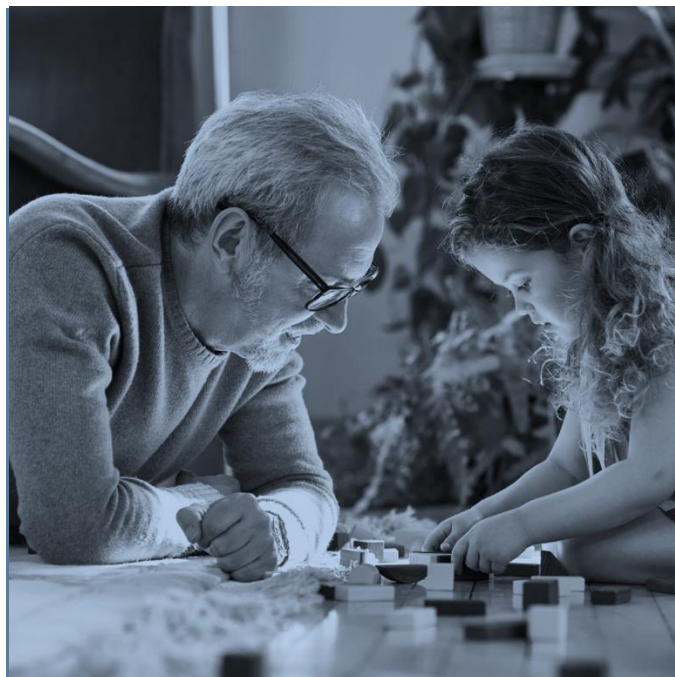


Aa

# Bestemmingsplan 't Kockenest, Kockengen

Toelichting

GEEF DE RUIJTE  
AAN GOED WONEN  
IN KOCKENGEN



**ACCENT**  
adviseurs

VAN DE FYSIEKE  
LEEFOMGEVING

# Colofon

Titel: **Bestemmingsplan 't Kockenest, Kockengen**  
Toelichting  
NL.IMRO.1904.BPKockenestKKG-VG-01

Auteur(s): Willem van Wagenberg  
Gemeente: Stichtse Vecht  
Projectnummer: 23040  
Datum: 17 januari 2024  
Status: Ten behoeve van vaststelling

## Contactadres:

Luchthavenweg 13E  
5657 EA Eindhoven

T 040 30 300 95

E [contact@accentadviseurs.nl](mailto:contact@accentadviseurs.nl)

I [www.accentadviseurs.nl](http://www.accentadviseurs.nl)

© **Accent adviseurs, Eindhoven**. Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs.

# Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
<b>2. Planvoornemen</b>	<b>8</b>
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	10
<b>3. Beleidskader</b>	<b>13</b>
3.1 Nationaal beleid	13
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Gemeentelijk beleid	19
<b>4. Omgevingstoets</b>	<b>23</b>
4.1 Bodem	23
4.2 Geluid	24
4.3 Luchtkwaliteit	25
4.4 Externe veiligheid	26
4.5 Volksgezondheid	29
4.6 Bedrijven en milieuzonering	31
4.7 Watertoets	32
4.8 Flora en fauna	36
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	37
4.10 Verkeer en parkeren	38
4.11 Windhinder	40
4.12 Schaduwwerking	40
4.13 Milieueffectrapportage	41
<b>5. Juridische opzet</b>	<b>43</b>
5.1 Algemeen	43
5.2 Verbeelding	43

5.3	Regels	43
<b>6.</b>	<b>Haalbaarheid</b>	<b>47</b>
6.1	Financiële haalbaarheid	47
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	47
<b>Bijlagen</b>		<b>49</b>
Bijlage 1	— Schaduwstudie	49
Bijlage 2	— Verkennend bodem- en asbestonderzoek	49
Bijlage 3	— Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	49
Bijlage 4	— Stikstofdepositie onderzoek	49
Bijlage 5	— Quickscan flora en fauna	49
Bijlage 6	— Parkeeronderzoek	49
Bijlage 7	— Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling	49
Bijlage 8	— Nota van vooroverleg	49



# 1. Inleiding

Voorliggend document betreft de toelichting van het bestemmingsplan “’t Kockenest, Kockengen” van de gemeente Stichtse Vecht.

## 1.1 Aanleiding

Woningstichting Vecht en Omstreken is voornemens om op de voormalige locatie van basisschool 't Kockenest in Kockengen een woningbouwplan te realiseren, met verdeeld over twee woongebouwen, 25 sociale huurappartementen. Het planvoornemen kan niet worden gerealiseerd op basis van de geldende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de gronden te voorzien van een passend planologisch kader.

## 1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied ligt op de kruising van de Prinses Margrietweg en de Koningin Julianaweg in het dorp Kockengen. De percelen staan bekend onder de kadastrale nummers F 2059 en F 2549. Tot 2017 stond ter plaatse de basisschool 't Kockenest. De school is inmiddels gesloopt. Sinds september 2017 ligt het plangebied braak. De locatie wordt omsloten door grondgebonden woningen, een plantsoen en bovengenoemde wegen en heeft een oppervlakte van 2.158 m<sup>2</sup>.

Figuur 1 geeft de ligging van het plangebied weer.



*Figuur 1: ligging plangebied (rode contour)*

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan “Kockengen”, vastgesteld door de gemeenteraad op 23 april 2013. Figuur 2 geeft een uitsnede van de verbeelding.

Het plangebied heeft binnen het geldende bestemmingsplan de enkelbestemmingen ‘Maatschappelijk’ en ‘Verkeer-Verblijfsgebied’. Daarnaast ligt over een gedeelte van de maatschappelijke bestemming een bouwvlak met maximum maatvoeringen.



Figuur 2: uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan (rode contour)

Het oprichten van twee woongebouwen is in strijd met het geldende bestemmingsplan, aangezien het binnen de maatschappelijke bestemming niet is toegestaan om de bebouwing te gebruiken voor woondoeleinden.

## 1.4 Leeswijzer

De toelichting start na deze inleiding in hoofdstuk 2 met een verdere uitleg van de bestaande en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau behandeld. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 relevante omgevingsaspecten behandeld, zoals flora en fauna, archeologie en akoestiek. De juridische opzet wordt besproken in hoofdstuk 5. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid toegelicht.

## 2. Planvoornemen

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt op de kruising van de Prinses Margrietweg en de Koningin Julianaweg in het dorp Kockengen. Onderstaande afbeelding toont het plangebied in haar directe omgeving. Het plangebied ligt in een woonwijk gebouwd in de jaren '80. De wijk wordt gekenmerkt door aaneengebouwde woningen. Ten zuiden van het plangebied ligt een groter bouwvolume waar een woonzorgcentrum zit gevestigd. De wijk is ruim opgezet en kent verschillende groen- en waterstructuren.



Figuur 2: luchtfoto omgeving plangebied



Onderstaande afbeeldingen tonen het aanzicht van het plangebied.



*Figuur 3: huidige situatie plangebied, gezien vanaf het zuiden*



*Figuur 4: huidige situatie plangebied, gezien vanaf het noorden*

## 2.2 Toekomstige situatie

### 2.2.1 Bouwplan

In de toekomstige situatie worden ter plaatse van het plangebied twee woongebouwen gebouwd met in totaal 25 sociale huurappartementen. Van de 25 appartementen zijn er 10 tweekamerwoningen (ca. 50 m<sup>2</sup>) en 15 driekamerwoningen (ca. 62 – 72 m<sup>2</sup>). De woongebouwen sluiten qua vormgeving op elkaar aan maar hebben een afwijkende bouwhoogte. Het zuidelijke gebouw, gelegen aan de Koningin Julianaweg bestaat uit drie bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 12 meter, terwijl het gebouw aan het Koningin Wilhelminaplein uit twee bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 9 meter bestaat.

