

**bestemmingsplan**

**'t Rond 9**

**Loenen aan de Vecht**

**gemeente Stichtse Vecht**

3 maart 2011

projectnummer 100538

ID: NL.IMRO.0329.BPtRond9LNN-OW01



# INHOUD

## TOELICHTING

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1	AANLEIDING	3
1.2	OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN	3
<b>2</b>	<b>HET PLANGEBIED</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>VIGEREND BESTEMMINGSPLAN</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>HET BOUWPLAN</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>HAALBAARHEID VAN HET BESTEMMINGSPLAN</b>	<b>7</b>
5.1	INLEIDING	7
5.2	INVENTARISATIE HUIDIGE BELEIDSKADERS	7
5.3	MILIEU	11
5.4	WATER	15
5.5	ARCHEOLOGIE	17
5.6	FLORA EN FAUNA	18
5.7	VERKEER EN PARKEREN	19
5.8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	19
<b>6</b>	<b>WIJZE VAN BESTEMMEN</b>	<b>21</b>
6.1	ALGEMEEN	21
6.2	METHODIEK	21
6.3	ARTIKELSGEWIJS BESPREKING	22
6.4	BESTEMMINGEN	23
<b>7</b>	<b>PROCEDURE</b>	<b>25</b>
7.1	INLEIDING	25
7.2	OVERLEG	25
7.3	ZIENSWIJZEN	25
<b>8</b>	<b>BIJLAGEN</b>	<b>26</b>
	– Verkennend Bodemonderzoek 't Rond te Loenen aan de Vecht, HOPMAN EN PETERS HOLDING B.V., d.d. 8 juli 2010.	
	– Vleermuisonderzoek het Rond 9 te Loenen, Ecologisch Adviesbureau Viridis B.V., d.d. 15 juli 2010 en 1 september 2010	
	– Memo berekening wegverkeerslawaaï op bouwplan 't Rond 9 te Loenen aan de Vecht, Milieudienst Noord-West Utrecht, 14 oktober 2010	



# 1 INLEIDING

## 1.1 AANLEIDING

De eigenaar/gebruiker van het perceel 't Rond 9 in Loenen aan de Vecht (hierna: het plangebied) wenst een nieuwe woning te realiseren. Het bouwplan is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan "Driehovenlaan". Om planologisch medewerking te kunnen verlenen is het noodzakelijk een bestemmingsplan op te stellen. Door middel van onderhavig bestemmingsplan waarin voor het plangebied een bouwvlak opgenomen wordt, kan het bouwplan juridisch-planologisch geregeld worden.

## 1.2 OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving en een onderzoek naar de haalbaarheid. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied. Hoofdstuk 3 gaat in op het vigerende bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 volgt een beschrijving van het bouwplan. De haalbaarheid van het bestemmingsplan komt in het vijfde hoofdstuk aan bod. Naast de economische uitvoerbaarheid dient het plan ook op aspecten als beleid, milieu, water, ecologie, archeologie en verkeer en parkeren uitvoerbaar te zijn. Het zesde hoofdstuk gaat in op de wijze van bestemmen. Het zevende hoofdstuk is gewijd aan de resultaten van de bestemmingsplanprocedure.

## 2 HET PLANGEBIED

### **Omgeving**

Het plangebied 't Rond 9 ligt aan de zuidelijke rand van de kern Loenen aan de Vecht. De wijk waarin het plangebied ligt heet Driehovenlaan. 't Rond is een lusvormige wijkontsluitingsweg in deze wijk. Aan deze wijkontsluitingsweg liggen vrijstaande woningen op ruime percelen. Direct ten westen van het plangebied wordt de uitbreidingswijk Cronenburgh gerealiseerd. Zie ook onderstaande luchtfoto's.



*Luchtfoto's plangebied*

### **Het plangebied**

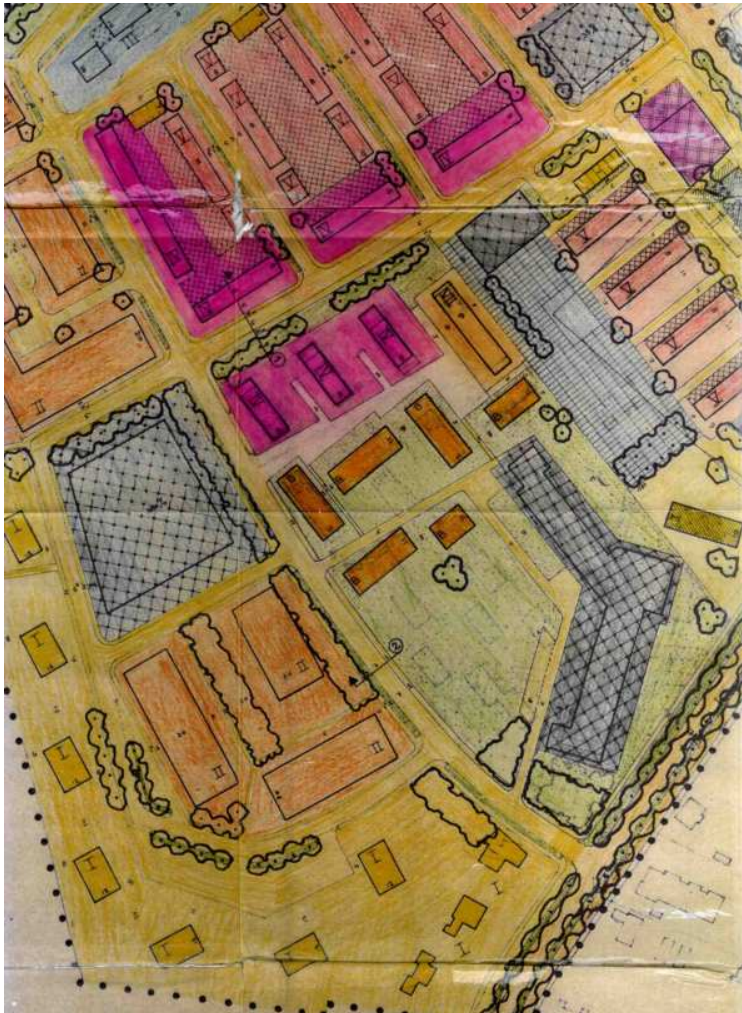
In het plangebied is in de huidige situatie een vrijstaande woning aanwezig. Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan een waterloop. Deze waterloop scheidt Driehovenlaan van de nieuwe uitbreidingswijk Cronenburgh.

