

bestemmingsplan

Buitenplaats Beek en Hoff

Gemeente Stichtse Vecht



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.1904.BPBeekenhoff-VA01

Datum: 2018-03-06

Contactpersoon Buro SRO: W. de Bruin | J. van Nuland

Kenmerk Buro SRO: SR170133

Opdrachtgever: Gemeente Stichtse Vecht

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

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

Toelichting

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied.....	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan.....	6
1.4 Leeswijzer.....	7
2 Planbeschrijving	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	10
3 Beleidskader.....	13
3.1 Nationaal beleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	18
4 Milieu- & omgevingsaspecten	21
4.1 Milieu	21
4.2 Water	27
4.3 Verkeer en parkeren	30
4.4 Ecologie	31
4.5 Cultureel erfgoed	35
4.6 Duurzaamheid	36
5 Juridische planbeschrijving.....	39
5.1 Algemeen	39
5.2 Verbeelding	39
5.3 Planregels.....	39
5.4 Wijze van bestemmen.....	40
6 Economische uitvoerbaarheid	41
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	43
7.1 Algemeen	43
7.2 Verslag zienswijzen	43

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Buitenplaats Beek en Hoff kent een rijk verleden aan gebruikers en functies. Tot medio 2016 is de buitenplaats in gebruik geweest als gemeentekantoor en vergaderlocatie van de raad van gemeente Stichtse Vecht. Mede door de gemeentelijke herindeling tussen Loenen aan de Vecht, Breukelen en Maarssen is het gebruik als gemeentekantoor en vergaderlocatie sindsdien komen te vervallen. Daarmee valt de buitenplaats vrij van gebruik. Het voormalige gemeentekantoor wordt tijdelijk bewoond in het kader van leegstandsbeheer.

Gelet op de huidige vastgoedmarkt, de specifieke locatie van het perceel in de kern Loenen aan de Vecht en de ontsluiting heeft de gemeenteraad met het vaststellen van het vigerende bestemmingsplan beoordeeld dat wonen als vervolgfunctie het meest kansrijk is voor Beek en Hoff.

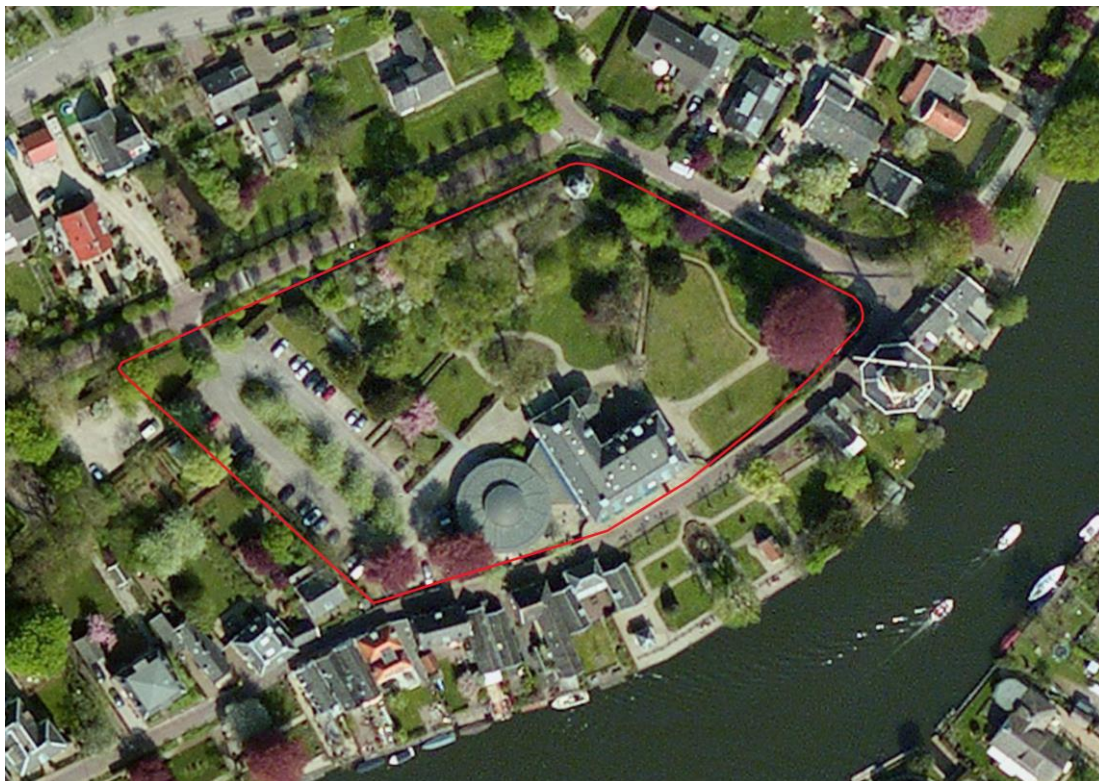
Recent is de locatie door de gemeente Stichtse Vecht verkocht. De nieuwe eigenaren willen, conform door de gemeente ingezette transformatie, het hoofdgebouw van Beek en Hoff omvormen tot twee woningen en een aanvullende woning op de buitenplaats realiseren. Daarbij zal de huidige inrichting van de buitenplaats opnieuw worden vormgegeven waarbij onder meer een vijver wordt aangelegd, een aantal paden worden verlegd, de parkeerplaats wordt verkleind en er een nieuwe ingang wordt gerealiseerd. De parkeerplaats blijft deels behouden en openbaar toegankelijk voor onder andere omwonenden. De aangebouwde koepel, die fungeerde als raadzaal van de gemeente, wordt gesloopt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Molendijk 34 en 36 in de kern Loenen aan de Vecht. De buitenplaats heeft een centrale ligging in het dorp en is gelegen aan de Vecht. Het gebied rond de planlocatie is hoofdzakelijk woongebied. In de huidige situatie wordt de buitenplaats ontsloten via de Molenweg. Qua adressering sluit het hoofdgebouw hier ook op aan. Feitelijk is het hoofdgebouw echter gelegen aan de Dorpsstraat. Deze straat ligt direct ten zuiden van het hoofdgebouw. Hiernavolgende afbeeldingen tonen de ligging van het plangebied op regionale en lokale schaal.



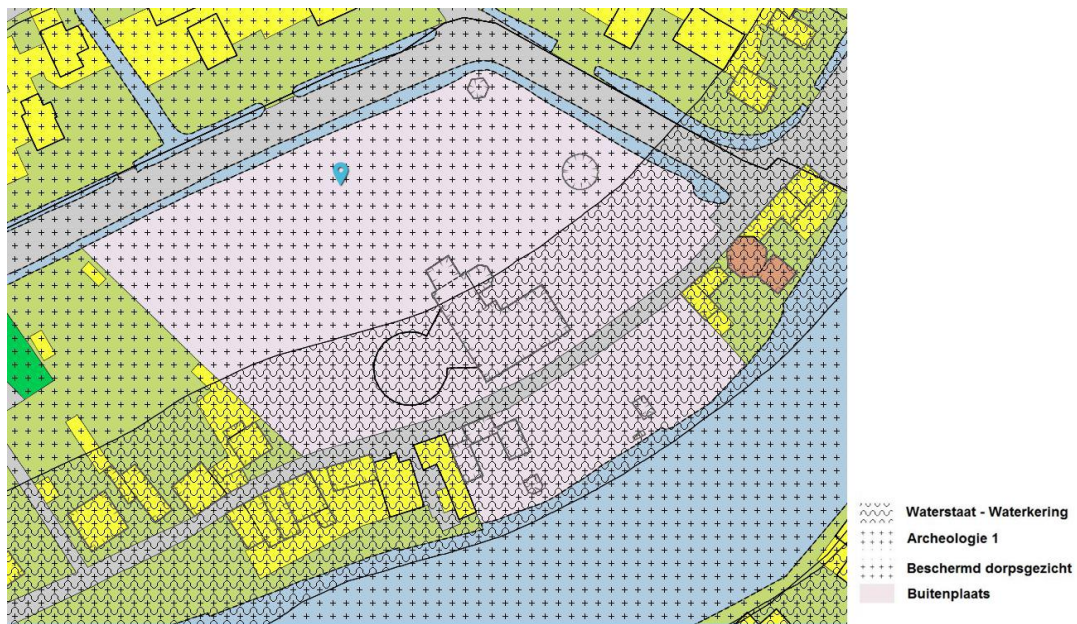
Ligging plangebied in regionaal verband (aangegeven in wit)



Ligging plangebied op lokale schaal (aangegeven in rood)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht'. De gemeenteraad heeft dit bestemmingsplan vastgesteld op 25 juni 2013 en is geconsolideerd op 7 juli 2016. Voor het plangebied is de bestemming 'Buitenplaats' van toepassing. Verder gelden er de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Beschermde dorpsgezicht', 'Waarde - Cultuurhistorie 1' en geldt gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Het plangebied kent tevens de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. Op het gehele hoofdgebouw, incl. de raadzaal, zijn de functieaanduidingen 'kantoor' en 'dienstverlening' opgenomen. Ten slotte kent enkel het monumentale gedeelte (zonder raadzaal) de gebiedsaanduiding 'Rijksmonument'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk zal in hoofdstuk 2 het initiatief worden toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante beleid. Hoofdstuk 4 licht de haalbaarheid van het bestemmingsplan toe aan de hand van de wijzigingsbevoegdheid conform de geldende bestemmingsplanregels. In hoofdstuk 5 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en milieuwetgeving. Tot slot bevatten hoofdstuk 6 en 7 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheden van het plan.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet naast de toelichting, tevens in planregels en een verbeelding.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de oostrand van de historische kern van Loenen aan de Vecht en is opgespannen tussen de Molendijk en de Dorpsstraat. Deze wegen vinden hun oorsprong in de ligging van het voormalige Hollandse kasteel Cronenburgh, centraal in het Utrechtse dorp Loenen aan de Vecht. De Vechtdijk, de huidige Dorpsstraat, waarlangs Loenen zich ontwikkelde, werd uiteindelijk opgenomen in het kasteelterrein van Cronenburgh en afgesloten voor doorgaand verkeer. Als alternatief werd een nieuwe dijk aangelegd in de vorm van de Molendijk en het Moleneind. Tussen deze wegen en de Dorpsstraat werd in 1752 buitenplaats Beek en Hoff gerealiseerd. In 1938 werd het gebouw sterk vergroot na de ingebruikname als klooster. Uiteindelijk is het in de jaren negentig door de gemeente aangekocht om dienst te doen als gemeentehuis.

