

Overtuin Lutgerslaan 13

10 februari 2022

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting	1
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan	7
2.1 Ontstaansgeschiedenis	7
2.2 Bestaande situatie	8
2.3 Nieuwe ontwikkeling	9
Hoofdstuk 3 Beleid	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Beleid gemeente Stichtse Vecht	13
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	15
4.1 Bodemkwaliteit	15
4.2 Geluid	15
4.3 Luchtkwaliteit	15
4.4 Geur	16
4.5 Lichtverontreiniging	16
4.6 Externe veiligheid	16
4.7 Bedrijven en milieuzonering	19
4.8 Besluit milieueffectrapportage	19
4.9 Ecologie	19
4.10 Duurzaamheid	20
4.11 Water	20
4.12 Archeologie en cultuurhistorie	24
4.13 Verkeer en parkeren	24
4.14 Kabels en leidingen	24
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	25
5.1 Systematiek	25
5.2 De planregels	25
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	27
6.1 Vooroverleg	27
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
6.3 Economische uitvoerbaarheid	27

Toelichting

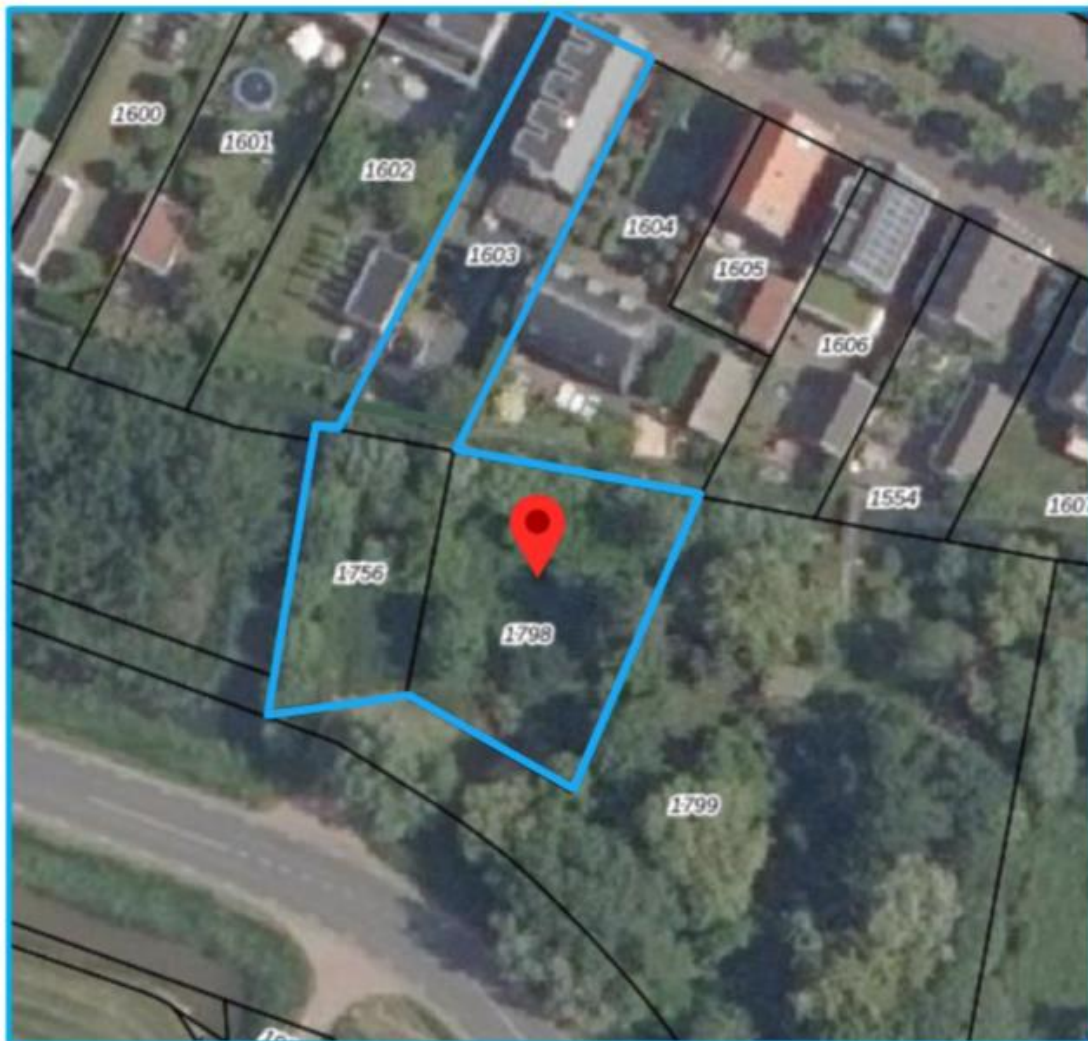
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld om het mogelijk te maken een overtuin bij het hoofdperceel van Lutgerslaan 13 in Loenen aan de Vecht te betrekken. De overtuin bij dit perceel is reeds in eigendom van initiatiefnemers en kadastraal gesplitst van het oorspronkelijke bouwperceel Rijksstraatweg 99 te Loenen aan de Vecht. Planologisch behoort de overtuin echter nog tot het perceel Rijksstraatweg 99. Met een postzegelbestemmingsplan kan worden bepaald dat het gedeelte van de overtuin, kadastraal bekend als Loenen, sectie B, nummers; 1603, 1756 en 1798, planologisch bij het perceel Lutgerslaan 13 hoort. Verder is vanuit stedenbouwkundig oogpunt planologisch beleid in dit bestemmingsplan opgenomen, waarmee voorkomen wordt dat de landschappelijke waarden van de overtuin worden aangetast of het uitzicht van de andere percelen aan de Lutgerslaan door bebouwing op de overtuin wordt beperkt.

1.2 Begrenzing plangebied

De begrenzing van het plangebied is in de volgende figuur weergegeven met een blauwe contour.



Figuur 1: aanduiding plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op de locatie geldt het bestemmingsplan 'Cronenburgh' dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 26 oktober 2010. Het voorliggende plangebied is in dat bestemmingsplan aangewezen voor 'Wonen' met de aanduiding 'bijgebouwen'. De sloot tussen de overtuin en het perceel Lutgerslaan 13 is bestemd voor 'Water'. In het onderstaande figuur is de plankaart voor het plangebied weergegeven.



Figuur 2: uitsnede bestemmingsplan 'Cronenburgh'

Het bebouwen of gebruiken van de overtuin bij het perceel Lutgerslaan 13 is in strijd met het bestemmingsplan omdat het perceel functioneel en planologisch bij het hoofdgebouw op het perceel Rijksweg 99 hoort. Kadastrale splitsingen veranderen die juridische situatie. Om de overtuin planologisch onderdeel uit te laten maken van het perceel Lutgerslaan 13 moet een ruimtelijke procedure worden gevolgd. Een omgevingsvergunning verandert het onderliggende bestemmingsplan niet. Om die reden is ervoor gekozen een bestemmingsplanprocedure te doorlopen. Dan zijn ook het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden van de overtuin voor de toekomst op juiste wijze geborgd. In het bestemmingsplan worden voorts aanduidingen opgenomen om bouwrechten te genereren, enerzijds voor een bijgebouw en anderzijds het realiseren van een brug, zie ook paragraaf 2.3.