### 3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan "Driehovenlaan". Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 26 maart 1964 en goedgekeurd op 18 augustus 1965. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het perceel 't Rond 9 de bestemming "Eengezinshuizen categorie I".

Volgens het bestemmingsplan zijn aan 't Rond in totaal 7 woningen toegestaan. In totaal zijn er 11 woningen gerealiseerd. Deze woningen zijn gebouwd in afwijking van het bestemmingsplan "Driehoven". De bouwvergunning is verleend in 1966 op basis van artikel 23 van de Overgangswet Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting juncto artikel 20 van de Wederopbouwwet. Het bestemmingsplan Driehovenlaan is hierop niet herzien. Het bouwplan voor de sloop en nieuwbouw van de woning 't Rond 9 is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan aangezien op grond van dit bestemmingsplan 7 woningen zijn toegestaan terwijl er 11 zijn gebouwd.

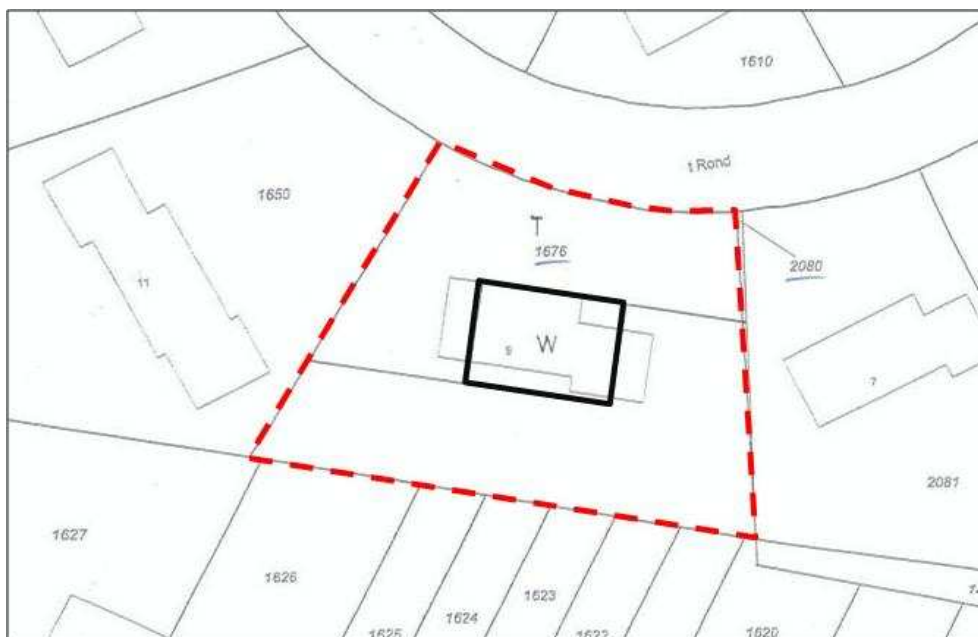
Om medewerking te kunnen verlenen aan het bouwplan is het noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan op te stellen.



*Uitsnede plankaart bestemmingsplan Driehovenlaan*

## 4 HET BOUWPLAN

Het bouwplan gaat uit van de sloop van de bestaande woning en de nieuwbouw van een nieuwe woning. De woning wordt evenwijdig aan 't Rond gesitueerd. Dit is in overeenstemming met de huidige situatie en de wijze waarop de aangrenzende woningen op het perceel gesitueerd zijn. Onderstaande afbeelding geeft een weergave van het bouwvlak waarbinnen de nieuwe woning zal worden gerealiseerd.



*Weergave bouwvlak en perceelsgrens*

Het aangegeven bouwvlak (max. 10 m x 14 m) ligt naar 't Rond gelijk aan de rooilijn van de bestaande woning en gecentreerd ten opzichte van de bestaande woning en kavel (circa 3 meter van de bestaande oost- en westgevel). De te realiseren woning zal een maximale goothoogte hebben van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter. De dakhelling zal tussen de 30<sup>o</sup> en 65<sup>o</sup> graden bedragen.



## 5 HAALBAARHEID VAN HET BESTEMMINGSPLAN

### 5.1 INLEIDING

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, water, externe veiligheid, archeologie en economische haalbaarheid. De beoogde ontwikkeling is op deze aspecten getoetst. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

### 5.2 INVENTARISATIE HUIDIGE BELEIDSKADERS

#### 5.2.1 *Inleiding*

Alvorens een bestemmingsplan te kunnen opstellen is het noodzakelijk te bekijken welke beleidslijnen zowel de gemeente als ook andere overheden uitgestippeld hebben.

##### *Reikwijdte beleidskaders*

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De Wro is geënt op twee belangrijke basisprincipes. Transparantie in beleid en in normstelling en verantwoordelijkheden en bevoegdheden op het juiste niveau. De vereiste transparantie in ruimtelijk beleid verplicht het rijk, de provincie en de gemeente tot het vaststellen van een structuurvisie waarin de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden weergegeven. De vereiste transparantie in normstelling verplicht rijk en provincie om zoveel mogelijk pro-actief te sturen. Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheden zijn het rijk, de provincie en de gemeente voortaan verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van provincie of rijk met de gemeente indien dat noodzakelijk is vanwege provinciaal, respectievelijk nationaal belang.

#### 5.2.2 *Rijksbeleid*

##### ***Nota Ruimte (2004)***

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020. Bovendien bevat het een doorkijk op de langere termijn, namelijk de periode 2020-2030. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's) behorende bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (en de Actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groene Ruimte. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van

Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op “ontwikkelingsplanologie” en minder op “toelatingsplanologie”. Daarnaast is het landelijke beleid gericht op het bundelen van verstedelijking en economische activiteiten. Steden en dorpen kunnen door bundeling van verstedelijking of economische activiteiten eenvoudiger worden ontsloten en ondersteunen een optimale benutting van de infrastructuur. Tevens maakt bundeling het mogelijk om functies bij elkaar te brengen waardoor het draagvlak voor voorzieningen ondersteund wordt en arbeid, zorgtaken en ontspanning beter te combineren zijn. Bij bundeling dient te worden aangesloten op bestaande ruimtelijke structuren.

