worden beschouwd als een twee onder een kap met een parkeernorm van 2,3. (2 woningen = 4,6)

Voor de vrijstaande woning geldt een parkeernorm van 2,5.

Voor de B&B worden in de nota Parkeernormen geen criteria benoemd. Vergelijkbaar zijn de criteria voor campings in het buitengebied. Hier geldt een parkeernorm van 1,2 per standplaats. (B&B = 3 x 1,2 = 3,6).

In totaal zijn er $7,1 + 3,6 = 10,7 = 11$ parkeerplaatsen nodig.

Er is ruim voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein. Er worden 11 parkeerplaatsen half verhard aangelegd.

5.8.2 Conclusie

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect verkeer en parkeren geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan omschreven ontwikkeling.

5.9 Duurzaamheid

5.9.1 Algemeen

Met betrekking tot de duurzaamheid is gekeken naar het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid.

Provinciaal beleid

De provincie stelt in de interim Omgevingsverordening: Wij streven bij gebiedsontwikkelingen naar zelfvoorzienendheid voor energie. Wij nemen bij uitleglocaties en transformatieopgaven de voorwaarde op dat gemeenten en initiatiefnemers in ruimtelijke plannen dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en de inzet van duurzame energie, waarbij onder meer wordt gedacht aan toepassing van restwarmte, warmte- en koudeopslag, aardwarmte, zonne-energie en biomassa. Wij hebben de ambitie om in 2040 het grondgebied van de provincie Utrecht klimaatneutraal georganiseerd te hebben. Het gaat hierbij niet alleen om CO₂-reductie, maar ook om het onafhankelijk zijn van beperkt beschikbare fossiele brandstoffen. De opgaven voor klimaatneutraliteit zijn:

- het energiegebruik sterk verminderen door besparingen en innovaties;
- de energie die we nog nodig hebben duurzaam opwekken;
- energie- of warmte vragende en energie- of warmte leverende functies bij elkaar brengen.

Gemeentelijk beleid

In de Voorjaarsnota 2016 en het beleidsplan Op weg naar nieuwe energie (2021) is de ambitie vastgelegd om in 2030 klimaatneutraal te zijn. De ambitie is als volgt ingevuld: Op het grondgebied van de gemeente Stichtse Vecht wordt in 2030 evenveel energie duurzaam opgewekt als aan energie wordt verbruikt. In de woonvisie zijn deze ambities voor wat betreft woningen nader uitgewerkt.

Planspecifiek

Het uitgangspunt van de gemeente is dat duurzaamheid gestimuleerd moet worden.

Doordat het bestemmingsplan ruimte geeft voor extra bewoning is het financieel gezien haalbaar om de woningen te verduurzamen.

De renovatie van de woningen wordt in drie fasen uitgevoerd. In de eerste fase wordt de (voormalige) zomerwoning bouwkundig hersteld of vernieuwd en worden voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie en worden er zonnepanelen aangelegd. In de 2^e fase wordt de ene helft van de boerderij verbeterd en verder geïsoleerd zodat lage temperatuurverwarming mogelijk is. In de laatste 3^e fase is wordt de andere helft van de boerderij op dezelfde wijze hersteld.

5.9.2 Conclusie

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect duurzaamheid geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan omschreven ontwikkeling. Bij de renovatie van de bebouwing zal een combinatie van verbeterde isolatie en zonnepanelen zorgen voor vermindering van het energieverbruik.

5.10 Externe veiligheid

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van:

- De spoorlijn Breukelen – Gouda
- De provinciale weg N401

De spoorlijn Breukelen – Gouda

Op de spoorlijn kan een ongeval plaatsvinden waarbij toxische stoffen vrijkomen. Omdat de ontwikkeling plaatsvindt op een afstand van meer dan 200 meter van het spoor kan worden volstaan met een beknopte verantwoording van het groepsrisico. Zie ook artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

De Provinciale weg N401

Op de N401 kan een ongeval plaatsvinden waarbij brandbare gassen een explosie kunnen veroorzaken. De effecten van een explosie kunnen tot op een afstand van 355 meter dodelijk zijn. Omdat het plangebied binnen 200 meter van de weg ligt, dient het groepsrisico conform het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) verantwoord te worden. In hoeverre er sprake is van een beperkte of volledige verantwoording hangt af van de hoogte van het groepsrisico en de invloed van het plan op het groepsrisico. Gezien de beperkte ontwikkeling, de omgeving van het plangebied en het aantal transporten gevaarlijke stoffen over de N401 is de verwachting dat het groepsrisico kleiner dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde is. Hiermee volstaat een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Bereikbaarheid

Het is van belang dat de hulpdiensten tijdens een brand, ramp of zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden. Een goede bereikbaarheid van de te realiseren woning is hierbij van essentieel belang. Aangezien het gaat om beperkte ontwikkelingen is de bestaande bereikbaarheid voldoende.