1.4 Leeswijzer

Na de inleiding in dit hoofdstuk is in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan en de betekenis van de omgeving van het plangebied. In hoofdstuk 3 is het van toepassing zijnde ruimtelijk beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente uiteengezet. Een beschrijving van de planologische randvoorwaarden is opgenomen in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 geeft de verantwoording cultuurhistorie en de landschappelijke inpassing weer. In hoofdstuk 6 is de juridische toelichting opgenomen. Als laatste is in hoofdstuk 7 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan uiteengezet.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied ligt in de jonge wijk Cronenburgh, die vanaf 2011 tot stand is gekomen als onderdeel van een van de ontwikkelopgaves voor Loenen aan de Vecht. Het wijkje telt 222 woningen in verschillende verschijningsvormen en naar de verkavelingsstructuur van Loenen aan de Vecht. Naast de 222 woningen is tevens een randweg aangelegd, die de kern van Loenen aan de Vecht moet ontlasten. Het project 'Cronenburgh' is de laatste grote woningbouwlocatie van Loenen aan de Vecht. Inmiddels zijn alle percelen in het plan opgeleverd.

Aan de zuidzijde van het plan 'Cronenburgh' ligt de eerder genoemde randweg. Tussen de woningen aan de Lutgerslaan en de randweg bevinden zich gronden die bij de uitwerking van het plan tot het perceel Rijksstraatweg 99 zijn gerekend. Op deze gronden bevinden zich momenteel een boomgaard en overtuin. De boerderij op het perceel is nieuwgebouwd in 2002. Later zijn delen van de gronden bij het perceel verkocht aan eigenaren van percelen aan de Lutgerslaan ter verruiming van hun achtertuinen.

In figuren 3 tot en met 6 is het plangebied door de jaren heen indicatief weergegeven.



Figuur 3 Ligging perceel omstreeks 1850



Figuur 4 Ligging perceel rondom 1900



Figuur 5 ligging perceel rond 1950



Figuur 6 ligging perceel rond 2000

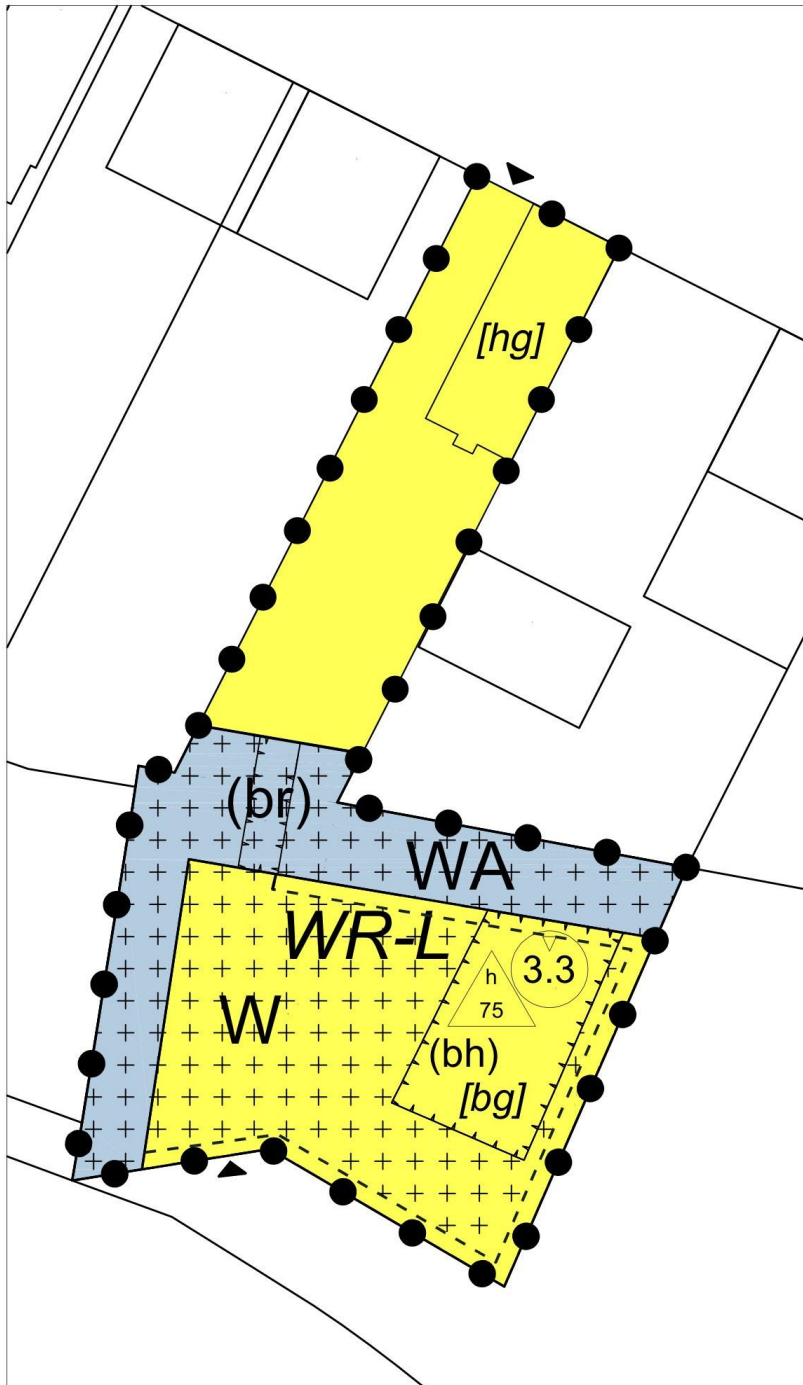
2.2 Bestaande situatie

De overtuin is omstreeks 2012 betrokken bij het perceel Lutgerslaan 13. Op dit moment is het perceel moeilijk bereikbaar en wordt er dus ook maar weinig gebruik van gemaakt. Beheer en onderhoud aan het perceel is eveneens lastig uitvoerbaar. Initiatiefnemers zijn al enige tijd met de gemeente in gesprek om de situatie planologisch zo te regelen dat het perceel door de initiatiefnemers als tuin kan worden gebruikt en tussen de overtuin en hun perceel een brug kan worden gelegd voor gemakkelijke toegang. Van belang daarbij is dat er een groene omzoming aanwezig blijft zodat het perceel landschappelijk ingepast blijft.

2.3 Nieuwe ontwikkeling

Het initiatief bestaat uit het leggen van een planologische relatie tussen de overtuin en het nieuwe hoofdperceel Lutgerslaan 13. Hierdoor wordt het gebruik van de overtuin gerelateerd aan het woongebruik op het perceel Lutgerslaan 13. Bebouwing dat op de overtuin wordt opgericht kan dan ook worden gebruikt ten dienste van het hoofdgebouw op het perceel Lutgerslaan 13. Dat is niet het geval als de planologische relatie niet wordt gelegd. Toegang tot het perceel zal via een brug gaan tussen de percelen. De bestemming 'Water' staat alleen bruggen toe daar waar op de verbeelding de bouwaanduiding "brug" is opgenomen. Dit ter voorkoming van wildgroei aan bruggen, die veelal vergunningsvrij opgericht kunnen worden als de bestemming 'Water' dergelijke bouwwerken, geen gebouwen zijnde zou toestaan.

