

bestemmingsplan  
**Zandpad 41, Maarssen**  
Gemeente Stichtse Vecht

stedenbouw  
ruimtelijke +  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +  
ruimtelijke  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw  
+ ruimtelijke +  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +  
ruimtelijke  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement



*Planstatus:* vastgesteld

*Plan identificatie:* NL.IMRO.1904.BPZandpad41-VG01

*Datum:* 2023-07-05

*Contactpersoon Buro SRO:* dhr. H.J.M. van Arendonk

*Kenmerk Buro SRO:* SR210164

*Opdrachtgever:* Carpentier BV

Buro SRO  
't Goylaan 11  
3525 AA Utrecht  
030-2679198  
[www.buro-sro.nl](http://www.buro-sro.nl)

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

# Inhoudsopgave

1 Inleiding .....	5
1.1 Aanleiding .....	5
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied .....	5
1.3 Geldende bestemmingsplannen .....	6
1.4 Leeswijzer .....	8
2 Planbeschrijving .....	9
2.1 Huidige situatie .....	9
2.2 Historie .....	11
2.3 Toekomstige situatie .....	12
3 Beleidskaders .....	18
3.1 Rijksbeleid .....	18
3.2 Provinciaal beleid .....	19
3.3 Gemeentelijk beleid .....	23
4 Onderzoeken .....	27
4.1 Milieueffectrapportage .....	27
4.2 Bodem .....	28
4.3 Geluid .....	41
4.4 Luchtkwaliteit .....	42
4.5 Bedrijven en milieuzonering .....	43
4.6 Externe veiligheid .....	44
4.7 Cultuurhistorie .....	46
4.8 Archeologie .....	48
4.9 Ecologie .....	49
4.10 Water .....	51
4.11 Verkeer en parkeren .....	54
4.12 Duurzaamheid .....	55
5 Juridische planbeschrijving .....	57
5.1 Algemeen .....	57
5.2 Verbeelding .....	57
5.3 Planregels .....	57
5.4 Wijze van bestemmen .....	57
6 Uitvoerbaarheid .....	61
6.1 Economische uitvoerbaarheid .....	61
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	61



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om op het perceel aan het Zandpad 41 te Maarssen de functie als caravanstalling te beëindigen. De bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en hiervoor in de plaats wordt woningbouw beoogd. Het voornemen is om in totaal 10 nieuwe woningen op ruime kavels mogelijk te maken. Daarnaast wordt de bedrijfswoning op het perceel van het Zandpad 41 omgezet van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning.

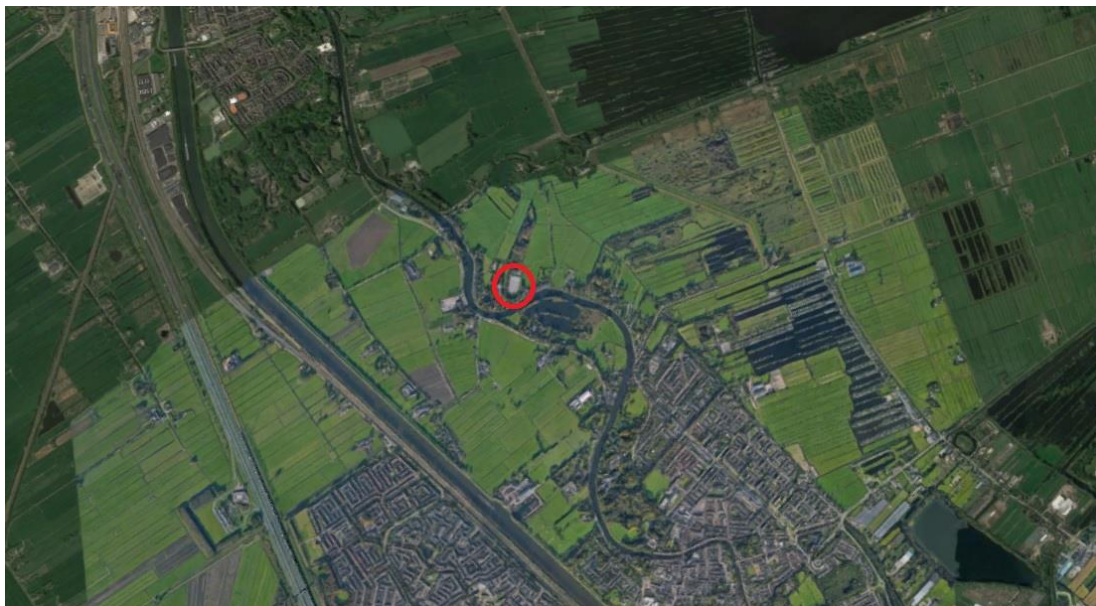
Voor de beoogde herontwikkeling is bij de gemeente Stichtse Vecht een vooroverlegplan ingediend. Op 6 april 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders een positief besluit genomen op het vooroverlegplan en aangegeven in principe medewerking te verlenen. Het initiatief is nader uitgewerkt in de notitie 'Een Buiten Tuinderij - Visie plan en beeldkwaliteit voor ontwikkeling voormalig stallingbedrijf Zandpad 41 te Maarssen' (la4sale, 21 april 2022): zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 1.

De ter plaatse geldende bestemmingsplannen 'Rondom de Vecht' en 'Maarssen aan de Vecht' staan de ontwikkeling van woningen niet toe. Om het beoogde plan juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan vastgesteld te worden. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

## 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt aan het Zandpad, het dijklint op de oostelijke oever van de Vecht dat de verbinding tussen Maarssen en Breukelen vormt. De planlocatie Zandpad 41 ligt in de gemeente Stichtse Vecht en is kadastraal bekend onder gemeente Maarssen, sectie K, perceel 279. Het plangebied heeft een oppervlakte van 23.705 m<sup>2</sup>.

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



Globale ligging plangebied, rood omcirkeld (bron: Google Maps)



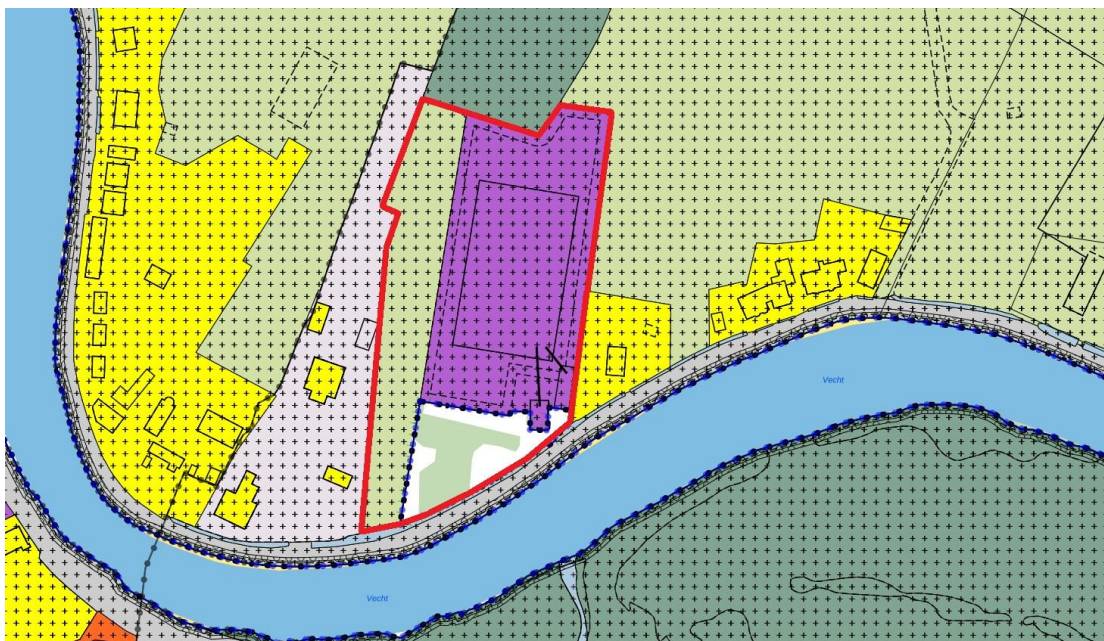
Globale begrenzing plangebied, rood omkaderd (bron: Google Maps)

### 1.3 Geldende bestemmingsplannen

De gronden van het plangebied liggen binnen de plangrenzen van de geldende bestemmingsplannen 'Rondom de Vecht', vastgesteld op 5 januari 2021 en 'Maarssen aan de Vecht', vastgesteld op 1 juli 2008 door de gemeente Stichtse Vecht.

#### *Bestemmingsplan 'Rondom de Vecht'*

Voor het grootste gedeelte van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Rondom de Vecht'. De gronden zijn hierin voorzien van de bestemming 'Bedrijf', terwijl een westelijke strook de bestemming 'Agrarisch met waarden' heeft. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Rondom de Vecht'.



Uitsnede bestemmingsplan 'Rondom de Vecht', plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'caravanstalling' is opgenomen voor het bedrijfsperceel. Ter plaatse van deze bestemming zijn bedrijven in de categorieën 1 en 2 toegestaan. Aan de zuidzijde van het bedrijfsperceel is voor de bedrijfswoning de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd. Voor de maximum goot- en bouwhoogte en inhoud van gebouwen gelden de bestaande maten, waarbij in het geval van nieuwbouw en/of verbouw van een bedrijfsgebouw de maximum goot- en bouwhoogte respectievelijk maximaal 6 en 10 meter mag bedragen. Rondom de bedrijfsbestemming is de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - groen' opgenomen voor afscherpende groenvoorzieningen.

De gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

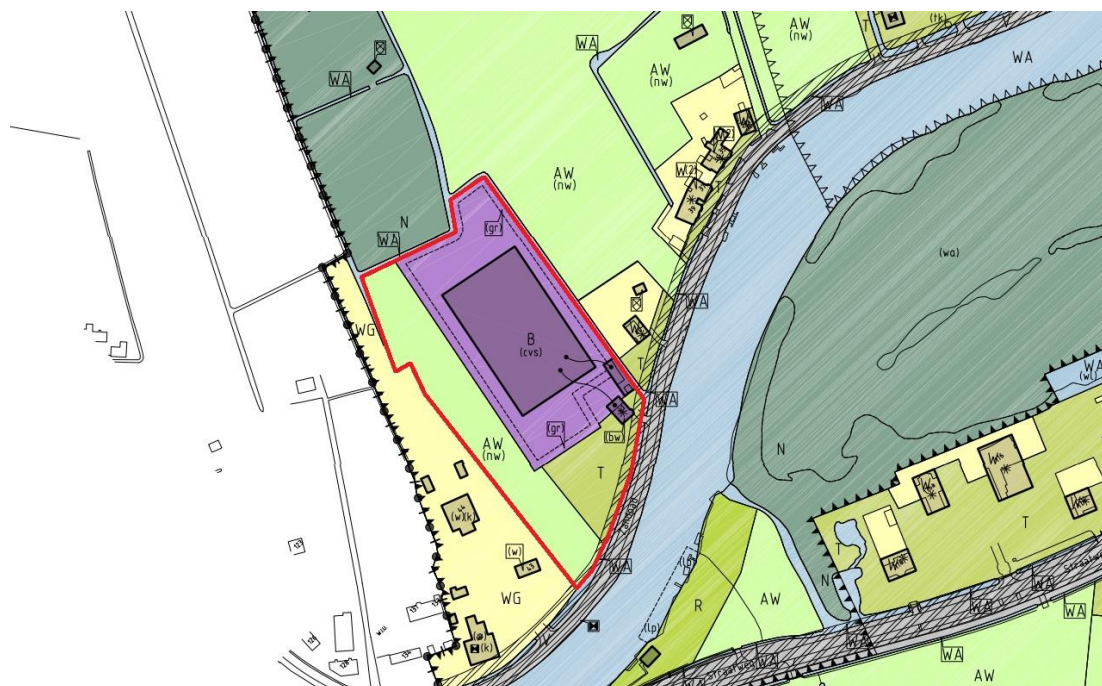
Naast de enkelbestemmingen zijn voor de gronden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Cultuurhistorie, landschap en natuur' opgenomen. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' is gericht op het behoud van de aanwezige archeologische waarden, terwijl de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie, landschap en natuur' voor het behoud, herstel, beheer en de versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden, natuur- en landschapswaarden is, in de vorm van bebouwde en onbebouwde structuren, elementen, systemen, patronen en zichtlijnen.

Ook geldt voor de gronden waarvoor het bestemmingsplan 'Rondom de Vecht' van toepassing is de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'. Hier zijn functiewijzigingen die kunnen leiden tot een verslechtering van de grondwaterkwaliteit niet toegestaan.

#### *Bestemmingsplan 'Maarssen aan de Vecht'*

Voor een deel van de gronden nabij het Zandpad geldt nog het bestemmingsplan 'Maarssen aan de Vecht'. Deze gronden hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Tuin'. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, met de daarbij behorende groenvoorzieningen, water, toegangspaden, gebouwen en in- en uitritten. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het bestemmingsplan 'Maarssen aan de Vecht', waarbij bedacht dient te worden dat uitsluitend de tuinbestemming nog vigerend is. De rest van het plangebied is geregeld in het hiervoor behandelde bestemmingsplan 'Rondom de Vecht'.



*Uitsnede bestemmingsplan 'Maarssen aan de Vecht', plangebied rood omkaderd (ruimtelijkeplannen.nl)*

De beoogde ontwikkeling van in totaal 10 nieuwe woningen op de planlocatie past niet binnen de mogelijkheden van de geldende bestemmingsplannen. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te

maken moet een nieuw bestemmingsplan vastgesteld worden. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

## **1.4 Leeswijzer**

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



## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gelegen aan het Zandpad, op de oostelijke oever van de Vecht, met een oppervlakte van 23.705 m<sup>2</sup>. Ter plaatse is een caravanstalling aanwezig, met centraal op het perceel een bedrijfsgebouw met een omvang van circa 5.200 m<sup>2</sup>. Het gebouw verkeert in een slechte staat. Ook is sprake van ruim 4.000 m<sup>2</sup> aan verhardingen en buitenopslag, wat afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteiten. Het voornemen is om de storende elementen te verwijderen. Met het onderhavige initiatief wordt beoogd om in totaal ruim 5.200 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing te slopen en om ruim 4.000 m<sup>2</sup> aan verhardingen en buitenopslag te verwijderen. Daarbij blijven de karakteristieke elementen behouden. Zo blijven de cultuurhistorisch waardevolle schoorsteen en watertoren op het perceel behouden. Ook blijft een houtwal ten westen van de bestaande bedrijfsbebouwing behouden. Deze is in de 70er jaren door de huidige eigenaar aangelegd om de caravanstalling aan het zicht te onttrekken. Verder bevindt zich aan de kant van het Zandpad een bedrijfswoning; deze wordt gehandhaafd en ingepast.

De navolgende afbeeldingen tonen het plangebied in de huidige situatie.



Planlocatie in de huidige situatie (bron: Google Maps)



Aan de voorzijde de bestaande bomenweide met zicht naar Cromwijck en de Vecht.



Weiland aan de westzijde, waar voorheen kavelsloot met Cromwijck lag



De bestaande woning tuinderswoning

Foto's bestaande situatie (bron: Vooroverlegplan Zandpad 41, Buro SRQ, 2020)



De schoorsteen en de watertoren

## 2.2 Historie

De zuidelijke rand van het plangebied vertoont een redelijk open en groen beeld aan de Vecht, met daaraan de (tuinders-)woning en een gazon met boomgroepen. Ten noorden van de locatie bevinden zich bospercelen en het open landschap. De oostelijke grens van de locatie is afgeschermd met een kavelsloot en voor een groot deel met een brede, circa twee meter hoge haag (laurierkers) tegen de waterkant. De westelijke rand die de grens met Cromwijck vormt is een open weiland en tuinstructuur met een doorzicht naar het achterliggend groen en aan weerszijden afschermdende beplanting.

In de huidige situatie zijn er nog elementen uit de drie meest vormende perioden aanwezig:

- Uit de tijd van Cromwijck: de bermsloot, de locatie van de entree tot het perceel, de kavelgrens met Cromwijck en de kavelsloten aan de noordzijde;
- Uit de tijd van de kwekerij: de woning, de watertoren en de schoorsteen;
- Uit de tijd van de caravanstalling: de huidige stalling, de afschermdende beplantingsstroken (houtwal aan westzijde en haag aan oostzijde), het gazon aan de Vecht, het weiland aan de westzijde en de terreinverharding.

Het woonhuis is onderdeel van de lintbebouwing aan het Zandpad. Het is, vanuit Maarssen gezien, een laatste huis in een cluster van enkele lintwoningen, vóór buitenplaats Cromwijck. Deze lintwoningen hebben allemaal één laag met kap en zijn vrijstaande volumes of twee-onder-één-kapwoningen. De lintwoningen vormen een contrast met buitenplaats Cromwijck, direct ten westen van de locatie. Hier is de bebouwing hoger, statiger met landhuizen in de Vechtse Stijl met bijbehorende bijgebouwen. Direct achter Cromwijck is in 2003 een geheel nieuwe buitenplaats gebouwd, genaamd 'Valkenberg'.

Dit sluit aan bij de bevindingen van Stichting In Arcadië die in 2017 de tuinhistorische waarden heeft beoordeeld (zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 6 en [toelichting paragraaf 4.7](#)).

### *Buitenplaats Cromwijck*

De locatie was ooit onderdeel van de historische buitenplaats Cromwijck en herbergde de tuin- en parkaanleg bij deze buitenplaats; een inrichting met tuinen, bospercelen, waterpartijen, boomgaarden en weilanden. Hierbij waren twee wisselende kavelrichtingen aanwezig die licht geerden ten opzichte van elkaar.

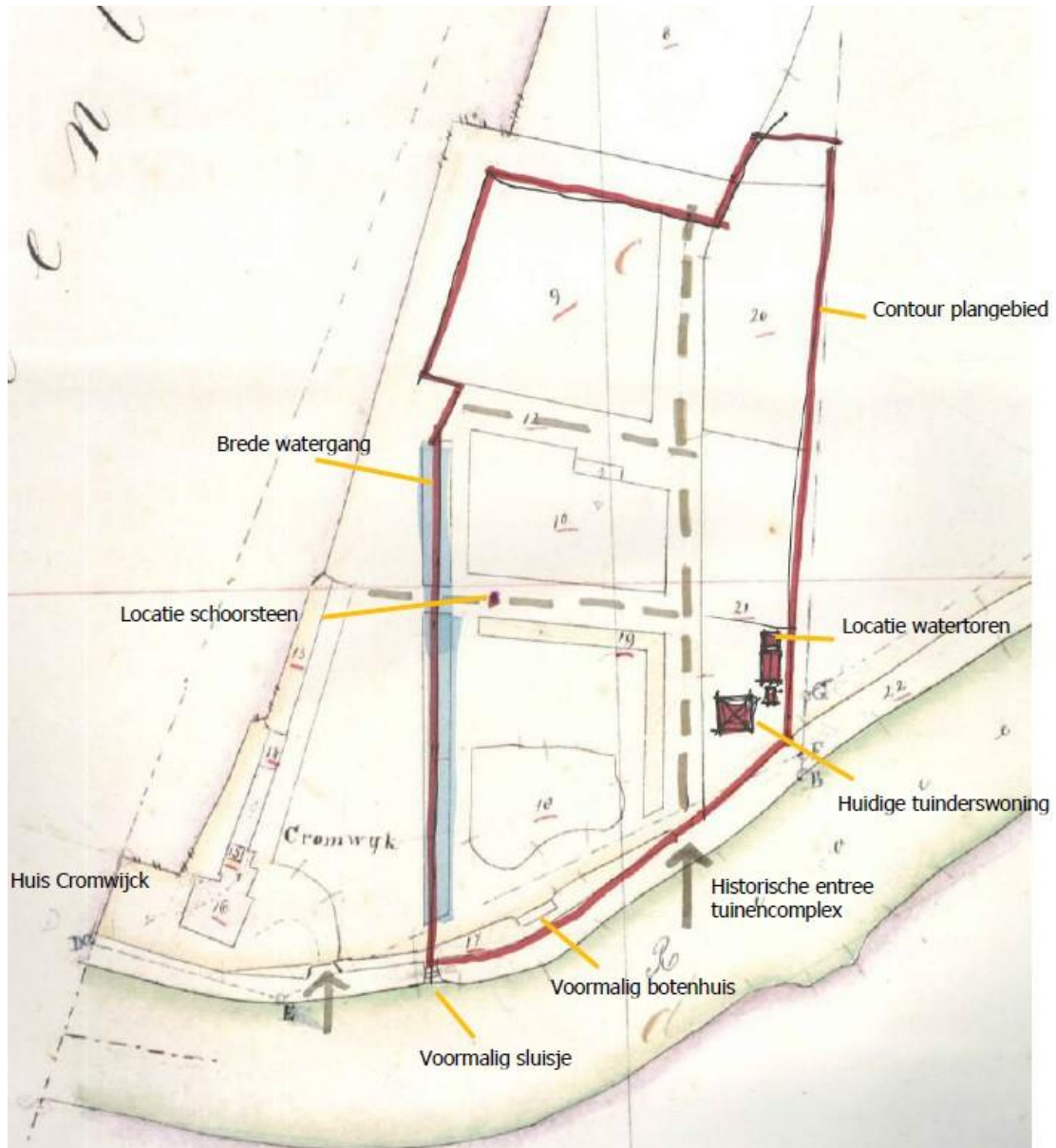
### *Tuinderij van Cromwijck*

Rond 1900 wordt het oostelijke gedeelte van de buitenplaats, het perceel van het huidige plangebied, omgevormd waarmee er een grotere nadruk op de nutsaspecten kwam te liggen. Er werden onder andere een watertoren, de schoorsteen, een loods en een mesthok voor varkens gebouwd. Daarna, in 1919 wordt het perceel afgesplitst en verkocht als kwekerij. De koper van dit perceel is de heer W. Kuyvenhoven. Het gehele terrein werd gebruikt als kwekerij. Er ontstond een nieuwe inrichting met kassen, moestuinen, schoorstenen voor de stookinstallaties, een watertoren en een tuinderswoning.