Het hoofdgebouw van Beek en Hoff ligt aan de Dorpsstraat. Aan de overzijde van de Dorpsstraat (buiten het plangebied) ligt de bijbehorende overtuin met diverse monumentale bouwwerken en bomen. Aan de westzijde van het hoofdgebouw is bij de ingebruikname van Beek en Hoff als gemeentehuis een raadszaal aangebouwd. Daarnaast is langs de westelijke perceelgrens van de buitenplaats een parkeerterrein aangelegd ten behoeve van deze nieuwe functie. Het parkeerterrein is toegankelijk via de Molendijk. Het overige deel van buitenplaats Beek en Hoff bestaat uit een landschappelijk ingerichte tuin met enkele monumentale bomen en kent een openbare functie. De tuin is toegankelijk vanaf het parkeerterrein, via een voetgangersbrug aan de Molendijk en via een toegangspoort in de tuinmuur van Beek en Hoff langs de Dorpsstraat.

Monumentale waarde

De huidige waarden van de buitenplaats zijn middels een externe waardestelling (bijlage) geïnterpreteerd. Hieruit blijkt dat het 18e-eeuwse landhuis een hoge monumentale waarde heeft. Beek en Hoff behoort tot het kleine aantal 18e-eeuwse buitenplaatsen aan de Vecht die behouden zijn gebleven. Hierbij is het gehele ensemble, bestaande uit het landhuis, de tuin, de beide koepels, de bank en het scheepshuisje, van belang. Uit de beschrijving blijkt verder dat de van oudsher aan een buitenplaats toe te schrijven opstallen als een orangerie, bouwhuis, koetshuis of tuinmanswoning ontbreken.

Het gehele complex, de raadszaal, het 18e-eeuwse landhuis en het kloostergedeelte, is sinds 1995 in gebruik als gemeentehuis. Mede door de gemeentelijke herindeling tussen Loenen aan de Vecht, Breukelen en Maarssen is het gebruik als gemeentekantoor en vergaderlocatie komen te vervallen.



Bestaande situatie buitenplaats Beek en Hoff met bomeninventarisatie en buiten het plangebied gelegen overtuin (Hylkema Consultants)

Bomen op de buitenplaats

Op bovenstaande afbeelding zijn alle bomen op de buitenplaats in kaart gebracht. Zowel in de overtuin als verspreid over de tuin rondom het hoofdgebouw zijn meerdere solitaire en gegroepeerde monumentale bomen aanwezig. Behalve de monumentale bescherming van hoofdhuis, opstallen en tuinen, dienen ook de individuele bomen beschermd te worden en dient daar bij de positionering van de nieuwbouw rekening mee te worden gehouden.

2.2 Toekomstige situatie

In verband met het beoogde vrijvallen van de buitenplaats, waarbij het gebruik als gemeentekantoor en vergaderlocatie staakt, is voorliggend plan opgesteld. Initiatiefnemer is voornemens twee woningen toe te voegen binnen het bestaande hoofdgebouw en een derde woning te realiseren in de bijbehorende tuin.

Hoofdgebouw

Eén van de twee woningen in het hoofdgebouw wordt gerealiseerd binnen het 18e eeuwse landhuis. De andere woning zal worden gerealiseerd binnen het gedeelte dat ooit als klooster is gerealiseerd. Ten behoeve van het maximaal conserveren van de bestaande monumentale en cultuurhistorische waarden is er een bouwhistorische verkenning (Hylkema, 28 juli 2014; zie bijlage) uitgevoerd. Dit onderzoek toont aan dat splitsing van het hoofdgebouw mogelijk is. Het definitieve plan is onder meer door de monumentencommissie en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed getoetst en de vergunning is verleend.

Tuin

Belangrijk onderdeel van de buitenplaats is de tuin. Uit de bouwhistorische verkenning (Hylkema) blijkt dat de monumentale waarde mede is bepaald door de bijbehorende tuin en bijgebouwen.

Initiatiefnemer is voornemens de in 1995 aangebouwde raadszaal te slopen en het gesloopte volume (1.416 m³) in de vorm van een nieuwe vrijstaande woning en twee bijgebouwen elders op de buitenplaats terug te brengen. Daarbij zal de huidige terreininrichting van de buitenplaats opnieuw worden vormgegeven. De herinrichting van de tuin levert een bijdrage aan de historische-ruimtelijke relatie met het groen. Het parkeerterrein wordt kleiner, er komt een nieuwe toegangsweg tot de tuin en er komt een

vijver. Door de nieuwe woning en de twee bijgebouwen maximaal één bouwlaag met kap te geven wordt er samenhang gezocht met de historische maat, schaal en uitstraling van de bestaande bebouwde omgeving. De nieuwbouw sluit hiermee aan op de kleinschalige opzet van het dorp Loenen.

Bomen

Door de algemene parkeerplaats niet langs de tuinmuur, maar bij de poort achter op het terrein te concentreren, kunnen twee grote monumentale bomen in de westelijke tuin behouden blijven. Ook de bomen in het oostelijke deel van de tuin kunnen behouden blijven door herpositionering van het oorspronkelijk geplande bouwvolume. Ten behoeve van de herstructurering van de tuin worden echter wel een aantal bomen verplant en gekapt. Deze zijn op navolgende afbeelding rood aangegeven.

Navolgende afbeelding toont een schets van de beoogde ontwikkeling. Aan de oost- en westzijde van het plangebied zijn twee bijgebouwen gesitueerd. De nieuw te bouwen woning bevindt zich ten westen van de vijver en is rood gearceerd.



Toekomstige situatie Buitenplaats Beek en Hoff (Bron: Copijn Bruine Beuk) in het rood aangegeven bomen worden verplant of gekapt

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. De structuurvisie gaat uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk enkel nog een 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Planspecifiek

Nationaal belang 10 van het SVIR betreft 'ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten'. Het plangebied valt onder het Nationale Landschap 'Nieuwe Hollandse Waterlinie'. De aanwezigheid van de Nieuwe Hollandse Waterlinie is een belangrijke cultuurhistorische kwaliteit in de omgeving van het plangebied. De liniedijk ligt echter aan de overzijde van de Vecht evenals de bijbehorende inundatievelden en nabijgelegen forten. De ontwikkeling is daarnaast dusdanig kleinschalig dat deze geen effect heeft op de cultuurhistorische kwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De beoogde ontwikkeling is niet strijdig met het SVIR.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Planspecifiek

Het plangebied is, zoals in toelichting paragraaf 3.1.1 beschreven, gelegen binnen het Nationale Landschap 'Nieuwe Hollandse Waterlinie', die is aangewezen als erfgoed van uitzonderlijke universele waarde. In het plangebied is geen sprake van de waarden die kenmerkend zijn voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De ontwikkeling is daarmee niet strijdig met het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de

nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

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

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

Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Aangezien bij dit plan slechts een drietal woningen wordt gerealiseerd, is er geen verantwoording noodzakelijk in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028 (herijking 2016)

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is.

De PRS geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) die tegelijk met de PRS is vastgesteld. De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De PRV zorgt voor doorwerking van het beleid en is bindend voor de gemeenten. Bij de structuurvisie zijn verschillende kaarten opgenomen. Navolgend worden alleen de voor het plangebied relevante kaartlagen besproken.

Beschermde Kwaliteiten

Binnen de provincie zijn enkele cultuurhistorische hoofdstructuren (CHS) aangewezen. Het plangebied valt op de kaart 'cultuurhistorie' binnen de aanduidingen 'CHS - Militair erfgoed' en 'CHS - Historische buitenplaatszone'.

Historische buitenplaatszones

Voor de historische buitenplaatszones is het provinciale beleid van enerzijds veiligstellen en anderzijds ruimte bieden voor ontwikkeling een bijzondere opgave. De historische buitenplaatszones staan onder hoge druk, zowel door ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving, als door ontwikkelingen op de buitenplaatsen zelf. De provincie wil, voor zover dit past binnen het overige provinciale ruimtelijk beleid,

ruimte bieden voor ontwikkeling, gericht op het creëren van economische dragers voor het behoud van de cultuurhistorische waarden van buitenplaatsen. Daarbij is behoud van de specifieke kenmerken van de zone waarin de buitenplaats ligt het uitgangspunt. In toelichting paragraaf 3.2.3 wordt nader ingegaan op de in beoogde ontwikkeling en de Utrechtse buitenplaatsbiotoop.