Tussen de twee woongebouwen in komt een loopbrug die beide gebouwen met elkaar verbindt. Deze loopbrug loopt boven de gezamenlijk te gebruiken binnentuin. Op deze manier ontstaat er een aantrekkelijk verblijfsgebied buiten voor de bewoners met aandacht voor natuur, klimaatadaptatie en spelen.

Onderstaande afbeeldingen tonen impressies van de toekomstige situatie.



*Figuur 5: impressie planvoornemen (voorgevel zuidelijk gebouw)*



*Figuur 6: aanzicht van de voorgevel van het zuidelijke gebouw*



*Figuur 7: aanzicht van de voorgevel van het noordelijke gebouw*

### 2.2.2 Parkeren

De parkeeropgave zal deels binnen, en deels buiten het plangebied worden opgelost. In de directe omgeving van het plangebied is hier voldoende parkeercapaciteit voor beschikbaar. Paragraaf 4.10 gaat nader in op het aspect parkeren.

### 2.2.3 Klimaatadaptatie

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden langer, heter en droger, en als er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress en vraagt aandacht voor goede voorzieningen voor waterberging. Door met het stedenbouwkundig plan en



bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

Het planvoornemen voorziet hier op de volgende wijze in:

- De binnentuin tussen de twee woongebouwen zal zodanig worden ingericht dat er schaduwrijke plekken ontstaan. Deze minder warme verblijfsplekken bevorderen een aangenaam buitenverblijf gedurende warme dagen.
- Het planvoornemen voorziet in voldoende groen om hevige regenbuien op te kunnen vangen, zonder dat er wateroverlast optreedt.

#### 2.2.4 Duurzaamheid

De gemeente Stichtse Vecht heeft veel aandacht voor duurzaamheid. In regionaal verband zijn prestatieafspraken gemaakt middels de convenant “Duurzame woningbouw Utrecht”. De initiatiefnemer is verplicht om de afspraken uit het convenant uit te voeren (niveau brons).

#### 2.2.5 Schaduwwerking

Om inzicht te verkrijgen in de schaduwwerking op de omgeving van de nieuwe woongebouwen is een schaduwstudie verricht. Hierbij is de schaduwwerking als gevolg van het planvoornemen op de omgeving op vier momenten in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat de nieuwe woongebouwen niet voor schaduw zorgen in de tuinen van omliggende woningen. De volledige studie is als bijlage 1 aan deze toelichting toegevoegd.

## 3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het planvoornemen getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid van de verschillende overheden.

### 3.1 Nationaal beleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In dit strategisch beleidsdocument schetst de overheid een duurzaam perspectief voor de leefomgeving.

Daarin is vermeld dat Nederland de komende jaren voor grote opgaven staat: de bouw van één miljoen nieuwe woningen, het opwekken van duurzame energie, het omgaan met klimaatverandering en de overgang naar een circulaire economie vragen meer ruimte dan er beschikbaar is. Daarom moeten er keuzes worden gemaakt om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig, gezond en welvarend te houden. In de NOVI heeft de Rijksoverheid de nationale belangen opnieuw gedefinieerd. Hieronder volgen de nationale belangen die relevant zijn voor het planvoornemen.

- 1 Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- 2 Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- 3 Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- 4 Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
- 5 Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
- 6 Beperken van klimaatverandering;
- 7 Realiseren van een toekomstbestendige circulaire economie;
- 8 Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- 9 Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater; en



10 Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

#### Analyse

Bovenstaande nationale belangen hebben direct of indirect invloed op de voorgestane planontwikkeling en daarmee op de inhoud van voorliggend bestemmingsplan. De vaak algemeen geformuleerde belangen zijn gespecificeerd in de verordeningen en beleidsregels van de verschillende (lagere) overheden. Door te voldoen aan die verordeningen en beleidsregels, geeft het plan invulling aan de nationale belangen. Een en ander komt in deze toelichting aan de orde.

#### Conclusie

Het plan voldoet aan de Nationale Omgevingsvisie.

### 3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Hoewel de hiervoor beschreven NOVI de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt, blijven bepaalde onderdelen van de SVIR van toepassing tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. In de Omgevingswet is namelijk een aantal ruimtelijke ordeningstaken van de Rijksoverheid overgedragen aan provincies en gemeenten en daarom niet meer verwoord in de Nationale Omgevingsvisie. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet liggen die taken nog bij de Rijksoverheid. Dat betekent dat tot dan ook onderdelen van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van toepassing blijven. In deze paragraaf is het plan echter integraal aan de SVIR getoetst.

De SVIR geeft het kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving. De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat dertien nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het gaat onder meer om militaire objecten en terreinen, en het Natuurnetwerk Nederland. Een bescherming van die belangen is opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (zie paragraaf 3.1.3). Als aan dat besluit wordt voldaan, wordt tevens aan de SVIR voldaan.



#### Conclusie

Het plan voldoet aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

#### 3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De in de SVIR opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De werking van het Barro is naar plaats bepaald.

Onderhavig plangebied ligt niet in een gebied waar de in het Barro beschermde belangen aan de orde zijn. Er is geen nadere toetsing nodig.

#### Conclusie

Het project vormt geen belemmering voor de nationale belangen die middels het Barro beschermd zijn.

#### 3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet een beschrijving van de behoefte plaatsvinden en, indien de ontwikkeling plaatsvindt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Ten aanzien van woningbouwlocaties geldt op basis van jurisprudentie dat vanaf elf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is.

#### Bestaand stedelijk gebied

Bestaand stedelijk gebied wordt in de Bro gedefinieerd als ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’. Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Kockengen (bestaand stedelijk gebied). Het planvoornemen levert vanuit de verstedelijkingsladder geen belemmering op.



### Behoeft

Uit de paragrafen 3.2.1 en 3.3.3 blijkt dat er behoefte is aan de beoogde ontwikkeling. De herontwikkeling van het plangebied met de nieuwbouw van in totaal 25 sociale huurappartementen sluit aan op de provinciale en gemeentelijke ambitie. Daarnaast worden alle 25 appartementen levensloopbestendig uitgevoerd (geschikt voor rollator en rolstoel) waardoor het planvoornemen ook aansluit op de kwalitatieve woningbehoefte.

### Conclusie

Het initiatief voldoet aan het Besluit ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening

Op 10 maart 2021 stelden Provinciale Staten de Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening vast. Beiden zijn in werking getreden op 1 april 2021. De Interim Omgevingsverordening is nodig omdat de Omgevingsverordening alleen onder de Omgevingswet in werking kan treden. Met de Interim Omgevingsverordening kunnen plannen en ambities eerder vorm gegeven worden.

In de Omgevingsvisie staat hoe de provincie er in 2050 uitziet. De Omgevingsvisie geeft richting aan de toekomstige en fysieke leefomgeving. Dit is alles op, boven en onder de grond en inclusief de sociale aspecten zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. In de Interim Omgevingsverordening staan de regels en instructieregels die daarvoor nodig zijn. Provincie Utrecht geeft bij de onderstaande 7 thema's de provinciale belangen aan die verplichtingen met zich mee brengen. Dat geeft al een doorkijk naar deze instructieregels.

Om voor te sorteren op de toekomst richt de Omgevingsvisie zich op een aantal ontwikkelingen:

- extra woningen die gebouwd moeten worden;
- toename van werkgelegenheid;
- toename van verkeer;
- energietransitie;
- klimaatverandering;





- verandering in de landbouw;
- versterking van natuur en recreatief groen.

Provincie Utrecht vindt het daarbij belangrijk om de bestaande kwaliteiten te behouden, te versterken en in balans te laten zijn met deze ontwikkelingen. De ruimte voor ontwikkelingen is beperkt, terwijl de vraag naar ruimte groot is.