### *Caravanstalling*

In de laatste bepalende periode (van 1966 tot op heden) is de locatie in gebruik als caravanstalling. De kassen van de kwekerij werden gesloopt en verbouwd tot één grote stallingsruimte voor caravans. Er werden afschermdende beplantingsstroken (zonder hoge natuurwaarde) aangelegd, een weiland aan de westzijde en een gazon aan de voorzijde. De grenssloot met buitenplaats Cromwijck werd gedempt.

De navolgende afbeelding toont een historische kaart (1832) van het plangebied. Op deze kaart staan de nog aanwezige resten van de voormalige tuinderij aangegeven.



Historische kaart, 1832 (bron: Kadastraal Minuut Plan , Maarsseveen sectie A 1e blad)

## 2.3 Toekomstige situatie

Het planvoornemen is om de 5.200 m<sup>2</sup> grote caravanstalling op de planlocatie volledig te slopen, om ruim 4.000 m<sup>2</sup> aan verhardingen en buitenopslag te verwijderen en om hiervoor in de plaats 10 nieuwe woningen te realiseren. De bestaande bedrijfswoning Zandpad 41 blijft behouden en wordt omgezet naar een reguliere woning.

Met het initiatief wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteiten. Enerzijds door verouderde bebouwing en buitenopslag te verwijderen. Anderzijds door juist de karakteristieke elementen te behouden. Bovendien wordt hiermee de bedrijfsbestemming opgeheven en daarmee ook de hiermee gepaard gaande verkeersgeneratie en mogelijke overlast.

De planvorming voor de ontwikkeling aan het Zandpad 41 te Maarsse is geïnspireerd op de historie van het gebied als 'tuinderij van Cromwijck', zoals bedoeld met de studie van Stichting In Arcadië: zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 6. Naast het landschappelijk raamwerk zoals dat door Stichting In Arcadië is geschetst, heeft ook de oude veldminuutkaart uit 1832, waar de tuinderij op staat ingetekend, als inspiratie gediend

voor de opzet. Dit is nader uitgewerkt in de notitie 'Een Buiten Tuinderij - Visie plan en beeldkwaliteit voor ontwikkeling voormalig stallingbedrijf Zandpad 41 te Maarssen' (la4sale, 21 april 2022): zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 1. Dit is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de Vechtplassencommissie, terwijl het tussentijds ook aangepast is op de opmerkingen van omwonenden, gemeente en provincie.

#### *Uitgangspunten*

Het planvoorstel is gericht op het creëren van een 'Buiten Tuinderij', een woonensemble dat als tuinderij onderdeel was en de sfeer draagt van een Vechts Buiten, op de overgang naar het veenweidelandschap. Daarbij is nadrukkelijk niet uitgegaan van een nieuwe buitenplaats, maar meer van 'korrelsampling' zoals in Vechtvisie voorgesteld: een combinatie van Vechtse typologieën binnen één groene voet. Er wordt in dit geval gesampeld met de drie bestaande sferen: de tuinderij, het romantische Vechtse (vooraan) en het landelijke Vechtse (achterop). Belangrijke basis voor de opzet vormt de landschappelijke invulling van deze groene voet van de korrel, met tuinen, weites, bosjes, boomgaard, bomenweide en watergang zoals ook de vroegere productietuin van Cromwijck. De bebouwing voegt zich in deze landelijke opzet.

De architectuur bepaalt uiteindelijk ook in belangrijke mate wat de sfeer van de korrel wordt, deels romantisch en sierlijk Vechts (maar niet letterlijk zoals in een op zichzelf staande buitenplaats met prominent hoofdhuis), deels landelijk Vechts, met schuurvolumes en kassen zoals op een tuinderij en een boerenerf.

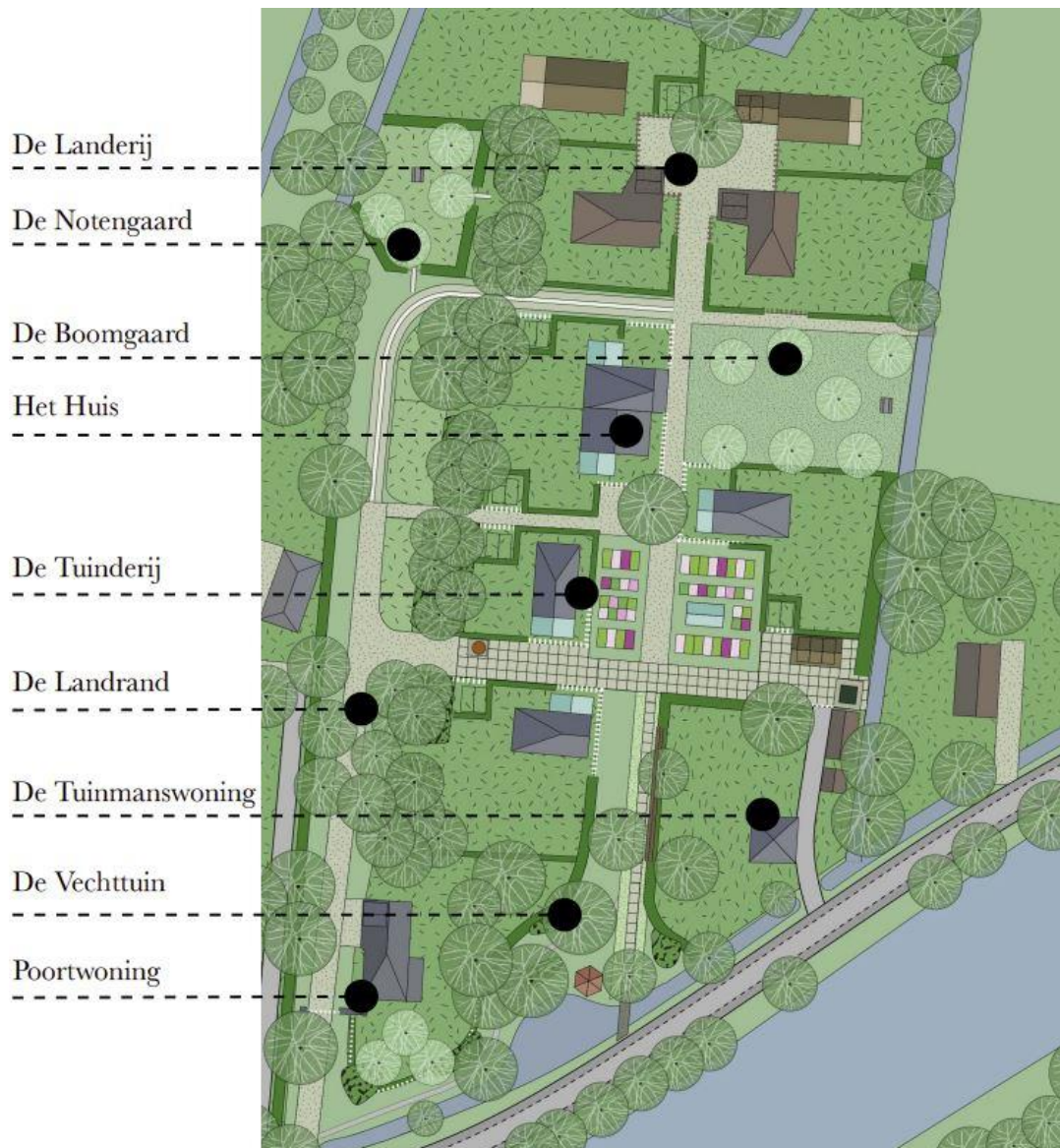
Nadrukkelijk zónder een zelfstandige buitenplaats te willen maken, is er gewerkt met zichtlijnen en de samenhang tussen gebouwen en parkstructuren. Tevens is een relatie met het onderliggend landschap gelegd, o.a. door vooraan de relatie met de Vecht op te zoeken en door achterop enkele openingen te maken richting het open weideland.

De navolgende afbeelding toont de situatietekening van de beoogde toekomstige situatie.



Situatietekening toekomstige situatie (bron: la4sale, 7 april 2022)

Het plan kent twee ensembles met een samenhangende architectuur en buitenruimte, te weten de Tuinderij en de Landerij en omvat de volgende planonderdelen.



Planonderdelen (bron: la4sale, 21 april 2022)

#### *Het Huis*

In het plan staat een bescheiden 'Vechts Huis' als spil in het gebied. Het is het jongste 'accentgebouw' van Cromwijck in die zin. Het Huis staat aan de boomgaard die naar het oosten is gericht én aan de hoofdas die het contact maakt met de Vecht. Het Huis is een dubbelhuis, voor twee families, waardoor het een wat groter en gevarieerder volume kan worden. Theoretisch kan het ook één heel groot huis zijn, maar altijd met de twee gezichten oost- en zuidwaarts.

#### *De Vechttuin*

De ruimte aan de Vecht wordt benut als landschappelijke tuin met wandelpad, waterpartij en theekoepel, te gebruiken door alle bewoners van het plangebied. Van de (vele) bestaande bomen zullen de mindere exemplaren verwijderd worden, waardoor de tuin meer ruimtelijkheid krijgt en de mooie bomen meer tot hun recht komen.

Het pad dat door de Vechttuin loopt en dat de verschillende onderdelen van het woongebied verbindt, vormt de hoofdas van het gehele plan.

Rond de private tuinen die aan de Vechttuin grenzen komt een weelderige groene rand bestaande uit een stevige haag en lossige clumps van rododendrons die de strenge lijnen doorbreken. Het theekoepeltje moet een klein pronkstukje worden.

### *De Tuinderij*

De Tuinderij ligt op de plek van de vroegere tuinderij van Cromwijck. Op de tuinderijplaats is de historische dwarsas weer zichtbaar: opgespannen tussen de oude schoorsteen en de watertoren vormt een vlak van hergebruikte betonplaten, afgezoomd met groen, een centrale 'plaats'. De woningen vormen hieromheen een hof met een collectieve gebruikstuin (moestuin of bloementuin). De woningen hebben als 'bijgebouwen' meer eenvoudige volumes dan het Huis. Ze hebben alle een mooie serre of aangebouwde kas, verwijzend naar de historie van de plek. De collectieve gebruikstuin vormt een onderdeel van het ensemble met het Vechtse huis en heeft een eigen gebruikskas. De tuin heeft sierwaarde en de gebouwen functioneren enigszins zoals een orangerie. De tuinderij is zo een levendige hof waar mensen de ruimte samen gebruiken. Bezoekers parkeren informeel in de overmaat aan ruimte.

De bestaande bedrijfswoning Zandpad 41 blijft behouden en wordt omgezet in een reguliere woning. Deze woning behoort als 'tuinmanswoning' ruimtelijk tot het Tuinderij-ensemble, maar is met een eigen oprit en eigen architectuur enigszins afwijkend.

### *De Boomgaard*

De boomgaard vormt naast de centrale as het koppelstuk tussen de Tuinderij en de Landerij en verbindt het plangebied ook met het open landschap aan de oostzijde.

De boomgaard is de 'voortuin' van het Huis en is voor gezamenlijk gebruik, met uitzicht over het naastgelegen weiland. Daartoe wordt ter hoogte van de boomgaard de bestaande hoge laurier haag die rond het perceel ligt onderbroken. Langs de tuinen noordelijk en zuidelijk van de boomgaard wordt de laurierhaag grotendeels behouden, met op strategische plekken een 'uitgesneden kijkvenster'.

### *De Landrand*

De Landrand loopt aan de westkant van het plangebied, van het Zandpad tot aan het bosje achter op het plangebied. Het is een bestaande open strook tussen de bestaande en grotendeels te handhaven houtwal en de buurpercelen aan de westzijde, die ook in de nieuwe opzet vrij blijft van bebouwing. De grotendeels te behouden houtwal vormt de natuurlijke begrenzing tussen de collectieve landrand en de private tuinen aan de oostzijde ervan. Hierdoor zijn hier geen schuttingen en hagen nodig om de tuinen privacy te geven. Wel wordt de houtwal op strategische plekken doorbroken en ontdaan van ondergroei, zodat vanuit de woningen zicht en contact ontstaat naar het westen. Per woning is ten hoogste één doorsteek mogelijk.

Aan het begin van de Landrand staat de poortwoning met ook een toegangspoor. Verder vormt het de hoofdentree, met een zichtlijn die eindigt in de notenggaard. Het is een informele landweg in de vorm van een (half verhard) karrenspoor die toegang geeft naar de woningen. De naastgelegen buitenplaats Valkenberg op het buurperceel aan de westzijde kan eventueel in de toekomst ook ontsloten worden vanaf de Landrand.

### *De Landerij*

De Landerij ligt helemaal achter op het plangebied. De woningen staan hier rond een (half)verharde plaats en vormen een klein ontspannen erf. Alle woningen hebben een grote tuin die aan het omliggende landschap grenst. Ze hebben een klein bijgebouwtje om inpandig te kunnen parkeren. Direct aan het huis hebben de woningen een 'architectonisch oog' dat het zicht op de landschappelijke omgeving richt.

De twee noordelijke woningen, de Grote schuren, wijken iets af van de twee zuidelijke, omdat ze zich ook naar het landschap richten. De woning in de uiterste westhoek van de Landerij staat direct aan de Landrand als bijzondere boerenschuur-woning, net niet helemaal verscholen achter de houtwal. Voor deze boerenschuur ligt een klein eiland met wat notenbomen voor gezamenlijk gebruik. Het geheel vormt het landelijke gezicht voor iedereen die de Landrand op komt rijden of lopen.

### *Openbare buitenruimte*

Bij de afmeting van de wegen en paden wordt gebruik gemaakt van de richtlijnen vanuit het CROW, waarbij er ook aandacht is voor bewoners die minder valide zijn (toegankelijkheidseisen) en voor de beheermogelijkheden van de openbare ruimte. Zo is het eerste stuk van de toegangsweg in de Landrand dusdanig breed en verhard dat de vuilniswagen hier kan keren en er ruimte is om de kliko's op ophaaldag neer te zetten. Bij de verdere uitwerkingen wordt rekening gehouden met de daar aan te stellen eisen, bijvoorbeeld ten aanzien van de belastbaarheid.

Voorts stelt de Veiligheidsregio Utrecht (VRU) speciale eisen aan de bereikbaarheid van hulpdiensten. Het ontwerp voor de openbare ruimte zal worden afgestemd met een civieltechnisch medewerker van de

gemeente en met de VRU. Ook zal bij de verdere uitwerkingen aandacht besteed worden aan het realiseren van bijvoorbeeld een bluswaterput e.d.

### 2.3.1 Beeldkwaliteit

Ten behoeve van het onderhavige initiatief is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit onderdeel is opgenomen in de notitie 'Een Buiten Tuinderij - Visie plan en beeldkwaliteit voor ontwikkeling voormalig stallingbedrijf Zandpad 41 te Maarssen' (la4sale, 21 april 2022); zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 1. Het beeldkwaliteitsplan omvat een kaderstelling, geïllustreerd met beelden die een sfeerindicatie geven van de beoogde bebouwing en van de invulling van de openbare ruimte. Het plan kent twee ensembles met elk een samenhangende architectuur te weten de Tuinderij en de Landerij. De Tuinderij bestaat de Tuinderijwoningen waarvan er één iets groter is en de Poortwoning. De Landerij bestaat uit het Landerijerf en de twee Grote schuren. Dit is nader uitgewerkt in criteria per onderdeel.

Tuinderij



Ensemble 'Tuinderij' (bron: la4sale, 21 april 2022)

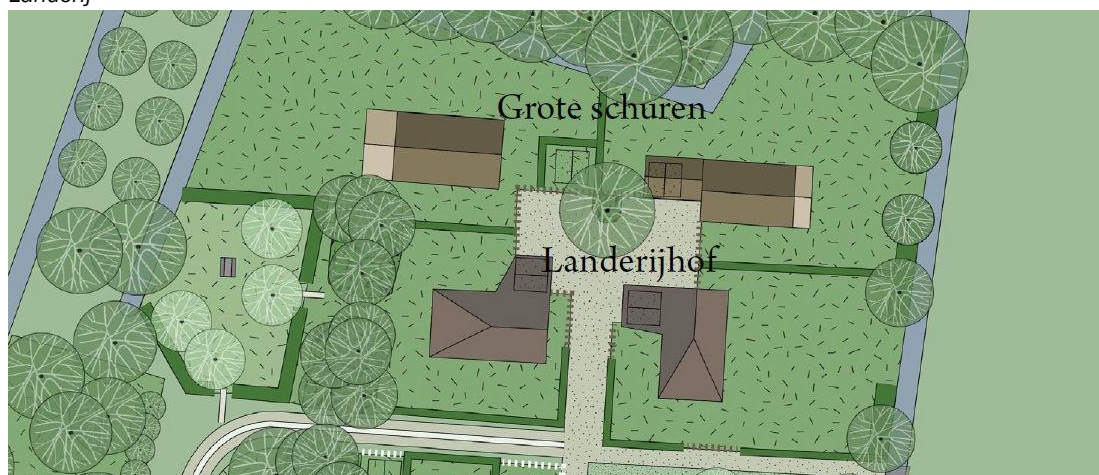


De Tuinderij heeft een esthetische architectuur die geïnspireerd is op de enigszins utilitaire voormalige tuinderijgebouwen. Het vormt een hiërarchisch ensemble met een iets groter Huis en een poortwoning. Alle gebouwen hebben een overeenkomst in architectuurstijl en materiaalgebruik en een aanbouw in de vorm van een kas, serre of veranda.

Het grotere Huis ligt markant aan de boomgaard met uitzicht op het omringende landelijk gebied en op de Vecht, zonder een buitenplaats te pretenderen te zijn. De Tuinderijhuizen liggen rondom de collectieve tuin, als een open hof van gelijke lagere volumes. De Poortwoning is gericht op het Zandpad en vormt een bijzonder samengesteld volume met een in samenhang ontworpen toegangspoort. Deze Poortwoning legt met de gelijksoortige baksteen een link met het naastgelegen Cromwijck.