Het bouwplan voor de woning aan 't Rond in de bebouwde kom van Loenen a/d Vecht is geprojecteerd op een perceel waar in de huidige situatie ook al een woning staat. Er wordt geen nieuwe infrastructuur gerealiseerd. Voor de ontsluiting van het perceel wordt gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur.

#### ***Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid (2008)***

In juni 2008 heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid vastgesteld. Deze paragraaf geeft inzicht in welke nationale belangen het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het rijk deze wil verwezenlijken. In het bijzonder welke belangen zullen worden gewaarborgd in de AMvB Ruimte. De Realisatieparagraaf krijgt de status van structuurvisie en wordt als het ware toegevoegd aan de Nota Ruimte en overige PKB's. In de Realisatieparagraaf zijn de volgende Nationale Ruimtelijke belangen uit de Nota Ruimte opgenomen: bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, Ecologische hoofdstructuur en Nationale landschappen.

#### ***Ontwerp AMvB Ruimte (2009)***

De nationale belangen die juridische doorwerking behoeven worden geborgd door het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening: de 'AMvB Ruimte'. Het doel van de AMvB Ruimte is dat de rijksbelangen veel directer doorwerken in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke drukte. Rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten Rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door gemeenten, bijvoorbeeld bij het opstellen van bestemmingsplannen.

De AMvB komt in twee ronden tot stand. De eerste tranche bevat, zoals in de Realisatieparagraaf, een beleidsneutrale omzetting van bestaande beleidskaders. De tweede tranche van de AMvB zal de beleidskaders bevatten, waarvan bekend is dat deze als gevolg van de totstandkoming van voorgenomen structuurvisies zullen worden herijkt. Verwacht wordt dat de eerste tranche van de

AMvB half 2010 in werking kan treden. De tweede tranche zal naar verwachting in de eerste helft van 2011 in werking treden.

De eerste tranche bevat het raamwerk van de AMvB en o.a. de beleidskaders ten aanzien van negen onderwerpen ontleend aan de Nota Ruimte. Van belang voor het plangebied is het onderwerp bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. Het ontwerp AMvB Ruimte zoals deze thans aanwezig is geeft over dit onderwerp onder andere het volgende aan:

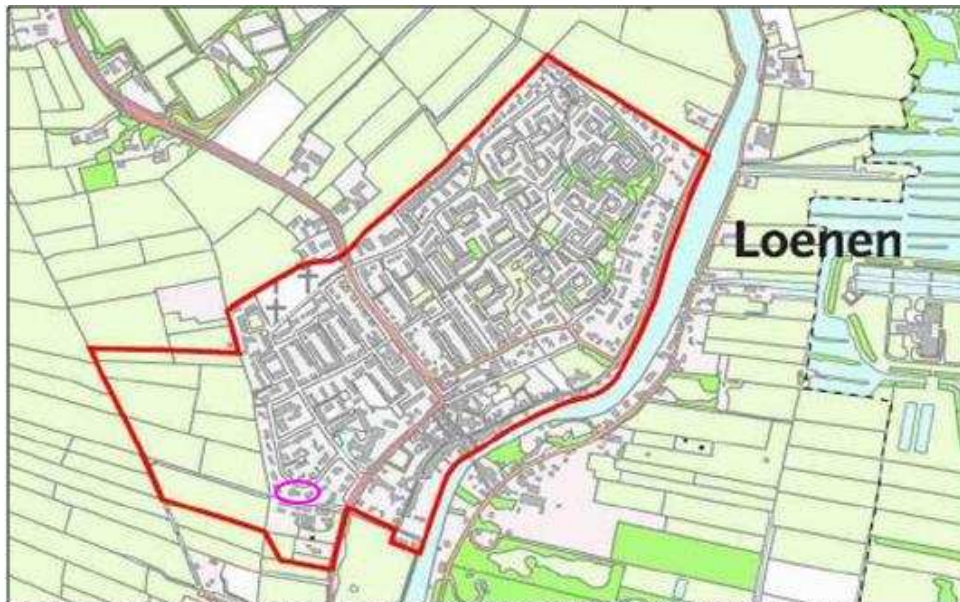
#### *Bundeling van verstedelijking*

Bij provinciale verordening worden regels gesteld ten aanzien van de inhoud van of toelichting bij bestemmingsplannen die bewerkstelligen dat een bestemmingsplan alleen nieuwe bebouwing kan toestaan binnen het bestaand bebouwd gebied, aansluitend op bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten.

### **5.2.3 Provinciaal beleid**

#### *Structuurvisie Utrecht 2005-2015*

Het streekplan Utrecht 2005-2015 is op 13 december 2004 vastgesteld door de Provinciale Staten van Utrecht. In verband met de ingang van de nieuwe Wro per 1 juli 2008 heeft de provincie op 23 juni 2008 de beleidslijn 'nieuwe Wro' vastgesteld. Het streekplan wordt vanaf de datum van inwerkingtreding van de Wro van rechtswege aangemerkt als structuurvisie. De structuurvisie voorziet Loenen aan de Vecht van een 'strakke' rode contour.



*Loenen aan de Vecht, de rode contour (de paarse cirkel geeft de ligging van het plangebied aan)*

Uitgangspunt is dat verstedelijkingsambities plaatsvinden binnen de rode contour. Het plangebied valt binnen de rode contour en het bouwplan is daarmee in overeenstemming met het provinciale beleid. Bovendien bevindt zich in de huidige situatie in het plangebied al een woning. Er is daarmee geen sprake van de toevoeging van nieuwe bebouwing.

#### 5.2.4 Gemeentelijk beleid

##### *Stedenbouwkundige Visie 't Rond 2007*

Door SAB is in 2007 een stedenbouwkundige visie opgesteld voor 't Rond. De beoogde breedte van de nieuwe woning (14x10) is niet conform het gestelde in de Stedenbouwkundige Visie. Aangezien de woningen op de percelen 't Rond 5-7-13-15-17-19 deze maatvoering al hanteren is het geen bezwaar ook voor het perceel 't Rond 9 deze maatvoering te hanteren. Beoogde afmetingen voldoen verder aan de gestelde eis ten aanzien van een maximale oppervlakte van 140m<sup>2</sup>. Er wordt hierdoor geen afbreuk gedaan aan de bestaande/beoogde stedenbouwkundige structuur van 't Rond;

De realisatie van een los bijgebouw is conform de Stedenbouwkundige Visie. Het bijgebouw dient los gerealiseerd te worden van het hoofdgebouw, ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw en achter de voorste rooilijn van het hoofdgebouw gerealiseerd te worden. Het ontwerp voor de nieuwe woning is conform hiervoor genoemde eisen.