Bluswatervoorzieningen

De brandweer dient snel te kunnen beschikken over voldoende bluswater om een incident adequaat te kunnen bestrijden. De locatie dient te voldoen aan art. 6.30 van het Bouwbesluit 2012. Dit artikel eist dat op maximaal 40 m van het bouwwerk bluswater onttrokken kan worden met een capaciteit tussen de 30m³ /h. Het plan voldoet hieraan.

Zelfredzaamheid

Toxische wolk (spoorlijn Breukelen – Gouda)

Aangezien de ontwikkeling ingaat op het mogelijk maken van de realisatie van 2 extra woningen binnen de bestaande bebouwing kan worden verondersteld dat de zelfredzaamheid van de toekomstige aanwezigen voldoende is om zichzelf, eventueel met hulp van anderen, in geval van een ramp in veiligheid te kunnen brengen.

Een aandachtspunt is de vluchtmogelijkheden en de risicocommunicatie. Bij een toxische wolk is het advies om binnen te blijven. Initiatiefnemer is hiervan op de hoogte.

De mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een explosie op de N401 is beperkt. Dit komt omdat het een scenario is met weinig tot geen ontwikkeltijd. Bij een explosie is het beste advies om te vluchten van de bron af.

5.11 Milieuzonering

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich (onder voorwaarden) kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moeten in het kader van een goede ruimtelijke ordening alle aspecten en belangen betrokken worden en zorgvuldig te worden afgewogen. Bij milieuzonering gaat het om de belangenafweging van milieubelastende en milieugevoelige functies.

Uitgangspunt hierbij is dat enerzijds ter plaatse van de nieuwe gevoelige functies sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Anderzijds dienen de bestaande bedrijven hun huidige activiteiten binnen de bestaande milieuregelgeving en planologie voort te kunnen zetten en niet te worden beperkt.

De VNG heeft een handreiking (2009) 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld waar- bij richtafstanden zijn opgenomen voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen).

Daarnaast gelden voor de omliggende veehouderijen vaste afstanden op grond van de wet Geurhinder en Veehouderij.

Toetsing

Het perceel Spengen 2 is gelegen in een lintbebouwing met zowel woon- als agrarische bestemmingen. In de directe nabijheid van Spengen 2 zijn geen bedrijven gelegen zoals omschreven in de voornoemde brochure.

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is Spengen 7a te Kockengen. Dit perceel heeft een agrarische bestemming. De kortste afstand van de beoogde woning tot de rand van het bouwvlak van de veehouderij bedraagt circa 240 meter. De minimale afstand conform artikel 3.117, lid 1a van het Activiteitenbesluit milieubeheer bedraagt 50 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Conclusie bedrijven en milieuzonering

Vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering bestaan geen belemmeringen voor het realiseren van het bestemmingsplan.

5.12 Besluit milieueffectrapportage

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

Met dit bestemmingsplan wordt een juridisch-planologisch kader geboden voor het splitsen van een bestaande woning en permanente bewoning van een bestaande zomerwoning. Een dergelijke ontwikkeling wordt niet benoemd in bijlage D van het Besluit m.e.r. Het opstellen van een m.e.r.-beoordeling of plan M.E.R. is dan ook niet nodig.

Conclusie

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

5.13 Beeldkwaliteit

5.13.1 Beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit is een ruim begrip dat betrekking heeft op alle aspecten die van invloed kunnen zijn op de beleving van de ruimtelijke omgeving. Cultuurhistorische en landschappelijke waarden spelen hierbinnen een belangrijke rol. Deze beeldkwaliteitsparagraaf geeft inzicht in de nieuwe beeldkwaliteit.

5.13.2 Algemene beeldkarakteristiek

Tezamen met de voormalige gemeente Loenen heeft Breukelen in 2008 het Beeldkwaliteitplan "Breukelen en Loenen" laten opstellen. Dit plan vormt samen met het opgestelde landschapsontwikkelingsplan een tandem.

5.13.3 Landschap

Het plangebied is gelegen in het veenweidelandschap. Het is gesitueerd aan een voor dit landschapstype kenmerkend langgerekt bebouwingslint, op de kop van de hier aanwezige strokenverkaveling. Het

landschap rondom de planlocatie kenmerkt zich door grootschaligheid en openheid. Het perceel is grotendeels omgeven door sloten. Op het perceel zelf is erfbeplanting aanwezig.