Aan het Zandpad staat ook een prieeltje in de Vechttuin. Het prieeltje vertoont ook overeenkomst in bouwstijl en materiaalgebruik met de andere gebouwen op de Tuinderij.

### Landerij



Ensemble 'Landerij' (bron: la4sale, 21 april 2022)

De Landerij is achterop gelegen en is aan alle zijden omgeven door het landelijk gebied. De architectuur is daarom naast Vechts ook landelijk, als het ware het productiedeel van een landgoed. De Landerij bestaat uit de landerijhof met schuurvormige volumes rond een klein erf. De woningen krijgen een 'visueel duurzame materialisatie' zoals hout en bijvoorbeeld een groen dak. De gevel naar het erf is zorgvuldig en sober gedetailleerd en heeft een grote 'staldeer' aan het erf ter plekke van de garages. Aan de landschapszijde is een 'open' gevel die zich richt naar de omgeving, een 'architectonisch oog'.

De Landerijhuizen kunnen verschillende volumes hebben, maar eenzelfde bouwstijl en materiaalkeuze, waardoor er een eenheid binnen de hof bestaat. Door de bescheiden toepassing van bruine baksteen wordt in materiaal ook een link gelegd naar Cromwijck. De twee grote expressieve schuurwoningen die aan de noordzijde liggen zijn een geval apart. Deze maken een gezicht naar het landelijk gebied met een markante kap van bijzonder materiaal.

## 3 Beleidskaders

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

#### Planspecifiek

Gezien de aard en omvang is de NOVI verder niet specifiek van belang. Wel wordt er aangesloten op de ambities en belangen van het Rijk, zoals het realiseren en behouden van een goede leefomgevingskwaliteit en het realiseren van woningen.

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wet ruimtelijke ordening, 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 NOVI 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, 1 januari 2017 en 1 december 2020 op onderdelen aangevuld.

#### Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling valt binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie, die een erfgoed van uitzonderlijke universele waarde is. De aanwijzing vanuit het Barro werkt door in de provinciale Omgevingsverordening. In [toelichting paragraaf 3.2.2](#) wordt nader ingegaan op de ligging binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

#### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

#### **Planspecifiek**

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt op 11 woningen. Het voorliggende plan maakt de realisatie van in totaal 10 nieuwe woningen mogelijk, waarmee het project niet aangemerkt wordt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

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

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht**

De Omgevingsvisie provincie Utrecht is op 10 maart 2021 vastgesteld. De ruimte in de provincie is beperkt terwijl de vraag naar ruimte groot is. Dat stelt de provincie Utrecht voor een grote uitdaging: *'hoe gaan we om met de groei van inwoners en bedrijven zonder dat dit ten koste gaat van een prettige en gezonde leefomgeving? We moeten keuzes maken'*. Daarom is het uitgangspunt om waar mogelijk te kiezen voor slim combineren en concentreren.

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

- 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.

### *Slim combineren*

Met slim combineren bedoelt de provincie Utrecht dat de beschikbare ruimte op meerdere manieren gebruikt kan worden. De provincie combineert bijvoorbeeld het versterken van de rivierdijken met de ontwikkeling van nieuwe fiets- en wandelroutes en nieuwe recreatie- en natuurgebieden. Door te zorgen dat het autoverkeer op de dijken vermindert, ontstaat er meer ruimte voor wandelaars en fietsers.

### *Concentreren*

Concentreren betekent bijvoorbeeld dat nieuwe woningen voornamelijk gebouwd worden dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Veel van wat je nodig hebt, is dan in de buurt en goed bereikbaar. Als het nodig is om kernen leefbaar te houden, is daarnaast een kleine uitbreiding mogelijk. Daarbij is voldoende ruimte om te bewegen en voldoende groen en water belangrijk. En door te bouwen in bebouwd gebied (concentreren), wordt er juist gezorgd dat er op andere plekken in de provincie ruimte overblijft voor andere zaken dan wonen. Denk aan natuur, het verbouwen van voedsel en het opwekken van zon- en windenergie en het verbouwen van voedsel.

### *Uitvoering geven aan de Omgevingsvisie*

De vraagstukken waar we voor staan kunnen de provincie niet alleen oplossen. Samenwerking met inwoners, ondernemers, belangenorganisatie en medeoverheden, partners en de samenleving is cruciaal. Alleen dan kunnen de ambities bereikt worden.

### **Planspecifiek**

De provincie kiest er in algemene zin voor om de algemene ruimtevrage voor wonen en werken op een duurzame wijze te accommoderen door middel van binnenstedelijke en binnendorpse ontwikkelingen. Daarbij is aandacht voor bereikbaarheid, klimaatadaptatie, energietransitie, gezondheid en inclusiviteit van belang. De planlocatie ligt in een kernrandzone. Dit is een gebied dat op de rand van de rode contour ligt. Volgens het provinciale beleid is nieuwe verstedelijking in de kernrandzone mogelijk, mits er sprake is van ruimtelijke kwaliteitsversterking. De caravanstalling van ruim 5.100 m<sup>2</sup> in het plangebied wordt gesloopt en de huidige bedrijfsbestemming wordt wegbestemd. Hiervoor in de plaats worden 10 nieuwe woningen gerealiseerd en wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een reguliere burgerwoning. De woonfunctie past beter in de omgeving aan de Vecht, waardoor er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De kwaliteitsverandering is dan ook qua aard en omvang in redelijke verhouding tot de beoogde bouw van een tiental woningen.

Daarnaast wordt er met het voorliggende plan rekening gehouden met klimaatadaptatie en duurzaamheid. De nieuwe woningen zullen aardgasloos uitgevoerd worden en worden voorzien van duurzame materialen, goede isolatie en duurzame installaties. De woningen zullen voldoen aan de BENG-normen. Met het plan wordt de bestaande verharding grotendeels verwijderd en het gebied beschikt over voldoende mogelijkheid om regenwater in te laten zijgen en af te voeren naar het oppervlaktewater. Tevens worden natuurlijke schaduwplekken gecreëerd, om hittestress te voorkomen. Dit past binnen de ambities uit de regionale afspraken in het kader van 'Afspraken klimaat adaptief bouwen Utrecht'.

De planlocatie ligt binnen zowel de 'Historische buitenplaatszone' als de 'Hollandse Waterlinie'. De historische buitenplaatszones staan onder druk. De provincie Utrecht geeft ruimte voor ontwikkelingen binnen deze zone. De ontwikkelingen dienen gericht te zijn op het creëren van economische dragers en het behoud van de cultuurhistorische waarden van de buitenplaatsen. Aan de westzijde van het plangebied grenst een historische buitenplaats. Deze buitenplaats verkeert in een relatief goede staat. Met de ontwikkeling wordt meer zicht op de buitenplaats gecreëerd ten opzichte van de huidige situatie, waarmee meer recht wordt gedaan aan de waarde van deze buitenplaats.

De Hollandse Waterlinie is UNESCO Werelderfgoed met uitzonderlijke universele waarden. Kenmerkend voor de Hollandse Waterlinie zijn een samenhangend stelsel van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen, een groen en overwegend rustig karakter en de openheid. Binnen het plangebied en in de omgeving zijn geen direct herkenbare elementen van de Hollandse Waterlinie aanwezig. Wel ligt het plangebied in het inundatiegebied van de Hollandse Waterlinie, het gebied dat onder water werd gezet. Het verkleinen van het bebouwde oppervlak, door de sloop van de aanwezige bedrijfsbebouwing, draagt bij aan het behoud en versterken van de universele waarden. De caravanstalling blokkeert het zicht naar het achtergelegen landschap. Met de ontwikkeling van de 10 woningen wordt een meer open karakter

gecreëerd en wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de openheid van het gebied, wat beter past bij de waarden van de Hollandse Waterlinie.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Omgevingsvisie provincie Utrecht.

### **3.2.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht**

Het beleid van de Omgevingsvisie wordt uitgevoerd met behulp van de op 10 maart 2021 vastgestelde Interim Omgevingsverordening en Programma's:

#### *De Omgevingsverordening*

In de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht staan de regels die horen bij het beleid dat in de Omgevingsvisie staat. Bijvoorbeeld regels voor natuurgebieden, waterwingebieden en woningbouw. Het opstellen van deze regels is een wettelijke taak of is het gevolg van politieke keuzes van de provincie Utrecht. In de Omgevingsverordening gaat het deels om regels die alleen voor gemeenten, waterschappen en uitvoeringsdiensten gelden en deels om regels die voor iedereen gelden. De provincie Utrecht heeft de ambitie om alleen regels te maken om risico's uit te sluiten. Soms is het mogelijk van regels af te wijken.

De provincie Utrecht vindt het belangrijk om ruimte te geven aan nieuwe initiatieven en maatwerk per gebied. In de Omgevingsverordening zijn alle regels voor de leefomgeving samengebracht en de provincie Utrecht is van zo'n 20 verordeningen naar één Omgevingsverordening gegaan. Dit moet het voor iedereen eenvoudiger maken om te zien welke regels waar gelden.

#### *Programma's*

Om het beleid uit te voeren zijn er niet alleen regels nodig, maar ook op uitvoering gerichte programma's. De provincie zal hier samen met overheden, partners en de samenleving invulling aan geven. Bijvoorbeeld in het programma 'wonen en werken'. Gemeenten in een regio en provincie zitten daarbij samen aan tafel en leggen vast welke woningen waar op welk moment gebouwd gaan worden en welke bedrijventerreinen ontwikkeld gaan worden. Daarbij wordt ook rekening gehouden met andere zaken, zoals dat mensen naar hun werk kunnen gaan en dat er voldoende recreatie en groen is. Met de Omgevingsvisie wil de provincie Utrecht duidelijkheid geven hoe de Utrechtse leefomgeving ingericht kan worden. Welke rol de provincie pakt, hangt af van de situatie. De ene keer zal de provincie Utrecht een ontwikkeling stimuleren, de andere zorgt ze ervoor dat plannen worden aangepast om de kwaliteiten van de omgeving te beschermen.

#### **Planspecifiek**

Op kaart 3 'Watersysteem kaart 2' staat aangegeven dat het plangebied in overstroombaar gebied ligt. Artikel 2.10 stelt dat een bestemmingsplan binnen het overstroombaar gebied bestemmingen en regels moet bevatten die rekening houden met overstromingsrisico's. Binnendijs is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijs is dit ook van toepassing op individuele woningen en bedrijven. De planlocatie ligt binnendijs waardoor dit artikel verder niet van toepassing is.

Het zuidelijke gedeelte van de planlocatie ligt binnen de vrijwaringszone regionale waterkering. In artikel 2.8 staat aangegeven dat een bestemmingsplan voor een locatie binnen de vrijwaringszone regionale waterkering bestemmingen en regels bevat die de waterkerende functie beschermen en voorzien in een vrijwaringszone aan weerszijden van de waterkering. Op de verbeelding van dit bestemmingsplan wordt voor de beschermingszone van de waterkering de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen, conform de legger van waterschap Amstel, Gooi en Vecht.

Het plangebied ligt binnen de zone '100-jaarsaandachtsgebied Bethunepolder'. In artikel 3.7 is aangegeven dat geen activiteiten toegestaan zijn die een risico vormen voor de grond- en oppervlaktewaterwinning voor menselijke consumptie. Het voorgenomen initiatief gaat gepaard met het opheffen van een bedrijfsbestemming wat gunstig is ten aanzien van het waterwinbelang. Er zijn in de nieuwe situatie geen activiteiten voorzien die dat belang kunnen aantasten.

Volgens kaart 15 'Cultuurhistorie en landschap kaart 1' ligt de planlocatie in een gebied waar de uitzondering op het verstedelijkingsverbod landelijk gebied geldt. Artikel 7.8 stelt dat een bestemmingsplan

in afwijking op het verstedelijkingsverbod landelijk gebied verstedelijking kan toestaan onder voorwaarde dat de verstedelijking kleinschalig is, gericht is op het behoud, herstel of versterking van de cultuurhistorische waarden en zorgvuldig wordt ingepast. De ontwikkeling sluit goed aan op de omgeving. De woningen sluiten beter aan op de karakteristieken van de omgeving ten opzichte van de caravanstalling die in de huidige situatie aanwezig is op de planlocatie. Daarnaast betreft het een kleinschalige ontwikkeling. Bovendien is de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie, landschap en natuur' opgenomen op de verbeelding van het onderhavige bestemmingsplan.

Ook wordt aangegeven dat de planlocatie ligt in het zojuist aangewezen UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies. Het is verboden om de uitzonderlijke universele waarde van de Hollandse Waterlinies aan te tasten. Echter zijn er binnen het plangebied geen (noemenswaardige) waarden van de Hollandse Waterlinies aanwezig. Met het plan wordt meer openheid gecreëerd, hetgeen beter past bij de in de (verre) omgeving gelegen bouwwerken van de Hollandse Waterlinie, waardoor de waarden verbeteren. In toelichting paragraaf 4.7 wordt nader ingegaan op het aspect cultuurhistorie.

Volgens kaart 16 'Cultuurhistorie en landschap kaart 2' ligt het plangebied in het landschap Groene Hart. Ontwikkelingen mogen de kernkwaliteiten van het landschap niet aantasten. Het voorliggende plan is zorgvuldig ingepast en de caravanstalling wordt gesloopt. Hierdoor komt er in het plangebied meer ruimte voor groen en openheid. Geconcludeerd kan worden dat, gezien de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling, er geen kernkwaliteiten van het landschap worden aangetast maar juist worden verbeterd.

Uit kaart 18 'Wonen, werken en recreëren kaart 1' blijkt dat het plangebied in het landelijk gebied ligt. In artikel 9.7 staat de instructieregel bestaande stedelijke functies, anders dan wonen vermeld. Dit artikel stelt dat percelen voor specifieke stedelijke functies en bestemmingen een andere stedelijke functie kunnen krijgen, onder voorwaarde dat de functiewijziging naar aard en omvang niet leidt tot vergroting van de locatie en tot een toename van de invloed op de omgeving. Daarnaast dienen de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden behouden te blijven en de omliggende agrarische bedrijven mogen niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering. Met het voorliggende plan wordt de bestaande bedrijfsbestemming wegbestemd en wordt de aanwezige caravanstalling van ca. 5.200 m<sup>2</sup> gesloopt. Hiervoor in de plaats worden 10 nieuwe woningen gerealiseerd, waarbij het bebouwde oppervlak zal afnemen tot ca. 1.600 m<sup>2</sup>. De oppervlakte aan bebouwing en de grote van de planlocatie neemt hierdoor af. De invloed op de omgeving van 10 woningen zal minder zijn dan van de huidige bedrijfsbestemming: de (potentiële) milieuhinder neemt af, er is geen sprake van onevenredige verkeerstoename en het landschap zal minder verstoord worden dan met de huidige bedrijfsbebouwing en de bijbehorende gebruiks- en opslagmogelijkheden op het terrein. Verder worden de woningen zorgvuldig ingepast waardoor er een kwaliteitsverbetering van het gebied plaatsvindt. Er worden nieuwe doorzichten en meer openheid gecreëerd. De cultuurhistorische en landschappelijke waarde wordt dan ook versterkt met het voorliggende initiatief. Rond de planlocatie zijn geen agrarische bedrijven aanwezig die belemmerd kunnen worden in hun bedrijfsvoering.

Daarnaast staat op kaart 18 aangegeven dat de planlocatie in de kernrandzone ligt. In artikel 9.8 staat een bestemmingsplan voor locaties binnen de kernrandzone verstedelijking kan toestaan ten behoeve van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. De verstedelijking dient gepaard te gaan met versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Ook moet de verstedelijking ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar zijn. Er moet sprake zijn van een duurzame realisatie en de omliggende functies mogen niet onevenredig geschaad worden. Met de sloop van de caravanstalling en de ontwikkeling van het ruimtelijk opgezette plangebied tot woongebied met een beperkt aantal woningen op grote kavels wordt de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit verbeterd. Met het wegbestemmen van de bedrijfsbestemming verbetert het woon- en leefklimaat in de omgeving en bestaat niet meer het gevaar dat er zich een bedrijf vestigt dat niet passend zou zijn in de natuurlijke omgeving. Er zijn immers op basis van het nu geldende bestemmingsplan bijvoorbeeld een fabriek voor computers/kantoorapparatuur/kleding/medische en optische apparatuur/elektrotechniek, groothandel in voedingsmiddelen/bloemen/planten, maar ook een cateringbedrijf, wasserij of autoverhuurbedrijf toegelaten. Doordat dit soort bedrijven binnen de huidige bestemming zijn toegestaan, is het voor de gemeente nu niet mogelijk om vestiging hiervan tegen te gaan.

De planlocatie ligt in het aandachtsgebied stiltegebied. Artikel 9.27 stelt dat er in deze gebieden rekening gehouden moet worden met de doelstellingen voor het geluidsniveau in stiltegebieden. Een woonfunctie past beter in het stiltegebied dan een bedrijfsbestemming. Hierdoor zal op het gebied van geluid de situatie verbeteren.

Geconcludeerd kan worden dat de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht geen belemmeringen veroorzaakt. De ontwikkeling is in lijn met het provinciale beleid.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Omgevingsvisie Stichtse Vecht**

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

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

##### *Langzame Vecht*

Het gebied rondom de Vecht is aangewezen als 'Langzame Vecht'. Dit is een gebied met twee gezichten: de drukker levendige westzijde en de rustigere, groene oostzijde. Het gebied wordt gekenmerkt door een afwisseling van dorpen, buitenplaatsen, landhuizen, kastelen, boerderijen en rivieren. Langs de rivier de Vecht werden kastelen en voornamelijk huizen gebouwd waarvan er nog vele overeind staan.

Binnen de belevingszone zijn veranderingen alleen mogelijk als ze de typische beleving van de Langzame Vecht behouden en/of versterken. De bestaande kwaliteiten op het gebied van erfgoed, cultuurhistorie en landschap zijn leidend. Specifieke aandacht hebben we voor de zichtlijnen. In de Langzame Vecht zijn er zichtlijnen van en naar de buitenplaatsen, de forten (verboden kringen), groepsaccommodaties, molens (molenbiotopen) en beschermde dorpsgezichten.

##### **Planspecifiek**

Met het voorliggende initiatief wordt een caravanstalling gesaneerd en hiervoor in de plaats worden 10 woningen gerealiseerd. Het gaat om woningen in een groene omgeving, met behoud van cultuurhistorisch waardevolle structuren en elementen. Dit sluit aan bij de ambities voor de 'Langzame Vecht', waarin versterking van de bestaande kwaliteiten op het gebied van erfgoed, cultuurhistorie en landschap leidend zijn. Bovendien heeft de gemeente Stichtse Vecht door de grote woningbehoefte de ambitie realisatie van woningen mogelijk te maken. Het voorliggende initiatief sluit hier op aan.

Er kan geconcludeerd worden dat het plan in lijn is met de ambities van de omgevingsvisie.

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

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

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

Vanuit de geactualiseerde woonvisie gelden de volgende voorwaarden voor het woonprogramma:

Aantal woningen	Sociale huur	Betaalbare koop	Middenhuur
6 t/m 25	30 %	maatwerk	maatwerk

Het in de Woonvisie vermelde 'maatwerk' is gedefinieerd als: "*vrij om passend bij de kern en het project in te vullen*". Dit betekent dat de uitwerking van het 'maatwerk' (i.c. voor de categorieën betaalbare koop en middenhuur) door het College kan worden en niet aan de raad behoeft te worden voorgelegd. Wat wel aan de raad dient te worden voorgelegd is een eventuele afwijking van de opgegeven percentages in de tabel.

#### **Planspecifiek**

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

Het initiatief Zandpad 41 te Maarssen gaat uit van een ontwikkeling van 8 vrijstaande woningen en 2 halfvrijstaande (twee-onder-een-kap) woningen. In totaal worden 10 woningen gerealiseerd.