Militair erfgoed

De planlocatie valt binnen het militair erfgoed Nieuwe Hollandse Waterlinie. In het Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte) zijn de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam als Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde opgenomen met bijbehorende kernkwaliteiten. In toelichting paragraaf 3.1.1 is hier nader op ingegaan.

Duurzame leefomgeving

Ruimte bieden voor duurzame energie

Voor een duurzame leefomgeving is het belangrijk dat we rekening houden met de veranderingen die op ons afkomen. Een belangrijk onderdeel hiervan is de verandering van het klimaat en de steeds beperkter wordende beschikbaarheid van fossiele brandstoffen. De provincie wil hiermee rekening houden en er op inspelen door enerzijds ruimtelijke maatregelen te nemen die ervoor zorgen dat we beter om kunnen gaan met de klimaatverandering en anderzijds energiebesparing en het gebruik van duurzame energiebronnen te stimuleren. Hierbij vindt de provincie het ook belangrijk dat de leefomgeving gezond, veilig en aantrekkelijk blijft.

De provincie streeft bij gebiedsontwikkelingen naar zelfvoorzienendheid voor energie. De provincie neemt bij verstedelijking en renovatie, herstructurering, transformatie en uitbreiding hiervan de voorwaarde op dat gemeenten en initiatiefnemers in ruimtelijke plannen dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en de inzet van duurzame energie, waarbij onder meer wordt gedacht aan toepassing van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie en biomassa.

Gezonde, veilige en aantrekkelijke leefomgeving

Voor het realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving is samenhang tussen ruimtelijke ordening en milieu belangrijk. Daarom zijn milieukwaliteiten als externe veiligheid, geluid, geur, lucht, bodem en water voor de provincie integraal onderdeel van gebiedsontwikkelingen. De provincie vraagt gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht te besteden aan de leefomgevingskwaliteit. Uit toelichting paragraaf 4.1 blijkt dat de milieukwaliteiten in het plangebied niet in het geding zijn.

Vitale dorpen en steden

Binnenstedelijke woningbouw

Met het stedelijk programma in de PRS beoogt de provincie een woningbouwprogramma van 1.800 woningen in het stedelijk gebied op diverse (binnenstedelijke) locaties in de gemeente Stichtse Vecht. Het voorliggende planvoornemen past binnen dit programma.

De voorgenoemde ontwikkeling is daarmee passend binnen de PRS.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 - 2028 (herijking 2016)

De Provinciale Ruimtelijke Verordening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

De PRV geeft soms harde ruimtelijke grenzen aan. Soms wordt volstaan met de verplichting om een ruimtelijke keuze voor een bepaald beleidsaspect goed te onderbouwen. Daarnaast bevat de PRV ook regels die voortvloeien uit het Barro. Bij de verordening zijn verschillende kaarten opgenomen. Navolgend worden alleen de voor het plangebied relevante kaarten besproken.

Planspecifiek

Gelet op de ligging binnen stedelijk gebied is het op basis van de verordening mogelijk drie nieuwe woningen toe te voegen.

In verband met de geconstateerde ligging binnen de buitenplaatszone dient de voorgenomen ontwikkeling de bestaande kwaliteiten te behouden en te versterken. Voorliggende bestemmingsplan maakt de herstructurering van de buitenplaats mogelijk. Met name de sloop van de raadzaal en het verkleinen van de parkeervoorziening dragen bij aan het versterken van de bestaande kwaliteiten. In toelichting paragraaf 3.2.3 en toelichting paragraaf 3.2.4 wordt hier nader op ingegaan.

3.2.3 Utrechtse buitenplaatsbiotoop

De Utrechtse buitenplaatsbiotoop is als handreiking voor ontwikkelingen bij buitenplaatsen op 14 oktober 2014 door de gedeputeerde staten van Utrecht vastgesteld. De buitenplaatsbiotoop is een informatiebestand van ruimtelijke kenmerken van de buitenplaatszones én van de afzonderlijke buitenplaatsen binnen die zones. Met deze informatie biedt de provincie een kennisbron en inspiratie-instrument ter behoud en verbetering van de cultuurhistorische kwaliteiten van onze buitenplaatsen. Het beleidsstuk is primair een gegevensbestand dat inspiratie biedt bij ruimtelijke planvorming.

De Vecht

De Vecht is als specifieke buitenplaatszone genoemd. De kern van deze smalle buitenplaatszone, waartoe ook de Angstel en Gein gerekend worden, ligt tussen Oud-Zuilen en Loenen. Vooral hier hebben in de zeventiende en voornamelijk in de achttiende eeuw Amsterdamse kooplieden een buitenplaats als zomerverblijf gesticht. Vanwege de grote concentratie aan buitens in de 'Gouden Bocht' van Maarssen en de 'Mennonietenhemel', genoemd naar de vele doopsgezinde stichters van de buitenplaatsen tussen Nieuwersluis en Loenen wordt dit stuk ook wel de Herenvecht genoemd. Meer naar het noorden toe krijgt het agrarische karakter de overhand en wordt van de Boerenvecht gesproken. Ook aan de Angstel en aan het Gein domineren de boerderijen met enkele concentraties van deels verdwenen buitenplaatsen bij Baambrugge en Loenersloot. Vooral hier zijn vele buitenplaatsen weer teruggevallen naar hun agrarische oorsprong als boerderij met herenkamer.

Karakteristiek voor deze buitenplaatszone is het halfopen landschap met een afwisseling van besloten buitenplaatsen, open weilanden met boerderijen, en historische kernen. Het open zicht tussen jaagpad en Vecht, en de doorzichten tussen en achter de buitenplaatsen naar het open weiland, verhogen de beleefswaarde. Aan de oevers van de Vecht zijn aanlegplaatsen en boothuizen kenmerkende elementen. Kenmerkend voor het overwegend achttiende-eeuwse Vechtbuiten is het Hollands-classicistische bakstenen hoofdhuis met verhoogde onderbouw en uitgebouwde koepelzaal aan de Vecht. De theekoepel aan het water is het beeldmerk van dit luxelandschap, het smeedijzeren toegangshek aan de weg vormt het visitekaartje.

Door economische neergang zijn vele buitenplaatsen na 1800 afgebroken en werden de nog resterende onderhoudsintensieve formele tuinen omgewerkt tot landschappelijke parken. De oude rechtlijnige tuinstructuren zijn hier en daar nog wel herkenbaar. Na aanleg van de rijksweg Utrecht-Amsterdam in 1812 op de oude Vechtdijken heeft de nieuwe infrastructuurbundel tussen beide steden (spoorlijn, AmsterdamRijnkanaal en A2) de Vechtgordeel ter behoud bewust rechts laten liggen. Van de 186 gevonden buitenplaatsen binnen de Vechtzone zijn er nu nog 86 over of resteert enkel nog het hoofdhuis tussen de dorpsbebouwing. De ambities voor de buitenplaatszone zijn:

- a. Verbeter de zichtbaarheid van de buitenplaatsen vanaf de rivier en de weg met aandacht voor erfafscheidingen en de typische watergebonden elementen (kades, boothuizen);
- b. Versterk de karakteristieke oriëntatie en het zicht van de huizen op de Vecht, Angstel en Gein;
- c. Behoud en vergroot het contrast tussen de buitenplaatsen en de (half) open weilanden;
- d. Verbeter de zichtbaarheid van de Vecht, met name tussen 'jaagpad' en water;
- e. Versterk grote aaneengesloten gebieden en voorkom versnippering of fragmentatie;
- f. Behoud de dynamiek en ontwikkelingsmogelijkheden in de vorm van versterking van de ruimtelijke structuur - bijvoorbeeld door nieuwe buitenplaatsen - in de Herenvecht (Maarssen-Loenen) en meer

conservering van
de landelijkheid en 'opruimwerkzaamheden' in de Boerenvecht (Loenen-Nigtevecht).

Specifiek voor de buitenplaatsen zijn de volgende ambities opgenomen:

1. Behoud en versterk het representatieve karakter, dat zich uit in de zichtbaarheid van de huizen, de koepels, de hekken, de beplanting en andere sierelementen in de tuin;
2. Versterk de lengterichting haaks op Vecht/Angstel/Gein en het opstrekende (open of dichte) karakter;
3. Behoud lanen en watergangen van en tussen buitenplaatsen als verwijzing naar historische kavelpatronen;
4. Concentreer bebouwing aan de weg of in (buitenplaats)kernen;
5. Behoud de aanwezige overtuinen en overplaatsen en hun relatie met de kern van de buitenplaats.

Planspecifiek

De buitenplaats 'Beek en Hoff' is geïnventariseerd in de Utrechtse buitenplaatsbiotoop. Hiervan wordt vermeld dat het hoofdhuis nog steeds aanwezig is. Deze inventarisatie toont voor de buitenplaats geen specifieke zichtlijnen, lanen, zichtvelden of waterstructuren. De beoogde ontwikkeling is niet strijdig met één van de genoemde ambities. Daarmee is het plan passend binnen de ambities van de provincie.