##### *Welstandsnota Breukelen, Loenen en Abcoude 2004*

De nieuwe Woningwet uit 2003 is voor de gemeenten Breukelen, Loenen en Abcoude aanleiding geweest om gezamenlijk een welstandsnota op te stellen. In de welstandsnota is de samenhang tussen landschappelijke waarden en de karakteristieke architectuur van de bebouwing langs de Vecht, Angstel en Gein opgenomen. Voordeel van de welstandsnota is dat burgers zich bij het opstellen van een bouwplan kunnen richten op de in de welstandsnota aangegeven voorwaarden. Hierdoor heeft de welstandsnota een belangrijke informerende rol. Op basis van de welstandsnota ligt het plangebied in het deelgebied 'uitbreidingen Loenen aan de Vecht'. Onder de 'uitbreidingen' wordt verstaan de gehele bebouwde kom van Loenen aan de Vecht ten westen van het centrum. De 'uitbreidingen' kenmerkt zich door de heldere opzet en woningen die opgebouwd zijn uit twee bouwlagen met kap. Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden. Er geldt een regulier welstandsregime.

##### *Bed & breakfastbeleid*

Het beleid is voor bed & breakfastbeleid zowel binnen als buiten de bebouwde kom. De gemeente heeft de volgende dwingende planologische eisen geformuleerd voor bed & breakfastbeleid binnen de bebouwd kom:

- Toegestaan mits het pand de bestemming "Wonen" heeft (hetzij een bestemming die naar aard gelijk is);
- De hoofdfunctie Wonen gehandhaafd blijft, hetgeen betekent dat:
  - Maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van een bed & breakfastvoorziening;
  - In geen geval meer dan 50 m<sup>2</sup> van de woning, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt gebruikt voor de bed & breakfastvoorziening;
  - Voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
  - Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
  - Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

### 5.2.5 **Conclusie**

Op basis van bovenstaande uiteenzetting van het vigerende beleid van de verschillende overheden kan geconcludeerd worden dat het onderhavig plan voor het realiseren van de woning aan 't Rond 9 niet in strijd is met het ruimtelijke beleid.

## 5.3 **MILIEU**

### **Bodem**

Bij functiewijzigingen of een ander gebruik is de bodemkwaliteit van belang. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. Aangezien het vigerende bestemmingsplan dateert uit 1964 en er in het kader van dit bestemmingsplan geen bodemonderzoeken zijn uitgevoerd is bodemkwaliteit ter plaatse onderzocht<sup>1</sup>.

### *Situatie plangebied*

Bekend is dat op de locatie een huisbrandolietank van 3.000 liter aanwezig is, die in 1994 is gesaneerd. Van deze sanering is een KIWA certificaat aanwezig met nummer AL 112. Hieruit blijkt dat de tank inwendig is gereinigd en is afgevuld met zand. Een bodemverontreiniging is niet aangetroffen.

Op basis van de verzamelde actuele en historische gegevens is de locatie als 'verdacht' aangemerkt, maar onderzocht op basis van de onderzoeksstrategie 'onverdacht' conform paragraaf 5.1 van de NEN 5740. Hierdoor kan er een beter beeld worden verkregen van de algemene bodemkwaliteit en wordt tevens een grotere onderzoeksinspanning geleverd. Bij het veldwerk is rekening gehouden met de situering van de ondergrondse tank.

Zintuiglijk is in de opgeboorde grond van geen van de boringen een afwijking vastgesteld. Door visuele waarnemingen is vastgesteld dat er geen asbestverdacht materiaal in of op de bodem aanwezig is.

In de mengmonsters van de bovengrond zijn analytisch licht verhoogde concentraties cadmium, koper, kwik, lood, nikkel, zink en PAK vastgesteld. In het mengmonster van de ondergrond is analytisch een licht verhoogde concentratie nikkel vastgesteld. In het grondwatermonster afkomstig uit peilbuis 1 is analytisch een licht verhoogde concentratie barium vastgesteld.

### *Conclusie*

Geconcludeerd moet worden dat, gezien het feit dat er gehalten boven de streefwaarden zijn aangetoond, de onderzoekshypothese 'verdacht' in de zin van de NEN 5740 formeel gehandhaafd dient te blijven.

De aangetroffen lichte verontreinigingen met zware metalen en PAK in de bovengrond zijn niet eenduidig te verklaren, maar zijn van dien aard dat deze geen

---

<sup>1</sup> Verkennend bodemonderzoek 't Rond 9 te Loenen aan de Vecht, HOPMAN EN PETERS HOLDING B.V., d.d. 8 juli 2010.

verdere aandacht behoeven. De aangetroffen lichte verontreiniging met nikkel in de ondergrond is vermoedelijk van natuurlijke oorsprong, in kleibodems wordt vaker een verhoogde concentratie nikkel aangetroffen, maar is van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeft. De aangetroffen lichte verontreiniging met barium in het grondwatermonster afkomstig uit peilbuis 1 is vermoedelijk van natuurlijke oorsprong, in kleibodems wordt vaker een verhoogde concentratie barium aangetroffen. De concentratie is van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeft. Ter plaatse van de ondergrondse gesaneerde olietank zijn geen concentraties vastgesteld die wijzen op een minerale olie verontreiniging.

Op basis van de thans beschikbare gegevens wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht. Gezien de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat ten aanzien van de onderzoekslocatie, uit milieuhygiënisch oogpunt, geen beperkingen gelden met betrekking tot de voorgenomen bestemmingswijziging. Voor het verkrijgen van de bouwvergunning is in overleg met de gemeente aanvullend onderzoek nodig aangezien het thans uitgevoerde bodemonderzoek uitgevoerd is voorafgaand aan de sloopactiviteiten en daarom geen boringen zijn geplaatst binnen het toekomstige bouwvlak. Als de toekomstige bebouwing verdiept wordt aangelegd (kelder) is onderzoek naar de kwaliteit van de grond onder de toekomstige laagste vloer noodzakelijk.