In de overtuin is ruimte voor het realiseren van een bijgebouw met een plat dak en geringe bouwhoogte. Naar deze bebouwingsmogelijkheden is een stedenbouwkundige studie verricht door stedenbouwkundigen van buro MAAN d.d. 19 mei 2019. MAAN adviseert een oppervlakte van maximaal 75 m² en een bouwhoogte van maximaal 3,3 meter. Deze bouwhoogte is tevens nodig voor een eenlaagsgebouw vanwege de Bouwbesluiten voor stahoogte en dakisolatie. De locatie van het bijgebouw wordt vooraf vastgelegd om het uitzicht van de eigenaren van het perceel Lutgerslaan 11 te waarborgen. Het bouwen van een bijgebouw wordt derhalve alleen toegestaan binnen het daarvoor aangewezen bouwaanduidingsvlak. De aanduiding 'bijgebouwen' die thans op de gronden van de overtuin rust, komt daarmee binnen het plangebied te vervallen. In figuur 7 is de opzet van het plan opgenomen. Het bijgebouw zal zoals aangegeven ten dienste staan van het hoofdgebouw/ de woning op Lutgerslaan 13 en kan bijvoorbeeld dienen als hobbymatig atelier of kantoor. Ook als beroep aan huis kunnen deze functies worden uitgeoefend. Door de koppeling aan het perceel Lutgerslaan 13 zijn de gronden ter plaatse van het bouwaanduidingsvlak te beschouwen als achtererfgebied behorende bij Lutgerslaan 13.



Figuur 7: planopzet - nieuwe verbeelding

Omdat de groene omzoming een belangrijk element moet zijn in de nieuwe ontwikkeling, is een dubbelbestemming Waarde - Landschap 2 opgenomen waarmee wordt beoogd om vergunningsvrije bouw mogelijkheden buiten het voor bijgebouw aangewezen gedeelte binnen dit bestemmingsplan te beperken. Aan deze dubbelbestemming is een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid gekoppeld om onder voorwaarden toch bouwwerken toe te staan. Om duidelijk te omschrijven wat de landschappelijke waarden zijn en waar deze aanwezig zijn is een Inrichtingsplan opgenomen als bijlage bij de regels. Dit inrichtingsplan is gebaseerd op de stedenbouwkundige studie van MAAN.

Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 **Rijksbeleid**

3.1.1 **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die 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 onze 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.

Gelet op de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling zijn er geen raakvlakken met de belangen van het Rijk.

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

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 deels in werking getreden en op 1 oktober 2012 uitgebreid. Het omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch moeten doorwerken tot in bestemmingsplannen. Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn onder andere de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet, de veiligheid rond Rijksvaarwegen, de verstedelijking in het IJsselmeer, de bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en de toekomstige rivierversmalling van de Maastakken.

Het Barro heeft voor het voorliggende plan geen consequenties en het plan. De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met de Barro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

Met zeven beleidsthema's geeft de provincie richting aan de ontwikkeling en de bescherming van onze gezonde en veilige leefomgeving. De visie is een inclusieve en circulaire provincie Utrecht in 2050:

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

Voor het omgevingsbeleid zijn de volgende twee centrale uitgangspunten gehanteerd:

- gebiedsgericht voor integrale, toekomstgerichte oplossingen waarmee we de Utrechtse kwaliteiten per saldo behouden of versterken, zo nodig met compenserende maatregelen.
- concentreren en combineren nieuwe ontwikkelingen, om zorgvuldig om te gaan met schaarse ruimte en kwaliteiten en door ontwerp en innovatie te stimuleren. Er blijft ook ruimte beschikbaar voor lokale opgaven.

Voor het plangebied geldt dat er sprake is van een geringe ruimtelijke ontwikkeling. Er vindt geen toevoeging van functies plaats en de planologische mogelijkheid voor het bebouwen van het perceel wordt gecentreerd in een met het oog op bescherming van de ruimtelijke kwaliteit en openheid zorgvuldig ingepast bouwvlak. De ontwikkeling raakt daarmee niet de doelstellingen van het provinciale ruimtelijke beleid.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

De interim omgevingsverordening bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de interim omgevingsverordening direct werkende regels. Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit. Andere voorbeelden van direct werkende regels zijn de meld- en informatieplichten en de specifieke zorgplichten. Regels over bijvoorbeeld een vergunningplicht gelden ook voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers.

De Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening zijn vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1-1-2022) opgesteld. De Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening vervangen sectorale visies en een groot aantal verordeningen.

Landschap Groene Hart

Vanwege de ligging in het landschap Groene Hart is artikel 7.9 van de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht van belang. De kernwaarden van het landschap Groene Hart mogen met ruimtelijke ontwikkelingen niet worden aangetast en dienen behouden te blijven.

Het gebied betreft echter een stedelijk gebied waar volgens het huidige bestemmingsplan al een woonfunctie en bebouwing is toegestaan. De ontwikkeling in dit bestemmingsplan verbetert de planologische situatie ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, in die zin dat bebouwing planologisch geconcentreerd wordt. De locatie is zorgvuldig ingepast met inachtneming van de te beschermen landschappelijke waarden, zie advies buro MAAN d.d. 19 mei 2019. De ontwikkeling raakt daarom geen van de landschappelijke kenmerken van het Groene Hart.

Stedelijk gebied

De planlocatie is gelegen in het stedelijk gebied. Artikel 9.15 geeft aan dat verstedelijking in het stedelijk gebied is toegestaan. In het initiatief is sprake van een bouwmogelijkheid voor een bijgebouw en een brug.

De bouwmogelijkheden voor een bijgebouw bestaan ook in het vigerende bestemmingsplan. Initiatiefnemers zorgen voor het gebruik van duurzame materialen voor de realisatie van de brug en het bijgebouw. Het bijgebouw staat solitair ten opzichte van het hoofdgebouw. Voor energievoorziening in het bijgebouw worden op het dak zonnepanelen geplaatst.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de regels van de Interim Omgevingsvisie Provincie Utrecht de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat. Het plan is in lijn met het provinciaal beleid.

3.3 Beleid gemeente Stichtse Vecht

3.3.1 Structuurvisieniveau

Er is momenteel geen actuele structuurvisie voor Loenen aan de Vecht opgesteld. De wijk Cronenburgh is nog ontwikkeld aan de hand van de structuurschets Loenen uit 1993, waarbij de zuidwestkant van Loenen aan de Vecht als uitbreidingsmogelijkheid werd gezien. Het plangebied is daarmee eveneens ontwikkeld conform dat structuurbeeld en voldoet daarmee aan het ruimtelijke beleid.

De wijziging die met dit bestemmingsplan voor het plangebied optreedt raakt de uitgangspunten van de structuurschets niet. Immers blijft het gebruik hetzelfde, maar wordt dat met dit bestemmingsplan toegewezen aan een ander planologisch perceel. Anders dan met het huidige bestemmingsplan wordt met dit bestemmingsplan nog strakker de bebouwingmogelijkheid voor een bijgebouw vastgelegd met het oog op ruimtelijke kwaliteit.