3.2.4 Leidraad behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen

In 2014 heeft de provincie de Leidraad 'Behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen' opgesteld en biedt buitenplaatseigenaren en gemeenten houvast bij het opstellen c.q. beoordelen van ontwikkelplannen die een bijdrage moeten leveren aan de duurzame instandhouding van een historische buitenplaats. De leidraad biedt een ontwikkelladder, waarin achtereenvolgens de volgende vragen aan de orde komen:

1. zijn er besparingen mogelijk?
2. kunnen alternatieve inkomstenbronnen worden aangeboord?
3. kan er ontwikkeld worden binnen bestaande bebouwing?

Na het doorlopen van deze ladder kan worden vastgesteld of die stappen al dan niet volstaan om de exploitatie structureel gezond te krijgen. Indien hiervan sprake is komen de mogelijkheden van nieuwe ruimtelijke ontwikkeling op de buitenplaats aan de orde. Deze nieuwe ontwikkelingen worden alleen mogelijk gemaakt indien deze kunnen bijdragen aan een gezonde exploitatie van een buitenplaats. Daartoe heeft de provincie Utrecht het volgende in artikel 2.10 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) opgenomen: een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden: "de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone wordt behouden en versterkt".

Planspecifiek

De gemeente heeft in het verleden al een soortgelijke ontwikkelingsladder doorlopen. Vooruitlopend op deze exercitie is vastgesteld dat het niet langer gewenst was de locatie aan te houden als gemeentekantoor. Daarmee vervalt de economische drager van het plangebied en zijn besparingen niet langer mogelijk. De gemeenteraad heeft besloten dat wonen als vervolgfunctie het meest kansrijk is. Het voorliggende plan is opgesteld om binnen het bestaande hoofdgebouw twee woningen te realiseren. Daarmee wordt een alternatieve inkomstenbron aangeboord. Een en ander is passend binnen de beredeneerlijn van de ladder voor duurzame instandhouding van een historische buitenplaats.

Naast de transformatie van het hoofdgebouw voorziet het plan in het slopen van de raadzaal, wijzigen van de tuinaanleg, en de realisatie van een aanvullende woning. Daarbij is het uitgangspunt dat er, qua volume, geen aanvullende bebouwingsmogelijkheden mogen worden geboden op de buitenplaats. In ruil voor de sloop van de raadzaal (kwaliteitswinst) is de aanvullende woningbouw mogelijk. Deze woningbouw is qua inhoud vergelijkbaar met de raadzaal (1.416 m³).

Geconcludeerd kan worden dat de cultuurhistorische waarden van de buitenplaatszone op een duurzame manier worden behouden en versterkt.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Focus op morgen, Toekomstvisie Stichtse Vecht 2013-2040

Op 29 januari 2013 heeft de gemeenteraad van gemeente Stichtse Vecht de toekomstvisie "Focus op Morgen" vastgesteld. De visie is gericht op de periode 2013 - 2040 en vormt een opmaat naar een nieuwe structuurvisie. De toekomstvisie is niet geldend als structuurvisie en daarom niet bindend maar inspirerend en verleidend.

De toekomstvisie richt zich op opgaven verdeeld in mensen, gebied, economische vitaliteit en bestuurlijke opgaven. In de verwoording van het gebiedsbeleid gaat de toekomstvisie in op woningbouw. Als gevolg van de vergrijzing zal het inwonersaantal terug lopen als er niets gebeurt. Omdat dit direct gevolgen heeft voor de vitaliteit van de kernen, de kwaliteit en betaalbaarheid van maatschappelijke voorzieningen, wordt beperkte bouw noodzakelijke ontwikkeling. Niet als doel op zich maar als een logische ontwikkeling.

Planspecifiek

In de toekomstvisie wordt beperkt bouwen toegelaten, mits het buitengebied zoveel mogelijk wordt ontzien. De visie erkent dat, gelet op de demografische ontwikkeling, extra woningbouw noodzakelijk is. De voorkeur gaat daarbij uit naar verdere verdichting van het binnenstedelijk gebied. Voorliggend plan voorziet in een zodanige ontwikkeling en is zodoende in lijn met het gestelde in de toekomstvisie.

3.3.2 Woonvisie 2017 - 2022

Op 1 juni 2016 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2017 - 2022 vastgesteld. Hierin beschrijft de gemeente Stichtse Vecht haar ambitie op het gebied van wonen in de gemeente. De gemeente omschrijft haar ambitie door middel van negen beleidsuitspraken:

1. samenwerken met corporaties, inwoners en private partijen in een platform;
2. prioriteit ligt bij bouwen voor eigen inwoners en daarnaast ook voor de regio;
3. zorgen voor een toekomstbestendige woningvoorraad;
4. bij nieuwbouw realisatie van 30 % sociale huur en koop;
5. afspraken over bestaande sociale woningvoorraad;
6. stimuleren voor een groter huuraanbod voor middeninkomens;
7. ervoor zorgen dat iedereen zo lang mogelijk in zijn vertrouwde omgeving kan blijven wonen;
8. inzetten op duurzaamheid;
9. investeren in gebiedsgerichte leefbaarheid en veiligheid.

Planspecifiek

In aansluiting op beleidsuitspraak 2 wil de gemeente samen met de ontwikkelaars in de sociale en particuliere woningbouw afspraken maken die ertoe leiden dat de gemeente Stichtse Vecht steeds meer is toegegroeid naar de gewenste eindsituatie. De gemeente gaat niet zelf woningen bouwen, maar geeft ontwikkelaars ruimte. In de praktijk zijn echter weinig concrete bouwlocaties aanwezig, en dan ook nog beperkt wat betreft het aantal te realiseren woningen. De gemeente zal waar mogelijk zoveel mogelijk woningen binnen het stedelijk gebied realiseren.

Op basis van het woningmarktonderzoek 2016 komt de lokale woningbehoefte van de gemeente voor 2020 en 2025 uit op respectievelijk circa 580 en 1010 woningen. Deze behoefte is hoofdzakelijk terug te voeren op een groei van het aantal huishoudens als gevolg van de vergrijzing en de huishoudensverdunding. Het aantal eenpersoonshuishoudens en gezinnen zonder kinderen stijgt ten gevolge daarvan de komende jaren. De afname van het aantal gezinnen met kinderen wordt voor 2025 geraamd op 252 huishoudens. Zo is de komende jaren sprake van een bescheiden autonome toename van het aantal inwoners en een matige groei van het aantal huishoudens in Stichtse Vecht.

De drie (half)vrijstaande woningen dragen bij aan een versterking van een beperkte uitbreiding van de voorraad aan dure woningen.

3.3.3 Welstandsnota Stichtse Vecht 2013

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

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

Doel van het welstandsbeleid is het welstandstoezicht helder onder woorden te brengen en op een effectieve en controleerbare wijze in te richten. Daarbij is het van belang aanvragers door middel van de welstandsnota van tevoren op de hoogte te stellen van de aspecten die een rol spelen bij de welstandsbeoordeling. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. Naast gebiedsgerichte criteria kent de welstandsnota ook object gerichte criteria en welstandscriteria voor erfgoed.

Planspecifiek

De gemeente zet in op behoud danwel versterking van het cultuurhistorisch karakter van de gebouwen, waarbij voor kleine wijzigingen een gelijke architectuur uitgangspunt is maar voor grotere wijzigingen kan afhankelijk van de omgeving en het karakter van het object een meer eigentijdse architectuur eveneens passend kan zijn.

Binnen de invloedssfeer van monumenten en beeldbepalende panden geldt dat een bouwplan geen afbreuk mag doen. De welstandscommissie zal het bouwvoornemen in dat verband toetsen aan de volgende criteria:

- het bouwplan dient zich te voegen in zijn omgeving en de historische context zoveel mogelijk te respecteren
- het monument niet visueel of fysiek afsluiten van zijn omgeving
- het bouwplan mag geen afbreuk doen aan de omgeving door onzorgvuldige detaillering, armoedig materiaalgebruik of contrasterende kleuren
- het bouwplan mag niet in strijd zijn met de in de redengevende beschrijving van het monument genoemde visuele waarden

4 Milieu- & omgevingsaspecten

4.1 Milieu

4.1.1 Milieueffectrapportage

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

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

Planspecifiek

Voorliggend bestemmingsplan betreft de ontwikkeling van een drietal woningen in het bestaande hoofdgebouw en bijbehorende tuin van de buitenplaats Beek en Hoff. Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend ruimtelijk plan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2.000 woningen of meer. Omdat het in dit geval slechts om 3 woningen gaat, is een m.e.r.-beoordeling niet vereist en kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

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

4.1.2 Bodem

In het kader van deze ruimtelijke onderbouwing dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Planspecifiek

Van de buitenplaats en haar directe omgeving is historische bodeminformatie bekend. Het plangebied ligt direct naast een bodemsaneringslocatie bekend onder Dorpsstraat 102 (UT0329/000334). Het betreft een loodverontreiniging. Deze loodverontreiniging is in augustus en september 2002 deels gesaneerd. De loodverontreiniging bevond zich uitsluitend tussen de Dorpsstraat en de Vecht.

Op het terrein van Beek en Hoff aan de Molendijk 34 ter plaatse van het voormalige gemeentehuis is in 1992 een indicatief bodemonderzoek uitgevoerd (Grondslag bv, nr. 389, d.d. 10 december 1992). Voor dit onderzoek zijn op het terrein Molendijk 34 een zestal boringen geplaatst ten westen van het hoofdgebouw. Er zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Wel is er op de plaats waar nu de raadzaal aanwezig is een ondergrondse huisbrandolie tank gevonden (aan de kant van de Dorpsstraat). De ontluchting zit of zat bevestigd aan het hoofdgebouw (zuidelijke hoek). Rond de tank is geen verontreiniging aangetroffen. Er is geen saneringscertificaat van de ondergrondse tank aanwezig in het archief van de omgevingsdienst, terwijl deze wel verwijderd moet zijn in verband met de bouw van de raadszaal.