### ***Geluid***

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder. De mate waarin het geluid afkomstig van verschillende bronnen (wegverkeer, spoorwegverkeer, industrie) het woonmilieu mag belasten is in deze Wet geregeld in de vorm van voorkeursgrenswaarden en hoogst toelaatbare waarden.

### ***Situatie plangebied***

Voor onderhavige ontwikkeling is wegverkeerslawaaai van de Rijksstraatweg (N402) relevant. Het plangebied ligt binnen de 200-meter onderzoekszone van deze weg. De overige wegen in de omgeving van het plangebied zijn 30 km/h wegen met een vrij lage verkeersintensiteit. Deze wegen zijn niet onderzoekspliktig in het kader van de Wet geluidhinder.

De Rijksstraatweg is momenteel nog de doorgaande route door de kern Loenen. Na volledige realisatie van de Randweg wordt de Rijksstraatweg 30 km/u en (relatief) autoluw. Tot die tijd zal de Rijksstraatweg op de dichtst bij de Rijksstraatweg gelegen woningen van 't Rond nog een relevante geluidbelasting geven.

Alhoewel de Rijksstraatweg in de toekomstige situatie een 30 km/uur regime zal krijgen is de geluidsbelasting vanwege deze weg toch berekend in het kader van goede ruimtelijke ordening. De milieudienst Noord-West Utrecht heeft berekeningen gemaakt van de geluidsbelasting op 't Rond 9<sup>2</sup>.

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de Rijksstraatweg ten hoogste 32 dB Lden in de toekomstige situatie 2020 bedraagt en daarmee ruimschoots onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden blijft. De geluidsbelasting vanwege de westelijke Randweg bedraagt maximaal 29 dB Lden. Ook

---

<sup>2</sup> Memo berekening wegverkeerslawaaai op bouwplan 't Rond 9 Loenen aan de Vecht, Milieudienst Noord-West Utrecht, 14 oktober 2010

indien de Rijksstraatweg de doorgaande route zou blijven bedraagt de geluidsbelasting maximaal 39 dB Lden en blijft dus ruimschoots onder de voorkeursgrenswaarde.

Geconcludeerd kan worden dat de geluidsbelasting op het bouwplan 't Rond 9 in alle gevallen onder de voorkeursgrenswaarde blijft voor wegverkeerslawaaï.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige bestemmingsplan uitvoerbaar is voor wat betreft het aspect geluid.

#### **Luchtkwaliteit**

De nieuwe wet- en regelgeving omtrent luchtkwaliteit onderscheidt bestemmingen die extra gevoelig zijn (gevoelige bestemmingen) en verdeelt projecten in twee categorieën op basis van de mate van verslechtering van de luchtkwaliteit: 'in betekenende mate' (IBM) of 'niet in betekenende mate' (NIBM).

Bij projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden.

Uiteraard moet niet alleen bij gevoelige bestemmingen maar bij alle projecten sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Uit dit oogpunt moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Daarbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

#### *Situatie plangebied*

Het onderhavige project gaat over de sloop van een woning en de realisatie van een woning. Op grond van de ministeriele regeling NIBM van het ministerie van VROM kan worden vastgesteld dat het project niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Er is geen sprake van een 'gevoelige bestemming' in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteits-eisen). De Wet luchtkwaliteit stelt geen aanvullende eisen of onderzoeksplicht. Vanuit de optiek van "goede ruimtelijke ordening" kan gesteld worden dat in de nieuwe situatie niet meer mensen blootgesteld worden aan eventuele luchtverontreiniging dan in de huidige situatie het geval is.

Uit de Saneringstool 3.1 zijn de huidige en toekomstige achtergrondconcentraties voor PM10 en NO2 af te leiden. Uit de concentraties voor de huidige en toekomstige prognoses blijkt dat ruimschoots voldaan wordt aan de grenswaarden voor deze stoffen. Hieruit blijkt dat er ter plaatse van het plangebied geen sprake is van een ongezonde situatie in het kader van luchtkwaliteit.

#### *Conclusie*

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het onderhavige bestemmingsplan uitvoerbaar is voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

#### **Externe veiligheid**

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in en rond het plangebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR)

geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Met het groepsrisico (GR) wordt aangegeven hoe groot het aantal slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de aanwezige mensen.

Volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) (artikel 5 en artikel 13 van het BEVI) dient het bestemmingsplan in te gaan op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van een inrichting, het groepsrisico en indien mogelijk de maatregelen ter beperking van het groepsrisico. Ook de externe veiligheidsbeleidsregels zoals opgenomen in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS, 2004) en de in de maak zijnde AMvB Buisleidingen (vervangt de circulaire Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen), sluiten aan bij de aard en normstelling van het BEVI.

### *Situatie plangebied*

Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van inrichtingen, transportassen en buisleidingen met externe veiligheid risico's. Zie ook onderstaande uitsnede van de risicokaart van de provincie Utrecht.



*Uitsnede risicokaart van provincie Utrecht*

### *Conclusie*

Uit oogpunt van externe veiligheid bestaan er daarmee geen belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

### **Milieuzonering**

Bij milieuzonering gaat het om afstanden die bij voorkeur in acht genomen moeten worden rondom milieubelastende functies zoals bedrijven, industrie en nutsvoorzieningen. Het gaat hierbij om milieuaspecten als geur, stof, geluid en gevaar die een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies als wonen, scholen en ziekenhuizen. In het kader van ruimtelijke ordening geeft de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" indicatieve afstanden om een voldoende ruimtelijke scheiding te bewerkstelligen tussen belastende en gevoelige functies. Daarnaast beschikken bedrijven op grond van de Wet milieubeheer over milieuvergunningen waarin bepaald is in welke mate bedrijven milieubelastend mogen zijn voor de omgeving.



### *Situatie plangebied*

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van milieubelastende bedrijvigheid. Het bestemmingsplan is daarmee uitvoerbaar voor wat betreft het aspect milieuzonering.