### Uitwerking beleid in 7 thema's

De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving en voor het mogelijk maken van lokale afwegingen als een veilige en gezonde leefomgeving daarbij gebaat is. Het beleid voor de gezonde en veilige leefomgeving is beschreven in 7 thema's:

#### 1 Stad en land gezond

Dit thema gaat over milieu, gezondheid, recreatie en toerisme. Provincie Utrecht wil graag voor de woon-, werk-, en leefgebieden bereiken dat deze gezond zijn en uitnodigen tot bewegen. In en rondom steden en dorpen moeten voldoende groene gebieden zijn om te recreëren.

#### 2 Klimaatbestendig en water robuust

Dit thema gaat over een duurzaam en robuust bodem- en watersysteem, een klimaatbestendige en waterveilige leefomgeving en een perspectief voor bodemdalingsgebieden. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat er bescherming is tegen overstromingen, een tekort aan zoetwater of de gevolgen van extreem weer (wateroverlast en hitte).

#### 3 Duurzame energie

Dit thema gaat over het stimuleren van energiebesparing en het opwekken van duurzame energie uit wind, zon, bodem en water.

#### 4 Vitale steden en dorpen

Dit thema gaat over ruimte voor wonen en leven en ruimte voor werken en winkelen. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat nieuwe woningen en bedrijven vooral komen op plekken binnen de bebouwde kom. Ook is het belangrijk dat deze plekken goed bereikbaar zijn met trein, bus, tram en fiets.

#### 5 Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar

Dit thema gaat over een goed bereikbare provincie, ontwikkeling bij knooppunten en optimalisatie van netwerken, wegen, OV en fiets. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat er nieuwe verbindingen voor openbaar vervoer en (snel)fietspaden komen tussen de woon-, werk-, en leefgebieden. Daarbij moet er beter gebruik gemaakt worden van bestaande wegen.

#### 6 Levend landschap, erfgoed en cultuur

Dit thema gaat over aantrekkelijke landschappen en een toegankelijke cultuur en waardevol erfgoed. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat veel mensen kunnen genieten van de landschappen, waterlinies, forten, kastelen en buitenplaatsen. Ook is belangrijk dat het cultuuraanbod (zoals festivals en musea) meegroeit met het aantal inwoners.

#### 7 Toekomstbestendige natuur en landbouw

Dit thema gaat over een robuuste natuur met hoge biodiversiteit en een duurzame landbouw. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat de natuur wordt beschermd en nieuwe natuurgebieden worden aangelegd die elkaar verbinden. Verder worden boeren geholpen om een omslag te maken naar kringlooplandbouw.

Alle thema's moeten in samenhang bekeken worden. Dat betekent dat niet alles overal kan. Met het uitgangspunt slim combineren en concentreren kan de groei van inwoners en bedrijven en een gezonde leefomgeving in balans blijven. Het concentreren richt zich bijvoorbeeld op het bouwen van nieuwe woningen dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Op die manier blijft er op andere plekken voldoende ruimte voor bewegen, groen, water en natuur.

In drie regio's werkt Provincie Utrecht het beleid verder uit. De samenhang tussen de thematische ambities krijgt hier aandacht. Voor Kockengen is de regio U16 van belang. In deze uitwerking gaat het over de verstedelijkingsstrategie. De verwachting is dat er tot 2040 in de regio ongeveer 99.000 tot 125.000 extra woningen nodig zijn.

### Analyse

Voorliggend bestemmingsplan is in lijn met doelstellingen van de Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht. Met de beoogde ontwikkeling wordt een braakliggend terrein in de kern Kockengen bebouwd met een appartementengebouw. Naast dat dit een positieve bijdrage aan de woningbouwopgave van de provincie levert, wordt het gat in de stedenbouwkundige structuur opnieuw ingericht. Bij deze herinrichting wordt veel aandacht besteed aan groen. Zo wordt er



een gezamenlijke binnentuin gerealiseerd en worden de platte daken voorzien van een sedumdak. Groen verkoelt en heeft een waterbergende functie. Hiermee draagt het planvoornemen bij aan de klimaatdoelstellingen van de provincie. Daarnaast wordt binnen de bestemmingsomschrijving voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie en het leveren van energie mogelijk gemaakt.

#### Conclusie

Het planvoornemen is in overeenstemming met het bovengenoemde provinciale beleid.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Omgevingsvisie Stichtse Vecht

In januari 2022 heeft de gemeente Stichtse Vecht haar Omgevingsvisie definitief vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities en keuzes voor onze fysieke leefomgeving. Denk aan de huizen en andere gebouwen, maar ook aan groen, water en wegen. De Omgevingsvisie beschrijft hoe de gemeente er in 2040 uit zou moeten zien. In de Omgevingsvisie Stichtse Vecht worden zeven thema's beschreven die de rode draad van actuele onderwerpen vormen. Per thema wordt in de Omgevingsvisie beschreven wat er speelt, de bijbehorende visie voor 2030/2040 en de programma's/opdrachten die nodig zijn om deze visie te realiseren.

Het betreft de volgende zeven thema's:

- 1 Gezondheid voor iedereen
- 2 Ruimte voor de verstedelijkingsopgaven (wonen en werken)
- 3 Goede bereikbaarheid in een steeds vollere regio
- 4 Prettig leven in de kernen
- 5 Ruimte voor recreatie
- 6 Toekomstbestendig vitaal platteland
- 7 Werken aan klimaatverandering

#### Analyse

De Omgevingsvisie gaat niet specifiek in op de drie planlocaties. De beoogde ontwikkeling bestaat uit het realiseren van 25 nieuwbouwappartementen die voldoen aan de (duurzame) kwaliteitseisen van deze tijd. De woningen worden gerealiseerd binnen de contouren van de bestaande bebouwing en de wijk.



Het plan draagt hiermee bij aan de verstedelijkingsopgave van de kern Kockengen en aan het vitaal houden van de woningvoorraad.

Met de bouw van 25 sociale en levensloopbestendige huurwoningen wordt voorzien in de lokale behoefte aan dit type woningen. Door te bouwen voor de juiste doelgroep per kern ontstaat er een gemengde en evenwichtige bevolkingsopbouw. Dit zorgt voor bestaansrecht op omliggende voorzieningen.

Onderdeel van het bouwplan is de realisatie van de groene binnentuin. Volgens de gemeentelijke Omgevingsvisie is het van belang dat voor iedere inwoner van de gemeente ten minste een groen ingericht parkje in de buurt moet zijn. Het groen verkoelt en versterkt de belevingswaarde van de wijk.

#### Conclusie

Het planvoornemen is niet in strijd met de uitgangspunten van de gemeentelijke Omgevingsvisie.

### 3.3.2 Welstand Stichtse Vecht 2013

Het welstandsbeleid van de gemeente Stichtse Vecht is vastgelegd in de welstandsnota uit 2013 ('Welstand Stichtse Vecht 2013'). Uit deze welstandsnota blijkt dat het plangebied is gelegen in een gebied dat wat betreft welstandsniveau gekwalificeerd is als 'gewoon'. Het beleid is gericht op het beheer van de rust in het groene straatbeeld en het aanzien vanuit omliggende gebieden, waarbij de grens met het beschermde gezicht aanvullende aandacht krijgt. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan het behoud van het straatbeeld met herhaling in rooilijnen en gevelindeling en samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal.

Een eerste ontwerp is op 22 november 2022 voorgelegd aan MooiSticht (welstand) en is in hoofdlijnen akkoord bevonden. Bij de verdere uitwerking van het ontwerp zal rekening worden gehouden met de gemaakte opmerkingen door MooiSticht.

#### Conclusie

In het kader van de verlening van de omgevingsvergunning wordt het bouwplan getoetst aan redelijk eisen van welstand, met in achtname van de hierboven genoemde uitgangspunten en de gemaakte opmerkingen.