Op 6 april 2021 heeft het college van B&W besloten dat voor dit initiatief zal worden afgeweken van de Woonvisie en er geen verplichting wordt opgenomen om 30% sociale woningbouw te realiseren, omdat het plan dan niet (financieel) uitvoerbaar is gelet op de kernkwaliteiten van het gebied die hoge eisen stelt aan de inrichting en uitstraling. Deze afwijking dient aan de raad te worden voorgelegd. Het geëigende moment om dit te doen is bij het voorleggen van het ontwerpbestemmingsplan aan de raad.

Het initiatief gaat uit van enkel dure koop (10 eenheden). Dat betekent dat het 'maatwerk' voor de categorieën betaalbare koop en middenhuur in dit geval neerkomt op 0 eenheden. Hier zijn diverse argumenten voor om tot deze verdeling te komen.

#### *Collectieve hoofdstructuur & kwaliteit*

Het totale perceel is 23.705 m<sup>2</sup> groot. In tegenstelling tot reguliere nieuwbouw-ontwikkelingen, waarbij vrijwel 100% van de terreinoppervlakte wordt uitgegeven aan individuele kopers, wordt dat in dit plan met 64% uitgeefbaar niet gedaan. Een areaal van circa 8.700 m<sup>2</sup> wordt ingezet als collectieve buitenruimte en vormt de ruggengraat van het plan voor groenkwaliteit, behoud van cultuurhistorisch relevante bouwwerken, zichtassen en ontsluiting. Deze collectieve hoofdstructuur is essentieel om te kunnen voldoen aan de door de gemeente en provincie geëiste zeer hoge kwaliteit van het plan. Met het plan wordt beoogd een 'nieuw monument voor de toekomst' aan de Vecht te realiseren. Van de totaal beschikbare 23.705 m<sup>2</sup> zal 36% dus niet als privéterrein worden ontwikkeld en uitgegeven, maar als collectieve buitenruimte worden ingericht. Naast de inrichtingskosten die dit met zich mee brengt, leidt dit ook tot een significante minderopbrengst van de gronden. Dit alles om de samenhang en de kwaliteit van het plan vorm te geven. Ook op privé kavels zullen instandhoudingseisen voor de groenstructuur en regels voor beeldbepalende inrichtingselementen gelden.

De onderdelen die hiervoor in het plan worden opgenomen zijn:

- de Vechttuin met prieel en voetpad aan de zuidzijde van het terrein (= zichtzijde vanaf Zandpad);
- de tuinderij (met centraal plein en collectieve kas);
- de boomgaard aan de oostzijde;
- de notenggaard aan de noordwestzijde;
- de schoorsteen van de verdwenen kassen;
- het waterreservoir;
- de oude kasmuur;
- de groenwal aan de gehele westzijde;



- het centrale erf van de Landerij;
- de landrand met de solitaire struiken en bomen en aangrenzende natuurlijke weiden.;
- de centrale noord-zuid as van het plangebied: het wandelpad.

Al het bovenstaande drukt niet alleen het opbrengstpotentieel, maar vraagt ook een meer dan gemiddelde investering.

#### *Instandhouding*

De kwaliteit van het plan wordt na realisatie niet alleen bepaald door de investeringen bij de start, maar zeker ook door de wijze waarop de gezamenlijke eigenaren straks bereid en in staat zullen moeten zijn om het beheer en het onderhoud van de collectieve structuur van ontsluiting en groenkwaliteit, en van de instandhouding van de cultuurhistorisch relevante bouwwerken, gezamenlijk te dragen.

Beoogd wordt dat de collectieve onderdelen (in mandelig eigendom) ook in de toekomst blijvend worden gebruikt en onderhouden zoals geschetst. Daarom zal één en ander worden vastgelegd in de verkoopaktes door middel van zogenaamde kwalitatieve verplichtingen en zullen deze worden geborgd met een kettingbeding – wat betekent dat de notarieel vastgelegde verplichtingen altijd overgaan op een volgende eigenaar. De uitvoering zal worden belegd bij een Vereniging van Beheer, waar alle eigenaren verplicht lid van zijn en financieel aan bijdragen. Daarmee liggen deze afspraken ook duurzaam vast.

Een samenwerking tussen 10 eigenaren zoals hierboven geschetst heeft alleen kans van slagen wanneer sprake is van een balans tussen 'gelijke grootheden'. Anders gezegd: elke woning heeft ongeveer het zelfde genot van de collectieve hoofdstructuur en elke woning zal daar dus ongeveer in gelijke mate aan moeten bijdragen. Wanneer van de 10 woningen er 3 géén 'dure koop' maar 'betaalbare koop', dan is het niet aannemelijk dat de kopers hiervan voldoende financiële ruimte hebben om hun pro rata parte verplichte bijdrage te doen die nodig is voor onderhoud en instandhouding van bovengenoemde waardevolle maar kostbare mandelige gedeelten in het plan. Dat geeft dan niet alleen financiële maar ook sociale onbalans.

#### *Omvang terrein 23.705 m<sup>2</sup> en slechts 10 woningen*

In een eerder initiatief zijn in het verleden 13 tot 15 woningen getekend op het terrein. Dat aantal werd te groot geacht. Op het beschikbare terrein van 23.705 m<sup>2</sup> zijn nu, naast de bestaande 'tuinderswoning' Zandpad 41, 10 nieuwe woningen gepland. Dit betekent dat er gemiddeld 2.155 m<sup>2</sup> per woning aan terrein beschikbaar is en wat neer komt op een dichtheid van nog geen 5 woningen per hectare. Dat heeft ook een financiële impact. In een gewone nieuwbouwwijk, waarin sprake kan zijn van een dichtheid van 20-25 woningen per hectare, zouden op zo'n oppervlakte minstens zo'n 50 woningen worden gerealiseerd.

Het gaat hier uiteraard niet om een locatie voor een 'normale nieuwbouwwijk', maar het geschetste verschil in dichtheid maakt dat deze ontwikkeling dus ook niet vergeleken kan worden met ontwikkelingen die door hun hogere dichtheid ook de ruimte bieden (in ruimtelijke en in financiële zin) voor het mee-ontwikkelen van sociale en middensegment woningen.

#### *Type locatie*

De planlocatie ligt op ca. 2 kilometer loopafstand van het dichtstbijzijnde winkelcentrum en de dichtstbijzijnde bushalte. Daarmee biedt de locatie niet het ideale profiel voor sociale woningbouw, betaalbare koopwoningen en middenhuur woningen.

#### *Conclusie*

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het voorliggende plan in lijn is met de mogelijkheden om af te wijken van de Actualisatie Woonvisie 2017-2022.

### **3.3.3 Welstandsnota Stichtse Vecht 2013**

In de Welstandsnota Stichtse Vecht 2013 is vastgelegd dat bouwplannen getoetst moeten worden aan de welstandscriteria. Het plangebied behoort tot gebied MA6 'Omgeving Abel Tasmanlaan' en is aangemerkt als gewoon welstandsgebied. De waarde van dit gebied is vooral gelegen in het rustige beeld van de straten met het groen van bomen en voortuinen. De dynamiek van het woongebied is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkappen en uitbouwen.

De bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

#### *Ligging*

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooilijnen en hoeken van belang zijn;
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte;
- gebouwen met een bijzondere functie zoals scholen kunnen een meer vrij positie innemen en daarbij een meerzijdige oriëntatie krijgen.

#### *Massa*

- de bouwmassa is evenwichtig en afgestemd op de samenhang in rij of cluster gezien vanuit de openbare ruimte;
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van twee lagen met kap;
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen indien goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa;
- gebouwen met bijzondere functies harmoniseren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm.

#### *Architectonische uitwerking*

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk;
- bij rijenwoningen aan voorkanten de herhaling behouden;
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het cluster.

#### *Materiaal en kleur*

- materialen en kleuren zijn degelijk en terughoudend en aan de voorkant in samenhang met de rij of het cluster;
- gevels bij voorkeur in baksteen of vergelijkbare materialen uitvoeren.

#### **Planspecifiek**

De planlocatie ligt in de Vechtzone. De bebouwing in dit gebied bestaat voornamelijk uit boerderijen, woonhuizen op buitenplaatsen en (agrarische) bedrijfsgebouwen. Bedrijfsbebouwing ligt voornamelijk achter en soms naast de woning. De bedrijfserven zijn slechts deels verhard.

In de huidige situatie ligt de bedrijfsbebouwing achter de bedrijfswoning en is het erf grotendeels verhard. Dit past niet bij de welstandseisen van de Vechtzone. De waarde van de Vechtzone is vooral gelegen in landschappelijke kwaliteiten als de openheid en de Vecht zelf in combinatie met historische waardevolle elementen. Op het plangebied staat in de huidige situatie een grote opslag voor caravans. Dit belemmert deels de openheid van het gebied. Met de herontwikkeling van het terrein en de bouw van de woningen wordt er meer openheid gecreëerd. Daarbij zal er met de ontwikkeling aangesloten worden op de karakteristieken van de voormalige tuinderij en met een relatie met de Vecht. De woningen passen op de voorgestelde wijze passen in de omgeving en zullen voldoen aan het gemeentelijke welstandsbeleid.

## 4 Onderzoeken

### 4.1 Milieueffectrapportage

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

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

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

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

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

#### Planspecifiek

Uit een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij mogen de bestaande planologische mogelijkheden worden meegewogen bij de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Met het voorliggende plan wordt de bestaande 5.100 m<sup>2</sup> grote bedrijfsbebouwing ter plaatse van het plangebied gesloopt. Hiervoor in de plaats worden binnen het ruimtelijke opgezette plangebied 10 woningen gerealiseerd. De bebouwingsmogelijkheden nemen daarmee niet toe ten opzichte van de bestaande (planologische) situatie. Er kan dan ook gesteld worden dat er geen sprake is van een stedelijk

ontwikkelingsproject. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

Desondanks zijn in het kader van dit ruimtelijk plan de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit ruimtelijke plan te nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. De kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zijn niet van dien aard dat er aanleiding bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapportage.

## 4.2 Bodem

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

### Planspecifiek

Met het voorliggende bestemmingsplan worden nieuwe woningen mogelijk gemaakt en vindt er een bestemmingswijziging naar een strenger bodemgebruik plaats. In het kader van het bestemmingsplan zal aangetoond moeten worden dat de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Om die reden zijn in 2018, 2021 en 2022 (verkennende) bodemonderzoeken uitgevoerd, achtereenvolgens:

- 'Verkennend bodemonderzoek Zandpad 41 te Maarssen' (Aveco de Bondt, d.d. 7 november 2018), zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 2;
- 'Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Zandpad 41 te Maarssen' (Aveco de Bondt, d.d. 3 september 2021), zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 3;
- 'Verkennend en aanvullend bodemonderzoek' (Bodem Portaal, d.d. 5 juli 2022): zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 4.

Eind 2022 heeft de Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU) een beoordeling gegeven van bovenstaande 3 rapporten. Deze beoordeling is begin 2023 besproken met de initiatiefnemer en het bodemonderzoeksbureau. De conclusie was dat het overzicht van het bodemdossier verbeterd kon worden, en dat enkele aspecten nog aanvullend onderzoek of nadere motivatie behoeften. Aan initiatiefnemer is toen gevraagd om te zorgen voor:

- Een compleet overzicht van alle historische informatie (niet enkel van bovengenoemde 3 rapporten maar ook van alle andere historische bronnen en van direct naastgelegen percelen) volgens NEN-5725;
- Een motivatie waarom geen nader veldonderzoek nodig zou zijn naar bestrijdingsmiddelen i.v.m. de boomgaard die in het verleden aanwezig is geweest;
- Een aanvullend verkennend bodemonderzoek naar asbest in de grond op nog niet onderzochte locaties en ter plaatse van de voormalige sloot (waar puin is aangetroffen), e.e.a. volgens NEN-5707;
- Een betere afperking van de aangetoonde verontreinigingen met PCB's en zink (in de zuidwesthoek van het perceel);
- Herstel van een gebleken verwisseling in de rapportage van 2022 van de verontreinigingspots met zink en PCB's.

Één en ander heeft geleid tot de volgende 2 aanvullende rapporten:

- Historisch vooronderzoek NEN 5725 Zandpad 41 te Maarssen' (Bodemportaal, d.d. 13 februari 2023), zie bijlagen bij toelichting bijlage 5;
- Briefrapportage 'aanvullend bodemonderzoek Zandpad 41 te Maarssen' (Bodemportaal, d.d. 7 april 2023), zie bijlagen bij toelichting bijlage 6.

#### Verkennend bodemonderzoek 2018

Het verkennend bodemonderzoek uit 2018 heeft zich gericht op het gedeelte onder en direct rondom de bedrijfsbebouwing. Daarbij is de planlocatie opgedeeld in deellocaties. De navolgende afbeelding toont de deellocaties en de positie van de monsterpunten.



Deellocaties en positie monsterpunten verkennend bodemonderzoek 2018 (bron: Aveco de Bondt)

#### *Zintuiglijke waarnemingen*

In de bovengrond van de deellocaties D en E zijn overwegend bijmengingen met puinhoudend aangetroffen. In de bovengrond van de deellocaties F1 en F2 zijn overwegend bijmengingen met puin- en koolhoudend aangetroffen.

Tijdens het verrichten van de visuele terreininspectie zijn op het maaiveld geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Ook tijdens het verrichten van de handboringen en het graven van de gaten zijn in de bodem geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

#### *Deellocatie A*

In de bovengrond zijn lichte verontreinigingen aan kwik, lood, PCB en chloorbestrijdingsmiddelen OCB, DDD en DDE gemeten. De licht verhoogde gehalten zijn mogelijk veroorzaakt door het gebruik van bestrijdingsmiddelen in het verleden. In de ondergrond zijn geen van de onderzochte stoffen in verhoogde gehalten gemeten. In het ondiepe grondwater van de deellocatie A zijn geen verontreinigingen aangetoond.

#### *Deellocatie B*

In bovengrond van de onderzoekslocatie B zijn geen van de onderzochte stoffen in verhoogde gehalten gemeten. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen aan barium, xylenen en naftaleen aangetoond.

#### *Deellocatie C*

In de bovengrond zijn geen verhoogde gehalten aan de chloorbestrijdingsmiddelen OCB's en DDT/DDD/DDE gemeten.

#### *Deellocatie D/E*

In de puinhoudende bovengrond zijn lichte verontreinigingen aan kwik, lood, zink en PCB gemeten. De licht verhoogde gehalten zijn waarschijnlijk gerelateerd aan de bijmengingen met puin.

#### *Deellocatie F1/F2*

In de puin- en koolhoudende grond zijn lichte verontreinigingen aan cadmium, koper, kwik, lood, nikkel, zink, PAK, PCB en minerale olie gemeten. De licht verhoogde gehalten zijn waarschijnlijk gerelateerd aan de bijmengingen met puin en kooldeeltjes.

#### *Deelconclusie onderzoek 2018*

Gezien de vastgestelde bodemkwaliteit zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu. Voor geen van de gemeten stoffen wordt de interventiewaarde overschreden. De aangetoonde gehalten overschrijden de betreffende achtergrondwaarden (AW2000-waarden) en streefwaarden en geven geen aanleiding voor het uitvoeren van nader onderzoek. De bodemkwaliteitsklasse voldoet indicatief aan 'Klasse industrie' en gedeeltelijk 'Klasse wonen'.

Gegeven de in dit rapport beschreven onderzoeksresultaten, wordt de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het huidige gebruik en een eventuele voorgenomen herontwikkeling tot woningen. Hierbij wordt opgemerkt dat er vanuit de gemeente Stichtse Vecht mogelijk aanvullende bodemkwaliteitseisen gelden om de bestemming geschikt te maken voor de functie wonen met of zonder tuin.

#### *Verkenkend en aanvullend bodemonderzoek 2021*

In het verkennend bodemonderzoek van 2018 is het westelijke gedeelte van de planlocatie, ter plaatse van de groenwal en de eventuele toekomstige watergang, niet meegenomen. Om die reden is in september 2021 een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd naar deze twee deellocaties.

De navolgende afbeelding toont de deellocaties:



Deellocaties aanvullend verkennend bodemonderzoek 2021 (bron: Aveco de Bondt)

#### Deellocatie toekomstige watergang

- Op het maaiveld of in de opgeboorde grond zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetroffen.
- In de grond zijn ter plaatse van de gehele onderzoekslocatie zwakke tot matige bijmengingen met baksteen aangetroffen tot een diepte van circa 1,0 m -mv. Ter plaatse van boring 09 zijn in de ondergrond ook zwakke bijmengingen met puin aangetroffen.
- Ter plaatse van de bronlocatie van de verontreiniging met VOCl zijn in de grond licht en matig verhoogde gehalten tetrachlooretheen (PER) aanwezig.
- In het grondwater ter plaatse van de bronlocatie met VOCl is in het grondwatermonster uit peilbuis 09 een sterk verhoogde concentratie vinylchloride (VC) aangetoond. Tevens is een matig verhoogde concentratie dichlooretheen (CIS) aangetoond. In de overige grondwatermonsters zijn licht verhoogde concentraties dichlooretheen en vinylchloride aangetoond. Circa 8 meter ten noordoosten van de bronlocatie met VOCl is in het grondwater (bestaande peilbuis 704) een sterk verhoogde concentratie dichlooretheen aangetoond. Tevens zijn licht verhoogde concentraties tetrachlooretheen en vinylchloride aangetoond.
- De verontreiniging met VOCl in de grond en grondwater maken deel uit van het geval van ernstige bodemverontreiniging zoals is beschikt door de RUD Utrecht.
- In het grondwater is lokaal een matig verhoogde concentratie barium aangetoond. Het betreft waarschijnlijk een van nature verhoogde concentratie. Nader onderzoek naar de verhoogde concentratie barium wordt niet noodzakelijk geacht.
- Op twee locaties is een sterk verhoogd gehalte PCB in de grond aangetoond. Op een derde locatie is een sterk verhoogd gehalte nikkel aangetoond. Een duidelijke bron of oorzaak voor deze verontreinigingen is niet aan te wijzen.
- In de grond is analytisch PFAS aangetoond. De grond is op basis van het Tijdelijk handelingskader PFAS indicatief geclassificeerd als 'klasse wonen of industrie'.

### Deellocatie groenwal

- Ter plaatse van de groenwal zijn in het gehele boorprofiel zwakke bijmengingen met baksteen aangetroffen.
- Op het maaiveld of in de opgeboorde grond zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetroffen.
- Ter plaatse van de groenwal zijn licht verhoogde gehalten diverse zware metalen, PCB en PAK aangetoond. Er is geen aanleiding voor nader onderzoek.

### Deelconclusie onderzoek 2021 - aanbevelingen

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn meerdere matige tot sterke verontreinigingen met VOCl, PCB en nikkel aangetoond. De verontreiniging met VOCl betreft een beschikt geval van bodemverontreiniging waarnaar geen nader onderzoek noodzakelijk is. De verontreinigingen met PCB en nikkel zijn zowel horizontaal als verticaal niet (voldoende) afgeperkt. Het is onbekend of er sprake is van een of meerdere gevallen van ernstige bodemverontreiniging. Nader onderzoek naar de omvang van de verontreinigingen met PCB en nikkel wordt noodzakelijk geacht.

Tevens wordt aanbevolen een asbestonderzoek conform de NEN 5707 uit te voeren vanwege de aangetroffen bijmengingen met baksteen en puin en de nabijgelegen gedempte sloot waarin asbest boven de interventiewaarde is aangetoond in het dempingsmateriaal.

Indien graafwerkzaamheden in de sterke verontreinigingen of in een geval van ernstige bodemverontreiniging zijn voorzien dient voorafgaand een saneringsplan of een plan van aanpak te worden opgesteld dat ter goedkeuring moet worden ingediend bij het bevoegd gezag (RUD Utrecht).