### *Conclusie*

Uit oogpunt van milieuzonering bestaan er daarmee geen belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

## 5.4 WATER

### *Inleiding*

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets": de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Gevolg is dat overleg moet plaatsvinden met de waterbeheerders en dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

### *Europees beleid*

In 2000 is de Kaderrichtlijn water vastgesteld waarin communautaire maatregelen zijn opgenomen betreffende water. Het doel van deze richtlijn is een integrale benadering van het waterbeheer. Dit betekent dat de interne samenhang tussen oppervlaktewater en grondwater, zowel waar de kwaliteits- als kwantiteitsaspecten betreft, als uitgangspunten worden genomen. Daarnaast betekent de integrale benadering dat diverse beleidsterreinen, waaronder de ruimtelijke ordening, door de richtlijn worden bestreken. Met de bestaande Nederlandse regelgeving kan het merendeel van de richtlijnverplichtingen worden uitgevoerd.

### *Rijksbeleid*

Water wordt door het Rijk, in aansluiting op de Vierde Nota Waterhuishouding, gezien als ordenend principe. De beleidsdoelinden uit de Nota Ruimte met betrekking tot waterbeleid zijn als volgt gedefinieerd: het vergroten van de veiligheid, het beperken van de wateroverlast en het veiligstellen van de zoetwatervoorraad.

Het waterbeleid voor de 21e eeuw is geformuleerd in het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' en is voortgekomen uit het 'Advies Waterbeheer 21e eeuw van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw' (cie-Tielrooy, 2000). Het gaat hierin alleen om de aanpak voor veiligheid en wateroverlast en niet om watertekort, kwaliteit of verdroging.

### *Provinciaal beleid*

De watersystemen in stedelijk gebied zijn voornamelijk afgestemd op afvoer (bij regen) en aanvoer (in droge perioden) van water. Een dergelijk systeem bezit onvoldoende veerkracht om in te kunnen spelen op de toekomstige ontwikkelingen. Aandachtspunten bij het streven naar een veerkrachtige duurzame inrich-

ting en beheer in zowel bestaand als nieuw stedelijk gebied zijn de realisering van extra open water, de afkoppeling van schoon verhard oppervlak van de riolering, de aanleg van een verbeterd gescheiden rioleringsstelsels, het saneren van vervuilingbronnen, de realisering van een natuurvriendelijke oeverinrichting en een duurzamer gebruik van (leiding)water (duurzame waterketen).

Vanaf het begin van elke planvorming dient overleg te worden gevoerd tussen gemeente, waterbeheerders en andere betrokkenen. Doel van dit overleg is gezamenlijk de uitgangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedsspecifieke ruimtelijke uitgangspunten. Hierbij geldt dat afwenteling moet worden voorkomen en dat de drietrapsstrategie “vasthouden, bergen en afvoeren” moet worden gehanteerd.

#### *Waterbeheerder*

Het projectgebied valt binnen het beheersgebied van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet zorgt namens AGV 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 2006-2009 en diverse beleidsnota's. In de Keur van AGV (dit is de waterschapsverordening) zijn ge- en verboden opgenomen voor de bescherming van de functionaliteit van waterlopen en waterkeringen. Met de Keur wil AGV 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.

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.

AGV hanteert het beleid dat bij het aanbrengen van meer dan 1000 m<sup>2</sup> verharding in stedelijk gebied of meer dan 5000 m<sup>2</sup> in landelijk 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.

#### *Gemeente*

De voormalige gemeente Loenen staat het beleid voor om te komen tot een scheiding van de afvalwaterstromen. Hierbij moet worden gedacht aan het afkoppelen van daken, waarbij het afgevangen regenwater direct op het aanwezige oppervlaktewater wordt geloosd. Uiteraard moet rekening worden gehouden met de beperkingen, die hieromtrent gesteld worden door de waterkwaliteitsbeheerder. Dit behelst onder andere het niet toepassen van bepaalde materialen (bijvoorbeeld zink) voor standleidingen en/of dakgoten.

#### *Watertoets en wateroverleg*

Onderhavig bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van een woning mogelijk. De totale toename aan verhard oppervlak blijft ruimschoots onder de door het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht vastgestelde minimale ondergrens van 1000 m<sup>2</sup> aan toename verhard oppervlak, die watercompensatie vereist. Consequenties voor de waterhuishouding worden als gevolg van het bouwplan niet verwacht.

Het bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro ter beoordeling aan de betrokken waterbeheerder Waternet voorgelegd. Waternet heeft aangegeven dat in het bouwplan aandacht moet worden besteed aan het beleid van de gemeente om afvalwaterstromen te scheiden. Bij de uitvoering van het bouwplan zal regenwater worden afgekoppeld en afstromen naar het aan het perceel grenzende oppervlaktewater.

Verder geeft Waternet aan dat een ondergronds bouwwerk waterdicht uitgevoerd moet worden. Ondergrondse constructies mogen niet tot grondwateroverlast leiden. Met dit advies zal rekening worden gehouden bij de uitvoering van het bouwplan.

## **5.5 ARCHEOLOGIE**

Door de ondertekening van het Verdrag van Malta (Valletta, 1992) heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologische erfgoed waar mogelijk te behouden. Het Verdrag van Malta is op 21 december 2006 geïmplementeerd in de Wet op de archeologische monumentenzorg. Op basis van deze wet geldt de verplichting om bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

#### *Situatie plangebied*

Het plangebied ligt in een gebied met een middelhoge archeologische trefkans volgens de archeologische beleidskaarten van de voormalige gemeente Loenen. Het archeologisch beleid van de voormalige gemeente Loenen schrijft voor dat bij ontwikkelingen groter dan 1000 m<sup>2</sup> en bij een ontgraving dieper dan 30 cm archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Onderhavig project betreft de ontwikkeling van een woning op een locatie waar in de huidige situatie al een woning aanwezig is. De verwachting is dat de grond ter plaatse al verstoord is. Bovendien betreft het een ontwikkeling van minder dan 1000 m<sup>2</sup> aan bebouwing en kan een archeologisch onderzoek achterwege blijven.

