

**Datum:** 17 mei 2019  
**Type plan:** Wijzigingsplan

**Naam:** **Wijzigingsplan Tuinbouwweg 7 Maarsse**  
**Deel A: Toelichting**

**Status:** Definitief  
**Plan identificatie:** NL.IMRO.1904.BPTuinbouwweg7MRS-VG01

## Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Inleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Opzet wijzigingsplan en toelichting	4
<b>2. Beschrijving bestaande en toekomstige situatie</b>	<b>5</b>
2.1 Bestaande situatie	5
2.2 Toekomstige situatie	5
<b>3. Beleidskader</b>	<b>5</b>
3.1 Rijksbeleid	5
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	5
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	6
3.1.3 Ladder voor Duurzame verstedelijking)	7
3.2 Provinciaal beleid	8
3.2.1 Provinciale Ruimtelijke structuurvisie 2013 - 2028	8
3.2.2 Provinciale Ruimtelijke verordening 2013 (herijking 2016)	9
3.3 Gemeentelijk beleid	11
3.3.1 "Focus op morgen" Toekomstvisie Stichtse Vecht 2013 - 2040	11
3.3.2 Woonvisie 2017 - 2022	11
<b>4. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden</b>	<b>12</b>
4.1 archeologie, bodem, cultuur, ecologie en landschappelijke inpassing	12
4.2 Geluid	12
4.3 Luchtkwaliteit	13
4.4 Water	13
4.5 Verkeer en parkeren	13
4.6 Duurzaamheid	13
<b>5. Haalbaarheid</b>	<b>14</b>
5.1 Economische uitvoerbaarheid	14
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
5.2.1 Overleg met overheidsinstanties	14
5.2.2 Zienswijzen	14

## 1. Inleiding

### 1.1 Inleiding

Op het perceel Tuinbouwweg 7 te Maarssen is een vrijstaande woning met 1 schuur aanwezig. Het betreft een traditioneel gebouwde dienstwoning van steen met een pannendak en een schuur van circa 40 m<sup>2</sup>.

De agrarische functie van de dienstwoning is vervallen.

Met het voorliggend wijzigingsplan wordt het ruimtelijk plan voorzien van een ruimtelijk juridisch kader t.b.v. een bestemming "burgerwoning"

### 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het perceel Tuinbouwweg 7 is kadastraal bekend Maarssenveen sectie C nr. 389 met een grootte van circa 1205 m<sup>2</sup>.

Onderstaand is het plangebied weergegeven.



### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Maarsseveense Plassen e.o.” (2018). Dit bestemmingsplan is op 30 januari 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van de Stichtse Vecht

#### Hoofdbestemming

Het perceel Tuinbouwweg 7 te Maarssen heeft in het vigerend bestemmingsplan de bestemming “Agrarisch met waarden” met een functie aanduiding bedrijfswoning en is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

#### Wijzigingsbevoegdheid

Op grond van artikel 3.6.1 Wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan zijn burgemeester en wethouders bevoegd het plan te wijzigen naar de bestemming van “Wonen” en “Tuin” met de aanduiding “voormalig agrarisch bedrijf”.

### 1.4 Opzet wijzigingsplan en toelichting

Het wijzigingsplan “Tuinbouwweg 7 te Maarssen” bestaat uit de volgende stukken”

- Deel A: Toelichting;
- Deel B: Verbeelding, schaal 1:500 (IDN nummer: NL.IMRO.....);
- Deel C: Regels.

De toelichting is niet juridisch bindend, maar vormt een belangrijk onderdeel van het wijzigingsplan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen. Tot slot heeft de toelichting als doel om het wijzigingsplan te begrijpen en de regels op een correcte manier na te leven.

De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan en kunnen enkel in samenhang met elkaar 'gelezen' worden.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 staat stil bij de huidige en toekomstige situatie van het plangebied;
- In hoofdstuk 3 wordt een overzicht gegeven van de bestaande en belangrijkste beleidsvisies van de verschillende overheden die relevant zijn voor het plangebied;
- de gevolgen of effecten op de planologische- en milieutechnische aspecten worden in hoofdstuk 4 beschreven;
- hoofdstuk 5 behandelt de haalbaarheid van het plan

## 2. Beschrijving bestaande en toekomstige situatie

### 2.1 Bestaande situatie

De locatie Tuinbouwweg 7 te Maarssen betreft een perceel met daarop een vrijstaande woning met een schuur. De woning dateert uit 1962.

Het betreft een traditioneel gebouwde dienstwoning van steen met een pannendak en een schuur van circa 40 m<sup>2</sup>.