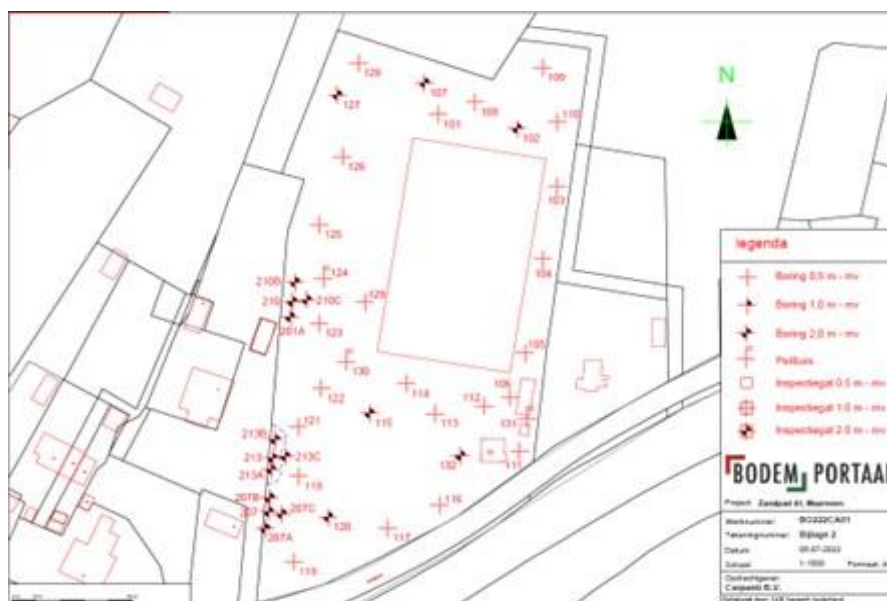
De huidige bodemkwaliteit vormt een belemmering voor de realisatie van de watergang. Gezien bovenstaande punten kan overwogen worden of het wenselijk is een watergang te realiseren op de geplande locatie.

NB: De eerder bedachte nieuwe watergang is in het aangepaste, definitieve plan, niet meer opgenomen.

### Aanvullend bodemonderzoek 2022

Naar aanleiding van de onderzoeken uit 2018 en 2021 bleek het noodzakelijk om aanvullend onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van PCB en nikkel. Tevens is een niet onderzocht terreindeel, waarvoor geldt dat het historisch onverdacht is, verkennend onderzocht.

De navolgende afbeelding toont de positie van de monsterpunten.



Positie monsterpunten aanvullend / verkennend bodemonderzoek 2022 (bron: Bodemportaal)



#### *Onverdacht terreindeel*

Zintuigelijk zijn in de opgeboorde grond waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van verontreiniging in de grond. Het betrof asfaltbrokken en koolas in de bovengrond. De visuele waarnemingen zijn, mede gezien de resultaten van het eerder uitgevoerde bodemonderzoek, geen aanleiding voor het uitvoeren van een aanvullend onderzoek, op asbest in de grond.

Uit de analyseresultaten blijkt dat er in vrijwel alle grondmonsters sprake is van lichte overschrijdingen van zware metalen en/of minerale olie, PCB en PAK. In één separaat grondmonster waarin matige bijmengingen met koolas zijn vastgesteld, is er sprake van matig verhoogde gehalte lood en koper.

In de grondwatermonsters zijn licht verhoogde gehalten barium aangetoond. Barium wordt regelmatig licht in licht verhoogde gehalten in het grondwater aangetroffen en is dan vaak van nature in de bodem aanwezig.

#### *Resultaten aanvullend onderzoek*

Uit de analyseresultaten afkomstig van de individuele deelmonsters van de ondergrond blijkt dat de gelaten PCB alleen licht verhoogd zijn. De gehalten nikkel overschrijven in één grondmonster de tussenwaarde en in twee grondmonsters de interventiewaarde.

#### *Analyseresultaten grondwater*

In de grondwatermonsters zijn licht verhoogde gehalten barium aangetoond. Barium wordt regelmatig licht in licht verhoogde gehalten in het grondwater aangetroffen en is dan vaak van nature in de bodem aanwezig.

#### *Deelconclusie onderzoek 2022 - aanbevelingen*

De lichte overschrijdingen van de streefwaarden van de grondmonsters op het onverdachte terreindeel en het licht verhoogde gehalte barium in het grondwater zijn geen aanleiding voor het uitvoeren van nader bodemonderzoek.

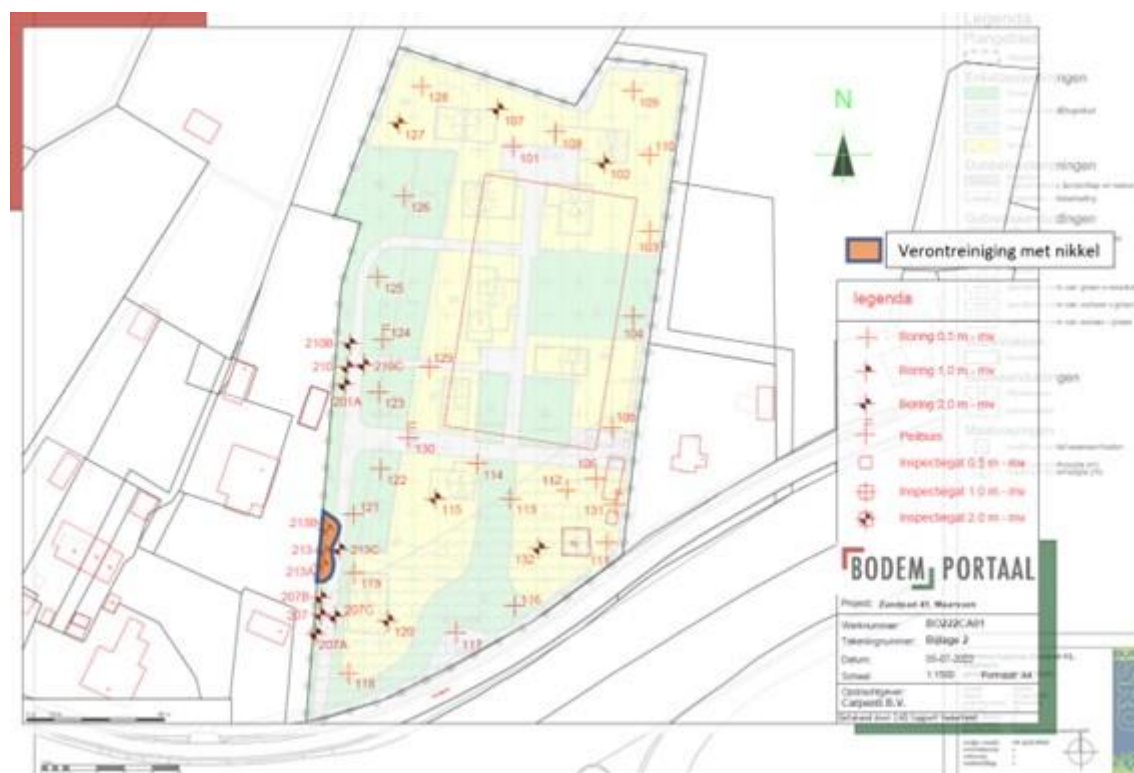
De licht verhoogde gehalten PCB in de separate grondmonsters van het aanvullend bodemonderzoek tonen aan dat de sterke verontreinigingen met PCB beperkt blijven tot de grond direct rondom de eerder verrichte boringen langs de westelijke perceelsgrens. Vanuit de onderzoeksresultaten is er geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met PCB.

De sterke verontreinigingen met nikkel zijn tijdens het aanvullend bodemonderzoek 2022 in de bodemlaag van 0,5 tot 1,0 m-mv vastgesteld, langs de westelijke perceelsgrens. De horizontale verspreiding is niet vastgesteld, aangezien in twee van de drie afperkende boringen sprake is van sterk verhoogde gehalten nikkel. Vanuit de onderzoeksresultaten is er sprake van een hoeveelheid sterk verontreinigde grond die het volumecriterium van 25 m<sup>3</sup> overschrijdt. Aangezien de omvang van de verontreiniging met nikkel in de ondergrond meer dan 25 m<sup>3</sup> sterk verontreinigde grond betreft, is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging en daarmee een saneringsverplichting.

De wijze en het tijdstip van bodemsanering is afhankelijk van het tijdstip waarop de verontreiniging is ontstaan en de aard en omvang van de in de bodem aangetoonde stoffen. In onderhavige situatie zijn de sterke verontreinigingen in de bodemlaag van 0,5 tot 1,0 m-mv aangetoond en betreft het de parameter nikkel die als 'immobiel' kan worden beschouwd. Vanuit de historie van het terrein kan worden aangenomen dat deze voor 1987 is ontstaan, waardoor er sprake is van een geval van historische bodemverontreiniging. Bij een geval van historische bodemverontreiniging met mobiele stoffen wordt onder het saneren van de bodem verstaan: het wegnemen van de actuele risico's voor de voor het terrein beoogde functie. Het tijdstip voor het verwijderen van de verontreiniging is niet wettelijk vastgesteld, maar kan op een 'natuurlijk moment' plaatsvinden. Een 'natuurlijk moment' is het moment dat er sprake is van een nieuwe functie van het terrein, bijvoorbeeld van bedrijfsterrein naar woningbouw.

Omdat de aangetoonde sterke verontreinigingen zich in de bodemlaag van 0,5 tot 1,0 m-mv bevinden, is er geen direct contact met de verontreiniging mogelijk. Daarnaast is er voor het verontreinigde terreindeel geen woonbestemming voorzien. Vanuit de beoogde bestemming van het perceel zal dit terreindeel als 'Groen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' worden ingericht.

Vanuit de resultaten van het verkennend en aanvullend bodemonderzoek worden geen directe belemmeringen gezien voor de beoogde ontwikkeling van woningbouw op het perceel zoals geschetst. De navolgende afbeelding toont de locatie van de gemeten verontreiniging met nikkel, in een projectie op de Verbeelding en de kaart met monsterpunten.



Positie verontreiniging met nikkel in de bodemlaag van 0,5 tot 1,0 m-mv

### Historisch bodemonderzoek 2023

Naar aanleiding van de beoordeling door ODRU van de hiervoor aangehaalde rapporten, is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd, met het doel om overzicht en samenhang te brengen in het gehele bodemdossier en om alle relevante hypothesen van verontreiniging te kunnen uitsluiten dan wel daar aanvullende onderzoeksvoorstellen voor te doen.

### *Potentiële bronnen van bodemverontreiniging op het perceel*

Op basis van het huidige en voormalige gebruik van de bodem, de activiteiten op de locatie en de toepassing van materialen is geïnventariseerd waar op de locatie de potentieel verontreinigde activiteiten hebben plaatsgevonden. Daarnaast is gekeken of er ongewone voorvallen zijn geweest en tot welke bodemverontreiniging deze kunnen hebben geleid.

Mogelijke bodemverontreiniging kan vanuit de volgende aanleidingen zijn veroorzaakt:

1. potentieel bodembedreigende activiteiten op het perceel;
2. toepassing van materialen/verhardingen die bodemverontreiniging hebben veroorzaakt;
3. ongewone voorvallen op het perceel die bodemverontreiniging hebben veroorzaakt;
4. beïnvloedingen vanuit de omgeving van het onderzoeksperceel.

De vanuit een interpretatie van de historische ontwikkeling van het perceel verkregen overzicht van potentieel verdachte bodembedreigende activiteiten op het perceel zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Activiteit	periode	Aard van de verontreiniging	Te verwachten verontreinigingen
Agrarisch gebruik	<1653	Toemaakdek (ophoging met bagger, stalmest en stadsvuil)	Zware metalen, PAK
Gebruik als boomgaard	<1653 tot 1919	Bestrijdingsmiddelen	PCB's en OCB's
Gebruik als (glas)tuinderij	1919 tot 1966	Bestrijdingsmiddelen(opslag)	PCB's en OCB's
	1919 tot 1966	Steenkooloven 1	Zware metalen, PAK
	1919 tot 1966	Steenkooloven 2	Zware metalen, PAK
Demping westelijke vijver	Tussen 1966 tot 1976	onbekend dempingsmateriaal	Zware metalen, PAK, asbest
Gebruik als caravanstalling	1966 tot heden	Oude auto's in caravanstalling	Zware metalen, PAK, asbest
	1966 tot heden	Voormalig puinpad onder stelconplaten ten westen van caravanstalling	Zware metalen, PAK, asbest
	1966 tot heden	Grond onder asfaltverharding op achterterrein	Zware metalen, PAK, asbest
	1966 tot heden	Grind/puinpad oostkant caravanstalling	Zware metalen, PAK, asbest

Potentieel verdachte bodembedreigende activiteiten op het perceel (bron: Bodemportaal)

Aan de hand van nadere motivering en onderbouwing zijn in dit onderzoek de volgende hypothesen verworpen:

- 'verdachte locatie van de aanwezigheid van zware metalen en PAK als gevolg van een toemaakdek'
- 'verdachte locatie van de aanwezigheid van bestrijdingsmiddelen als gevolg van een voormalige boomgaard en kwekerij'
- 'verdachte locatie van de aanwezigheid van zware metalen en PAK als gevolg van twee voormalige steenkoolovens'
- 'verdachte locatie van de aanwezigheid van zware metalen, PAK en asbest, als gevolg van de stalling oude auto's in caravanstalling'
- 'verdachte locatie van de aanwezigheid van zware metalen, PAK en asbest, als gevolg van een voormalig puinpad onder stelconplaten'
- verdachte locatie van de aanwezigheid van zware metalen, PAK en asbest, als gevolg van grond onder asfaltverharding op achterterrein'
- 'verdachte locatie van de aanwezigheid van zware metalen, PAK en asbest, als gevolg van grind/puinpad aan de oostkant van de caravanstalling'
- 'verdachte locatie van de aanwezigheid asbest, voor het overige terrein'
- De hypothese die in dit onderzoek wordt bevestigd is:
- 'verdacht van de aanwezigheid van zware metalen, PCB en asbest, als gevolg van dempingsmateriaal'

Voor deze hypothese is een aanvullend onderzoeksvoorstel gedaan (zie verderop).

#### Potentiële bronnen van bodemverontreiniging vanuit de omgeving

Omdat er mogelijk ook sprake is van beïnvloeding van buiten het perceel (bijvoorbeeld verspreiding van verontreinigingen in het grondwater vanuit aangrenzende percelen), richt het onderzoek naar de verontreinigingsbronnen voor het grondwater zich op de totale invloedssfeer vanuit de omgeving van het onderzoeksperceel.

Vanuit de verkregen historische informatie is er op het perceel Zandpad 42 sprake van een verontreiniging met vluchtige gechlloreerde oplosmiddelen (VOCI) in de grond en het grondwater. De oorzaak van deze verontreiniging is het gebruik van oplosmiddelen door de voormalige stofzuigerfabriek die op het buurperceel (Zandpad 44) was gevestigd. Mogelijk is er ook sprake geweest van het lozen van proceswater op de grenssloot, waardoor er sprake is van twee mogelijke verontreinigingsbronnen. Deze zijn weergegeven in onderstaand figuur.

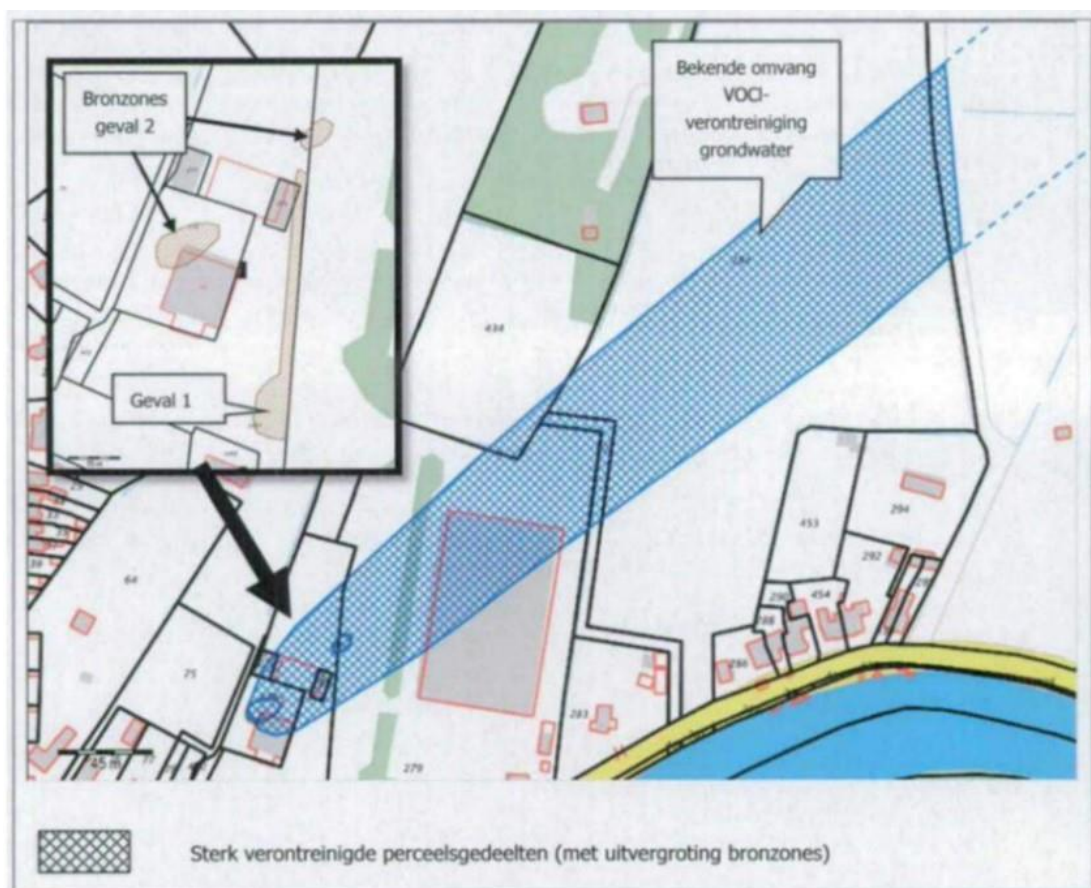


Ligging verontreinigingsbronnen naastgelegen percelen (bron: Bodemportaal)

Vanwege de activiteiten van een voormalige stofzuigerfabriek op het perceel Zandpad 44 te Maarsse is het perceel verdacht van de aanwezigheid van een verontreiniging met VOCl in het (diepere) grondwater. Er bestaat de mogelijkheid dat de op dit perceel aangetoonde sterke verontreiniging met VOCl zich tot onder het onderzoeksperceel heeft verspreid, waarbij het niet is uitgesloten dat er sprake is van gehalten oplosmiddelen die een belemmering voor het beoogde gebruik als woonbestemming kunnen zijn.

De verontreiniging in het grondwater op het perceel is in de periode 2014 t/m heden uitvoerig onderzocht. In de periode 2016-2018 zijn de kern en de pluim van de grondwaterverontreiniging middels in-situ saneringsmaatregelen gesaneerd. Hierbij zijn alleen de hoogste gehalten van de verontreiniging weggenomen. Uit de beschikking die voor de eerste fase van de bodemsanering (bronmaatregelen) is afgegeven, blijkt dat de verontreiniging zich tot ver onder het onderzoeksperceel heeft verplaatst. Een afbeelding vanuit deze beschikking is onderstaand weergegeven.

Een kenmerkende eigenschap van verontreinigingen met VOCl is het soortelijk gewicht van deze stoffen. In het algemeen zijn VOCl gerelateerde stoffen zwaarder dan water. Hierdoor verplaatsen zij zich, behalve horizontaal in de richting van de grondwaterstroming, ook verticaal naar diepere grondlagen, waarbij ze zich uiteindelijk op een storende laag ophopen. Deze zgn. zaklagen kunnen extreem hoge gehalten VOCl en afbraakproducten bevatten. In het algemeen worden VOCl of afbraakproducten niet in het ondiepe (freatische) grondwater van de pluim aangetroffen.