3.3.2 Welstandsnota

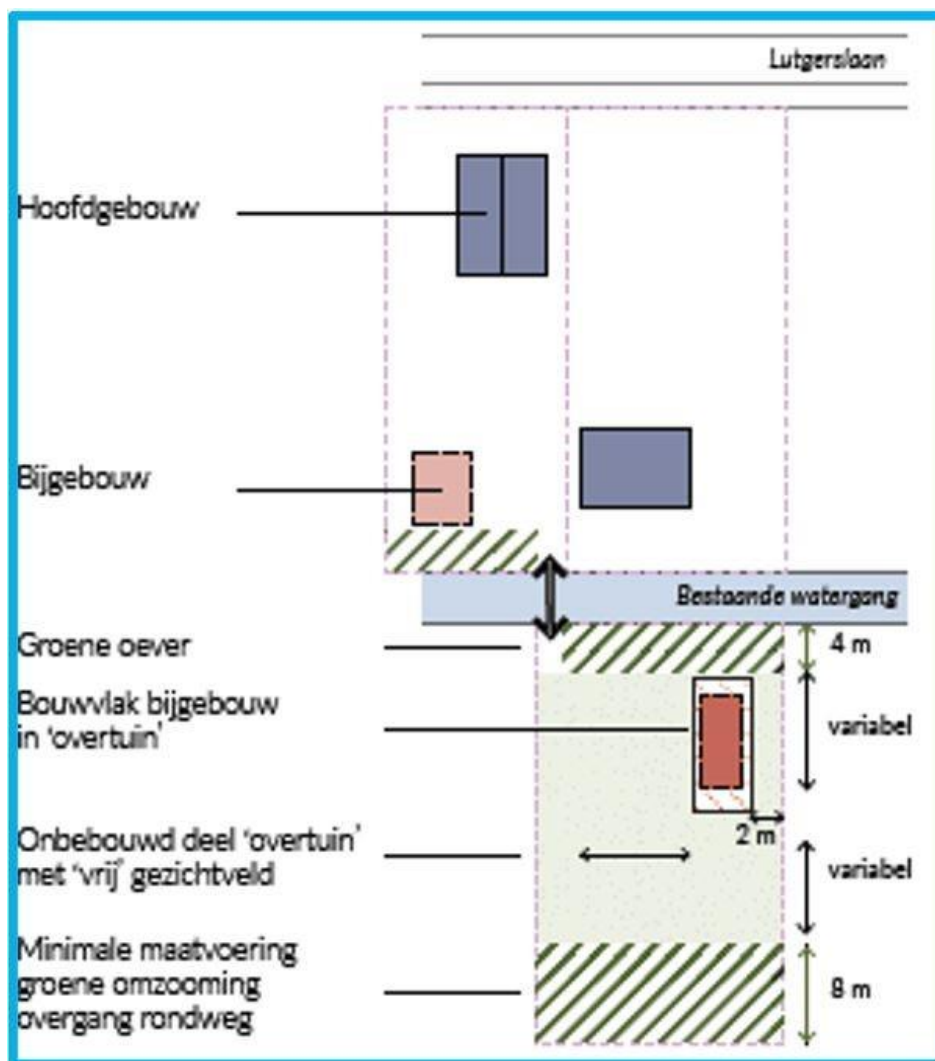
De Welstandsnota Stichtse Vecht 2013 heeft als doel het welstandstoezicht helder onder woorden te brengen en op een effectieve en controleerbare wijze in te richten. Daarbij is het van belang aanvragers door middel van de welstandsnota van tevoren op de hoogte te stellen van de aspecten die een rol spelen bij de welstandsbeoordeling. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen.

Op het bijgebouw dat met voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt zijn de criteria voor veel voorkomende kleine plannen van toepassing. Bij de vormgeving van het bijgebouw dat met voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, zal rekening worden gehouden met de criteria die gelden vanuit de Welstandsnota.

3.3.3 Overig planologisch beleid

Verder planologisch beleid is te vinden in het bestemmingsplan 'Cronenburgh' zelf. Voor het plangebied is van belang dat volgens het bestemmingsplan inpassing van bebouwing zorgvuldig moet gebeuren met inachtneming van de te beschermen landschappelijke waarden. Niet alleen de locatie en uitstraling van bebouwing is daarbij van belang maar ook een goede landschappelijke inpassing met behoud van groen.

Buro MAAN heeft een stedenbouwkundige studie verricht naar de inpasbaarheid van een bijgebouw op de overtuin. De gemeente heeft deze studie overgenomen en eigen gemaakt. De studie gaat uit van het zoveel mogelijk oostelijk plaatsen van een bijgebouw met een geringe bouwhoogte. Vanaf de slootzijde, de zijdelingse perceelgrens en de groene omzoming van de randweg moet voldoende afstand worden gehouden. Figuur 8 illustreert de inpassing van bebouwing op de overtuin. Dit bestemmingsplan is opgesteld met inachtneming van de stedenbouwkundige uitgangspunten van de studie. Bijgebouwen op de overtuin mogen alleen worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak waarin tevens de maximale bouwhoogte en oppervlakte is aangegeven, zijnde 3,3 meter en 75 m².



Figuur 8: landschappelijke inpassing bijgebouw

Planspecifiek

De ontwikkeling voldoet aan het gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de verschillende relevante ruimtelijke- en milieuaspecten behandeld. Per aspect wordt beoordeeld of de voorliggende ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is.

4.1 Bodemkwaliteit

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Planspecifiek

Door het bestemmingsplan wijzigt de bestemming niet. Ook met het bestaande gebruik moet al sprake zijn van een bodemhygiëne die geschikt is voor woongebruik. Dat verandert met het bestemmingsplan niet. Op de overtuin mogen thans ook bijgebouwen worden opgericht. Dat is na vaststelling van dit bestemmingsplan niet anders. Bodemonderzoek is daarom niet vereist.

4.2 Geluid

Eén van de grondslagen voor de ruimtelijke afweging is de Wet geluidhinder (Wgh). De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. Op grond van de Wet geluidhinder gelden zones rond geluidbronnen met een grote geluiduitstraling, zoals (spoor)wegen en industrieterreinen. De belangrijkste bestaande geluidzones bevinden zich langs bestaande wegen en spoorwegen en rond grote bestaande industrieterreinen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is aangegeven dat een akoestisch onderzoek moet worden verricht bij het voorbereiden van de vaststelling en/of herziening van een bestemmingsplan voor zover die geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden behorende tot een zone als bedoeld in de Wgh. Wanneer een nieuw (of gewijzigd) bestemmingsplan het mogelijk maakt geluidsgevoelige bebouwing in de geluidzone van een industrieterrein of (spoor)weg te realiseren, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk naar de geluidsbelasting van een industrieterrein of (spoor)weg op geluidsgevoelige bebouwing.

Planspecifiek

De wens is om het recht en de mogelijkheden te behouden tot het realiseren van een mantelzorg verblijf in het bijgebouw aan de achterzijde van het perceel (de overtuin). Om dit mogelijk te maken is op verzoek van de gemeente een akoestisch onderzoek uitgevoerd welke als bijlage is toegevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat het bijgebouw voldoet aan het geluidbeleid en dat het plan in aanmerking komt voor hogere grenswaarden op basis van de Wet geluidhinder. Het advies is om voor de N402 een hogere waarde vast te stellen. Tevens is het wel aan te bevelen een geluidsscherm / schutting van 2,5 m hoog mogelijk te maken. Dit zal de leefbaarheid en het comfort in de overtuin verhogen. Tevens blijkt uit het onderzoek dat bij de aanvraag omgevingsvergunning met een onderzoek aangetoond dient te worden dat de geluidwering van de gevels voldoende gewaarborgd is.

4.3 Luchtkwaliteit

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van het NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 ug/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 ug/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ aangepast. Voor PM₁₀ is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO₂.

Naast de introductie van het NSL is de invoering van het begrip "niet in betekende mate bijdragen" (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als zowel de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ als PM₁₀ niet meer toeneemt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van die stof. Dit betekent, kortweg, dat als de toename van de beide jaargemiddelde concentraties kleiner is of gelijk is aan 1,2 ug/m³ een ontwikkeling kan worden beschouwd als een project dat NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' heeft de wetgever in kwantitatieve zin invulling gegeven aan projecten die meer dan in betekende mate aan verslechtering bijdragen. Voor woningbouwontwikkelingen is die grens gelegd op de toevoeging van meer dan 1.500 woningen.