#### *Conclusie*

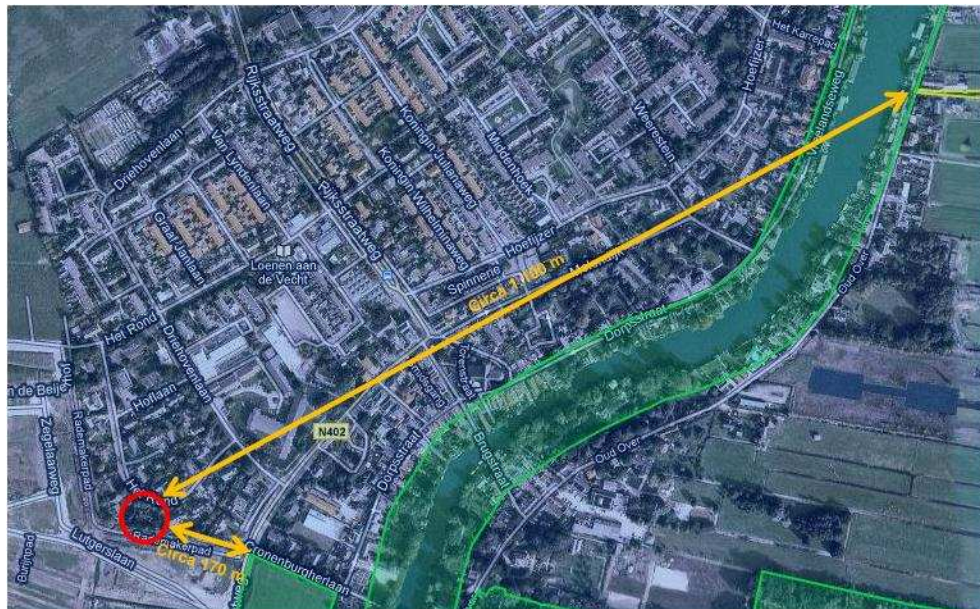
Geconcludeerd kan worden dat onderhavig bestemmingsplan uitvoerbaar is voor het aspect archeologie.

## 5.6 FLORA EN FAUNA

In het kader van ruimtelijke plannen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten zoals de Flora- en faunawet die geeft. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Voorts moet bekeken worden of er effecten zijn op gebieden die zijn aangewezen in de Natuurbeschermingswet 1998 zoals Vogel- en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura2000-gebieden).

### *Situatie plangebied*

Het plangebied ligt niet in of nabij de EHS of een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet. Het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied Oostelijke Vechtplassen ligt op een afstand van 1100 meter (hemelsbreed gemeten). Het dichtstbijzijnde natuurgebied dat is aangewezen als onderdeel van de EHS ligt op een afstand van 170 meter (hemelsbreed gemeten). Zie ook afbeelding volgende pagina.



Locatie Natura-2000 gebied Oostelijke Vechtplassen en Ecologische Hoofdstructuur

Gezien de binnenstedelijke ligging, de afstand en het feit dat er geen functieverandering optreedt ten opzichte van de huidige situatie, zijn negatieve effecten op beschermde gebieden niet te verwachten. Gebiedsbescherming is op deze locatie niet aan de orde.

Op voorhand is niet uit te sluiten dat in de te slopen woning vleermuizen aanwezig zijn. Daarom is er, in het kader van de Flora- en faunawet, een onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd<sup>3</sup>. Gedurende het veldbezoek zijn er geen zwerrende vleermuizen of invliegende vleermuizen bij het pand waargenomen. Dit houdt in dat er geen vleermuizen in het pand verblijven. Wel zijn in de directe

<sup>3</sup> Vleermuisonderzoek het Rond 9 te Loenen, Ecologisch Adviesbureau Viridis B.V., d.d. 15 juli 2010.

omgeving in totaal drie foeragerende Gewone Dwergvleermuizen aangetroffen. Om vast te stellen in hoeverre de bestaande woning, gelegen aan 't Rond 9 te Loenen aan de Vecht, als verblijfplaats wordt gebruikt heeft aanvullend onderzoek plaatsgevonden naar vleermuisverblijfplaatsen<sup>4</sup>. Uit dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat in het pand 't Rond 9 zich geen kolonies of vaste verblijfplaatsen van vleermuizen bevinden. Er zijn tijdens het onderzoek vier vleermuissoorten foeragerend aangetroffen: de Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Rosse vleermuis en Tweekleurige vleermuis. Omdat de directe omgeving van het pand een klein onderdeel uitmaakt van het foerageergebied van de aangetroffen vleermuizen tast sloop de functionaliteit van het leefgebied van de vleermuizen niet aan.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig bestemmingsplan uitvoerbaar is voor het aspect flora en fauna.

### **5.7 VERKEER EN PARKEREN**

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar verkeersaspecten als ontsluiting en bereikbaarheid, parkeren en verkeersveiligheid. Het plangebied blijft in de nieuwe situatie ontsloten op 't Rond en parkeervoorzieningen worden gerealiseerd op eigen erf. Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is voor wat betreft verkeer en parkeren.

### **5.8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening 2008 (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Met de vaststelling van het bestemmingsplan kan bepaald worden dat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld, aangezien het kostenverhaal ex artikel 6.12, lid 2, sub a anderszins is verzekerd. Deze verzekering blijkt uit het feit dat de begeleiding van de planologisch procedure door middel van het heffen van leges is gedekt. Daarnaast is het aanleggen van voorzieningen in het exploitatiegebied (plangebied) niet aan de orde en wordt het opstellen van het bestemmingsplan door de initiatiefnemer bekostigd. Voor de voormalige gemeente Loenen zijn derhalve geen kosten verbonden aan het opstellen en uitvoeren van dit bestemmingsplan.

#### *Planschade*

Het mogelijk maken van de woning heeft slechts beperkte ruimtelijke uitstraling naar de omgeving. Het betreft echter wel een „wijziging van het planologisch regime” , zodat ingevolge artikel 6.1. van de Wro planschade geclaimd zou

---

<sup>4</sup> Vleermuisonderzoek het Rond 9 te Loenen, Ecologisch Adviesbureau Viridis B.V., 1 september 2010

kunnen worden als gevolg van de wijziging in het planologisch regime. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Stichtse Vecht is een planschadeovereenkomst gesloten, waardoor eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

## 6 WIJZE VAN BESTEMMEN

### 6.1 ALGEMEEN

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (digitaal en analoog), planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gehanteerd. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en planregels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de planregels. De planregels zijn gerelateerd aan de verbeelding, zodat verbeelding en planregels in onderlinge samenhang dienen te worden gehanteerd.

### 6.2 METHODIEK

#### *verbeelding*

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

#### *Planregels*

De planregels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken met één of meer artikelen: Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen.

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en de uitsluiting aanvullende werking bouwverordening.

Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

### 6.3 ARTIKELSGEWIJS BESPREKING

#### Artikel 1. Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een groot deel is aangesloten bij de in de gemeente gebruikelijke definities; andere definities zijn toegesneden op de specifieke situatie.

#### Artikel 2. Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze moet worden gemeten bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels.

#### Artikel 3 t/m 4. Bestemmingsregels

De specifieke bestemmingen worden verderop in dit hoofdstuk besproken.

#### Artikel 5. Antidubbelregel

Met de antidubbelregel is geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning mag worden meegenomen. Deze dubbelregel heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden onder het geldende bestemmingsplan. Het is dus niet zo dat gronden die zijn meegeteld bij het verlenen van een bouwvergunning onder een vorig bestemmingsplan, bij het verlenen van een bouwvergunning onder het nieuwe bestemmingsplan ook buiten beschouwing moeten worden gelaten.

#### Artikel 6. Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels wordt geregeld dat bij afwijkingen van de bestaande maatvoering ten opzichte van de bouwregels de bestaande maatvoering als minimum of maximum geldt.

#### Artikel 7. Algemene gebruiksregels

In de gebruiksregel is aangegeven dat het niet is toegestaan om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met de bestemming. Een aantal vormen van gebruik dat in ieder geval strijdig wordt bevonden, is opgesomd in deze regels.

#### Artikel 8. Algemene afwijkingsregels



Op basis van deze regeling kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van de in de bestemmingen opgenomen bebouwingsregels. Het gaat hier om veranderingen van beperkte aard, zoals het vergroten van de maatvoering van bouwwerken met 10 % en de overschrijding van bouwgrenzen tot maximaal 2,5 m als dit noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of bebouwing.

#### Artikel 9. Algemene wijzigingsregels

Op basis van deze regeling zijn Burgemeester en wethouders bevoegd om het plan onder voorwaarden te wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in plaats, ligging en/of afmetingen van de bestemmingsgrenzen.

#### Artikel 10. Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Dit artikel geeft aan welke stedenbouwkundige aspecten uit de bouwverordening uitsluitend van toepassing zijn op het bestemmingsplan.

#### Artikel 12. Overgangsregels

In dit artikel is onder meer aangegeven dat bouwwerken die ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan aanwezig zijn mogen blijven bestaan, ondanks dat zij afwijken van het plan. Gebruik van gronden en opstallen zoals dat op het moment van de vaststelling van dit plan plaatsvindt mag, hoewel het afwijkt van het plan, niettemin worden gecontinueerd. Gebruik dat reeds onder het hiervoor geldende bestemmingsplan illegaal is aangevangen en ook volgens het nieuwe bestemmingsplan niet kan, blijft illegaal en mag dus niet worden voortgezet.

#### Artikel 13. Slotregel

In dit artikel is de benaming van het bestemmingsplan opgenomen en de vaststellingsdatum.

## 6.4 BESTEMMINGEN

Met dit bestemmingsplan wordt de vigerende bestemming 'Eengezinshuizen categorie I' gewijzigd in de bestemmingen Wonen en Tuin.

#### *Bestemming Wonen*

De situering van het bouwvlak voor de nieuw te bouwen woning is gebaseerd op het bouwplan zoals weergegeven in hoofdstuk 4.

Binnen het opgenomen bouwvlak mag niet meer dan één hoofdgebouw (één woning) worden gebouwd. De goothoogte van een woning bedraagt maximaal 3 meter, de bouwhoogte maximaal 9 meter. De dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 65°. De toegestane hoogten en dakhelling zijn op de verbeelding aangeduid.

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij het hoofdgebouw geldt dat deze binnen en buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd op de gronden met de woonbestemming. Het gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak bedraagt per hoofdgebouw maximaal 50 m<sup>2</sup>. Hierbij geldt dat het bouwperceel voor maximaal 50% bebouwd mag worden. De

goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m en de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m.

Aan huis verbonden beroepen en bedrijven zijn onder voorwaarden toegestaan. In de regels van de bestemming "Wonen" is een bevoegdheid opgenomen voor het toestaan van kleinschalige verblijfsrecreatie in de vorm van bed and breakfast met bijbehorende voorzieningen. Ook hiervoor zijn voorwaarden opgenomen in de regels.

#### *Bestemming Tuin*

De bestemming "Tuin" is toegekend aan de gronden gelegen voor de voorgevel van het hoofdgebouw. Op gronden met deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Door het ontbreken van bouwmogelijkheden voor gebouwen binnen de bestemming "Tuin" is geregeld dat de tuin vrij blijft van bebouwing. Parkeren is wel mogelijk binnen de bestemming "Tuin".

## 7 PROCEDURE

### 7.1 INLEIDING

De procedure die onderhavig bestemmingsplan volgt, is de procedure zoals deze door de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van 1 juli 2008 wordt voorgeschreven.

### 7.2 OVERLEG

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerp bestemmingsplan op 30 augustus 2010 voorgelegd aan het verantwoordelijke waterschap Waternet, de diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening, Vitens en de milieudienst Noord-West Utrecht.

Waternet heeft een overlegreactie ingediend. Deze overlegreactie is verwerkt in de waterparagraaf van dit bestemmingsplan.

De betrokken rijksdienst heeft aangegeven dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Ook Vitens heeft aangegeven geen op- en aanmerkingen te hebben.

De milieudienst heeft aangegeven dat voor wat betreft de milieuaspecten geluid, lucht, externe veiligheid, Wm bedrijven en bodem geen bezwaren bestaan tegen het bestemmingsplan. De milieudienst heeft een reactie gegeven op de paragrafen externe veiligheid, geluid, bodem en luchtkwaliteit. Deze reacties zijn verwerkt in de betreffende paragrafen.

De overlegreacties zijn als separate bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

### 7.3 ZIENSWIJZEN

Er zijn geen zienswijzen ontvangen. De Provincie Utrecht heeft slechts gewezen op een kleine omissie t.a.v. de archeologische verwachtingswaarde. Er is al onderzoek verplicht bij een ontwikkeling van 1000 m<sup>2</sup> of groter en bij een ontgraving dieper dan 30cm in plaats van alleen bij een ontwikkeling van 2000 m<sup>2</sup> of groter. Dit heeft geen inhoudelijke consequenties voor het plan. De wijziging is doorgevoerd in paragraaf 5.5.

## 8 BIJLAGEN