Locatie verontreiniging met VOCl (de 'pluim') (bron: Beschikking ernst, spoed en saneringsplan Zandpad 43-44 Maarssen UT033300083, zaaknummer Z-BDM\_HZ-CONV-07963-14, briefnummer 570350, d.d. 22 juni 2016)

De verontreiniging met VOCl is in de periode tussen 2016 en heden uitvoerig gecontroleerd. Ook op het onderzoeksperceel zijn diverse peilbuizen geplaatst die het verloop van de in-situ bodemsanering monitoren. Uit de resultaten van de meest recente grondwatermonitoring (Eindverificatie Zandpad 43-44 te Maarssen, locatiecode UT033300083, Bioclear earth, projectcode: 20215750/12750, d.d. 15 september 2021) blijkt er alleen aan de westzijde van het perceel (de grenssloot) sprake te zijn van verhoogde gehalten VOCl in concentraties boven de interventiewaarden. De verhoogde gehalten VOCl betreffen met name vinylchloride, dat als een zeer vluchtig afbraakproduct van tetrachlooretheen (PER) en trichlooretheen (TRI) bekend staat. De gehalten worden zowel in het freatisch grondwater als het diepere grondwater aangetroffen.

Op basis van de uitgevoerde monitoring concludeert Bioclear earth dat de verontreinigingsconcentraties in de bronzone over het algemeen een afnemende trend vertonen. Er wordt voldaan aan de doelwaarden uit het saneringsplan wat betreft de bronsanering. De nalevering aan de pluim is geminimaliseerd.

Op basis van de resultaten van de huidige en voorgaande monitoringsronden is de sanering van de bronzone beëindigd. Hoewel de concentraties in de pluim over het algemeen afnemen, wordt op dit moment nog niet geheel voldaan aan de saneringsdoelstelling van een stabiele eindsituatie.

Door de tijdelijke aard is het risico gering dat er concentraties VOCl boven de interventiewaarde zullen ontstaan in de waterbodem en/of concentraties VOCl boven de Jaargemiddelde Milieukwaliteitseisen in het oppervlaktewater.

Hierdoor is actief ingrijpen momenteel niet noodzakelijk. Bioclear Earth heeft geadviseerd op basis van de resultaten de monitoring in de bronzone te beëindigen en om de monitoring van de pluim in extensievere mate voort te zetten.

Met de onderzoeken van 2018, 2021 en 2022 zijn er diverse peilbuizen ter plaatse van de beoogde bouwblokken geplaatst. Het freatisch grondwater vanuit deze peilbuizen bevat geen of slechts licht verhoogde gehalten VOCl, waarmee is aangetoond dat er geen risico voor het uitdampen van VOCl naar de beoogde woningen aanwezig is.

De hypothese 'verdachte locatie van de aanwezigheid oplosmiddelen in het grondwater' wordt hiermee, voor de beoogde bestemmingsvlakken Wonen verworpen.

#### *Voorstel voor aanvullend bodemonderzoek*

Vanuit het historisch vooronderzoek en de beoordeling van de in 2018, 2021 en 2022 uitgevoerde bodemonderzoeken, is er voor de beoogde bestemmingswijziging nog een beperkt aanvullend bodemonderzoek nodig. Het betreft hier met name de locatie van de voormalige sloot op de westelijke grens van het onderzoeksperceel, direct naast de nog aanwezige sloot.

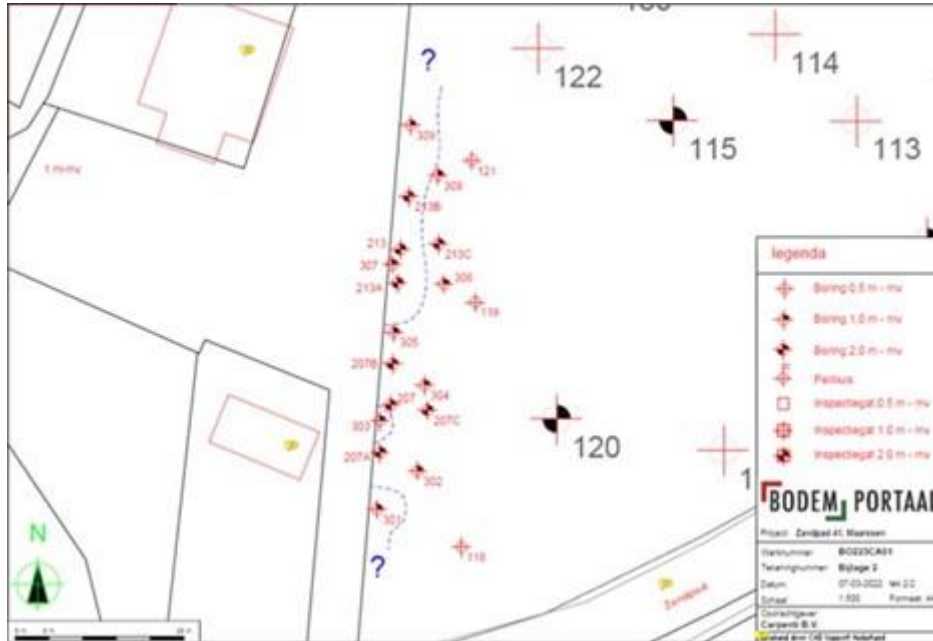
Vanuit de eerdere bodemonderzoeken is er voor dit terreindeel nog onvoldoende informatie omtrent de omvang van een verontreiniging met nikkel en PCB in de grond. Vanuit de eerdere onderzoeken lijkt één verontreiniging met PCB voldoende in beeld gebracht. Op dit terreindeel is er geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging en is er geen aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk.

De andere verontreiniging met PCB en een verontreiniging met nikkel in de bovengrond zijn per abuis verwisseld. Vanuit het laatste bodemonderzoek (Bodemportaal 2022) lijken de verontreinigingen met PCB en nikkel in elkaar over te gaan. Ondanks dat er op dit terreindeel vrijwel geen bijmengingen met puin in de bodem zijn geconstateerd, is er vanuit de onbekendheid met het dempingsmateriaal een risico voor de aanwezigheid van asbest in de bodem.

Vanuit bovengenoemde omissies is aanvullend bodemonderzoek naar de omvang van de verontreiniging met PCB en nikkel noodzakelijk. Ook moet vanuit aanvullend bodemonderzoek duidelijkheid komen over de eventuele aanwezigheid van asbesthoudend dempingsmateriaal.

#### *Aanvullend bodemonderzoek 2023*

Het hierboven, in het historisch bodemonderzoek, omschreven onderzoeksvoorstel is begin 2023 uitgevoerd. De navolgende afbeelding toont de positie van de monsterpunten.



Ligging monsterpunten aanvullend bodemonderzoek 2023 (bron: Bodemportaal)

Onderstaand worden de onderzoeksvragen en de antwoorden die volgen uit het uitgevoerde onderzoek toegelicht:

1. *Is er een verband tussen in de bodem aanwezige bodemvreemde materialen en de eerder aangetroffen verontreinigingen?*

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn vrijwel geen bodemvreemde materialen vastgesteld. Wel is er vanuit het historisch onderzoek duidelijk geworden dat de aangetoonde verontreiniging met nikkel is veroorzaakt door dempingsmateriaal van een op dit terreindeel gelegen sloot. De vastgestelde verontreinigingscontour bevestigt dit doordat de omvang zich beperkt tot de locatie van de gedempte sloot. PCB is in geen van de grondmonsters in gehalten boven de interventiewaarden aangetoond.

In de grondmengmonsters met lichte bijmengingen van (baksteen)puin (fractie <20 mm), zijn geen verhoogde gehalten asbest aangetoond. Er is visueel geen asbest in de fractie > 20 mm aangetoond.

2. *Wat is de horizontale en verticale verspreiding van de verontreinigingen in de grond?*

De horizontale verspreiding van de verontreiniging met nikkel beperkt zich tot de voormalige slootdemping. In noordelijke en zuidelijke richting is er geen sprake van een horizontale afperking, maar kan worden aangenomen dat de verontreiniging in de lengterichting van de gedempte sloot aanwezig is. Vanuit twee grondmonsters van de bovengrond (301 en 309) is de sterke verontreiniging met nikkel ook in de bovengrond (0,0 tot 0,5 m-mv) aangetoond. Tijdens het eerdere bodemonderzoek is de verticale verspreiding op 1,0 m-mv vastgesteld.

3. *Is er sprake van verspreiding van de verontreiniging richting de beoogde bouwblokken (bestemming wonen)?*

In de richting van de beoogde bouwblokken is de verontreiniging afdoende afgeperkt. Er is geen sprake van verspreiding richting de beoogde bouwblokken (bestemming wonen). Nikkel betreft een immobiele stof, waardoor er voor de toekomst eveneens geen risico voor verspreiding van de verontreiniging is.

4. *Is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging volgens het gestelde in de Wet bodembescherming, dat wil zeggen meer dan 25 m<sup>3</sup> sterk verontreinigde grond en is er daarmee een saneringsverplichting?*

Vanuit de onderzoeksresultaten is er geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging met PCB.

Wel blijkt dat er in diverse boringen sprake is van sterk verhoogde gehalten nikkel, waarmee kan worden vastgesteld dat de hoeveelheid sterk verontreinigde grond het volumecriterium van 25 m<sup>3</sup> overschrijdt. Aangezien de omvang van de verontreiniging met nikkel in de ondergrond meer dan 25 m<sup>3</sup> sterk verontreinigde grond betreft, is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

#### Eindconclusie

Met het aanvullend bodemonderzoek is een geval van ernstige bodemverontreiniging met nikkel in de boven- en ondergrond vastgesteld.

De horizontale verspreiding beperkt zich tot de gedempte sloot en is in de richting van de beoogde bestemmingsvlakken Wonen afgeperkt. De verticale verspreiding beperkt zich tot 1,0 m-maaiveld.

In het bestemmingsplan is de beoogde bestemming en functie van het verontreinigde terreindeel Groen resp. Verkeer- en Verblijfsgebied. Omdat er sprake is van een historische verontreiniging (veroorzaakt voor 1987) wordt er geen tijdstip voor het saneren van de verontreiniging gesteld. Het saneren van de bodem kan op een 'natuurlijk moment' plaatsvinden, waarbij alleen de risico's van de verontreiniging, voor de op dat moment geldende functie, moeten worden weggenomen.

In de praktijk zal dit voor deze verontreiniging en dit terreindeel betekenen dat de bodemlaag van 0,0 tot 0,5 m-mv geschikt moet zijn voor de beoogde functie. De ligging van de verontreiniging ten opzichte van de beoogde bestemming van het terrein is in onderstaande figuur weergegeven.



Verontreinigingssituatie geprojecteerd op verbeelding van ontwerpbestemmingsplan (bron: Bodemportaal)

Vanuit de eerdere slootdemping is de sterke verontreiniging met name op de perceelsgrens (tegen de heg) en tussen de bomen gelegen. Vanuit de beoogde ontwikkeling en bestemming is het niet uitgesloten dat een deel van de verontreiniging zich in het aan te leggen wegcunet bevindt.

#### Uitvoeringsadvies

Voor de beoogde bestemming wordt geadviseerd om de verontreiniging ter plaatse van de te realiseren weg tot 20 cm onder de onderzijde van de aan te brengen verharding te ontgraven. Om de scheiding tussen schone en verontreinigde grond te markeren kan een signaleringsdoek worden aangebracht. Afhankelijk van de aan te brengen verharding kan een laag puingranulaat of straatzand worden aangebracht, die verder contact met de verontreiniging, tijdens de aanleg van de weg zal voorkomen.



Na het treffen van deze maatregelen kan de aanleg van de weg verder zonder extra veiligheidsvoorzieningen plaatsvinden. Als de (aaneengesloten) verhardingslaag is aangebracht, is er geen contact met de verontreiniging meer mogelijk, waarmee de bodem afdoende is gesaneerd.

Ter plaatse van de beoogde groenstrook worden vooralsnog geen saneringsmaatregelen voorgesteld. De risico's voor het beoogde gebruik (groen) zijn beperkt en het ontgraven van de verontreiniging ter plaatse van de groenstrook zal vermoedelijk veel schade aan de wortels van de heg en de aanwezige bomen veroorzaken.

De omgang met de verontreiniging dient voorafgaand aan de werkzaamheden met het bevoegd gezag worden afgestemd.

### 4.3 Geluid

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

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

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

#### Planspecifiek

De Wet geluidhinder (Wgh) ziet toe op de bescherming van geluidgevoelige objecten. De beoogde woningen zijn geluidgevoelige objecten. Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszone van een spoorlijn of een geluidgezoneerd industrieterrein. Een akoestisch onderzoek naar spoorweg- of industrielawaai is niet noodzakelijk. De planlocatie ligt wel binnen de onderzoekszone van het Zandpad en deels binnen de onderzoekszone van de Straatweg (N402). Derhalve is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Adviesburo Van der Boom, 7 juni 2022, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 7). De bestaande woning Zandpad 41 is hierin niet meegenomen. Hierop zijn de bepalingen van de Wet geluidhinder niet van toepassing, aangezien het een bestaande (bedrijfs-)woning betreft.

De geluidbelasting door wegverkeer op het Zandpad bedraagt ten hoogste 50 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt in één rekenpunt (punt 1) op één woning overschreden. De geluidbelasting door wegverkeer op de Straatweg bedraagt ten hoogste 49 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt in één rekenpunt (punt 1) op één woning overschreden. De maximale hogere waarde van 53 dB wordt niet overschreden.

Het verlagen van de geluidbelasting door het treffen van maatregelen aan de bron ligt niet voor de hand uit financiële overwegingen en mogelijk vanwege civieltechnische bezwaren. Afscherming van alle woonlagen is landschappelijk ongewenst en niet effectief omdat het scherm moet worden onderbroken door de toegangsweg naar het perceel. Voor deze woning dient een hogere waarde te worden aangevraagd van 50 dB voor wegverkeer op het Zandpad en van 49 dB voor wegverkeer op de Straatweg.

De geluidbelaste woning maakt deel uit van een aantal woningen die de bebouwing van de bestaande tuinderij vervangen op dezelfde locatie. De geluidbelaste woning heeft een geluidluwe (noord)gevel en een geluidluwe buitenruimte grenzend aan deze gevel.

Er wordt aan een goede ruimtelijke ordening voldaan als een hogere waarde voor de woning wordt verleend en als voldaan wordt aan de eisen uit het Bouwbesluit voor de geluidwering van de woning. De geluidbelaste

gevels van twee woningen ondervinden een geluidbelasting van meer dan 53 dB zonder aftrek. Voor deze gevels zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig. De hoogste geluidbelasting bedraagt zonder aftrek 58 dB. De benodigde karakteristieke geluidwering voor deze gevels bedraagt dan GA;k 25 dB.

Er wordt hiervoor door de Omgevingsdienst regio Utrecht een besluit Hogere grenswaarden geluid opgesteld. Daarmee kan geconcludeerd worden dat het aspect geluid geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.4 Luchtkwaliteit

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

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) (1,2 µg/m<sup>3</sup>) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk PM<sub>2,5</sub>. De grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> bedraagt 25 µg/m<sup>3</sup>. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM<sub>10</sub> niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

Om de luchtkwaliteit permanent te verbeteren, sloot het Rijk in 2020 het zogeheten Schone Lucht Akkoord (SLA) met provincies en tientallen gemeenten. Gestreefd wordt naar een gezondheidswinst van minimaal 50 procent in 2030 ten opzichte van 2016. Op 26 maart 2021 is de uitvoeringsagenda 2021-2023 gepubliceerd, waarin staat welke maatregelen, pilots en activiteiten de deelnemers uitvoeren om de afspraken in praktijk te brengen.

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

### Planspecifiek

De realisatie van 10 woningen kan, gezien de zeer beperkte omvang (< 1.500 woningen), aangemerkt worden als een NIBM-project. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de 'Atlas leefomgeving' gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2019 van fijnstof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) nabij het plangebied bedragen respectievelijk maximaal 17 µg/m<sup>3</sup>, 10 µg/m<sup>3</sup> en 18 µg/m<sup>3</sup>. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden van 40 µg/m<sup>3</sup> voor fijnstof PM<sub>10</sub> en stikstofdioxide en 25 µg/m<sup>3</sup> voor fijnstof PM<sub>2,5</sub>.

In 2021 is gebleken dat NO<sub>2</sub> en fijn stof schadelijker zijn dan gedacht. De WHO heeft daarom de advieswaarden voor zowel NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> op 21 september 2021 verlaagd naar respectievelijk 10, 15 en 5 µg/m<sup>3</sup>. Deze richtlijn wordt ook door de GGD gevolgd. Er wordt niet voldaan aan deze aangescherpte WHO-advieswaarden. Hierbij dient vermeld te worden dat deze waarden dermate streng zijn dat ze momenteel nergens in Nederland worden gehaald. Op basis van het Schone Lucht Akkoord wordt gestreefd naar een permanente verbetering van de luchtkwaliteit, waarbij wordt toegewerkt naar de WHO-advieswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof in 2030.

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

## 4.5 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

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

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

### Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van woningen. Wonen wordt in het kader van bedrijven en milieuzonering gezien als een milieugevoelige bestemming. Om te spreken van een goede ruimtelijke ordening is het relevant dat ter plaatse van gevoelige bestemmingen, zoals de beoogde woningen, sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mogen milieubelastende activiteiten niet in hun mogelijkheden beperkt worden. Daarbij moet in beginsel voldaan te worden aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In de omgeving van het plangebied zijn verschillende functies aanwezig, zoals wonen, bedrijvigheid en horeca. De omgeving van het plangebied kan aangemerkt worden als het omgevingstype 'gemengd gebied'. De richtafstanden kunnen daarmee, met uitzondering van het aspect gevaar, met één afstandstap verminderd worden.

Ten westen van het plangebied, aan de overkant van de Vecht, is op het perceel van de Straatweg 5 detailhandel in hout en steengoed toegestaan. Volgens de VNG-brochure beschikt een dergelijk bedrijf over

de milieucategorie 3.1, waarbij de richtafstand in een gemengd gebied 30 m bedraagt. Met een afstand van ca. 190 m tussen het bedrijf en het plangebied wordt ruim voldaan aan deze richtafstand.

Aan de Straatweg 1 bevindt zich een restaurant met milieucategorie 1. In een gemengd gebied geldt een richtafstand van 0 m. Het restaurant ligt op een afstand van ca. 130 m van het plangebied, waarmee ruim voldaan wordt aan de richtafstand.

Verder zijn er rond het plangebied verschillende agrarische bedrijven en gronden te vinden. Voor het houden van (rund)vee geldt een milieucategorie van 3.2 en in een gemengd gebied een richtafstand van 50 m. De planlocatie ligt op ruim voldoende afstand van de agrarische bedrijven in de omgeving.

In de huidige situatie beschikken de gronden van het plangebied over een bedrijfsbestemming. Hier zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 en in het bijzonder een caravanstalling toegestaan. Met het wegbestemmen van de bedrijfsbestemming zal (mogelijke) hinder op de omliggende woningen sterk verminderen. De huidige bedrijfsbestemming maakt immers bedrijfsactiviteit mogelijk die veel verkeersbewegingen en ook enige hinder (geur, stof, geluid en gevaar) met zich meebrengen. Dat kan het geval zijn bij diverse van de regulier binnen het bestemmingsplan toegelaten bedrijfsfuncties. Met het opheffen van de bedrijfsbestemming zijn deze activiteiten niet meer mogelijk. Ook in vergelijking met de huidige caravanstalling zal met de tien woningen de impact op de omliggende omgeving verminderen.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen vormt voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.6 Externe veiligheid

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

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

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

### *Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar*

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m<sup>2</sup>). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

### *Plaatsgebonden risico en groepsrisico*

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10<sup>-6</sup> als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10<sup>-6</sup>-contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10<sup>-5</sup>-contour.