Het huidige gebruik als kantoorlocatie maakt het mogelijk dat in het hoofdgebouw meer dan 2 uur per dag mensen verblijven. Met een bestemmingswijziging naar wonen wijzigt dit niet. Er is daarom geen noodzaak tot het uitvoeren van een bodemonderzoek voor functiewijziging van het gebouw, de bouw van een extra woning en de herstructurering van het terrein.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen beschermd (artikel 1 Wgh). Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

Industrielawaai en spoorweglawaai zijn niet van toepassing voor het plangebied. Verder vallen alle wegen in de directe omgeving binnen het snelheidsregime van 30 km/uur. Deze wegen hebben geen geluidszone en zijn daarmee niet onderzoekspliktig. Het plan hoeft daarom niet aan de Wet geluidhinder te worden getoetst.

Het Gemeentelijke Verkeers- en Vervoerplan 2013 toont in de bijlage b voorts aan dat binnen Loenen aan de Vecht geen knelpunten qua geluidsbelasting voor gemeentelijke doorgaande wegen aanwezig zijn. Dit wordt bevestigd door de aandachtsgebiedenkaart van de Omgevingsdienst (zie hiernavolgende afbeelding). In de groene gebieden wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het plangebied is in groen en geel gebied gesitueerd.

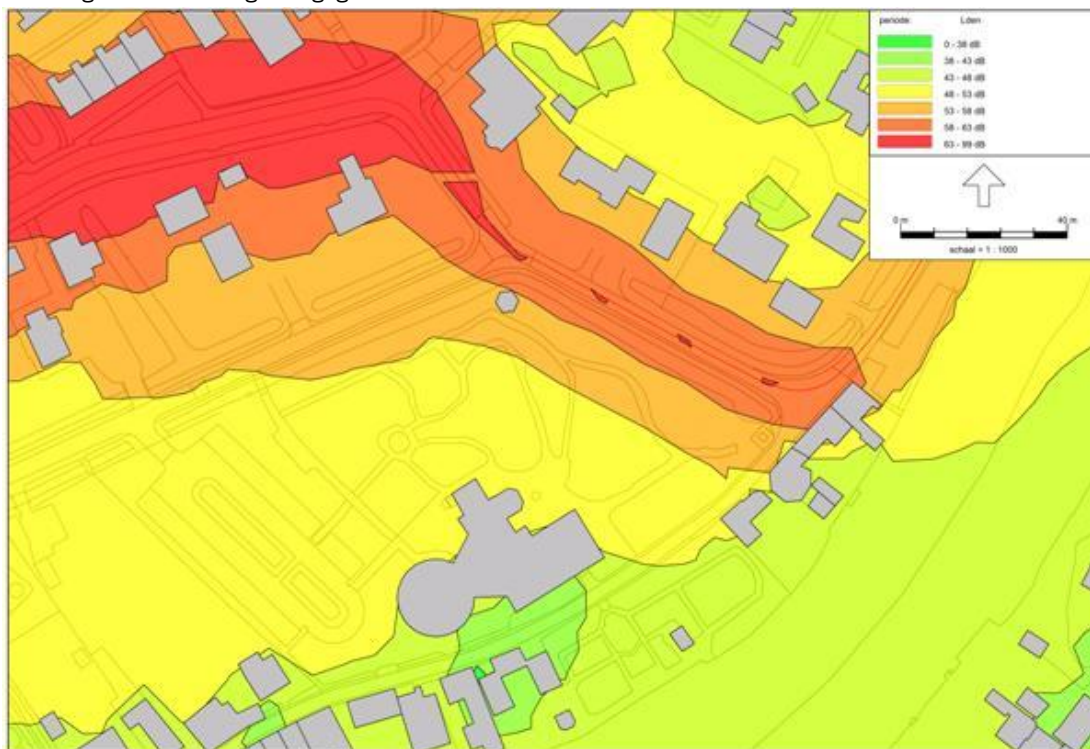


Aandachtsgebiedenkaart

■ Geen geluidsbelemmeringen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet echter wel inzicht worden gegeven over de geluidsbelasting ten gevolge van 30 km/uur-wegen. Van de omliggende wegen is bij de Omgevingsdienst regio Utrecht alleen van het Moleneind een verkeersprognose bekend. De Dorpsstraat en de Molendijk liggen ook in de omgeving van het plan maar zijn gezien het verkeersaanbod niet relevant.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt gebruik gemaakt van de in het GVVP gepresenteerde geluidsbelastingen. Deze zijn weer afkomstig uit het Actieplan Geluid 2013 en geven de geluidssituatie in 2011 weer. In het kader van het bestemmingsplan moet echter de toekomstige situatie in kaart worden gebracht. Van de wegen waarvan de ODRU beschikt over een verkeersprognose zijn de geluidscontouren in navolgende afbeelding weergegeven:



Ten gevolge van het Moleneind en het Hoefijzer is de geluidsbelasting niet zodanig hoog dat een onacceptabel woonklimaat zal ontstaan.

4.1.4 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten.

Kleine projecten, zoals onderhavige ontwikkeling, dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide ($1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

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

Planspecifiek

De realisatie van drie (half)vrijstaande woningen op de locatie kan, gezien de zeer beperkte omvang (< 1.500 woningen), aangemerkt worden als een NIBM-project. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daarmee op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse. In toelichting paragraaf 4.3 is bovendien aangetoond dat het aantal voertuigbewegingen vanwege de bestemmingsplanherziening afneemt, waardoor de luchtkwaliteit ter plaatse zelfs verbetert.

Aan de andere kant wordt 'wonen' in het Besluit gevoelige bestemmingen niet gezien als een gevoelige bestemming. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is echter, met behulp van de Atlas Leefomgeving (van o.a. ministerie van I&M en het RIVM), wel gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Uit raadpleging hiervan blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoet aan de gestelde grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. Ook de norm van $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor PM_{2,5} wordt gerespecteerd.

Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.5 Milieuzonering

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

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

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

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

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

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling voorziet in de toevoeging van drie woningen. De nieuwe bestemming is een gevoelige bestemming. Getoetst dient te worden of de bedrijfsvoeringen in de omgeving deze nieuwe gevoelige bestemming toelaten en of ter plaatse van het plangebied, gelet op deze bedrijfsvoeringen, een goed woon- en leefklimaat kan worden geboden.

In de directe omgeving zijn enkele bedrijven en mogelijke overlastgevende functies gesitueerd. Het plangebied is gesitueerd in een bestaand woongebied, waarmee niet geopteerd kan worden voor de aanwijzing van gemengd gebied, hetgeen de afstandseisen aanzienlijk zou reduceren.

<i>Functie</i>	<i>Locatie</i>	<i>Milieucategorie</i>	<i>Richtafstand (m)</i>	<i>Daadwerkelijke afstand (m)</i>
Diverse horeca	Kerkstraat	1	10	200
Bedrijfsfunctie	Molendijk 28	2	30	200
Telefooncentrale	Molendijk 17	1	10	140
Dorpshuis	Spinnerie 15	2	30	150

Uit voorgaand overzicht blijkt dat het plangebied op gepaste afstand is gesitueerd van omliggende bedrijven. Daarmee is voldoende aangetoond dat de bedrijfsvoeringen niet worden belemmerd en dat ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat kan worden geboden.

4.1.6 Externe veiligheid

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

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

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

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

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

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

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

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

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

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

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

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

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

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

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

Planspecifiek

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de provinciale risicokaart geraadpleegd. Op deze kaart zijn geen belemmeringen (relevante risico's) opgenomen in het kader van de externe veiligheid. In de omgeving van het plangebied is geen sprake van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen, buisleidingen en vervoer over weg, water of spoor. Er zijn in de omgeving ook geen hoogspanningsverbindingen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken. Daarmee vormt het plaatsgebonden risico geen belemmering. Als gevolg van de drie extra woningen zal het groepsrisico niet tot nauwelijks veranderen. Zeker aangezien deze woningen tot gevolg hebben dat de bestaande kantoor- en dienstverleningsfunctie komt te vervallen.

4.2 Water

4.2.1 Algemeen beleid

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

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. Het algemene waterbeleid dat op het plangebied van toepassing is, staat beschreven in de Waterwet en het Nationaal Waterplan van de rijksoverheid. Daarnaast zullen het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) de komende jaren richtinggevend worden voor het regionale waterbeheer in Nederland.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

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

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

Waterwet

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

Nationaal Waterplan

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

Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)

In het NBW hebben rijk, provincies, waterschappen en gemeenten afgesproken dat in 2015 het watersysteem op orde moet zijn en blijven. Water moet weer de ruimte krijgen en is medesturend voor het ruimtelijk beleid. Als een van de eerste stappen is afgesproken dat de waterschappen in beeld brengen hoeveel waterberging er nodig is om aan de zogenaamde werknormen te kunnen voldoen. Voor stedelijk gebied houdt dit bijvoorbeeld in dat er een zodanige hoeveelheid wateroppervlak is dat bij neerslag het waterpeil maar eens in de 100 jaar tot aan het maaiveld kan stijgen.