### 3.3.3 Actualisatie Woonvisie 2017-2022

De Woonvisie 2017-2022 is opgesteld in een periode waarin de woningmarkt zich herstelde van een lange periode van crisis. Woningbouwinitiatieven kwamen weer van de grond en de verkoopprijzen in de bestaande woningvoorraad waren stijgende. In de sociale huursector was net de nieuwe Woningwet van kracht geworden, die duidelijke kaders gaf voor het werkkterrein van de woningcorporaties en de samenwerking tussen gemeente, corporaties en huurders. Daarnaast werd het reeds ingezette Rijksbeleid van scheiden van wonen met zorg doorgezet.

De gemeente Stichtse Vecht zag dat de ontwikkelingen op de woningmarkt ertoe leiden dat ze op een aantal thema's hun visie wilden herzien, passend bij de actualiteit. De woningprijzen in de regio blijven stijgen, sterk gevoed door de oververhitting van de Utrechtse en Amsterdamse woningmarkt. Dit zorgt ervoor dat de betaalbaarheid van het wonen verder onder druk is komen te staan. De toename van de druk op met name de sociale woningbouw is een belangrijke aanleiding om de woonvisie te actualiseren. De gemeente wil in deze actualisatie meer sturing geven aan de nieuwbouwpogave en concrete handvatten opnemen om hier ook daadwerkelijk uitvoering aan te kunnen geven.

In de geactualiseerde Woonvisie wordt sterk ingezet op het realiseren van voldoende betaalbare woningen voor alle inwoners van Stichtse Vecht. Er wordt waar mogelijk actief gestuurd op het vergroten van het aanbod huurwoningen en het verduurzamen van de bestaande woningmarkt. Zo wordt er gestuurd op vaste percentages bij nieuwbouw voor sociale- en midden huur. Qua prioriteit legt de gemeente de nadruk op aardgasvrij en energieneutraal wonen.

#### Analyse

In de gemeente Stichtse Vecht is een grote behoefte aan woningen in het sociale huur segment. Voorliggend planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van 25 sociale huurwoningen op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Het percentage sociale huur op de planlocatie zal 100% zijn. Van de 25 appartementen zijn er 10 tweekamerappartementen (ca. 50 m<sup>2</sup> GO) en 15 driekamerappartementen (62 – 72 m<sup>2</sup> GO).

De appartementen zijn levensloopbestendig en geschikt voor rollator, waarbij de driekamerwoningen ook rolstoel geschikt zijn. De kleine appartementen zijn geschikt voor 1 en 2 persoonshuishoudens en de



grotere appartementen kunnen ruimte bieden aan een klein gezin. De maximale huurprijs van de sociale huurwoningen wordt vastgesteld door de rijksoverheid.

Ten slotte heeft de initiatiefnemer aangegeven om het woningbouwplan zo duurzaam mogelijk te ontwikkelen. Het voornemen is om de gebouwen op de BENG eisen aan te laten sluiten.

#### Conclusie

Het planvoornemen is niet in strijd met de geactualiseerde Woonvisie.



## 4. Omgevingstoets

Een planvoornemen moet goed kunnen functioneren in zijn omgeving en een gezonde leefomgeving kunnen vormen voor de toekomstige gebruikers. Dat betekent dat overlast door en op omliggende activiteiten moet worden voorkomen. Bovendien mogen er geen waarden worden aangetast. In dit hoofdstuk is daarom een omgevingstoets opgenomen, waarin het planvoornemen wordt getoetst aan de verschillende milieuaspecten en aanwezige waarden.

### 4.1 Bodem

De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de (toekomstige) gebruikers van de bodem. Bovendien mag toekomstig gebruik van de bodem niet tot nieuwe bodemvervuiling leiden.

#### 4.1.1 Bodemdaling

De ontwikkeling van de twee appartementengebouwen kan ervoor zorgen dat in de loop van tijd zetting/bodemdaling optreedt. Bij de civieltechnische uitwerking van het planvoornemen wordt rekening gehouden met de toepassing van geschikte bouwmaterialen om zetting/bodemdaling te voorkomen.

De openbare ruimte rondom het plangebied is met het project Kockengen Waterproof een aantal jaar geleden hersteld en opgehoogd. Hiervoor zijn lichte ophoogmaterialen gebruikt. Het bouwverkeer zal tijdens de bouwfase van de ontwikkeling over deze herstelde infrastructuur moeten rijden. Om de gronden niet te beschadigen zal in voorbereiding op de start van de bouw inzichtelijk worden gemaakt of, en zo ja waar, er aanvullende voorzieningen moeten worden getroffen.

#### 4.1.2 Analyse bodemkwaliteit

Om de bestaande bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft Econsultancy een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport, d.d. 7 juni 2023, is als bijlage 2 bijgevoegd. Het doel van het verkennend onderzoek is om middels een steekproef, de actuele bodemkwaliteit ter plaatse vast te stellen. Het onderzoek is niet bedoeld om een exacte aard en omvang van een eventuele verontreiniging aan te geven.



De onderzoeksresultaten tonen aan dat de boven- en ondergrond ten hoogste plaatselijk licht verontreinigd is met metalen, PAK en minerale olie. Het grondwater is matig verontreinigd met barium. Deze matige verontreiniging met barium in het grondwater is, mede gezien het feit dat er geen verontreinigingsbron op en/of in de directe omgeving van het plangebied aanwezig is, alsmede de relatief lage gehalten aan barium in de bodem, vermoedelijk afkomstig van een van nature verhoogd gehalte. Nader onderzoek naar de matige barium verontreiniging wordt als overbodig geacht, gezien barium vaker in verhoogde concentraties in het grondwater voorkomt.

Daarnaast zijn tijdens de terreininspectie op het maaiveld geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de bodem is tevens zowel zintuigelijk als analytisch geen asbest aangetroffen. Nader onderzoek naar asbest in de bodem is derhalve niet nodig.

#### Conclusie

Het aspect bodem vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

## 4.2 Geluid

De Wet geluidhinder bevat regels inzake verkeerslawaai en industrielawaai. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten aan die regels worden getoetst.

#### Analyse

##### *Verkeerslawaai*

In de Wet geluidhinder zijn normen vastgelegd voor geluid van weg- en railverkeer. Om te bepalen of ter plaatse van het plangebied een acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, is een onderzoek verricht om de geluidbelastingen op de gevels van de beoogde appartementen inzichtelijk te maken. Het akoestisch onderzoek, d.d. 2 juni 2023 is als bijlage 3 opgenomen.

De beoogde appartementen zijn niet gelegen in de geluidszone van een weg. Echter worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden de nabijgelegen niet-gezoneerde wegen (Dreef, Koningin Julianaweg, Koningin Wilhelminaplein, Prins Bernardweg, Prinses Beatrixweg, Prinses Ireneweg, Prinses Margrietweg, Van Zuylenweg en Wethouder van Doornweg) in het onderzoek betrokken. In het





onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen appartementen bedraagt maximaal 46 dB ten gevolge van alle niet-gezoneerde wegen tezamen. Gezien de belasting niet hoger is dan 48 dB is een maatregelenonderzoek alsook de aantoning van de aanvaardbaarheid van het akoestisch klimaat volgens het gemeentelijk beleid niet aan de orde. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

#### *Industrielawaai*

Het plangebied ligt niet op of in de nabijheid van een geluidgezoneerd bedrijventerrein. Er is geen nadere toetsing aan het aspect industrielawaai als bedoeld in de Wet geluidhinder nodig. Een beoordeling van individuele bedrijvigheid in de directe omgeving is opgenomen in paragraaf 4.6 Bedrijven en milieuzonering.

#### **Conclusie**

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

### **4.3 Luchtkwaliteit**

Een gezonde lucht draagt bij aan een gezonde leefomgeving. De luchtkwaliteit is echter niet overal even goed, als gevolg van zware industrie, (concentraties van) intensieve veehouderijen en drukke (vaar)wegen. Beoordeeld moet worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien moet aangetoond worden dat een planvoornemen zelf niet bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

#### **Goed woon- en leefklimaat**

Voor het planvoornemen zijn uitsluitend de effecten als gevolg van het wegverkeer aan de orde, omdat de afstand tot de overige bronnen groot is. De monitoringstool die in het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit is opgesteld, geeft inzicht in de luchtkwaliteit ter plaatse. De resultaten uit de monitoringstool voor de stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>x</sub>) ter plaatse van het meest relevante meetpunt (51681897\_171917, nabij Dreef) zijn in Tabel 1 opgenomen.