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

#### *Risicovolle (Bevi-)inrichtingen*

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

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen*

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

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

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor*

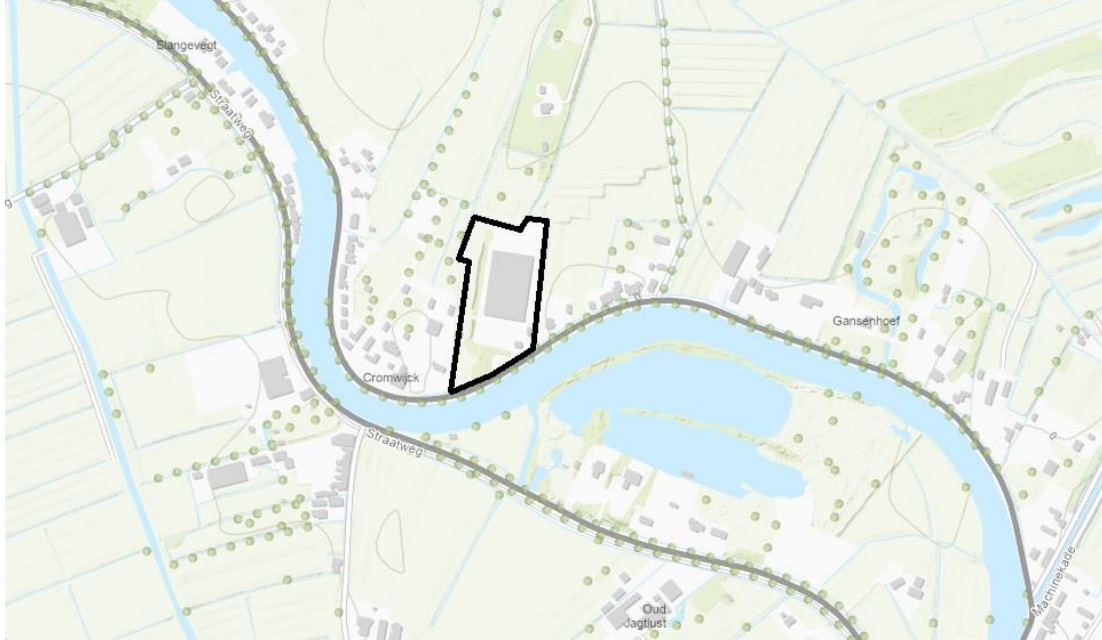
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

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

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

### Planspecifiek

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



Uitsnede risicokaart, plangebied zwart omkaderd (bron: risicokaart.nl)

Uit het raadplegen van de risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en/of buisleidingen aanwezig zijn. Wel bevindt zich op een afstand van ca. 920 m ten zuidwesten de binnenvaartroute over het Amsterdam-Rijnkanaal en op ca. 1.030 m ten zuidwesten een spoorlijn waar gevaarlijke stoffen over worden vervoerd. Gelet op de ruime afstand en de relatief kleine omvang van de beoogde ontwikkeling heeft de binnenvaartroute over het Amsterdam-Rijnkanaal en de transportroute voor gevaarlijke stoffen over het spoor geen invloed op het plangebied.

Tevens bevindt het plangebied zich niet binnen magneetveldzones van hoogspanningsmasten.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.7 Cultuurhistorie

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

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

### Planspecifiek

De gemeente Stichtse Vecht beschikt over een cultuurhistorische waardenkaart waar de cultuurhistorische elementen in de gemeente op aangegeven staan. Uit het raadplegen van de Cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Stichtse Vecht blijkt dat er binnen het plangebied geen monumenten aanwezig zijn. Direct grenzend aan het plangebied, aan Zandpad 42, bevindt zich de historische

buitenplaats Cromwijck (Rijksmonumentnr. 26463). Het zuidelijke deel van het plangebied maakt onderdeel uit van deze buitenplaats, terwijl een groot deel van de rest van het perceel onderdeel is van de buitenplaatsbiotoop. Met een buitenplaatsbiotoop wordt een soort bufferzone, een ruimtelijke context, om een buitenplaats getrokken.

Het plangebied ligt volgens het provinciale beleid en de Cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Stichtse Vecht in de zone van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Echter bevinden de waardevolle inundatievelden zich ten noorden van het plangebied. Binnen het plangebied zijn geen elementen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie aanwezig. Met de herontwikkeling van het plangebied zullen de cultuurhistorische waarden in de omgeving niet aangetast worden.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de Cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Stichtse Vecht.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart (bron: gemeente Stichtse Vecht)

Door Stichting In Arcadië zijn de tuinhistorische waarden beoordeeld (20 juli 2017, Stichting In Arcadië, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 8). Daaruit blijkt dat de huidige inrichting van het plangebied vrijwel geheel na 1966 tot stand is gekomen.

Uit de periode dat het gebied onderdeel uitmaakte van de tuin- en parkaanleg van de buitenplaats (eerste helft 17e eeuw - 1904) zijn de volgende elementen nog aanwezig.

- de bermsloot langs het Zandpad;
- de locatie van de entree met brug over de bermsloot;
- de kenmerkende gerende kavelgrens met de buitenplaats Cromwijck;
- enkele kavelsloten aan de noordzijde.

Uit de periode dat het studiegebied onderdeel uitmaakte van de kwekerij en later tuinderij Cromwijck dateren:

- de watertoren (1912);
- de woning met bijgebouw (verm. 1919);
- een schoorsteen van het kassencomplex (verm. 1925);
- enkele funderingsrestanten van de zuidelijke kassen.

In het rapport wordt geconcludeerd dat de voorlopige tuinhistorische waarde van het plangebied in de actuele situatie indifferent is. Daarbij wordt opgemerkt dat het gebied op onderdelen een positieve tuinhistorische waarde heeft. Bij het inrichtingsplan is daar mee rekening gehouden.

Het aspect cultuurhistorie zal geen belemmeringen veroorzaken voor de beoogde ontwikkeling; het is veeleer een inspiratiebron om recht te doen aan de (tuinhistorische) waarden. De Tuinderij van Cromwijck wordt gezien als plandrager.

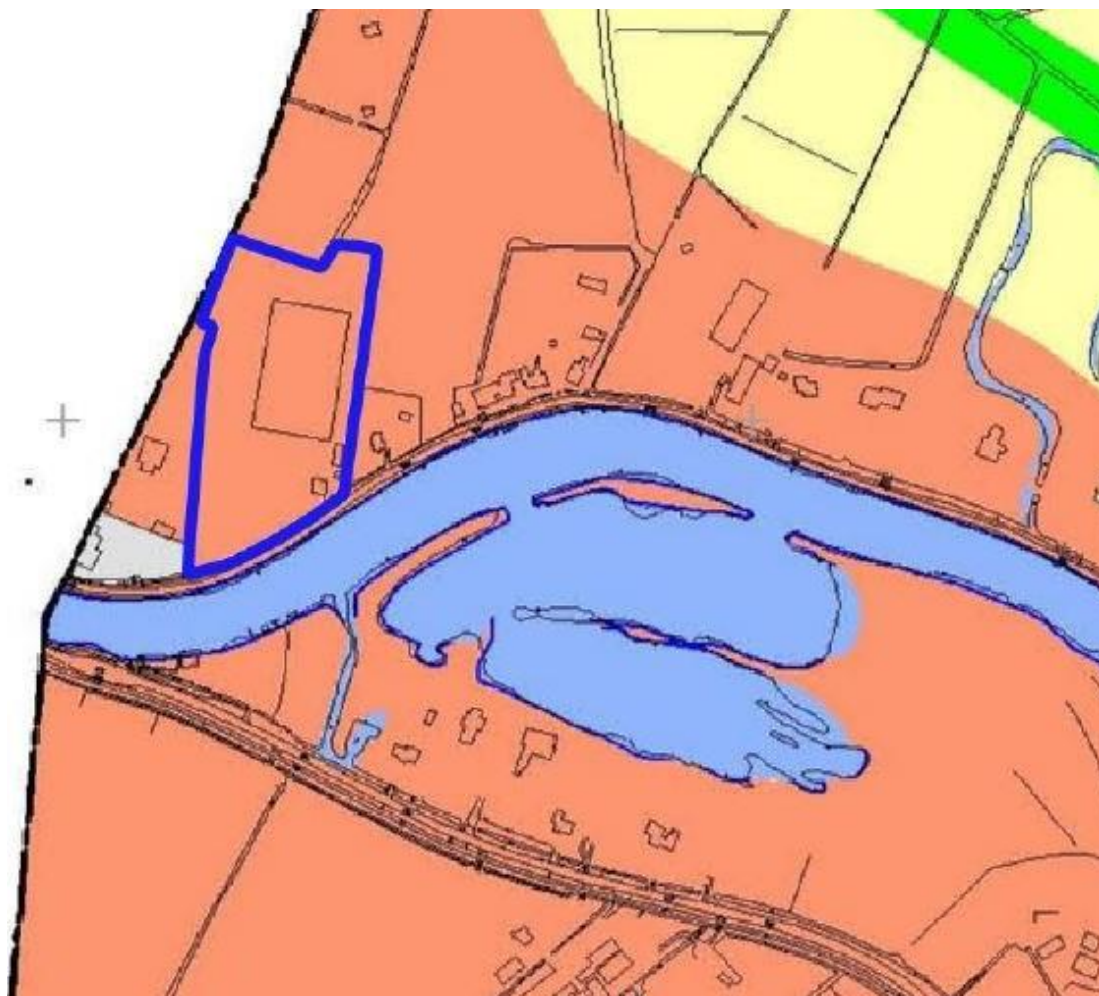
De nieuwe woningen zullen ten opzichte van de caravanstalling beter passen in de cultuurhistorische context in de omgeving, met name die van de historische buitenplaatsen. Daarnaast wordt er meer openheid gecreëerd wat passend is bij de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Als geheel zorgt de beoogde ontwikkeling voor een positieve impact op de cultuurhistorische waarde in de omgeving en daarmee ook op het woon- en leefklimaat van omwonenden.

## 4.8 Archeologie

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

### Planspecifiek

Volgens de 'Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Stichtse Vecht' is het plangebied onderdeel van 'Stroomgordel, hoge archeologische verwachting vanaf Vroege IJzertijd'.



Uitsnede Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Stichtse Vecht, plangebied blauw omlijnd (bron: Transect, 20 oktober 2021)



Tevens zijn de gronden in het geldende bestemmingsplan 'Rondom de Vecht' voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Voor de gronden met deze dubbelbestemming geldt dat bij bodemverstoring van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> en 0,3 m diep een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Met het voorliggende plan worden deze normen overschreden.

Er is dan ook een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (Transect, 20 oktober 2021, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 9).

Op basis van het bureauonderzoek geldt een hoge verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten in het plangebied. Deze verwachting is gebaseerd op de veronderstelde ligging van het plangebied ter plaatse van de stroomgordel van de Vecht, waarvan oeverafzettingen verwacht worden. Deze oeverafzettingen vormen het archeologisch relevante niveau. Ze hebben een gunstige vestigingslocatie geboden vanaf de IJzertijd tot en met de Late Middeleeuwen, waardoor sprake is van een hoge verwachting op de aanwezigheid van nederzettingsterreinen uit deze periode. Gedurende de Nieuwe tijd is het plangebied deel uit gaan maken van het landgoed Cromwijck, dat is ontstaan gedurende de vroege 17e eeuw. In het plangebied worden op basis van de historische kaarten echter uitsluitend sporen van terreininrichting en tuininrichting verwacht. De inrichting van het plangebied als kwekerij en tuinderij gedurende de 19e en 20e eeuw kan echter gezorgd hebben voor de aantasting van het niveau.

Uit het veldonderzoek is gebleken dat de top van de oeverafzettingen in het plangebied verstoord is geraakt door de bouw en sloop van kassen, evenals de verploeging van het land in de tuinderij en kwekerij. Aangezien vindplaatsen werden verwacht in de top van de oeverafzettingen, is geen sprake meer van een intact archeologisch relevant niveau. Onder de verstoringsslagen kan evenwel nog sprake zijn van restanten van sloten of greppels, maar deze zullen door hun demping gedurende de late 19e en vroege 20e eeuw slechts een zeer geringe informatiewaarde vertegenwoordigen. De hoge verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten is daarom voor het hele plangebied voor de periodes IJzertijd – Nieuwe tijd naar een lage verwachting bij te stellen.

#### *Conclusie*

Op basis van het uitgevoerde onderzoek geldt voor het plangebied een lage archeologische verwachting. Een archeologisch vervolgonderzoek is niet noodzakelijk. Voor de gronden van het plangebied wordt geen dubbelbestemming opgenomen. Mochten er tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan dienen de initiatiefnemer en de uitvoerder van de werkzaamheden dergelijke toevondsten direct te melden bij de bevoegde overheid, de gemeente Stichtse Vecht (conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11).

## **4.9 Ecologie**

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming zijn de tabellen 1, 2 en 3 vervallen waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

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

#### **Planspecifiek**

Om de ontwikkeling van de tien nieuwe woningen mogelijk te maken, wordt de bestaande loods gesloopt. Daarnaast wordt het plangebied heringericht. Om die reden is er een quickscan flora en fauna uitgevoerd

(Blom Ecologie B.V., 9 juni 2021, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 10). In dit onderzoek is illustratief nog een eerdere stedenbouwkundige opzet opgenomen, maar dat maakt voor de bevindingen en conclusies niet uit.

#### *Soortenbescherming*

Eén boom op de planlocatie heeft een holte welke aannemelijk naar boven is ingerot, waarmee deze holte kan worden gebruikt als verblijfplaats door vleermuizen. De betreffende boom blijft evenwel behouden. Tevens zullen er diverse andere bomen van de bosschage behouden blijven, zodat een aanvliegroute ook niet aangetast wordt. Derhalve zijn negatieve effecten ten aanzien van boombewonende vleermuizen uitgesloten.

Hoewel de planlocatie gebruik kan worden voor foerageeractiviteiten, vervult de planlocatie geen essentiële functie als foerageergebied, aangezien er diverse bomen van de bosschages behouden blijven en voldoende foerageermogelijkheden in de directe omgeving aanwezig zijn. Een negatieve invloed op essentiële foerageergebieden en essentiële vliegroutes is derhalve uitgesloten.

De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

#### *Gebiedsbescherming*

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland of de Groene contour. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie dienen de effecten van stikstofemissie inzichtelijk gemaakt te worden.

#### *Stikstofdepositie*

In de Wet natuurbescherming is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden een vergunning vereist is. Verzuring en vermessing is één van die mogelijk negatieve effecten. Voor ieder habitatype binnen een Natura 2000-gebied dat gevoelig is voor verzuring en/of vermessing is een kritische depositiewaarde (KDW) vastgesteld. De KDW geeft de grens aan waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State uitspraak gedaan omtrent de PAS. De PAS mag niet meer gebruikt worden als basis voor toestemming voor 'activiteiten'. Hiermee is de PAS buiten werking gesteld. In de nieuwe AERIUS Calculator van oktober 2020 zijn de bezwaren van de Afdeling bestuursrechtspraak zoals verwoord in de uitspraak van 29 mei 2019 weggenomen.

Om aan te tonen of de beoogde ontwikkeling significante gevolgen heeft voor de omliggende Natura 2000-gebieden zijn Aeriusberekeningen uitgevoerd. In eerste instantie betrof dat alleen de gebruiksfase, omdat tot 2 november 2022 nog de 'bouwvrijstelling' van kracht was (Buro SRO, d.d. 22 april 2022): zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 11 en inoerbijlage gebruiksfase bijlage 11a. Voor de berekening van de gebruiksfase geldt dat er geen resultaten hoger dan 0,0 mol/ha/j naar voren zijn gekomen.

In aanvulling hierop zijn Aeriusberekeningen voor de bouwfase uitgevoerd (Buro SRO, d.d. 28 november 2022): zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 11b. Voor de berekening van de bouwfase geldt dat er geen resultaten hoger dan 0,0 mol/ha/j naar voren zijn gekomen.

De beoogde ontwikkeling heeft derhalve geen significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden. Daarmee is er geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming.

#### *Houtopstanden*

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

#### *Natuurinclusief bouwen*

Een gezonde woon en leefomgeving wordt mede bepaald door de aanwezigheid van kwalitatief groen. De aanwezigheid van een robuuste aaneengesloten groenstructuur is een randvoorwaarde. Het helpt mens, dier en insect aan een goed woon en leefklimaat. Verder speelt groen een belangrijke rol binnen klimaatverandering.

Het is dan ook een randvoorwaarde dat een woongebied een groene uitstraling krijgt en het groen beleefbaar is middels een robuuste groenstructuur. Bestaande watergangen en bestaand groen vormen een goede basis om op aan te sluiten.

Het is belangrijk een goede biodiversiteit te creëren. Dat kan door de juiste keuze in planten en ruimte te bieden aan insecten en dieren door middel van goede foerageerruimte, nestruimte (ook in gebouwen) en plekken waar ze voedsel kunnen vinden. Er wordt hierbij gebruik gemaakt van het 'Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen'. Bepaald is dat de onderhavige ontwikkeling minimaal 12 punten moet behalen, waarbij een keuze gemaakt dient te worden uit een lijst met maatregelen. Aan de maatregelen afzonderlijk zijn 1, 2 of 3 punten toegekend. Vervolgens worden de keuzes in het 'Puntenformulier Natuurinclusief Bouwen Stichtse Vecht' geregistreerd.

#### *Conclusie*

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming.

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels (in het kader van Algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen de volgende maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen:

- De boom met een aannemelijk naar boven ingerotte holte dient behouden te blijven. Tevens dient ten alle tijden verlichting gericht op deze boom voorkomen te worden.
- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel). Verlichting gericht op de bomen op en rondom de planlocatie dient voorkomen te worden.
- Mogelijke overwinteringslocaties van reptielen/amfibieën (vorstvrije structuren als stenenstapels, houtwallen, dichte struwelen etc.) dienen verwijderd of ongeschikt gemaakt te worden buiten de overwinteringsperiode oktober – april.
- De kap- en sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

## **4.10 Water**

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

#### 4.10.1 Generiek beleid

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

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

De Commissie Waterbeheer 21<sup>e</sup> 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<sup>ste</sup> eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw worden twee principes(drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

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

##### *Waterwet*

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

##### *Nationaal Water Programma*

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Water Programma vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma 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 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

#### 4.10.2 Beleid Waterschap Amstel Gooi en Vecht

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet zorgt namens het waterschap voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in de sloten en vaarten. Het verzorgingsgebied van Waternet omvat de gemeente Amsterdam en een groot gebied in de provincie Utrecht en Noord Holland. Het beleid van AGV is verwoord in het Waterbeheerplan en diverse beleidsnota's. In de Keur AGV 2019 zijn geboden en verboden opgenomen voor de bescherming van de functionaliteit van waterlopen en waterkeringen. Met de Keur wil het waterschap de waterkwaliteit verbeteren, de doorstroming in sloten veilig stellen en de dijken sterk houden. Bij de Keur horen Keurkaarten met informatie over wateren en waterkeringen. Bovendien bevat de Keur 2019 (algemene) zorgplichten voor diverse activiteiten.

In de legger van het waterschap worden gegevens vastgelegd over de locatie van wateren, dijken en kunstwerken, aan welke eisen deze moeten voldoen (diepte, hoogte, sterkte etc.) en de onderhoudsverplichtingen. De legger dient als basis voor de vergunningverlening door de waterbeheerder.

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

#### **4.10.3 Watertoets**

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

##### **Planspecifiek**

###### *Watercompensatie*

Het waterschap Amstel, Gooi en Vecht heeft als beleid dat bij het aanbrengen van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> verharding in stedelijk en meer dan 5.000 m<sup>2</sup> aan verharding in het overige gebied 10% daarvan gecompenseerd moet worden met het toevoegen van oppervlaktewater. In de huidige situatie is een groot gedeelte van het plangebied verhard, bestaande uit de caravanstalling en overige verharding. De caravanstalling wordt gesloopt en de overige verharding wordt verwijderd. Hiervoor in de plaats worden 10 woningen gebouwd en in samenhang hiermee wordt nieuwe verharding gerealiseerd. Echter zal de oppervlakte aan verharding hierdoor afnemen. Watercompensatie is niet aan de orde.