Kaderrichtlijn Water (KRW)

De KRW is een Europese richtlijn gericht op de verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De KRW maakt het mogelijk om verontreiniging van oppervlaktewater en grondwater internationaal aan te pakken. De Kaderrichtlijn water moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 op orde is. In dat jaar moet het oppervlaktewater voldoen aan de gestelde waterkwaliteitseisen die afhankelijk zijn van onder meer het type water. Deze doelstellingen en maatregelen zullen moeten worden meegenomen in de watertoets en werken zodoende door in de waterparagraaf. Tot die tijd moet voorkomen worden dat overheden besluiten nemen die een achteruitgang van de waterkwaliteit tot gevolg hebben.

4.2.2 Beleid waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Op 17 juni 2010 is het geldende waterbeheerplan (WBP) van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht vastgesteld. Voor de planperiode 2010-2015 is dit WBP van toepassing. Inmiddels werkt het waterschap aan het WBP voor de periode 2016 - 2021, dit plan zal eind 2015 definitief worden vastgesteld. In het plan geeft het waterschap aan wat haar ambities voor deze planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP legt meer dan voorheen het accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn:

1. veiligheid tegen overstromingen;
2. voldoende water;
3. schoon water.

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

Keur en beleidsregels

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

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

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

4.2.3 Watertoets

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

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling voorziet in de transformatie van het hoofdgebouw, de herinrichting van de tuin en de nieuwbouw van een woning. Een deel van het plangebied is beschermd middels de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering.

De regels en voorwaarden van het beleid voor watercompensatie zijn afgeleid uit de Keur. Een toename aan verharding van meer dan 1.000 m² is volgens Artikel 3.13 verboden zonder vergunning van het bestuur. Een toename aan verharding zorgt er namelijk voor dat het regenwater sneller op het oppervlaktewater zal afstromen. Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat er geen verslechtering ten opzichte van de huidige situatie mag optreden. In de navolgende tabel wordt uiteengezet hoeveel vierkante meter aan verharding zal worden toegevoegd:

Situatie bestaand						
		Oppervlakte		Verharding		
Bebouwing		926	m ²	926		
Bijgebouwen	-		m ²			
Groen		4842	m ²			
Verharding		3133	m ²	3133		
Water	-		m ²			
Totaal		8901		4059	Totale verharding	
Nieuw situatie						
		Oppervlakte		Verharding		
Bebouwing		933	m ²	933		
Bijgebouwen	-		m ²			
Groen		5630	m ²			
Verharding		2014	m ²	2014		
Water		323	m ²			
Totaal		8901		2947	Totale verharding	

Verhardingsbalans bestaande en beoogde situatie plangebied

Binnen de beoogde situatie is er 1.112 m² minder aan verharding. Hoofdzakelijk vanwege de afname aan paden, parkeerplaatsen en het toevoegen van een vijver. Er vindt geen toename aan verharding plaats. Watercompensatie is derhalve niet noodzakelijk.

Het afvalwatersysteem van de ontwikkeling wordt zodanig vormgegeven dat het regenwater kan worden afgekoppeld. Het overige vuilwater kan afgevoerd worden middels de riolering.

Bodemingrepen zullen afgestemd worden met het Waterschap.

4.3 Verkeer en parkeren

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

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling voorziet in de transformatie van het hoofdgebouw van Beek en Hoff naar twee wooneenheden en de realisatie van een extra woning elders op het terrein van de buitenplaats. Op basis van publicatie 317 van het CROW, kan een theoretisch inzicht verkregen worden in de voertuiggeneratie en parkeerbehoefte.

Verkeer

In de CROW publicatie is voor een kantoor met baliefunctie, ligging in matig stedelijk centrumgebied, een voertuiggeneratie van 8,4 per 100 m² opgenomen. Het oppervlak van het hoofdgebouw is circa 1.050 m². Daarmee bedraagt de afname door het verdwijnen van deze functie 88,2 voertuigbewegingen per etmaal.

De beoogde invulling van het hoofdgebouw met twee woningen (koop, twee-onder-één-kap, ligging in matig stedelijk centrumgebied) leidt tot een verkeersgeneratie van $2 \times 6,9 = 13,8$ verkeerbewegingen per etmaal. De toevoeging van een vrijstaande woning (koop, vrijstaand, matig stedelijk, centrum) leidt tot 7,7 verkeerbewegingen per etmaal. Voorliggend initiatief heeft daarmee tot gevolg dat het totaal aantal voertuigbewegingen met $88,2 - 13,8 - 7,7 = 66,7$ voertuigbewegingen per etmaal afneemt.

Parkeren

Conform het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan dienen voor het plangebied (centrum Loenen, matig stedelijk) voor twee-onder-één-kapwoningen 1,8 parkeerplekken per woning gebouwd te worden. Voor de vrijstaande woning geldt 1,9 parkeerplekken per woning. Afgerond naar boven zijn dit 6 parkeerplekken.

Bij het hoofdgebouw is in de huidige situatie een parkeerterrein met circa 40 parkeerplekken aanwezig. Dit parkeerterrein wordt deels gesaneerd en blijft gedeeltelijk bestaan als openbare parkeerplaats voor omwonenden. Daarmee is voldoende parkeergelegenheid voorhanden.

4.4 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Ter bescherming van de natuurwaarden is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb) van toepassing. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

- bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- vereenvoudiging van regels.

4.4.1 Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Wet natuurbescherming zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

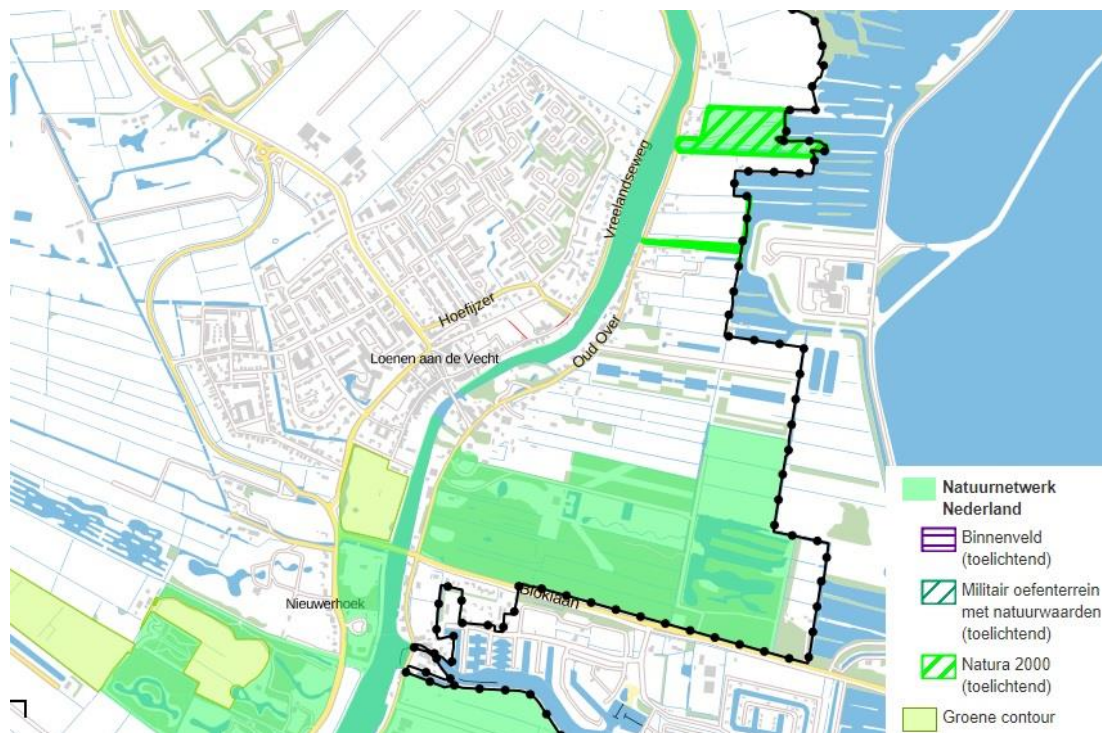
Naast de bescherming vanuit de Wet natuurbescherming is in het kader van de gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN vormt een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvat bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het NNN draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Planspecifiek

Op circa 350 m van het plangebied is een Natura 2000 gebied ('Oostelijke Vechtplassen') gelegen. De nabij gelegen rivier de Vecht betreft een NNN gebied en fungeert als verbinding tussen verschillende natuurgebieden.

De ontwikkeling omvat de sloop van de bestaande raadszaal en het mogelijk maken van drie woningen. Het slopen van de raadszaal zal een positief effect hebben op de uitstralingseffecten op de omgeving. Uit de toelichting paragraaf 4.3 blijkt dat het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling zal dalen. Significante effecten op het NNN en Natura 2000 gebied worden op voorhand uitgesloten.



Uitsnede kaart 7, Natuur (Bron: PRS 2016 Utrecht)

4.4.2 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op het bereiken of herstellen van een gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten. Op basis van de wet zijn activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten verboden. Waar de voormalige Flora- en faunawet echter uitging van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Ten opzichte van de oude Flora- en faunawet zijn circa 200 soorten (vooral vaatplanten en vissen) niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten (met name bepaalde vlinders en vaatplanten) toegevoegd.