Planspecifiek

De voorliggende ontwikkeling voorziet niet in een activiteit die in betekende mate aan verslechtering van luchtkwaliteit bijdraagt.

4.4 Geur

Wanneer er sprake is van een functie dat geur veroorzaakt zoals een restaurant of industriële functie is het van belang om te bepalen wat de geuruitstoot is en of er sprake kan zijn van geuroverlast op omliggende functies. Hiervan zal in voorliggend geval geen sprake zijn. Het gebruik als bijgebouw waarin ook een atelier of kantoor is toegestaan, zorgt niet voor een geuruitstoot.

4.5 Lichtverontreiniging

In bepaalde gevallen kan het zo zijn dat een nieuwe functie en/of nieuwe bebouwing lichthinder kan veroorzaken ten opzichte van andere functies. In voorliggend geval is er op de locatie reeds een bijgebouw mogelijk. Een bijgebouw bij een woning zorgt niet voor lichtverontreiniging, er vindt immers geen bewoning plaats. Bovendien is in voorliggend geval sprake van een groene omzoming van het perceel waardoor de uitstraling van het licht dat er is wordt beperkt.

4.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's voor de omgeving voor het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen); het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen), het gebruik van luchthavens en het gebruik van windmolens.

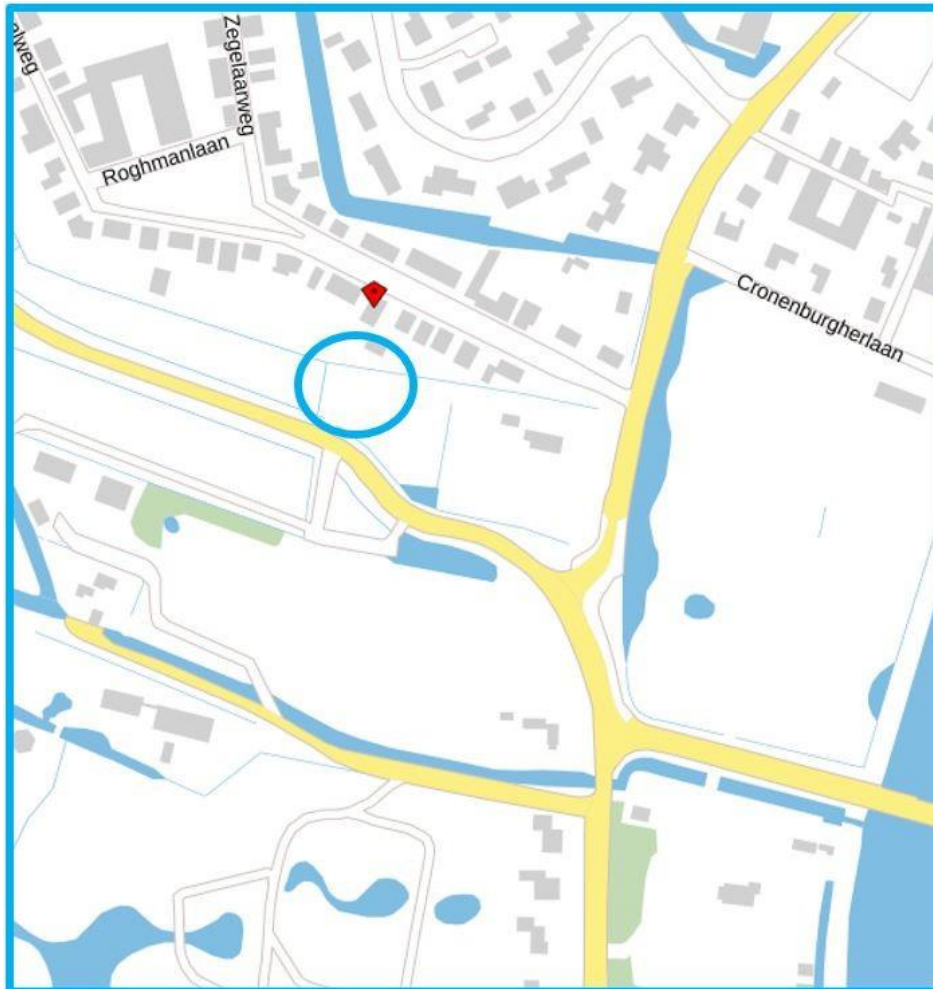
De regelgeving voor externe veiligheid kent twee grootheden waaraan getoetst wordt bij het nemen van een besluit: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Deze begrippen vullen elkaar aan; met het PR wordt de aan te houden afstand geëvalueerd tussen de risicovolle activiteit en kwetsbare functies, terwijl met het GR wordt beoordeeld of er een groot aantal slachtoffers kan vallen

als gevolg van een ongeval. Voor het PR worden risiconormen gesteld in de vorm van grens- en richtwaarden waaraan getoetst moet worden bij vaststelling van bestemmingsplannen.

Voor het GR geldt geen norm; het bevoegd gezag moet afwegen of de gevolgen van een ongeval al dan niet aanvaardbaar zijn. Er is wel een oriëntatiewaarde vastgesteld die weergeeft wat de algehele politiek-maatschappelijke opvatting is over de aanvaardbaarheid van een kans op een ramp met een groep slachtoffers. Naast de kans moet echter ook het mogelijk effect van een ongeval worden betrokken in de besluitvorming.

Het bevoegd gezag dient het groepsrisico in bepaalde gevallen te verantwoorden bij het ruimtelijk besluit, waarbij in ieder geval de mogelijkheden voor hulpverlening en rampbestrijding betrokken worden.



Figuur 10: risicokaart Nederland

Planspecifiek

Uit het raadplegen van de risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving van de planlocatie geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Wel ligt de planlocatie binnen de invloedsgebieden van de spoorlijn Amsterdam-Breukelen en de provinciale weg N402.

Spoorlijn Amsterdam-Breukelen

Voor de spoorlijn Amsterdam – Breukelen geldt dat de effecten van een toxische wolk, op basis van de stofcategorie D4, op meer dan 4.000 m dodelijk kunnen zijn. De planlocatie ligt op een afstand van meer dan 1.100 m van de spoorlijn. Doordat de ontwikkeling op een afstand van meer dan 200 m plaatsvindt is een risicoberekening niet nodig. Volstaan kan worden met een beknopte verantwoording van het groepsrisico.

Provinciale weg N402

De planlocatie bevindt zich ten noorden van de provinciale weg N402. Op de N402 kan een ongeval plaatsvinden waarbij brandbare gassen een explosie kunnen veroorzaken. De effecten van een explosie kunnen tot op een afstand van 355 m dodelijk zijn. De planlocatie ligt binnen 200 m van de weg, waardoor het groepsrisico conform het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) verantwoord moet 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. De ontwikkeling heeft een beperkte omvang. Gelet op de omgeving van het plangebied en het aantal transporten gevaarlijke stoffen over de N402 is de verwachting dat het groepsrisico kleiner dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde is. Er kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Verantwoording groepsrisico

Bereikbaarheid

Het is van belang dat de hulpdiensten tijdens een brand, ramp of zwaar ongeval voldoende en snel kunnen optreden. Een goede bereikbaarheid is hierbij van essentieel belang. De bestaande woning blijft volgens de huidige situatie bereikbaar. De overtuin en het bijgebouw zijn vanaf de provinciale weg N402.