### 2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer wil de bestemming van het perceel wijzigen van een agrarische bestemming naar een bestemming met wonen, tuin en erf.

Er vinden geen bouw- en of sloopwerkzaamheden plaats.

## 3. Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Daarbij wordt ingezet op een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', zoveel mogelijk over aan provincies en

gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk voor een groot deel los.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur.

Verder is één van de nationale belangen die de SVIR benoemt, het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. Concreet betekent dit onder meer dat ruimte zorgvuldig moet worden benut en overprogrammering moet worden voorkomen. Om die doelstellingen te bereiken, is in 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Alle stedelijke ontwikkelingen dienen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden.

### *Conclusie*

Het betreft een ontwikkeling van relatief beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. Het rijksbeleid is voor het omzetten van een agrarische woonbestemming van Tuinbouwweg 7 te Maarsen naar een reguliere woonbestemming niet relevant. Bovendien is in het vigerende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de bestemming overeenkomstig te wijzigen. Een afweging van het beleidskader heeft reeds plaatsgevonden in het kader van het vigerende bestemmingsplan. De ladder voor duurzame verstedelijking komt in paragraaf 3.1.3 aan de orde.

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

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. In het Barro wordt een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

In het Barro zijn vijftien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

- mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- waddenzee en waddengebied;
- defensie;
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen

- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- rijksvaarwegen, hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- natuurnetwerk Nederland;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- veiligheid rond rijksvaarwegen;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;

### Conclusie

Het rijksbeleid is voor het omzetten van een agrarische woonbestemming van Tuinbouwweg 7 te Maarsen naar een reguliere woonbestemming niet relevant.

### 3.1.3 Ladder voor Duurzame verstedelijking)

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik.

In het Bro is bepaald dat:

*“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.”*

Om aan deze verplichting uit de Bro te kunnen voldoen dient allereerst nagegaan worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling?

In het Bro is het begrip stedelijke ontwikkeling als volgt vastgelegd:

*'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'*

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Op basis van vaste jurisprudentie blijkt dat er bij woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

### Conclusie

In voorliggende geval is sprake van het omzetten van een agrarische woonbestemming van Tuinbouwweg 7 te Maarsen naar een reguliere woonbestemming. Er is dus in dit kader geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Provinciale Ruimtelijke structuurvisie 2013 - 2028

Provinciale Staten van Utrecht hebben op 4 februari 2013 de Provinciale Structuurvisie 2013-2028 (PRS) vastgesteld. In deze structuurvisie is het ruimtelijk beleid voor de provincie Utrecht beschreven voor de periode tot 2028. De 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 2013 (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld. 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 in de verordening, welke bindend is voor de gemeenten. In paragraaf 3.2.2 wordt nader ingegaan op de verordening.

In de PRS is het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028 beschreven. De provincie geeft aan welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe uitvoering wordt gegeven aan dit beleid. De PRS richt zich op de volgende drie pijlers:

- een duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- landelijk gebied met kwaliteit.

Deze pijlers leiden tot twee belangrijke beleidsopgaven, namelijk het accent op de binnenstedelijke opgave en het behouden en versterken van de kwaliteiten van het landelijk gebied. Dit zijn opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats.

#### *Verstedelijking (duurzame verstedelijkingsladder)*

De provincie Utrecht richt zich in haar verstedelijkingsbeleid primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. Ten behoeve van de leefbaarheid en bereikbaarheid wordt verstedelijking zoveel mogelijk gekoppeld aan haltes en knopen van het openbaar vervoersnetwerk. Voor een aantrekkelijke provincie zijn vitale steden en dorpen belangrijk.

De combinatie van historische bebouwing, de aanwezigheid van onder andere culturele voorzieningen, winkels, horeca en uitgaansmogelijkheden, diverse woningtypes, verschillende vormen van werkgelegenheid, sport- en ontspanningsmogelijkheden en groen in de nabijheid draagt bij aan deze vitaliteit. Het beleid sluit aan bij de zogenaamde duurzame verstedelijkingsladder uit het Besluit ruimtelijke ordening zoals reeds beschreven in paragraaf 3.1.3. Concreet hanteert de provincie Utrecht de volgende voorkeursvolgorde voor stedelijke ontwikkelingen: eerst de mogelijkheden van herstructurering of transformatie, dan de



mogelijkheden in de nabijheid van halten en knopen van het OV-netwerk, dan de overige mogelijkheden in het stedelijk gebied (binnen de rode contouren), en als laatste uitbreiding.

Onderhavig project is te classificeren als 'transformatie', en voldoet daarmee aan het provinciaal verstedelijkingsbeleid.