Planspecifiek

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is in 2015 een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Econsultancy, nr. 14124069, d.d. 18 februari 2015, zie bijlagen bij toelichting). In deze quickscan is onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van geschikt habitat in het plangebied. De ontwikkeling omvat de sloop van de raadszaal, de functiewijziging van het hoofdgebouw naar twee woningen, een kleine aanbouw aan het hoofdgebouw en de bouw van een vrijstaande woning. Voor de bouw van de vrijstaande woning en de herstructurering van de tuin dienen enkele bomen te worden gekapt.

Onderzoek

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in onderstaande tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mo-gelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Flora- en faunawet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	nee	nestplaats huismus wordt niet aangetast
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	mogelijk	Aanvullend onderzoek boombewonende soorten in geval van kap holteboom. Maatregelen treffen bij aanbouw landhuis of onderzoek laten uitvoeren.
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		minimaal	nee	nee	nee	aandacht voor zorgplicht
Amfibieën		minimaal	nee	nee	nee	aandacht voor zorgplicht
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natura 2000		1 km	nee	nee	nee	-
EHS		0,1 km	nee	nee	nee	-

Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen (Bron: Econsultancy)

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met vleermuizen. Dit kan door de werkzaamheden dusdanig uit te voeren dat overtredingen van de Flora- en faunawet op voorhand worden voorkomen (nader uitgewerkt in een ecologisch werkprotocol). In geval van kan van de boom met holtes zal aangetoond moet worden of de boom een verblijfsfunctie heeft voor boom-bewonende vleermuissoorten. Op basis van de nader te verkrijgen informatie kan worden bepaald of verstoring/overtreding door de ingrepen ten aanzien van beschermde soorten aan de orde is. De mogelijk aanwezige verblijfsfuncties van de betreffende beschermde soorten vormen echter geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging. Middels het tijdig treffen van de juiste maatregelen en het eventueel aanvragen van een ontheffing kunnen de voorgenomen plannen alsnog worden uitgevoerd.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Flora- en faunawet wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Aanvullend onderzoek beschermde soorten

In aanvulling op het eerdere onderzoek van Econsultancy is door de Watersnip in verband met het kappen/verplanten van bomen op de buitenplaats Beek en Hoff nader ecologisch onderzoek uitgevoerd. In september 2017 heeft een gekwalificeerd medewerker van Watersnip Advies een Flora- en fauna-inventarisatie verricht in het plangebied. Hierbij werd met name gelet op het voorkomen van beschermde planten- en diersoorten. Daarnaast zijn de verschillende biotopen binnen het plangebied beoordeeld met betrekking tot potentieel voorkomende beschermde soorten. Bij dit onderzoek zijn geen plant- of diersoorten aangetroffen die in de weg staan aan de gewenste ontwikkeling. Het onderzoek van de Watersnip is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Aanvullend onderzoek natuurwetgeving en ecologische planschade

In aanvulling op het voorgaande onderzoek is in december 2017, tevens door Watersnip Advies, nog een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd. Ditmaal is voornamelijk onderzocht in welke mate de beoogde ontwikkeling leidt tot eventuele schade aan planten- en diersoorten zodat met passende maatregelen de schade kan worden beperkt. Het volgende wordt geconcludeerd en geadviseerd:

- Schade aan Natura2000- doelsoorten is niet aan de orde.

- Voor een deel van de beschermde soorten (Bastaardkikker, Bruine kikker, Gewone pad en Kleine watersalamander, Meerkikker, Bosmuis, Egel, Haas, Huisspitsmuis, Konijn, Ree, Veldmuis, Vos, Wezel, Aardmuis, Bunzing, Dwergmuis, Dwergspitsmuis, Hermelijn, Rosse woelmuis en Woelrat) geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming door de provincie Utrecht. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.
- Er zijn geen broedende vogels aangetroffen. De bomen zijn wel geschikt als nestlocatie voor algemeen voorkomende vogels. De bomen en struiken die verwijderd worden, dienen bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels weggehaald te worden, zodat overtreding van de Wet natuurbescherming wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Wnb hanteert echter geen standaard periode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.
- Uit de bureaustudie blijkt dat de beschermde soort Kwabaal (wnb-andere soorten / Rode lijst status 'ernstig bedreigd') voorkomt in de omgeving van het plangebied (1-5km). De sloten in het plangebied zijn echter ongeschikt als leefgebied voor deze soort. De aanwezigheid van deze soort kan worden uitgesloten.
- Uit de bureaustudie blijkt dat de beschermde Rugstreeppad (wnb-hrl / Rode lijst status 'gevoelig') en de Alpenwatersalamander (wnb-andere soorten / Rode lijst status 'thans niet bedreigd') voorkomen in de directe omgeving van het plangebied (0-1km). De beschermde Heikikker (wnb-hrl / Rode lijst status 'thans niet bedreigd') en Poelkikker (wnb-hrl / Rode lijst status 'thans niet bedreigd') komen voor in de omgeving van het plangebied (1-5km). Voor de Alpensalamander, Heikikker en Poelkikker geldt dat het plangebied niet voldoet aan de eisen die deze soorten stellen aan hun leefgebied. De aanwezigheid van deze soorten kan worden uitgesloten. Voor de Rugstreeppad geldt dat het plangebied in zijn huidige staat niet geschikt is al

leefgebied. Op het moment dat er werkzaamheden gaan plaatsvinden en er voor langere tijd hopen zand/grond braak liggen kan het plangebied wel geschikt worden als voortplantings- en overwinteringsgebied. Geadviseerd wordt gedurende de voortplantingsperiode (globaal van half april tot augustus) te voorkomen dat er voor langere tijd plassen en poelen binnen het plangebied aanwezig zijn. Tevens wordt geadviseerd om braakliggende grond te voorkomen gedurende de overwinteringsperiode (globaal van november tot maart).

- De aanwezigheid van de Boomarter, Das, Eekhoorn, Noordse woelmuis en Waterspitsmuis kan worden uitgesloten.
- De geplande werkzaamheden zullen geen schade veroorzaken aan de gunstige staat van instandhouding van de populaties vleermuizen.
- Geadviseerd wordt om gedurende de bouwwerkzaamheden nachtelijke uitstraling van bouwverlichting te voorkomen, zodat foeragerende vleermuizen niet verstoord worden.
- Er wordt aangeraden een aantal verschillende typen nestkasten, voor vogels en vleermuizen, te plaatsen in de bomen. Daaronder ook een kast voor de Steenuil.

Conclusie

Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling is de verwachting dat de wijziging van het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient het bepaalde in de Wet Natuurbescherming in acht te worden genomen, hetgeen goed mogelijk is.

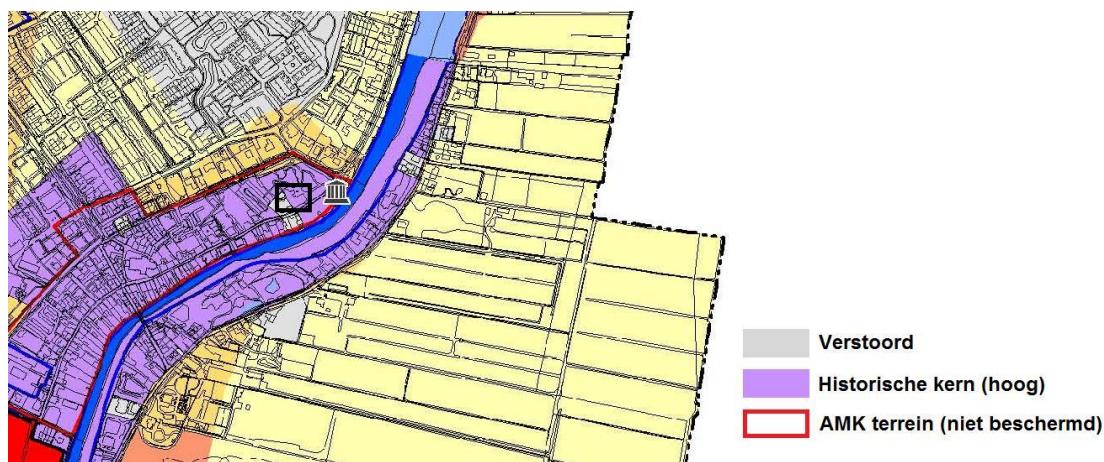
4.5 Cultureel erfgoed

4.5.1 Archeologie

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

Planspecifiek

Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart is het plangebied gewaardeerd als archeologisch monument. Op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente geldt dat bodemingrepen dienen te worden voorkomen en indien plannen worden ontwikkeld vooraf archeologisch onderzoek noodzakelijk is.



Uitsnede archeologische beleidskaart (plangebied binnen zwart kader)

Het voorliggende plan omvat niet alleen de functiewijziging van het hoofdgebouw, maar ook een kleine aanbouw aan de oostzijde van het pand, de herinrichting van de tuin en de nieuwbouw van een woning. In het kader van de functiewijziging wordt niet voorzien in enige bodemingreep. Voor de aanbouw wel en daarom is in een eerder stadium voor de hele buitenplaats een archeologisch onderzoek (Transect, nr. 592, d.d. 11 maart 2015) uitgevoerd.