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 van 30 m³/h. De planlocatie ligt aan het water. Dit water is voldoende en er wordt voldaan aan de eisen van het bouwbesluit.

Zelfredzaamheid

Toxische wolk (Spoorlijn Amsterdam-Breukelen):

Het voorliggende plan maakt een nieuw bijgebouw mogelijk. Wanneer het bijgebouw gebruikt wordt voor mantelzorg, is de zelfredzaamheid beperkt omdat het gaat om verminderd zelfredzame personen. Bij een toxische wolk is het advies om binnen te blijven en de ramen, deuren en ventilatieroosters te sluiten. Daarnaast is het van belang om de bewoners te informeren over eventuele risico's en hoe te handelen bij een toxische wolk.

Explosie (N402):

Gelet op de relatief korte afstand tot de N402 zijn de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een explosie beperkt. Dit komt omdat het een scenario is met weinig tot geen ontwikkeltijd. Bij een explosie is het advies om te vluchten van de bron af.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het voorliggende initiatief.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijven (of andere milieubelastende bedrijvigheid) in de directe omgeving van woningen (of (andere) milieugevoelige gebieden) kunnen daar (milieu)hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Het waarborgen van voldoende afstand tussen bedrijven en woonbestemmingen is noodzakelijk.

Planspecifiek

In de omgeving van de planlocatie zijn geen bedrijven aanwezig die van invloed kunnen zijn. Bovendien kan op voorliggende planlocatie reeds een bijgebouw behorende bij een woning worden gebouwd, zij het voor een andere woning. Voorts zal het bijgebouw geen functies bevatten die van enige hinder kunnen zijn op omliggende woningen.

4.8 Besluit milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage-procedure (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, bestemmingsplan of vergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van de m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet Milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage. In het besluit wordt onderscheid gemaakt in m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en m.e.r.-plichtige activiteiten. Het komt erop neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

Categorie D 11.2 gaat over 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Vooropgesteld wordt dat het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' ruimte voor interpretatie laat. Mede daardoor kan ook discussie ontstaan over de vraag wanneer sprake is van een wijziging van een dergelijk project. Niet iedere mogelijk gemaakte wijziging van een stedelijke ontwikkeling, hoe ondergeschikt ook, kan aangemerkt worden als een wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject. Dat hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol. Bovendien gaat het om gevallen met een oppervlakte van meer dan 100 hectare of 2.000 of meer woningen.

Planspecifiek

De voorliggende ontwikkeling betreft de mogelijkheid tot realisatie van een bijgebouw behorende bij een bestaande woning. Het vigerende bestemmingsplan laat al een bijgebouw toe ten behoeve van wonen. Het voornemen is vanwege de geringe schaal en de beperkte planologische wijziging niet aan te merken als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage.

Er is dan ook geen aanleiding een (vormvrije) MER-beoordeling uit te voeren.

4.9 Ecologie

4.9.1 Soortenbescherming

Voor de bescherming van diersoorten is de Wet natuurbescherming van toepassing. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Wet natuurbescherming. Het bestemmingsplan voorziet niet in een wijziging van het gebruik van het perceel. Ook met het huidige planologische regime kan op het perceel bebouwing worden opgericht en intensief worden gebruikt en beheerd. Het bestemmingsplan voorziet niet in een verandering en moet daarmee uitvoerbaar worden geacht.

4.9.2 Gebiedsbescherming

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen (extern) effect hebben op nabijgelegen natuurgebieden. De gebiedsbescherming in de Wet natuurbescherming vindt plaats via de Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden). Aantasting van deze gebieden als gevolg van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is verboden.

De planlocatie is niet gelegen in een Natura2000 gebied, zodat geen sprake is van directe gevolgen van de ontwikkeling voor een Natura2000 gebied. Daarnaast maakt het plangebied geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De locatie is gelegen in bebouwd gebied.

4.10 Duurzaamheid

Gemeentelijk beleid

De gemeente Stichtse Vecht heeft haar beleid rond duurzaam bouwen onder andere verwoord in de Woonvisie 2017-2022. Daarnaast heeft de gemeente de ambitie bij nieuwbouw NOM-woningen te realiseren. Dit houdt in dat over het hele jaar de opwek van energie gelijk is aan het totale energieverbruik van een woning.

Nederland in 2050 vrij van aardgas

Per 1 juli 2018 is de Gaswet veranderd. Hierdoor krijgen nieuwe gebouwen geen gasaansluiting meer. Dit komt door een verandering van de gasaansluitplicht. De wetswijziging heeft invloed op nieuwe gebouwen waarvan de bouwvergunning is aangevraagd na 30 juni 2018. Deze verandering geldt voor alle kleinverbruikers (max 40 m³ gas/uur), zoals woningen en kleine bedrijfsgebouwen.

Planspecifiek

In voorliggend geval is geen sprake van de realisatie van een woning. Wel wordt er rekening gehouden met duurzaamheid. Er is sprake van de realisatie van een mossedumdak. Hiermee wordt hemelwater vertraagd afgevoerd en heeft een isolerende werking. Ten behoeve van de energievoorziening in het bijgebouw worden op het dak zonnepanelen geplaatst.

4.11 Water

Op grond van artikel 3.1.6 lid b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in de toelichting bij het uitwerkingsplan een beschrijving worden opgenomen over de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Dit is de zogenaamde waterparagraaf.

Deze waterparagraaf moet inzicht geven in de wijze waarop het waterbeleid is vertaald naar de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan. Daarbij wordt een beschrijving gegeven van de wijze waarop bij het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Daarbij wordt aandacht besteed aan de volgende onderdelen:

1. ruimtelijk relevant waterbeleid;
2. de taken van de waterbeherende instantie;
3. het overleg met de waterbeherende instantie;
4. het huidige watersysteem;
5. het toekomstige watersysteem.

De waterparagraaf geeft ook een weergave van de watertoets. Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets heeft betrekking op alle waterhuishoudkundige aspecten, zoals veiligheid, wateroverlast, riolering, watervoorziening, volksgezondheid, bodemdaling, grondwaterkwaliteit, verdroging en natte natuur.

In de volgende subparagraaf worden het toepasselijke beleid en regelgeven beschreven.

4.11.1 Beleid en regelgeving

4.11.1.1 Beleid waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Op 8 oktober 2015 is het geldende waterbeheerplan (WBP) van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht vastgesteld. Voor de planperiode 2015-2021 is dit WBP van toepassing. In het plan geeft het waterschap aan wat haar ambities voor deze planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP legt meer dan voorheen het accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn:

- veiligheid tegen overstromingen;
- voldoende water;
- schoon water.

De taken van het waterschap richten zich primair op het garanderen van voldoende waterstaatkundige veiligheid voor mensen, dieren en goederen. Die bescherming is opgebouwd uit drie lagen: preventie in de zin van robuuste waterkeringen, sturing op ruimtelijke inrichting door beheersing van overstromingsrisico's en rampenbeheersing. Het WBP sorteert voor op deze ontwikkelingen.