Categorie	Grenswaarde	2021	2030
Jaargemiddelde concentratie NO <sub>2</sub>	40 µg/m <sup>3</sup>	11,7 µg/m <sup>3</sup>	8,6 µg/m <sup>3</sup>
Jaargemiddelde concentratie PM <sub>10</sub>	40 µg/m <sup>3</sup>	16,0 µg/m <sup>3</sup>	14,1 µg/m <sup>3</sup>
Jaargemiddelde concentratie PM <sub>2,5</sub>	25 µg/m <sup>3</sup>	9,0 µg/m <sup>3</sup>	7,2 µg/m <sup>3</sup>
Overschrijdingsdagen per jaargemiddelde concentratie PM <sub>10</sub>	35	6,0	6,0

Tabel 1: resultaten monitoringstool

Uit de resultaten van de monitoringstool blijkt dat aan alle grenswaarden wordt voldaan. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

#### *Effecten op de omgeving*

De "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" bevat enkele categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Een project met maximaal 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg is zo'n geval.

Het planvoornemen omvat 25 woningen en betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

#### Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## 4.4 Externe veiligheid

Opslag, verwerking en vervoer van brand- of explosiegevaarlijke of giftige stoffen kunnen effect hebben op de veiligheid van personen in de omgeving van die activiteit. Zeker wanneer er zich een ongeval met die stoffen voordoet. In het kader van het aspect externe veiligheid moet worden uitgesloten dat een planvoornemen leidt tot een onaanvaardbare risicotename met dodelijke afloop voor personen die geen directe relatie hebben met de genoemde opslag, verwerking of vervoer.

### 4.4.1 Beoordelingskader

Het kader voor het beoordelen van externe veiligheid bestaat met name uit:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)



- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt daarnaast getoetst aan de van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit onder meer het Activiteitenbesluit en het Besluiten algemene regels ruimtelijke ordening.

### Kernbegrippen

In het beoordelingskader staan twee kernbegrippen centraal:

#### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, van overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico kan op een kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten met eenzelfde plaatsgebonden risico verbinden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is de risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar het meest relevant. Binnen deze contour mogen geen nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze contour niet als grenswaarde, maar als richtwaarde.

#### *Groepsrisico*

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (tien personen of meer). Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsg gebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= '1'). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

#### *Verantwoordingsplicht groepsrisico*

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre eventuele externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente), waardoor het externe veiligheidsaspect wordt meegewogen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Tabel 2 bevat een nadere uitwerking en toelichting van de onderdelen van de verantwoording, volgend uit de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico.

Bron	Wanneer en opzet verantwoording groepsrisico
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer er binnen een invloedsg gebied een ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer er binnen een invloedsg gebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of</li> <li>2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of</li> <li>3) personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden.</li> </ol> Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
Transportroutes (Bevt)	Altijd wanneer er binnen een invloedsg gebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of</li> <li>2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of</li> <li>3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden.</li> </ol> Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

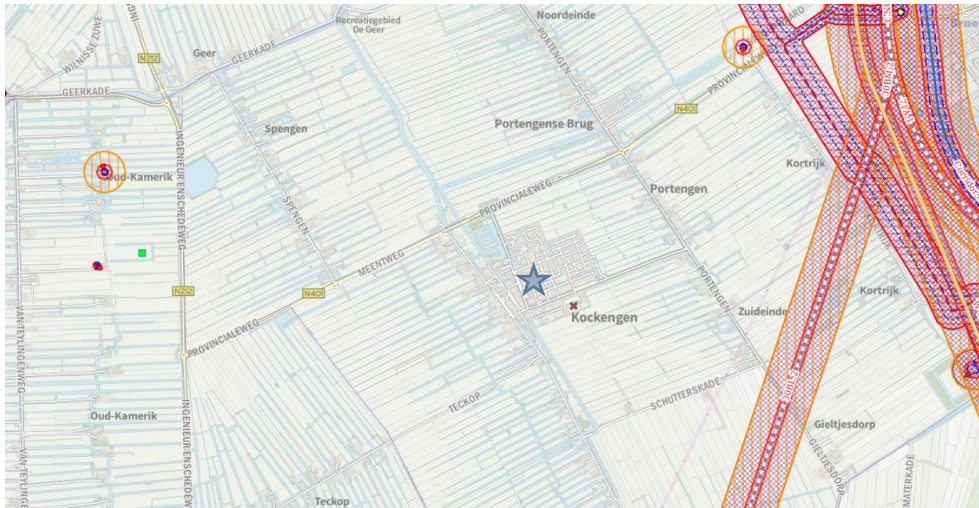
Tabel 2: onderdelen van de verantwoording

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft, nadat de benodigde veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

#### 4.4.2 Analyse

De nieuwe woningen van het planvoornemen betreffen nieuwe kwetsbare objecten. Beoordeling van het aspect externe veiligheid is noodzakelijk.

De Signaleringskaart Externe veiligheid geeft een overzicht van de ligging van risicovolle activiteiten ten opzichte van het plangebied. Figuur 8 geeft een uitsnede van deze kaart.



Figuur 8: uitsnede signaleringskaart externe veiligheid met aanduiding plangebied (blauwe ster)

Uit de kaart volgt dat er geen inrichtingen, buisleidingen of transportroutes in de omgeving van het plangebied liggen, die invloed hebben op het planvoornemen. Er zijn geen externe veiligheidsrisico's. Een nadere toetsing is niet nodig.

### Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen. vormt wel/geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

## 4.5 Volksgezondheid

In aanloop naar de Omgevingswet, waarin het gaat om een veilige en gezonde fysieke leefomgeving, heeft het aspect volksgezondheid de laatste jaren ook aandacht gekregen in bestemmingsplannen. Activiteiten die negatief effect kunnen hebben op de volksgezondheid zijn veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen.

### 4.5.1 Veehouderijen

Uit onderzoek is gebleken dat het langdurig verblijven nabij veehouderijen (met name geitenhouderijen en intensieve veehouderijen) tot een verhoogde kans op ziekten aan de luchtwegen kan leiden.

Voorkomen moet worden dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen leiden tot het verblijf van grotere groepen personen nabij veehouderijen.

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 – die bedoeld is voor de nieuwvestiging of uitbreiding van veehouderijen – biedt een stappenplan dat ook deels geschikt is voor de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van veehouderijen. In de handreiking zijn afstanden genoemd, waarbinnen de volksgezondheid een rol kan spelen, te weten:

- geitenhouderijen: binnen een afstand van twee kilometer tot nieuwe woningen
- pluimveehouderijen: binnen een afstand van één kilometer tot nieuwe woningen
- overige veehouderijen: binnen een afstand van 250 meter tot de bebouwde kom

#### Analyse

Er liggen geen veehouderijen binnen 250 meter van het plangebied. Daarnaast liggen er geen geitenhouderijen binnen 2 kilometer of pluimveehouderijen binnen 1 kilometer van het plangebied. Er is geen toename van het volksgezondheidsrisico's als gevolg van het planvoornemen.

#### 4.5.2 Boom- en fruitteelt

Bij boom- en fruitteelt worden vaak gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Deze kunnen gevaar opleveren voor de volksgezondheid. Als gevolg van de wind kunnen gewasbeschermingsmiddelen vervliegen tijdens het aanbrengen. Dit wordt drift genoemd. Om te voorkomen dat derden als gevolg van drift in aanraking komen met gewasbeschermingsmiddelen wordt een spuitzone van 50 meter gehanteerd, waarbinnen in beginsel geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd.