###### *Klimaatadaptatie*

De afname van de oppervlakte aan verharding zorgt voor een positief effect op de infiltratiemogelijkheden en de waterhuishouding. Dat draagt ook bij aan de ambities ten aanzien van klimaatbestendig bouwen, om zowel hitte, droogte als wateroverlast te beperken. Hierbij wordt het inrichtingsprincipe 'Groen, tenzij' gehanteerd. Verder wordt hemelwater verwerkt via de voorkeursrits: vasthouden-bergen-afvoeren. Ook worden vitale functies en voorzieningen waterrobuust en klimaatbestendig ingericht. Zo beschikt het gebied over voldoende mogelijkheid om regenwater in te laten zijgen en af te voeren naar het oppervlaktewater. Tevens worden natuurlijke schaduwplekken gecreëerd, om hittestress te voorkomen.

###### *Riolering en hemelwaterafvoer*

De woningen worden voor wat betreft het vuil water aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Het hemelwater wordt afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem en vertraagd afgevoerd naar open water. Hierbij wordt uitgegaan van een berging voor hemelwater ter grootte van 10 mm ten opzichte van het afvoerende oppervlak. Er worden voorts geen uitlogende bouwmaterialen (koper, lood, zink) gebruikt op plekken waar dit met het hemelwater in het oppervlaktewater terecht kan komen.

In het plangebied mag bij extreem hevige neerslag (70mm-90mm in een uur) geen schade optreden aan bebouwing, infrastructuur en andere vitale voorzieningen, zoals riolering, watergangen, kabels en leidingen. Het is immers van groot belang dat die voorzieningen blijven functioneren. Een groot deel van de neerslag van een hevige bui moet daarom worden geïnfiltreerd, vastgehouden en/of geborgen in voorzieningen op privaat terrein of in daarvoor bestemde extra voorzieningen in de mandelige openbare ruimte van het plangebied. Daarbij worden de nieuwe bewoners gestimuleerd om geen compleet verharde tuin aan te leggen.

Ook langdurige droogte is een aandachtspunt, omdat dat kan leiden tot structurele schade aan bebouwing, funderingen, wegen, groen, water en andere vitale en kwetsbare functies. Het is daarom belangrijk regenwater zoveel mogelijk vast te houden op de plek waar het valt (infiltratie). Het plangebied biedt hiervoor voldoende mogelijkheden. Ook wordt bij de inrichting ingezet op drinkwaterbesparing, regenwaterbenutting en verbetering van de waterkwaliteit.

###### *Waterkeringen*

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een regionale waterkering. Ter bescherming van deze waterkering wordt op de verbeelding van dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' conform de legger van waterschap Amstel, Gooi en Vecht opgenomen. Voor het bouwen binnen de beschermingszone is een vergunning nodig.

### Grondwaterbescherming

Het plangebied ligt binnen de zone '100-jaarsaandachtsgebied Bethunepolder'. In de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht is hiervoor aangegeven dat aangegeven dat geen activiteiten zijn toegestaan die een risico vormen voor de grond- en oppervlaktewaterwinning voor menselijke consumptie. Hiertoe is de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' uit het geldende bestemmingsplan overgenomen. Daarbij is geregeld dat rekening moet worden gehouden met het standstill-principe waarbij functiewijzigingen die kunnen leiden tot een verslechtering van de grondwaterkwaliteit niet zijn toegestaan. Voor bestaande inrichtingen geldt overgangsrecht.

### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.11 Verkeer en parkeren

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

### 4.11.1 Verkeer

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

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

### Planspecifiek

Om de toename van de verkeersgeneratie vanwege het beoogde plan te bepalen is de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' geraadpleegd. Voor de stedelijkheidsgraad wordt aangesloten op het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan Stichtse Vecht 2013 (GVVP). In dit geval 'niet stedelijk' en 'buitengebied'. In totaal worden er 10 nieuwe woningen gerealiseerd, bestaande uit 2 twee-onder-één-kapwoningen en 8 vrijstaande woningen. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning.

Soort woning	CROW categorie	Aantal woningen	CROW verkeersgeneratie	Totale verkeersgeneratie
twee-onder-één-kap	koop, huis, twee-onder-één-kap	2	7,8	15,6
vrijstaand (incl. bestaande bedrijfswoning)	koop, huis, vrijstaand	9	8,2	73,8
<b>Totaal</b>	-	<b>11</b>	-	<b>89,4</b>

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat de totale verkeersgeneratie 89,4 voertuigbewegingen per etmaal bedraagt. Aan de westzijde van het plangebied wordt een nieuwe ontsluitingsweg voor de nieuwe woningen gerealiseerd. Met deze ontsluiting wordt aangesloten op het Zandpad. De bestaande bedrijfswoning die wordt omgezet naar een burgerwoning blijft volgens de huidige situatie ontsloten.

Gelet op de relatief lage verkeersgeneratie kan gesteld worden dat het aantal voertuigbewegingen opgevangen kan worden met de huidige verkeersstructuur. Bovendien dient in ogenschouw genomen te worden dat in de huidige situatie sprake kan zijn van een aanzienlijk aantal verkeersbewegingen op basis van de huidige planologische mogelijkheden van het perceel, zoals een fabriek voor computers/kantoor machines/kleding/medische en optische apparatuur/elektrotechniek, groothandel in voedingsmiddelen/bloemen/planten, maar ook een cateringbedrijf, wasserij of autoverhuurbedrijf. Als gerekend wordt met 'bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)', dan komt dat volgens CROW-publicatie 381 overeen met circa 500 voertuigbewegingen per etmaal. Dat houdt in dat de huidige planologische mogelijkheden kunnen leiden tot een verkeersgeneratie die aanmerkelijk hoger uitvalt dan die van de beoogde nieuwe woningen.

#### 4.11.2 Parkeren

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

##### Gemeentelijke beleid

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

##### Planspecifiek

Volgens het 'Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan Stichtse Vecht 2013, deel B: Nota Parkeernormen' geldt voor het plangebied de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' en 'buitengebied'. In de navolgende tabel staan de parkeernormen en het aantal benodigde parkeerplaatsen voor de beoogde woningen weergegeven.

Soort woning	Categorie	Aantal woningen	GVVP parkeernorm	Aantal parkeerplaatsen
Vrijstaand (incl. bestaande bedrijfswoning)	Koop, vrijstaand	9	2,5	22,5
Twee-onder-één-kap	Koop, twee-onder-één-kap	2	2,3	4,6
<b>Totaal</b>	-	<b>11</b>	-	<b>27,1</b>

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat er in totaal naar boven afgerond 28 parkeerplaatsen nodig zijn. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om de parkeerbehoefte op te lossen. De benodigde parkeerplaatsen worden binnen het plangebied gerealiseerd. Om veilig te stellen dat blijvend voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid is hiervoor in de Algemene regels een regeling opgenomen.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect parkeren geen belemmeringen veroorzaakt voor het voorliggende initiatief.

#### 4.12 Duurzaamheid

De wettelijke eisen voor energiezuinigheid en milieu in het Bouwbesluit hebben betrekking op thermische isolatie, de energieprestatie (BENG) en milieuprestatie (MPG). Aanvullend stellen ook provincie en gemeente eisen aan duurzaamheid. Zo stimuleert de rijksoverheid duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. Vanaf 1 januari 2021 moeten alle gebouwen voldoen aan de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) schrijft voor dat nieuwbouw per 1 juli 2018 gasloos uitgevoerd dient te worden.

De gemeente heeft haar beleid omtrent duurzaamheid vastgelegd in de 'Woonvisie 2017-2022' (en de op 2 juli 2019 door de gemeenteraad vastgestelde actualisatie daarvan), in het beleidsplan 'Stichtse Vecht op weg naar nieuwe energie' en in de 'Routekaart Klimaatneutraal 2030'.

De gemeente Stichtse Vecht stimuleert samen met inwoners, bedrijven en organisaties duurzame ontwikkeling. De 'Routekaart Klimaatneutraal 2030' beschrijft wat de doelstelling Klimaatneutraal in 2030 betekent en welke keuzes noodzakelijk zijn om dit te bereiken.

Het is van belang om de CO<sub>2</sub>-uitstoot te beperken, om zodoende klimaatverandering tegen te gaan. Dit kan door de energiehuishouding in nieuwe woningen te verduurzamen en zo veel mogelijk duurzame energie te produceren. Het beleidsuitgangspunt is dat nieuwe woningen Nul-Op-Meter (NOM) en zonder aardgasaansluiting worden gebouwd. Daarnaast streeft de gemeente bij nieuwe ontwikkelingen naar gemiddeld GPR 8 of hoger op de thema's milieu, gezondheid en gebruikskwaliteit en naar GPR 8 of hoger voor het thema toekomstwaarde (generatiebestendig bouwen) en naar GPR 10 of hoger voor energie.

De provincie Utrecht heeft de ambitie dat er jaarlijks 10.000 woningen worden gebouwd, op een duurzame, toekomstbestendige manier. Om deze ambitie te behalen, moet er veel veranderen in de manier waarop er gebouwd wordt, de materialen die worden gebruikt en klimaatadaptief bouwen. Afspraken hierover zijn vastgelegd in het Convenant Duurzame Woningbouw provincie Utrecht (maart 2022).

#### **Planspecifiek**

Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt in de planvorming. De woningen worden dan ook gasloos uitgevoerd. Bij de verdere uitwerkingen wordt bezien welke duurzaamheidsmaatregelen hier getroffen kunnen worden, rekening houdend met de ambities uit de Actualisatie Woonvisie 2017-2023 en van de Routekaart Klimaatneutraal 2030. Daarnaast worden de uitgangpunten van het ambitieniveau 'goud' van het Convenant Duurzame Woningbouw provincie Utrecht al zoveel mogelijk in de verdere uitwerking van het plan betrokken.



## 5 Juridische planbeschrijving

### 5.1 Algemeen

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

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

### 5.2 Verbeelding

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

### 5.3 Planregels

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

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

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

### 5.4 Wijze van bestemmen

Navolgend worden per artikel kort de belangrijkste aspecten weergegeven.

## **Hoofdstuk 1: Inleidende regels**

### *Artikel 1 Begrippen*

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

### *Artikel 2 Wijze van meten*

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Hiervoor is aangesloten bij de SVBP 2012. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

## **Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels**

### *Artikel 3 Groen*

De openbare groene delen van het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemmingen zijn groen- en speelvoorzieningen en in- en uitritten toegelaten. Tevens zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - rosarium' een rosarium/collectieve nutskas en een moes-/bloementuin toegestaan, waarbij ten behoeve van dit rosarium ook bebouwing is toegelaten. Tevens is een zone aan de zuidzijde aangeduid met 'specifieke vorm van groen - prieel' waar één prieel is toegestaan.

De bestaande houtwal is als zodanig aangeduid; deze dient in stand te worden gehouden, al zijn wel beperkte doorsnijdingen mogelijk. Voorts zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, waaronder ook een toegangspoort.

Het plan voorziet in een afwijkingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders voor het realiseren van parkeervoorzieningen, als dat noodzakelijk is in verband met de verkeersveiligheid en als sprake is van een ruimtelijke noodzaak.

### *Artikel 4 Verkeer - Verblijfgebied*

Deze bestemming heeft betrekking op wegen, paden en pleinen binnen het plangebied. Deze gronden zijn tevens bestemd voor parkeervoorzieningen en stallingsruimte voor fietsen. Er is een aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen, voor een locatie waar een (bestaand) vrijstaand bijbehorend bouwwerk is toegelaten waarmee afgeweken wordt van de maatvoering en waarbij een eis wordt gesteld aan de nokrichting. Verder mogen op deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' moeten de bestaande watertoren en schoorsteen in stand worden gehouden. Met het oog op de instandhouding van een afschermdende haag met een minimale hoogte van 3 m, is aan de oostzijde van het plangebied de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - groen' opgenomen.

### *Artikel 5 Water*

De bestaande watergangen aan de rand van het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Water'. Deze gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en beheer van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden in de vorm van water en waterlopen. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

### *Artikel 6 Wonen*

De woonpercelen zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. Naast de woonfunctie zijn beroep aan huis en Bed & Breakfast toegelaten. Hiervoor gelden specifieke gebruiksregels.

De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, waarbij het bouwvlak volledig mag worden bebouwd. Per bouwvlak is één woning toegestaan, tenzij op de verbeelding het aantal wooneenheden in een bouwvlak is aangegeven. Verder zijn de maximum goot- en bouwhoogte aangegeven.

Daarnaast zijn bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegelaten, waarvoor de in de gemeente gebruikelijke mogelijkheden gelden. Voor de bestaande bijbehorende bouwwerken bij de voormalige bedrijfswoning is een specifieke regeling opgenomen. Deze zijn om die reden voorzien van de aanduiding 'bijgebouwen'.

Met het oog op het beperken van het bebouwd gebied is voor noordelijke delen van het plangebied de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - openheid' opgenomen. Daarmee is bepaald dat ter plaatse geen bijbehorende bouwwerken en geen gebouwen zijnde, gerealiseerd mogen worden en dat deze gronden niet aangemerkt worden als erf zoals bedoeld in artikel 1 bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht. Daarmee zijn hier ook geen vergunningsvrije bouwwerken e.d. toegestaan. Ook is een zone aangeduid met 'bijgebouwen uitgesloten', waar geen bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan.

Tevens zijn aan de oostzijde twee zones aangeduid. De eerste zone met 'specifieke vorm van wonen - groen 1', is met het oog op de in stand te houden afscherming met een minimale hoogte van 3 m opgenomen. De tweede zone met 'specifieke vorm van wonen - groen 2', is met het oog op de in stand te houden afscherming met een minimale hoogte van 3 m over een minimale lengte van 50% van de oostelijke erfgrans opgenomen.

Voorts is een stelsel van nadere eisen opgenomen met betrekking tot de plaats en de afmetingen van de bebouwing. Daarnaast is er een afwijkingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders ten aanzien van het gezamenlijk grondoppervlak van bijbehorende bouwwerken.

Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die toeziet op het instandhouden van de op de verbeelding aangeduide 'houtwal', een en ander met in achtname van het bepaalde in [artikel 3 lid 1 sub g](#).

#### *Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorie, landschap en natuur*

De dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie, landschap en natuur' ziet toe op het behoud, herstel, beheer en de versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden, natuur- en landschapswaarden in de vorm van bebouwde en onbebouwde structuren, elementen, systemen, patronen en zichtlijnen.

#### *Artikel 8 Waterstaat - Waterkering*

Een zone evenwijdig aan de Vecht is voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering', ter bescherming van de waterkering. Hierbij is aangesloten bij de in de gemeente gebruikelijke regeling.

### **Hoofdstuk 3: Algemene regels**

#### *Artikel 9 Antidubbeltelregel*

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

#### *Artikel 10 Algemene bouwregels*

In dit artikel zijn algemene bepalingen over bouwen opgenomen. Deze bepalingen hebben betrekking op bestaande en afwijkende maatvoeringen en ondergronds bouwen.

#### *Artikel 11 Algemene gebruiksregels*

Hierin is een regeling voor het parkeren opgenomen, waarmee veiliggesteld is dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.

Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het aspect 'beeldkwaliteit'. Bepaald is dat het oprichten van bouwwerken en het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Wonen' uitsluitend is toegestaan indien uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de beeldkwaliteitsrichtlijnen van de notitie 'Een BuitenTuinderij', met een verwijzing naar bijlage 1 bij de toelichting.

#### *Artikel 12 Algemene aanduidingsregels*

Het plangebied is onderdeel van een grondwaterbeschermingsgebied. Hiertoe zijn de gronden voorzien van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'.

#### *Artikel 13 Algemene afwijkingsregels*

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

*Artikel 14 Algemene wijzigingsregels*

In dit artikel is een mogelijkheid opgenomen om bestemmingsgrenzen te wijzigen.

**Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels**

*Artikel 15 Overgangsrecht*

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik.

*Artikel 16 Slotregel*

Als laatste wordt de slotregeling opgenomen met de naam van het plan.

## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

#### Planspecifiek

In het kader van dit bestemmingsplan is met de gemeente Stichtse Vecht een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd. Hierbij is ook op hoofdlijnen onderzocht of het plan financieel uitvoerbaar is. Geconcludeerd is dat het plan financieel uitvoerbaar is.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 6.2.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

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

## 6.2.2 Participatie

### *Overleg met de directe buren van het perceel*

Sinds de planvorming heeft de initiatiefnemer contact gezocht en gehouden met de directe buren van het perceel Zandpad 41. Verschillende opéénvolgende versies van het plan zijn met hen gedeeld, en een groot deel van de opmerkingen van de directe buren heeft geleid tot aanpassingen in de planopzet. Deze aanpassingen betroffen met name:

- a. de bestemming 'Groen' aan de westzijde van het plan;
- b. een aanduiding 'specifieke vorm van wonen - openheid' aan de noordzijde van het plan';
- c. de exacte positie en goot- en nokhoogte van het bouwvlak aan de oostzijde van het plan nabij huisnummer 40;
- d. de exacte positie en goot- en nokhoogte van het bouwvlak aan de zuidwestzijde van het plan nabij huisnummer 43.

### *Informatieavond*

Op 15 november 2021 is er een informatieavond georganiseerd, waarvoor omwonenden van 19 omliggende huisadressen (nrs. 31 t/m 134) waren uitgenodigd. Deze avond werd goed bezocht. Tijdens deze bijeenkomst is er uitgebreid ingegaan op:

- de voorgeschiedenis (sinds 2017) van de planvorming;
- het gemeentelijke beleidskader;
- het vooroverlegplan uit 2021 en de voorwaarden die B&W daarop hebben meegegeven;
- de inspiratie voor het plan;
- de uitgangspunten voor het –inmiddels aangepaste– plan;
- de hoofdopzet van het plan;
- de bestaande kwaliteiten van het gebied die behouden blijven;
- de ontsluiting;
- de verhouding privaat/collectief;
- de beeldkwaliteit per sfeergebied: architectuur van de woningen, groenstructuur en verhardingstypes;
- de planprocedure.

Er zijn diverse vragen gesteld. Deze vragen, plus de antwoorden daarop, zijn verzameld in een 'FAQ'-lijst die enkele dagen na de informatiebijeenkomst gemaild is naar alle aanwezigen en naar niet-aanwezigen die aangegeven hadden graag per mail op de hoogte gehouden te willen worden.

Deze FAQ-lijst is gevoegd als [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 12.

### *Vechtplassencommissie*

Verder heeft er in 2021 en begin 2022 meerdere keren overleg met de Vechtplassencommissie plaats gevonden. Dit heeft ten opzichte van het eerder ingediende vooroverlegplan geleid tot diverse aanpassingen in de hoofdopzet van het plan en tot een planvisie die afgestemd is op het 'Vechts bouwen', zoals beschreven in [toelichting paragraaf 2.3](#).

## 6.2.3 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro van 11 juli 2022 tot en met 1 september 2022 voorgelegd aan de vooroverlegpartners. Daarbij gaat het om: provincie Utrecht, Waternet (AGV), Gasunie en de Veiligheidsregio Utrecht (VRU).

In de bijgevoegde 'Nota vooroverleg'(zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 13) zijn de vooroverlegreacties samengevat en afzonderlijk beantwoord. Daarbij is aangegeven of de reactie leidt tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Tevens zijn in de nota ambtshalve aanpassingen opgenomen.

#### **6.2.4 Verslag zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 april 2023 tot en met 25 mei 2023 ter inzage gelegen. Het plan is tevens gestuurd naar de overlegpartners. Daarbij gaat het om: provincie Utrecht, Waternet (AGV), Gasunie en de Veiligheidsregio Utrecht (VRU). Alleen van de provincie Utrecht en Waternet hebben wij een reactie ontvangen. Gedurende de termijn zijn er daarnaast zes zienswijzen ingediend.

In de bijgevoegde 'Zienswijzennota'(zie bijlagen bij toelichting, bijlage 14) zijn de zienswijze afzonderlijk samengevat en voorzien van een reactie. Daarnaast is aangegeven of en in welke mate de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ook overlegpartners zijn in de gelegenheid gesteld om opnieuw hun reactie kenbaar te maken. Behalve door zienswijzen kunnen aanpassingen hun oorzaak vinden in ambtelijke wijzigingen. De ambtshalve wijzigingen zijn net als de aanpassingen als gevolg van de zienswijzen opgenomen in de Staat van wijzigingen.