Het beeldkwaliteitsplan geeft ondermeer de volgende algemene richtlijnen ten aanzien van de beeldkwaliteit van de linten:

- Behouden karakteristieke verschillen en opbouw van de linten
- Behouden landelijke beeldkwaliteit bij nieuwe objecten
- Nieuwe ontwikkelingen dienen niet de openheid van de polder aan te tasten, maar kunnen ruimtelijk gezien het beste binnen de aangegeven karakteristieke opbouw van het lint worden opgelost. Hierbij dienen uitzichten behouden te blijven en dienen nieuwe functies goed te worden ingepast
- Behouden kenmerkende slotenpatroon van de cope ontginning
- Bestaande beplantingen dienen gehandhaafd te blijven.

Voor wat betreft Spengen spreekt het Beeldkwaliteitsplan over tweezijdige bebouwingslinten met de volgende omschrijving.

Binnen de tweezijdige bebouwingslinten van Spengen, Portengen en Kortrijk komen diverse bebouwing met hun erven voor een weerszijden van de weg. De bebouwing wordt afgewisseld door grote geriefhoutbossages. Het lint van Portengen vormt het meest ontwikkeld lint met veel bebouwing. Hiervan kent het Noordelijk deel (Noordeinde) een meer open beeld dan de andere delen.

5.13.4 De gewenste ontwikkelingen

De gewenste ontwikkelingen behelzen een ander gebruik van de bestaande gebouwen waarbij het hoofdgebouw wordt gesplitst in twee woningen en de zomerwoning gebruikt wordt voor permanente bewoning en bed en breakfast. Dit laatste is al passend in het vigerend bestemmingsplan. Het traditionele boerenerf wordt hierbij in stand gehouden.

Bij de realisatie van het plan zullen ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen worden aangebracht zoals het aanleggen van een moestuin, het herstel van de oude boomgaard door toevoeging van oude fruitbomen alsook het herstel van de natuurlijke afscheidingen middels knotwilgen en elzen met een doorkijk in noordelijke richting. Ook zullen het aan de oostzijde gelegen speelhuisje op poten en de trampoline na vaststelling van het bestemmingsplan worden verwijderd.

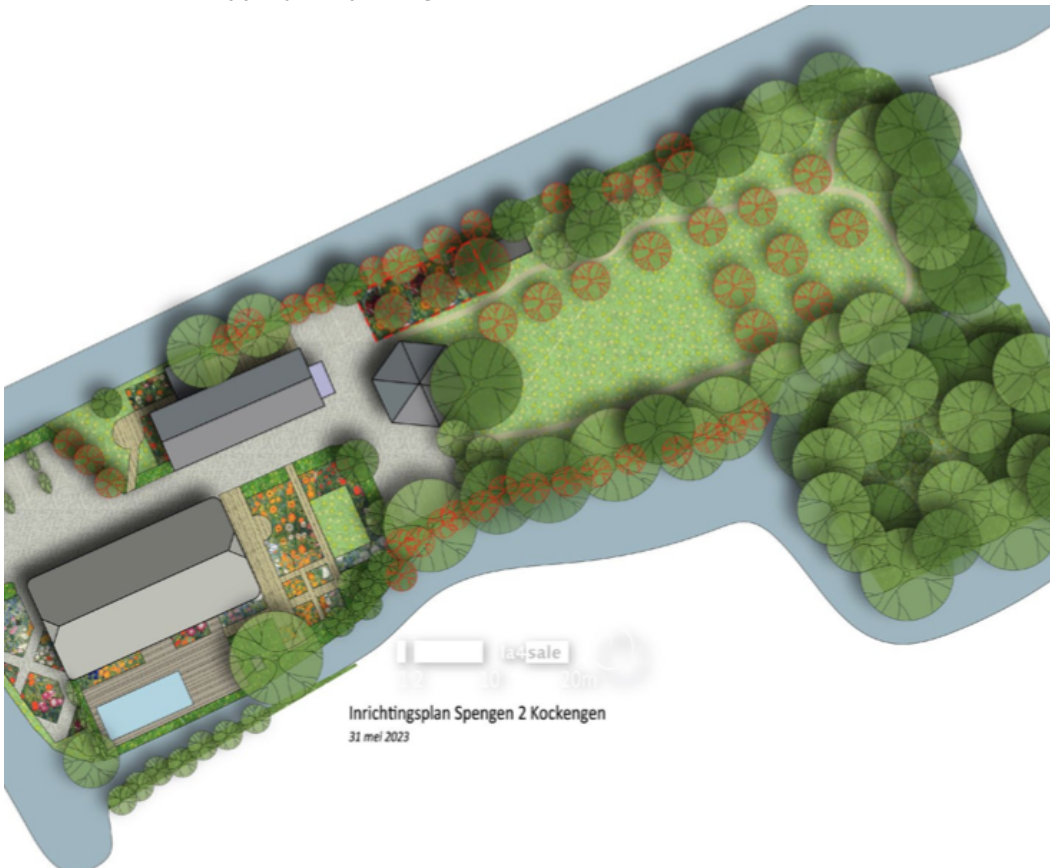
Het perceel wordt ingericht conform onderstaande schetsen die zijn gehaald uit het inrichtingsplan van La4sale d.d. 21 maart 2022 (Bijlage 1). Uitgangspunten hierbij zijn:

- Inpassing in de omgeving
- De parkeerplekken worden op het erf uit het zicht van de straat gerealiseerd
- Zowel oeverbeplanting als sierbeplanting worden in losse vorm toegepast
- De erfbeplanting bestaat uit streekeigen soorten
- Instandhouding van het huidige geriefhoutbosje

Inpassing in de omgeving



Gewenste landschappelijke inpassing



5.13.5 Toetsing initiatief aan de gewenste beeldkwaliteit

In het bij de regels behorende inrichtingsplan is ondermeer opgenomen het herstel van de bestaande oeverbeplanting en met de bijbehorende bomenrij. Hierdoor worden de bestaande gebouwen weer in de oorspronkelijke historische context gebracht. Er is hierdoor sprake van een verbetering van de beeldkwaliteit.

6. Juridische aspecten en planverantwoording

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

6.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Afwijkingen van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik in elk geval strijdig is met de bestemming.
- Afwijkingen van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden.
- Wijzigingsbevoegdheid: onder welke voorwaarde mogen bestemmingen wordt gewijzigd.

6.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit ondermeer:

- *Anti-dubbelregel*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels*
In dit artikel wordt aangegeven wanneer overschrijding van bouwgrenzen is toegestaan. Daarnaast zijn er regels opgenomen ten aanzien van ondergronds bouwen.
- *Algemene gebruiksregels*
In dit artikel wordt aangegeven welk gebruik in strijd is met de bestemming.
- *Algemene aanduidingsregels*
In dit artikel wordt duiding gegeven aan het begrip 'Karakteristiek'.
- *Algemene Afwijkingsregels(Artikel 13)*
Dit artikel geeft aan in welke gevallen het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van dit plan.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 14)*
In dit artikel wordt de wijzigingsbevoegdheid op het gebied van archeologie beschreven.
- *Algemene procedureregels (Artikel 15)*
In dit artikel wordt de procedure nadere eisen beschreven.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

artikel 6 Bos

De bestemming Bos ter plaatse van het geriefbosje aan de noordzijde van het perceel, wordt overgenomen uit bestemmingsplan Landelijk Gebied West.

artikel 12 Tuin -3

Voor de tuin wordt de bestemming Tuin - 3 opgenomen. De bestaande bijgebouwen krijgen de aanduiding 'bijgebouwen'. Voor de bestaande hooimijt/-berg wordt een maatvoeringsaanduiding opgenomen die de bestaande maximale bouw- en goothoogte vastlegt.

artikel 15 Wonen - 1

Alleen de twee (hoofd)gebouwen krijgen een eigen bouwvlak (incl. aanduidingen, zie bijlage Verbeelding). Beide bouwvlakken (gebouwen) houden de aanduiding karakteristiek. Voor de gesplitste hoofdwooning wordt een maatvoeringsaanduiding opgenomen die maximaal twee woningen toestaat.

artikel 18 Waarde - Archeologie 1

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' is opgenomen voor het behoud van de in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

artikel 22 Waarde - Archeologie 5

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' is opgenomen voor het behoud van de in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

Artikel 27 Waarde – Landschap 1

De voor 'Waarde – Landschap 1' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en versterken van de waardevolle landschappen.

7. Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst en een planschade overeenkomst gesloten

tussen initiatiefnemer en de gemeente Stichtse Vecht. Hierin zijn alle gemeentelijke kosten opgenomen en is vastgelegd dat het risico van planschade bij de initiatiefnemer ligt, waarmee het kostenverhaal voor de gemeente volledig is.

8. Vooroverleg en inspraak

8.1 Vooroverleg

nader in te vullen

8.2 Inspraak

Nader in te vullen