Gezien de resultaten van het vooronderzoek wordt archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd, met als doel om eventuele archeologische vindplaatsen in het plangebied te begrenzen en te waarderen. In het geval van de aanbouw van het hoofdgebouw wordt geadviseerd om bodemingrepen archeologisch te begeleiden (AB), op het moment dat de verharding is verwijderd. Voor gravend archeologisch onderzoek is een Programma van Eisen (PvE) benodigd, dat voorafgaand aan de werkzaamheden moet worden goedgekeurd door de bevoegde overheid (de gemeente Stichtse Vecht).

4.5.2 Cultuurhistorie

Door wijzigingen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is sinds 1 januari 2012 het opnemen van een cultuurhistorische paragraaf verplicht. In de toelichting van een ruimtelijk plan dient een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het ruimtelijke plan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Planspecifiek

In de bouwhistorische verkenning is een inventarisatie gemaakt van de monumentale waarden van het hoofdgebouw (Hylkema consultants). Bij restauratie/herbestemming wordt aangeraden om de bouwmassa/het exterieur van zowel het landhuis als het klooster zoveel mogelijk intact te laten. Hylkema consultants ziet hiervoor voldoende mogelijkheden. toelichting paragraaf 3.2.3 en toelichting paragraaf 3.2.4 gaan nader in op de buitenplaats in zijn geheel.

4.6 Duurzaamheid

Het Rijk sluit aan bij de Europese doelstelling om te komen tot een 20 % reductie van de CO₂-uitstoot in 2020 ten opzichte van 1990. In 2020 dient verder de bijdrage van duurzame energie 14 % van het totale energieverbruik te zijn. De gebouwde omgeving is goed voor 30 % van het totale energieverbruik in Nederland, heeft een groot besparingspotentieel en kan daardoor een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van de bovengenoemde doelstellingen, ook op de langere termijn.

Energie (EPC)

De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. De energie efficiëntie wordt uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Vanaf 1 januari 2015 geldt voor woningen een wettelijke EPC van 0,4. In 2020 wordt deze verder aangescherpt en streeft men naar een EPC = 0,0. Bij een EPC van 0 is een gebouw energieneutraal.

Voor verbouwen geldt er geen EPC eis en geen Milieuprestatie Gebouwen (MPG) eis. Wel zijn er eisen inzake thermische isolatie. Voor zover het vernieuwen of vervangen betrekking heeft op de isolatielaag in een vloer gevel of dak van het bestaande gebouw geldt als eis een warmteweerstand van 2,5 m²K/W (vloer), 1,3 m²K/W (gevel) en 2,0 m²K/W (dak). Voor ramen, deuren en kozijnen geldt een warmtedoorgangscoefficiënt van ten hoogste 2,2 W/m²K.

Voor het onderdeel van de uitbouw die een bijbehorend bouwwerk vormt (definitie Bor) gelden de thermische isolatie eisen voor nieuwbouw, deze zijn als volgt:

1. Minimale isolatiewaarden (Rc) voor dichte uitwendige scheidingsconstructies, per onderdeel van de schil - 4,5 voor gevel, 6,0 voor het dak en 3,5 voor de vloer;
2. Een maximale U-waarde van 1,65 voor ramen (glas en kozijn) en deuren.

Milieuprestatie Gebouw (MPG)

Vanaf 2013 geldt vanuit het Bouwbesluit de verplichting om bij de aanvraag omgevingsvergunning Bouwen een berekening aan te leveren van de Milieuprestatie van een gebouw. De verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen (groter dan 100 m²).

Provinciaal energiebeleid

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie. Bijbehorende kaders zijn vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013. Het plangebied is gelegen binnen stedelijk gebied. Ten aanzien hiervan geldt dat bij de toelichting op een ruimtelijk plan een beschrijving bevat op welke wijze

rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen (artikel 3.1 lid 3). Aangezien het een ruimtelijk plan betreft en gelegen is binnen het stedelijk gebied geldt deze eis.

Gemeentelijk energiebeleid

De gemeente Stichtse Vecht heeft haar beleid in het kader van duurzaamheid beschreven in de Woonvisie 2017 - 2022. Bij nieuw te bouwen woningen wordt gestreefd naar zogeheten nul-op-de-meter (NOM) woningen. Dit zijn woningen die van alle gemakken zijn voorzien, maar waarbij alle in- en uitgaande energiestromen op jaarbasis in balans zijn. De som van opwekking en verbruik is op jaarbasis dus nul. Wanneer de gemeente zelf geen eigenaar is van de grond, wordt de ambitie uitgesproken en worden ontwikkelaars gestimuleerd in duurzame (NOM)ontwikkelingen. De gemeente laat de ambitie zwaar wegen bij haar keuze voor een projectontwikkelaar. De gemeente vraagt ontwikkelaars bij projecten van minimaal 25 woningen een energievisie op te stellen. Bij bestaande bouw wil de gemeente eigenaren stimuleren het energiegebruik te beperken.

Om duurzaam bouwen te stimuleren binnen de gemeente biedt de gemeente een gratis licentie voor de tool GPR Gebouw aan. Hiermee kan inzicht worden verschaft in de duurzaamheidsscore van het project en in hoeverre wordt voldaan aan de gemeentelijke beleidsambitie. Tevens stimuleert de gemeente haar bewoners door over concrete maatregelen informatie te verschaffen en het online energieloket Bleeve.nl aan te bieden.

Planspecifiek

Ook bij (rijks)monumenten is het zeer goed mogelijk om energiebesparende maatregelen te nemen. Elk monument is uniek, dat brengt met zich mee dat er niet naar standaard maatregelen of tools gegrepen kan worden. De aanpak en de mogelijkheden om te komen tot deze maatregelen vraagt een nauwe samenwerking tussen de energieadviseur van de initiatiefnemer en de gemeentelijk adviseur monumenten. In het kader van duurzame maatregelen wordt in dit geval gedacht aan:

- Het beperken van de warmteverliezen door extra isolatie en verbeterde kierafdichting.
- Het besparen van energie door te kiezen voor aangepaste installatiesystemen. Hierbij kan gedacht worden aan een ventilatiesysteem met warmteterugwinning en sturing per ruimte maar ook het gebruik van restwarmte van de douche door een warmteterugwinsysteem.
- Het kiezen voor een duurzame energievoorziening door middel van gebruik van bijvoorbeeld bodemenergie middels een warmtepomp en/of gebruik van zonne-energie door PV panelen.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

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

5.2 Verbeelding

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

5.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk 2 geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk 3 geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk 2. Ten slotte regelt hoofdstuk 4 de overgangs- en slotbepalingen.

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

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.4 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende enkel- en dubbelbestemmingen:

Buitenplaats

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor behoud, versterking, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische, architectonische en natuur- en landschapswaarden. De hoofdgebouwen op de buitenplaatsen zijn opgenomen in een bouwvlak. Door middel van de aanduiding 'wonen' is aangegeven welke functie in het gebouw is toegestaan. Binnen de bestemming zijn voorzieningen behorende bij de hoofdfunctie algemeen toegestaan. Het kan daarbij bijvoorbeeld gaan om botenhuizen, ateliers, galleries, theekoepels, schuren en garages. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij de maximale goot- en bouwhoogte op de verbeelding zijn aangeduid. Op de gronden buiten het bouwvlak zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan. De bestaande vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn aangeduid als 'bijgebouwen'. Buiten deze aanduiding zijn kleine dierenverblijven toegestaan. Tenslotte is een regeling opgenomen die, onder strikte voorwaarden, per hoofdgebouw één of meer aangebouwde bijbehorende bouwwerken toestaat, met een oppervlakte van in totaal maximaal 36 m² per hoofdgebouw. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de bouwregels nadere regelingen opgenomen.

Waarde - Archeologie 1

Voor het behoud van eventuele archeologische waarden is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen. Indien de bodem dieper dan 30 cm – mv wordt geroerd, dan dient archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden. Indien hierbij behoudenswaardige archeologische resten worden aangetroffen dan dienen deze behouden te blijven door middel van planaanpassing ('behoud in situ') of een archeologische opgraving ('behoud ex situ'). Het archeologisch onderzoek dient volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en door een gecertificeerde instantie te worden uitgevoerd.

Waarde - Beschermd dorpsgezicht (dubbelbestemming)

Het bestemmingsplan is gericht op het veiligstellen en zo mogelijk versterken van de binnen het beschermd dorpsgezicht voorkomende cultuurhistorische waarden.

Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)

Voor het behoud van de waterkering geldt dat in het bestemmingsplan hiervoor een beschermende regeling is opgenomen. In principe mogen alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd, mits wordt voldaan aan de maximale bouwhoogte. Voor het realiseren van gebouwen is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarbij vooraf instemming van de waterbeheerder noodzakelijk is. Tevens is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen om de waterkering te beschermen tegen de verschillende werken en werkzaamheden.

6 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Planspecifiek

De kopers van het perceel staan in voor de mogelijke planschade. Enkel de openbare parkeerplaats blijft eigendom van de gemeente. Daarmee zijn er voor de gemeente geen kosten verbonden aan de realisatie van de beoogde ontwikkeling. Hiermee kan afgezien worden van het vaststellen van een exploitatieplan. De economische uitvoerbaarheid van dit initiatief, is met het afsluiten van een planschadeovereenkomst aangetoond.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van rijk en provincie 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. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

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

7.2 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Buitenplaats Beek en Hoff heeft vanaf vrijdag 20 oktober 2017 tot en met donderdag 30 november 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. In deze periode van 6 weken zijn 5 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een inhoudelijke beantwoording in de Nota zienswijzen. Deze nota is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