4.11.1.2 Keur 2019 en beleidsregels

Om deze doelen te kunnen realiseren beschikt het waterschap over een eigen verordening, die van oudsher de Keur heet, met de daarbij behorende beleidsregels. In deze regels is het beleid van het waterschap nader uitgewerkt. De keur en de beleidsregels maken het mogelijk dat het waterschap haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur bevat wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) van toepassing op allerlei activiteiten zoals:

- Waterkeringen (onder andere uitvoeren van bodemonderzoek, ophogen, aanleg van wegen, of gebouwen en heien);
- Wateren (onder andere wijzigen van bestaande wateren, aanleggen van nieuwe wateren, duikers, dammen, bruggen en dempen);
- Zowel voor waterkeringen als voor wateren (het aanleggen van kabels en leidingen);
- Overig (onttrekken en/of infiltreren, aanleggen van verhard oppervlak).

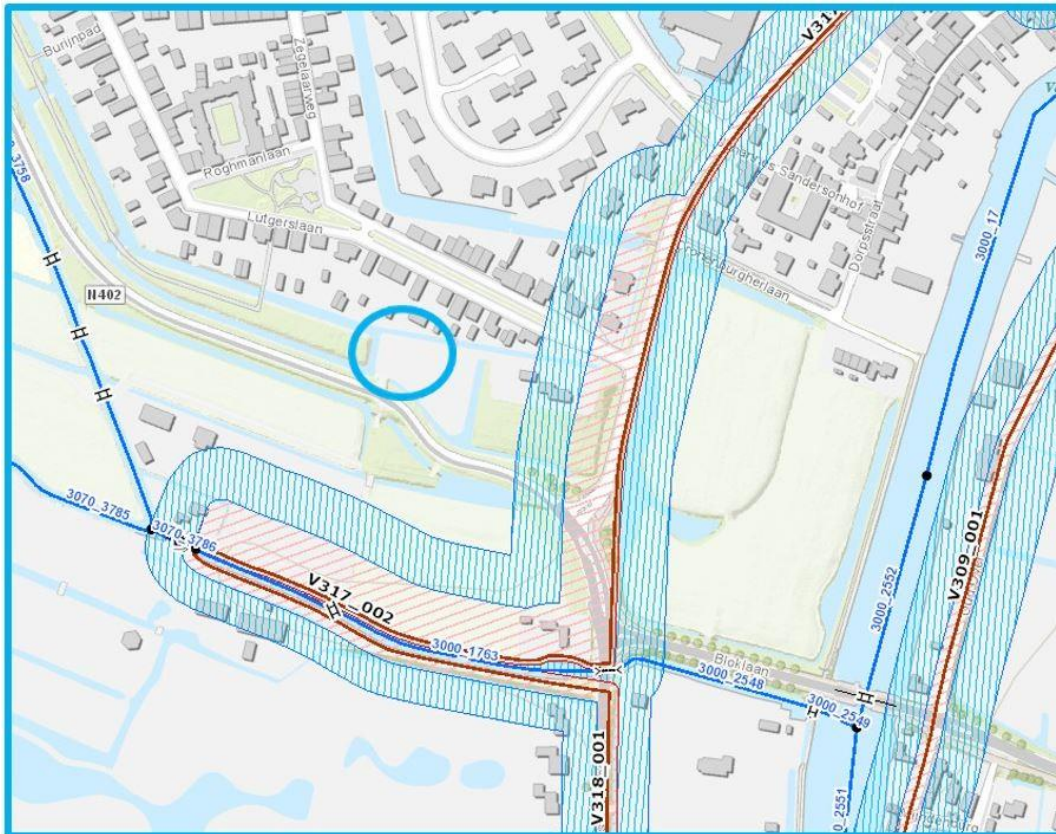
De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of nabij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als het waterschap daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in de Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen.

4.11.2 Watertoets

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

4.11.2.1 Waterkering

Het plangebied is niet gelegen in of op een bij de Legger van het Waterschap aangewezen primaire of regionale waterkering.



Figuur 11: Leggerkaart met locatie daarin met blauwe cirkel aangegeven

4.11.2.2 Wateren

Het initiatief voorziet in de aanleg van een brug over de sloot tussen het perceel lutgerslaan 13 en de overtuin. Volgens de Keur is het verboden om werken te realiseren bij of over primaire of secundaire wateren. Het gaat hier om duikers, dammen, bruggen, steigers, beschoeiing, voorzieningen voor schaatseren of recreatievaart en dergelijke. De belangrijkste risico's zijn dat ze een belemmering kunnen vormen voor de aan- en afvoer van water, voor het vaarverkeer en voor het onderhoud en dat ze schade kunnen veroorzaken aan de ecologische kwaliteit van het watersysteem.

In de beleidsregels is aangegeven wanneer een vergunning kan worden verstrekt voor het aanleggen van een brug. De watervergunning of het maatwerkvoorschrift voor de aanleg, vervanging of verwijdering van werken in, nabij of boven oppervlaktewaterlichamen wordt alleen verleend als het verenigbaar is met:

- de oogmerken als bedoeld in artikel 2.26 van de keur.
- de specifieke zorgplichten als bedoeld in artikel 2.27 van de keur,

waarbij rekening wordt gehouden met de volgende standaarden en maatstaven:

- a. Het werk mag geen verval veroorzaken (hoogteverschil tussen het bovenstroomse en benedenstroomse peil) groter dan 0,5 cm in secundaire wateren; en
- b. Voor werken in primaire wateren (in polder en boezem) gelden de voorwaarden voor het verhang en verval zoals genoemd bij de beleidsregels 'aanleggen, wijzigen en dempen van wateren' in hoofdstuk 11; en
- c. In afwijking van onderdeel b) is de aanleg van afmeerpalen en steigers (met grotere afmetingen als bedoeld in het Keurbesluit) binnen het leggerprofiel niet verenigbaar met de oogmerken en specifieke zorgplichten, in de gebieden als aangegeven op de verhangkaart, waar het verhang groter is dan 1 cm/km; en
- d. De aanleg of vervanging van de werken zijn verenigbaar met de oogmerken en specifieke zorgplichten, op basis waarvan het werk het beheer en onderhoud niet mag belemmeren, indien
 1. er geen minimale bevaarbare lengte van tenminste 250 meter is; en

2. er geen extra laad- en losplaats voor de maaiboot en het maaisel is; en
- e. Bij werken in de beschermingszone voldoet de wijze van onderhoud aan de oppervlaktewaterlichamen aan de eisen van de Lei draad/PVE Beheer; en
- f. De schade aan de ecologische waarde door de aanleg van werken in een groene oeverzone wordt volledig gecompenseerd waarbij;
 1. de verminderde oeverlengte wordt hersteld tot de oorspronkelijke oeverlengte; en
 2. de vorm van de nieuw aan te leggen oever gelijkwaardig is aan de oorspronkelijke oever; en
 3. de compensatie vindt plaats in hetzelfde oppervlaktewaterlichaam; en
- g. Steigers met een oppervlakte groter dan 18 m² zijn niet verenigbaar met de oogmerken en specifieke zorgplichten, voor zover sprake is van zuiver particulier gebruik.
- h. De onderkant van de brug of het werk (bijvoorbeeld een steiger of terras) is hoger dan het maximale waterpeil.
- i. Het werk ligt buiten de bochtverbreding, indien het werk wordt geplaatst in of binnen een afstand van 75 meter van een bocht van wateren.
- j. De aanleg of uitbreiding van werken in het water in het hoogwaterbemaalingsgebied van Amsterdam is niet verenigbaar met de oogmerken en specifieke zorgplichten.