### *Wonen*

De algemene beleidsopvatting is dat de woningmarkt niet in een tijdelijke dip zit, maar structureel aan het veranderen is. Op welke manier en in welke mate is nog onzeker. Er is een flexibele insteek van alle betrokken partijen nodig om beter te kunnen beantwoorden aan de huidige en toekomstige woningvraag. Voor wat betreft woonmilieus is er vooral vraag naar centrumstedelijke, dorps- en groenstedelijke woonmilieus. Het plan voorziet in een dorps/groenstedelijk woonmilieu en voldoet daarmee aan dit aspect van het provinciaal beleid.

### *Conclusie*

Het beoogde initiatief is passend binnen de Ruimtelijke Structuurvisie van de provincie Utrecht. Er is geen sprake van verstedelijking in het landelijk gebied. Onderhavig bestemmingsplan ziet immers op een wijzigingsbevoegdheid buiten de rode contour. Het landelijk gebied blijft derhalve gevrijwaard van een onnodige ruimteclaim.

## **3.2.2 Provinciale Ruimtelijke verordening 2013 (herijking 2016)**

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013, herijking 2016 (PRV) is op 12 december 2016 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. De PRV 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 zoals opgenomen in de structuurvisie.

### *Verstedelijking*

Onder verstedelijking wordt nieuwe vestiging van woningen, niet-agrarische bedrijven, detailhandel en voorzieningen verstaan. Verstedelijking is in principe, op enkele uitzonderingen na, alleen toegestaan binnen de rode contour (de begrenzing van het stedelijk gebied).

Nu er sprake is van omzetting van een functie (van bedrijfswoning naar burgerwoning) is er in geringe mate sprake van verstedelijking.

In artikel 3.10 van de PRV worden de randvoorwaarden genoemd voor wat betreft een functiewijziging van een (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar een woonfunctie.

Concreet wordt in art. 3.10 PRV aangegeven dat aan de onderstaande voorwaarden moet worden voldaan.

- a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw, of, in het geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw, en
- b. de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden of versterkt, en
- c. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd, en

- d. een kantoor of bedrijf aan huis is mogelijk indien de omvang van die activiteiten ondergeschikt blijft aan de woonfunctie.

Hieromtrent valt het volgende te melden.

In de bij het artikel behorende toelichting wordt aangegeven dat het doel van dit artikel onder meer is de bevordering van sloop danwel het zinvol gebruiken van de bij de woning behorende bedrijfsgebouwen.

**Ad a**

Van oudsher was ter plaatse een agrarisch bedrijf gevestigd. Ondermeer door onvoldoende grond in de directe omgeving is het bedrijf omstreeks 2001 beëindigd. De oorspronkelijke bedrijfsgebouwen (kassen) zijn grotendeels gesloopt. Resteert een schuur van circa 40 m<sup>2</sup>. Het betreffende perceel is qua grootte en ligging niet meer geschikt voor grondgebonden landbouw en is niet gelegen in een concentratiegebied glastuinbouw.

**Ad b**

Nu er sprake is van een functiewijziging en de bebouwings(on)mogelijkheden gelijk blijven worden de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden behouden (ongewijzigd).

**Ad c**

Voor wat betreft omliggende agrarische bedrijven komt in aanmerking de Tuinbouwweg 9 te Maarssen. Op de Tuinbouwweg 9 is gevestigd een aardbeikwekerij. De teelt vindt plaats in kassen. Akoestisch onderzoek voor wat betreft woon- en leefklimaat en het Activiteitenbesluit geeft aan dat aan alle voorschriften wordt voldaan behalve het incidenteel laden en lossen in de periode tussen 19.00 uur en 20.00 uur. Zowel in de huidige situatie als bij wijziging van de bestemming vindt er een lichte overschrijding plaats. Indien gewenst kan dit worden opgelost door het stellen van maatwerkvoorschriften.

**Ad d**

Een kantoor of bedrijf aan huis is niet aan de orde.

Voorts ligt de planlocatie binnen de volgende aanduidingen.

*Beschermingszone drinkwaterwinning*

De Verordening bepaalt het volgende. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'beschermingszone drinkwaterwinning' bevat bestemmingen en regels die het waterwinbelang beschermen indien nieuwe functies een verontreinigingsrisico vormen voor het grond- en oppervlaktewater. Voorts dient de toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'beschermingszone drinkwaterwinning' een beschrijving te bevatten van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het waterwinbelang rekening is gehouden.