#### Analyse

Het planvoornemen ligt niet nabij een perceel waarop boom- of fruitteelt plaatsvindt, waardoor spuitzones geen belemmering vormen voor de ontwikkeling.

#### 4.5.3 Hoogspanningsverbindingen

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen kunnen invloed hebben op de gezondheid van opgroeiende kinderen. Het beleid van de Rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.



### Analyse

Het planvoornemen ligt op relatief grote afstand tot hoogspanningsverbindingen, namelijk ruim 2 kilometer. Het schadelijke magneetveld strekt zich tot maximaal enkele honderden meters van de hoogspanningsverbinding uit. Er is geen nader onderzoek nodig.

### Conclusie

Het aspect volksgezondheid vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

## 4.6 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijfsactiviteiten kunnen een milieu-uitstraling hebben op de omgeving en daardoor hinder of gevaar opleveren voor personen. Daarom moet getoetst worden dat:

- het planvoornemen geen negatieve invloed heeft op omliggende milieugevoelige objecten, zoals woningen
- omliggende bedrijfsactiviteiten geen negatieve invloed hebben op de nieuwe woningen binnen het plangebied

De handreiking “Bedrijven en milieuzonering” (VNG, Den Haag, 2009) bevat richtafstanden voor diverse bedrijfstypen en vormt de basis voor deze toetsing.

### Analyse

#### *Omgevingstype*

Het omgevingstype van het planvoornemen is een rustige woonwijk. In de omgeving is slechts van beperkte functiemenging sprake en er is weinig verstorend verkeer.

#### *Invloed planvoornemen op omgeving*

Het planvoornemen betreft woningbouw. Woningen worden algemeen geacht geen milieu-uitstraling naar de omgeving te hebben.

#### *Invloed omgeving op plan*

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven die een belemmering kunnen vormen voor het planvoornemen.



### Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

## 4.7 Watertoets

Binnen de ruimtelijke ontwikkeling is water een belangrijk thema. In verband hiermee is de watertoets een verplicht instrument bij elke ontwikkeling, waardoor het Hoogheemraadschap kan toetsen of de waterbelangen voldoende afgewogen zijn. Ook bij de gemeente rusten enkele taken met betrekking tot het waterbeheer. In het kader van deze belangen is er een watertoets opgesteld.

### 4.7.1 Waterbeleid

Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afval -en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht voor het in openbaar gemeentelijk gebied treffen van maatregelen, om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Dit dient wel doelmatig te zijn en niet de verantwoordelijkheid te zijn van het Hoogheemraadschap of de provincie. Het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR) is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater, het beheer van het waterpeil en waterveiligheid. Daarnaast is het Hoogheemraadschap verantwoordelijk voor het zuiveren van het afvalwater. Het Hoogheemraadschap is sinds de inwerkingtreding van de Waterwet (eind 2009) ook verantwoordelijk voor het beheer van het grondwater.

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het Hoogheemraadschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoetsproces, waarbij het Hoogheemraadschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.





Hieronder is een overzicht gegeven van relevante nota's aangaande de waterhuishouding, uitgesplitst naar de verschillende bestuursniveaus. Allen hebben als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief).

#### Europees

- Kaderrichtlijn water (KRW).

#### Nationaal

- Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP);
- Waterbeleid voor de 21 eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

#### Provinciaal

- Bodem- en waterprogramma provincie Utrecht (BWP);
- Provinciale Structuurvisie;
- Verordening Ruimte.

#### Beleid Hoogheemraadschap

- Waterbeheerprogramma 2022-2027;
- Keur Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2018;
- Legger wateren;
- Legger waterkeringen.

#### Gemeentelijk

- Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2022-2026.

### 4.7.2 Watersysteem

#### Watercompensatie

Het plangebied bestond ten tijde van de voormalige basisschool voor bijna 100% (2.158 m<sup>2</sup>) uit verhard oppervlak. De gronden bestonden uit het schoolgebouw met daaromheen een verhard speelterrein.

Op basis van de ontwerptekeningen en de tekening van de bestaande situatie is voor de ontwikkeling bepaald hoeveel het toekomstige verhard oppervlak bedraagt. Onderstaande tabel toont de berekening van het verhard oppervlak in de toekomstige situatie.

Onderdeel	Verhard oppervlak (m <sup>2</sup> )	Percentage verharding (%)	Meetellend verhard oppervlak (m <sup>2</sup> )
Bebouwing	500	100	500
Sedumdaken	381	60	229
Verhoogde looper	107	100	107
Half-verharding	241	100	241
Verharding	257	100	257
Groen	672	0	0
<b>Totaal</b>	<b>2.158</b>		<b>1.334</b>

Tabel 3: verhard oppervlak toekomstige situatie

In totaal bestaat het plangebied in de toekomstige situatie voor 1.334 m<sup>2</sup> uit verhard oppervlak. Er is dus sprake van een afname van 824 m<sup>2</sup> aan verhard oppervlak. Er worden voor deze ontwikkeling daarom geen compenserende maatregelen voor waterberging vereist.

Volgens het geldende beleid van de gemeente Stichtse Vecht en HDSR geldt dat de neerslag van een hevige bui (1/100 jaar, 70mm in een uur) verwerkt (geïnfiltreerd, vastgehouden en/of geborgen) moet worden op eigen terrein. Uit het oogpunt van het creëren van een fijn woon- en leefklimaat en klimaatadaptatie worden daarom maatregelen getroffen om regenwater zo goed mogelijk te kunnen opvangen. Zo worden de platte dakdelen van de woongebouwen voorzien van sedum (381 m<sup>2</sup>). Deze daken houden water vast en er groeit (lage) beplanting op. Daarnaast wordt de gezamenlijke binnentuin groen ingericht en wordt de verharding in de tuin uitgevoerd als half-verharding (241 m<sup>2</sup>). Het groen in de binnentuin kan daarmee ook water bergen.

Belangrijk uitgangspunt bij de civieltechnische uitwerking van het planvoornemen is om te voorkomen dat water versneld afgevoerd kan worden.



### Watergangen

In de huidige situatie bevinden zich in het plangebied geen watergangen. Middels een hemelwaterstelsel wordt de toekomstige afwatering van het plangebied gewaarborgd.

### Waterkwaliteit

In verband met de waterkwaliteit is de toepassing van uitlogbare materialen niet toegestaan. Hier zal bij de bouw van de twee woongebouwen rekening mee worden gehouden.

Er bevinden zich geen overstorten van het DWA stelsel in het plangebied, dus dit is geen belemmerende factor voor de waterkwaliteit.

#### 4.7.3 Riolering

Binnen het plangebied wordt een gescheiden rioolsysteem aangelegd.

### DWA

Binnen het plangebied is sprake van een toename aan DWA productie. Op basis van de regels uit de Kennisbank Stedelijk Water is bepaald hoeveel de DWA productie binnen het nieuwe plangebied bedraagt. Dit betreft een piekproductie van 0,75 m<sup>3</sup>/uur (25 woningen x 12 l/uur x 2,5 inwoners per woning) en een dagproductie van 7,5 m<sup>3</sup>/24 uur. Het is de verwachting dat dit via het bestaande vuilwaterstelsel in de Prinses Margrietweg en/of Koningin Julianaweg afgevoerd kan worden. In de nadere uitwerking zal dit verder onderzocht worden.

### HWA

Ten behoeve van de afvoer van het hemelwater wordt een HWA stelsel aangelegd. Dit zal bestaan uit putten, buizen en kolken om het water in te zamelen en te transporteren. Het water wordt getransporteerd naar het nabijgelegen oppervlaktewater langs de Koningin Julianaweg.