Voor de aanleg van de brug geldt vooral het voorkomen van belemmeringen voor onderhoud en het vaarverkeer:

- Belemmering van het onderhoud : AGV voert het onderhoud aan de waterlichamen uit vanaf een boot of vanaf de kant. In beide gevallen kan een (bouw)werk een obstakel vormen voor de onderhoudswerkzaamheden.
- Belemmering van vaarverkeer : het gaat daarbij vooral over de invloed van het werk op de doorvaarthoogte, de vaarwegdiepte en de ruimte voor vaarverkeer in de bochten.

In het plangebied ligt een secundaire watergang. Deze is niet geschikt en/of aangewezen als vaarweg. Belemmering van vaarverkeer is niet aan de orde. Over de watergang liggen tevens al enkele bruggen. Deze zorgen al voor beperkingen voor onderhoud via het water. Onderhoud langs de waterkant blijft mogelijk.

Het is daarmee voor wat betreft de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan de verwachting dat de watervergunning voor de brug kan worden verleend.

4.11.2.3 *Waterkwaliteit*

Het initiatief heeft geen gevolgen voor de waterkwaliteit.

4.11.2.4 *Waterberging*

Op grond van de Keur en de beleidsregels is het verboden is om meer dan 1000 m² aan oppervlakteverharding te realiseren zonder vergunning van het college van Dijkgraaf en Hoogheemraden.

Het voorliggende initiatief voorziet in geringe toename van bebouwing (75 m²). Eventueel kan een (half)verharding ten behoeve van het toegangspad naar het bijgebouw worden aangelegd, maar gelet op de grootte van het perceel is ook dan geen compensatie nodig. De realisatie van een mossedumdak heeft een positief effect op het waterbergend vermogen: water wordt vertraagd afgevoerd naar het oppervlaktewater.

4.11.2.5 *Conclusie*

Uit de beschreven watertoets blijkt dat er voor de uitvoerbaarheid van het project geen belemmeringen zijn op het aspect waterhuishouding.

4.12 Archeologie en cultuurhistorie

4.12.1 Erfgoedwet

In de Erfgoedwet (2016) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: "de veroorzaker betaalt". Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief "in situ" (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

In dit bestemmingsplan is de archeologische bescherming van het moederplan overgenomen. In het moederplan is aangegeven dat de archeologische verwachtingswaarde ten westen van de Rijksstraatweg laag is. In de toelichting is aangegeven:

"Volgens de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) zijn er geen bekende archeologische waarden in het plangebied aanwezig. Ook de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) van de ROB schat de potentiële archeologische waarde laag in".

Als gevolg van de ontwikkelingen voor Cronenburgh is vooral tussen de Rijksstraatweg en de Vecht archeologisch onderzoek gedaan. De planlocatie ligt buiten de zone waarbinnen archeologische verwachtingswaarden zijn. Verder archeologisch onderzoek is daarom niet vereist.

4.13 Verkeer en parkeren

4.13.1 Verkeersafwikkeling

Het perceel is zelfstandig bereikbaar voor verkeer en/of hulpdiensten via de N402. Met het bestemmingsplan is voorzien in het realiseren van een voetgangersbrug tussen perceel Lutgerslaan 13 en de overtuin. Daarmee is het perceel rechtstreeks te ontsluiten op de Lutgerslaan en alleen voor de gebruikers van het perceel.

4.13.2 Parkeren

Parkeren zal worden beperkt en is alleen bestemd voor gebruikers van het perceel. Het gebruik van het plangebied is functioneel ongeschikt aan de hoofdwooning op het perceel Lutgerslaan 13 waar in parkeergelegenheid is voorzien.

4.14 Kabels en leidingen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen aardgasleidingen, warmtetransportleidingen of hoogspanningsleidingen aanwezig waarmee rekening dient te worden gehouden.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Systematiek

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een GBKN-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekskoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor ondermeer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden (en in dit geval ook wateren) een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

5.2 De planregels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
- Algemene regels (hoofdstuk 3)
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In het hoofdstuk 'Inleidende regels' is een aantal begrippen verklaard dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "Wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In het hoofdstuk 'Bestemmingsregels' zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

In de bestemmingsregels zijn specifieke bouwregels voor het perceel opgenomen die in relatie staan tot de aanduidingen op de verbeelding. Hiermee waarborgen de regels de planologische inpassing van bouwwerken op het perceel. Zo is in de regels bepaald dat bijbehorende bouwwerken uitsluitend mogen worden opgericht binnen het daarvoor aangewezen bouwvlak en dat hierbij de aangegeven maximale bouwhoogte en oppervlakte in acht moeten worden genomen.

Artikel Water

De bestemming water is opgenomen voor de watergangen binnen het plangebied. De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor doeleinden betrekking hebbend op de natuurlijke afvloeiing en de tijdelijke berging van water. Daarnaast zijn binnen deze bestemming groenvoorzieningen, groene oevers en kunstwerken toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'brug' is een brug ten behoeve van het langzaam verkeer toegestaan.

Op de voor 'Water' aangewezen gronden mogen slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht, waaronder kunstwerken (bruggen) met een maximale hoogte van 5 meter en andere bouwwerken met een maximale hoogte van 3 meter.

Artikel Wonen - 2

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen. Bijgebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan. Een beroep aan huis mag worden uitgevoerd ter plaatse van de functieaanduiding 'beroep aan huis'.

Op de gronden met de bestemming 'Wonen' mogen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Hoofdgebouwen en kelders mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte is aangeduid op de verbeelding. Voor bijgebouwen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 meter en 6 meter, danwel de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte. Voor wat betreft de bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximale hoogte van 2,5 meter voor erf- en terreinafscheidingen. De hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximale hoogte van 1 meter.

Artikel Waarde – Landschap 2

De dubbelbestemming 'Waarde – Landschap 2' is opgenomen ten behoeve van het behoud en de versterking van de daar aanwezige landschapswaarden. In deze bestemming zijn regels opgenomen voor het bouwen. Daarnaast dienen de bouwwerken en erf- of perceelafscheidingen conform het in bijlage 1 van de regels opgenomen inrichtingsplan gerealiseerd te worden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In het hoofdstuk 'Algemene regels' worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

Anti-dubbeltelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is een algemeen verbod op strijdig gebruik opgenomen, en wordt een aantal voorbeelden genoemd wat in ieder geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor legale bebouwing en legaal gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Vooroverleg

Artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat kennis moet worden gegeven (ook via elektronische weg) van het voornemen een nieuw bestemmingsplan voor te bereiden. In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient voorts voor dit bestemmingsplan overleg te worden gevoerd met de volgende instanties:

PM

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Artikel 3.1.6 Bro bepaalt dat de toelichting in het ontwerpbestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan een beschrijving bevat van de wijze, waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.

Initiatiefnemers hebben hun burens betrokken bij het opstellen van dit bestemmingsplan en deze hebben aangegeven akkoord te zijn. Gelet op de geringe kring van belanghebbenden rondom deze ontwikkeling zijn geen andere inspraakmiddelen geboden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen, waarbinnen belanghebbenden een zienswijze konden indienen. Binnen de zienswijzetermijn zijn wel/geen zienswijzen ontvangen. De zienswijzen geven wel/geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Deze verplichting is echter niet aanwezig als het totaal aan verhaalbare kosten minder bedraagt dan € 10.000.

Gelet op de ontwikkeling op eigen terrein en de mogelijkheid om plankosten via de legesverordening te vergoeden, is er geen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, van de Wro.

De gronden waarop het plangebied is geprojecteerd, zijn volledig in eigendom van de initiatiefnemers. Er is derhalve geen privaatrechtelijke belemmeringen.