### Conclusie

Concluderend wordt gesteld dat er vanuit het aspect water geen bezwaren zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.8 Flora en fauna

De bescherming van natuurwaarden is geregeld in de Wet natuurbescherming. Deze wet maakt onderscheid in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

### 4.8.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied. Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet effecten worden beoordeeld, de 'externe werking'. Het gaat daarbij enerzijds om versturende effecten als geluid, licht en trillingen op natuurgebieden behorende tot het Natuurnetwerk Nederland en anderzijds om stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

#### Natuurnetwerk Nederland

Op 230 meter ten noordwesten van het plangebied ligt de dichtstbijzijnde begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland. Doordat het plangebied buiten deze gebieden ligt en de provincie Utrecht geen externe werking kent, is toetsing aan de planologische gebiedsbescherming niet van toepassing.

#### Natura 2000

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen' bevindt zich op een afstand van circa 5,7 kilometer ten oosten van het plangebied. Externe effecten als gevolg van licht, trillingen en geluid vanwege de voorgenomen ontwikkeling zijn gezien de afstand niet te verwachten.

Externe effecten als gevolg stikstofdepositie zijn op voorhand echter niet uit te sluiten. Om die reden is een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd. Bijbehorend rapport (Accent adviseurs, RAP01-23040-01b, 24 oktober 2023) met de depositieberekeningen van de bouw- en gebruiksfase is opgenomen als bijlage 4. Uit deze berekeningen volgt dat zowel in de bouwfase als de gebruiksfase wordt voldaan aan de grenswaarde (0,00 mol/ha/jaar) voor stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Het planvoornemen heeft geen negatief effect op Natura 2000.

### 4.8.2 Soortenbescherming

Een quickscan natuurwetgeving is nodig om inzicht te geven in het mogelijke effect van een nieuwe ontwikkeling op beschermde flora en fauna. Deze quickscan is uitgevoerd door Econsultancy binnen het



plangebied. De bijbehorende rapportage, opgeleverd op 21 maart 2022, is als bijlage 5 aan deze toelichting toegevoegd. Onderstaand volgen de resultaten.

#### Algemene broedvogels

Het plangebied bevat (potentiële) nestgelegenheden voor algemene broedvogels. Overtredingen kunnen worden voorkomen door de nestgelegenheden, zoals de bosschage aan de oostkant van het plangebied buiten het broedseizoen (globaal van maart tot september) te verwijderen.

#### Vleermuizen

De voorgenomen ingreep zal geen negatief effect hebben op in de omgeving verblijvende vleermuizen, mits maatregelen worden genomen. Deze maatregelen betreffen het gebruik van vleermuisvriendelijke verlichting in de nieuwe situatie.

#### Overig beschermde soorten

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde.

#### Zorgplicht

Ten alle tijden geldt de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze plicht houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

#### Conclusie

Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

## 4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden.

Cultuurhistorische waarden zijn de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft



gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied. Archeologische waarden zijn cultuurhistorische waarden die zich in de bodem bevinden.

#### Archeologie

Volgens de gemeentelijke Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart ligt het plangebied in de zone 'Verstoord / zeer lage archeologische verwachting'. Conform het beleid hoeven bodemingrepen ter plaatse niet vooraf te worden gedaan van een archeologische onderzoek.

Ondanks deze constatering kan nooit volledig worden uitgesloten dat er tijdens werkzaamheden archeologische sporen of resten worden aangetroffen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient hiervan melding te worden gemaakt bij het bevoegd gezag.

#### Cultuurhistorie

Het initiatief ligt buiten de invloedssfeer van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of bebouwingsclusters. Het plan tast de cultuurhistorische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.

#### Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

## 4.10 Verkeer en parkeren

#### Verkeersgeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie zijn de kengetallen uit de CROW-publicatie 381 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' gehanteerd. Specifiek gelden de gemiddelde kencijfers voor 'matig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. Onderstaande tabel bevat de berekening van de extra verkeersbewegingen als gevolg van het planvoornemen.

Type woning	Aantal	Maximaal kencijfer (mvt/woning/etmaal)	Verkeersgeneratie (mvt/etmaal)
Huurhuis, sociale huur	25	5,3	132,5

Tabel 4: verkeersgeneratie planvoornemen

Het planvoornemen leidt tot een toename in verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie (braakliggend terrein) van maximaal 133 voertuigen per etmaal.

Gezien deze beperkte toename van verkeersbewegingen per etmaal wordt geen onevenredige hinder als gevolg van deze toename op omliggende straten zoals de Prinses Margrietweg, de Koningin Julianastraat en het Koningin Wilhelminaplein verwacht.

### Parkeren

Voor een goed functioneren van het planvoornemen en het voorkomen van overlast voor de omgeving moet het planvoornemen voorzien in voldoende parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte als gevolg van het planvoornemen bedraagt maximaal 33 parkeerplaatsen op het maatgevende moment (werkdagavond). Aan de noordzijde van het plangebied, aan het Koningin Wilhelminaplein worden vijf parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. De parkeerbehoefte als gevolg van de ontwikkeling is met 33 echter groter. Daarom is met een parkeerdrukmeting onderzocht of in de directe omgeving van het plangebied voldoende restcapaciteit (overschot aan parkeerplaatsen) aanwezig is om het tekort op eigen terrein op te kunnen vangen.

Bijlage 6 bevat de rapportage van het uitgevoerde parkeeronderzoek door Goudappel (19 juni 2023). Uit dit onderzoek blijkt dat er in de omgeving voldoende parkeercapaciteit aanwezig is, waarbij ook met de toevoeging van 33 parkeerplaatsen de druk onder de gewenste 85% blijft. Voor het bewonersparkeren is in de directe omgeving, met een loopafstand tot circa 100 meter, ook sprake van een acceptabele parkeersituatie in de toekomstige situatie.

### Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

## 4.11 Windhinder

In Nederland bestaat tot op heden geen wetgeving ter voorkoming van windhinder of windgevaar. Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen windhinder of windgevaar niet hoeft te worden meegenomen in de afwegingen. De beoordeling van het aspect windhinder vindt zijn grondslag in art 3.1 Wro de zorg voor een goede ruimtelijke ordening. Daarvoor is het in kaart brengen van mogelijke windhinder of windgevaar en deze te betrekken in de beoordeling noodzakelijk.

In 2006 is de NEN 8100 'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving' uitgekomen. De NEN 8100 is een privaatrechtelijke norm die niet is aangewezen in het Bouwbesluit of andere wetgeving, maar in Nederland wel de meest gebruikte norm is voor het onderzoeken en beoordelen van het windklimaat. De NEN 8100 geeft richtlijnen zowel ten aanzien van wanneer uitgebreid windonderzoek uitgevoerd dient te worden, als hoe het windklimaat eenduidig beoordeeld dient te worden.

Volgens het beslismodel uit de NEN 8100 is bij gebouwhoogtes vanaf 30 meter een uitgebreid windtunnel of CFD onderzoek nodig om het windklimaat nauwkeurig te beoordelen. Voor beschut gelegen gebouwen tussen 15 en 30 meter hoog, en onbeschut gelegen gebouwen tot 30 meter hoog moet een windhinderdeskundige beoordelen of een uitgebreid windonderzoek nodig is.

### Analyse

Het woongebouw heeft een maximum bouwhoogte van 12 meter. Deze bouwhoogte wordt planologisch geborgd in het bestemmingsplan. Een toetsing op het planvoornemen door een windhinderdeskundige is derhalve niet nodig.

### Conclusie

Het aspect windhinder vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

## 4.12 Schaduwwerking

Om inzicht te verkrijgen in de schaduwwerking op de omgeving van de nieuwe woongebouwen is een schaduwstudie verricht. Hierbij is de schaduwwerking als gevolg van het planvoornemen op de omgeving op vier momenten in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat de nieuwe woongebouwen niet voor schaduw





zorgen in de tuinen van omliggende woningen. De volledige studie is als bijlage 1 aan deze toelichting toegevoegd.

#### Conclusie

Het aspect schaduwwerking vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

### 4.13 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. De bijlage van het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt, of waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is.

#### Analyse

Het planvoornemen valt aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van onderdeel D 11.2 van de bijlage behorende tot het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) De voorgenomen ontwikkeling voldoet echter niet aan de opgenomen drempelwaarden in kolom 2 (gevallen). Als drempelwaarde is immers opgenomen dat de activiteit betrekking moet hebben op een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer heeft.

De beoogde ontwikkeling behelst in totaal een gebied van circa 2.158 m<sup>2</sup> en omvat 25 woningen. Het planvoornemen blijft daarmee ruimschoots onder de gestelde drempelwaarden. Om die reden kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voorafgaand aan de terinzagelegging van het onderhavig bestemmingsplan is een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. De notitie, d.d. 24 oktober 2023, is als bijlage 7 toegevoegd.

#### Conclusie

Gelet op de potentiële negatieve en positieve milieueffecten zoals beschreven in voorgaande hoofdstukken met bijbehorende milieuonderzoeken en in de aanmeldnotitie, wordt verondersteld dat het planvoornemen van dusdanig beperkte invloed op het milieu is dat allerminst sprake kan zijn van



‘belangrijke gevolgen voor het milieu’. Deze veronderstelling dient het bevoegd gezag voorafgaand aan het besluit tot ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan formeel te bekrachtigen.



## 5. Juridische opzet

### 5.1 Algemeen

Het voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel een planologisch kader te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking maar wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

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

### 5.2 Verbeelding

Op de verbeelding, getekend op een kadastrale ondergrond schaal 1:1000, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven.

### 5.3 Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De regels zijn, overeenkomstig de SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

### 5.3.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 van de regels geeft de inleidende regels. Het betreft de begripsregels (artikel 1), waarin de in het plan voorkomende begrippen worden gedefinieerd, en de wijze van meten en berekenen (artikel 2).

### 5.3.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. Hierin worden per bestemming regels gegeven voor gebruik en bebouwing van de grond. De bestemmingsregels worden hierna in alfabetische volgorde besproken.

#### Artikel 3 Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de aangrenzend gelegen hoofdgebouwen en voor parkeren. Binnen deze bestemming mogen geen bouwwerken worden gebouwd. In voorliggend bestemmingsplan ligt deze bestemming aan de voorzijde en langs de zijgevels van de woongebouwen.

#### Artikel 4 Verkeer – Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen deze bestemming mogen geen bouwwerken worden gebouwd. In voorliggend bestemmingsplan ligt deze bestemming aan de noordzijde van het plangebied.

#### Artikel 5 Wonen - 1

De met 'Wonen - 1' aangeduide gronden zijn, met inachtneming van de nadere aanduidingen, bestemd voor gebouwen en andere voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van personen. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken, zoals aan- of uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken. In de planregels zijn onder meer het maximaal aantal wooneenheden en de maximaal toegestane hoogte van de hoofdgebouwen vastgelegd. Met betrekking tot de situering van de hoofdgebouwen zijn op de verbeelding bebouwingsvlakken ingetekend, waarin de hoofdgebouwen gesitueerd dienen te worden.

### 5.3.3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 zijn regels opgenomen die gelden voor alle bestemmingen.



#### Artikel 6 Anti-dubbelregel

Deze bepaling beoogt te voorkomen dat dezelfde oppervlakte aan grond meermaals wordt gebruikt als berekeningsgrondslag voor het toestaan van bouwplannen, waardoor er op een bepaald stuk grond in de praktijk meer wordt gebouwd dan in het bestemmingsplan de bedoeling is. De formulering van de overgangsregels is letterlijk zo voorgeschreven door het Bro (Besluit ruimtelijke ordening).

#### Artikel 7 Algemene bouwregels

In deze bepaling zijn algemene regels met betrekking tot ondergronds bouwen opgenomen. Tevens worden de bestaande afstanden en andere maten in een algemene bepaling weergegeven.

#### Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels zijn de verschillende gebruiksverboden opgenomen.

#### Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen op de in dit artikel genoemde, relatief ondergeschikte punten een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van de bepalingen van het plan. Het gaat daarbij om het realiseren van nutsvoorzieningen van beperkte omvang, ondergeschikte afwijkingen van diverse in het plan getrokken grenzen, het in beperkte mate afwijken van de diverse maten en percentages en het onder voorwaarden bouwen van antenne- en telecommasten.

#### Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Het plan bevat een wijzigingsbevoegdheid waarmee tijdens de looptijd van het plan, desgewenst grenzen tussen bestemmingen en grenzen van aanduiding kunnen worden verschoven. Met deze wijzigingsmogelijkheid kan het plan ook in de toekomst op een goed controleerbare en doseerbare wijze flexibel worden gehouden.

### 5.3.4 Overgangs- en slotregels

In het laatste hoofdstuk 4 worden de overgangs- en slotregel beschreven.



#### Artikel 11 Overgangsrecht

Dit artikel handelt over het overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken en het gebruik. Hierbij gaat het om bepalingen die betrekking hebben op het overgangsrecht: bouwwerken die op het moment van tervisielegging van het plan mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Ook het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt mag – onder voorwaarden – gehandhaafd blijven. De overgangsrechtelijke bepaling zijn voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.

#### Artikel 12 Slotregel

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het onderliggende bestemmingsplan.

## 6. Haalbaarheid

### 6.1 Financiële haalbaarheid

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen. Dit heeft te maken met de wettelijke verplichting om de kosten die de gemeente moet maken om deze ontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op de ontwikkelende partij. Van deze verplichting kan worden afgezien indien het kostenverhaal inclusief planschade en bovenwijkse voorzieningen op een andere manier is geregeld. Voor deze locatie hebben gemeente en initiatiefnemer een overeenkomst gesloten waarin bovenstaande is opgenomen en vastgelegd. Op deze wijze is voldaan aan de borging van de financiële uitvoerbaarheid.

### 6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

#### 6.2.1 Omgevingsdialoog

In het kader van een zorgvuldige besluitvorming wordt veel waarde gehecht aan het vroegtijdig betrekken en afwegen van de belangen vanuit de omgeving. In het kader hiervan is de initiatiefnemer in gesprek met de omwonenden in een omgevingsdialoog. Bijbehorend verslag zal na afronding van de omgevingsdialoog als bijlage aan deze toelichting worden gevoegd.

#### 6.2.2 Vooroverleg

De procedure tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wet geregeld. Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met 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.

Dit vooroverleg wordt in het kader van onderhavig bestemmingsplan gevoerd. Vanuit de volgende instanties zijn reacties ontvangen:

- Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU);



- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR);
- Veiligheidsregio Utrecht (VRU);
- Provincie Utrecht; en
- Gasunie.

Bijlage 8 bevat een nota van vooroverleg. In deze nota is elke vooroverlegreactie afzonderlijk samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Daarnaast is aangegeven of en in welke mate de vooroverlegreactie aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 6.2.3 Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan “t Kockenest, Kockengen” heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 17 november 2023 tot en met 28 december 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen mondelinge of schriftelijke zienswijzen kenbaar gemaakt aan de raad van de gemeente Stichtse Vecht.

### 6.2.4 Vaststelling

Het bestemmingsplan “t Kockenest, Kockengen” is in de vergadering van xx-xx-2024 door de gemeenteraad vastgesteld.





## Bijlagen

- Bijlage 1 — Schaduwstudie
- Bijlage 2 — Verkennend bodem- en asbestonderzoek
- Bijlage 3 — Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 4 — Stikstofdepositie onderzoek
- Bijlage 5 — Quickscan flora en fauna
- Bijlage 6 — Parkeeronderzoek
- Bijlage 7 — Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 8 — Nota van vooroverleg

Aa

**ACCENT**  
adviseurs

VAN DE FYSIEKE  
LEEFOMGEVING

Luchthavenweg 13E  
5657 EA Eindhoven  
040 — 30 300 95

[contact@accentadviseurs.nl](mailto:contact@accentadviseurs.nl)  
[www.accentadviseurs.nl](http://www.accentadviseurs.nl)