De gemeente heeft het beleid inzake grondwaterbeschermingsgebieden verwoord in het geldende bestemmingsplan. In par. 1.3 is hierop ingegaan. Nu er in dit plan slechtst sprake is van wijziging van een agrarische woonfunctie naar een burger woonfunctie kan de conclusie worden getrokken dat er geen sprake is van invloed met betrekking tot de waterwinning.

### *Overstroombaar gebied*

De Verordening bepaalt het volgende. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'overstroombaar gebied' bevat bestemmingen en regels die rekening houden met overstromingsrisico's. Binnendijs is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijs is dit ook van toepassing op individuele woningen en bedrijven. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'overstroombaar gebied' bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het overstromingsrisico is omgegaan.

De gemeente Stichtse Vecht heeft geen beleid hoe er met het overstromingsrisico omgegaan moet worden. Nu er in dit plan slechtst sprake is van wijziging van een agrarische woonfunctie naar een burger woonfunctie kan de conclusie worden getrokken dat er geen sprake is van invloed met betrekking tot het overstromingsrisico.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 “Focus op morgen” Toekomstvisie Stichtse Vecht 2013 - 2040**

De toekomstvisie is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 januari 2013. Stichtse Vecht ligt tussen Utrecht en Amsterdam in en fungeert als een rustpunt. Zowel recreatief als op woongebied. De komende jaren gaat de vergrijzing hard en als er niets wordt gedaan loopt het aantal inwoners terug. Omdat dit direct gevolgen heeft voor de vitaliteit van de kernen, de kwaliteit en betaalbaarheid van maatschappelijke voorzieningen, is beperkte bouw noodzakelijk. Niet als doel op zich maar als een logische ontwikkeling.

Het landschap blijft open en groen. De gemeente dient een open gebied te blijven met kleinschalige woonkernen. Dat betekent voor de toekomst dat de raad ervoor heeft gekozen geen grote, nieuwe en op zichzelf staande uitbreidingslocaties te willen. Wel zal beperkt bouwen toegelaten worden, waarbij het buitengebied zoveel mogelijk wordt ontzien. Om het inwoneraantal stabiel te houden is - gelet op de demografische ontwikkelingen - extra woningbouw noodzakelijk.

Voorliggend initiatief past binnen de uitgangspunten en de visie omdat het slechts een omzetting van een woonfunctie betreft.

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

De Woonvisie is in 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. In deze woonvisie worden de ontwikkelingen in beeld gebracht en de belangrijke uitdagingen en opgaven geschetst met betrekking tot het wonen in de gemeente Stichtse Vecht. De ontwikkelingen die – voor zover van belang voor het plangebied - genoemd worden zijn:

### *Woningbouwplanning*

De gemeente wil bij de woningbouwplanning rekening houden met de natuurlijke ontwikkeling van de bevolking, mede in het belang van het voorzieningenniveau.

Er wordt nagestreefd om in een tijdsbestek van 5 jaar de woningvoorraad voldoende uit te breiden om passend wonen voor iedereen in Stichtse Vecht mogelijk te maken. De lokale woningbehoefte is in ruimtelijk opzicht in te passen op de beschikbare locaties binnen de rode contour.

#### *Duurzaamheid*

In de Woonvisie 2017-2022 heeft de gemeente Stichtse Vecht tevens haar beleid rond duurzaam bouwen verwoord. Bij nieuwbouw streeft de gemeente deze ambitie na en maakt hierover afspraken met woningcorporaties en ontwikkelende partijen en legt dit vast in anterieure overeenkomsten. In paragraaf 4.11 wordt nader ingegaan op het thema duurzaamheid.

#### *Conclusie*

De inrichting van dit wijzigingsplan sluit aan bij de ambities van de woonvisie

## **4. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden**

In dit hoofdstuk zullen de relevante uitvoeringsaspecten van het plan worden besproken.

### **4.1 archeologie, bodem, cultuur, ecologie en landschappelijke inpassing**

Er vindt sec een functiewijziging plaats van dienstwoning naar reguliere bewoning. De mogelijkheden voor bebouwing blijven ongewijzigd. Ook de mogelijkheden voor het vergunningsvrij bouwen blijven gelijk nu ook een dienstwoning wordt beschouwd als een hoofdgebouw.

Nu voor de aanwezige bebouwing al vergunningen zijn verleend is een nadere toetsing op het gebied van archeologie, bodem, cultuur, ecologie en landschappelijke inpassing niet aan de orde.

### **4.2 Geluid**

De Wet geluidhinder bepaalt dat wegen en spoorwegen een zone hebben. Voor nieuwe geluidgevoelige functies binnen deze zone moet een akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op de gevel van deze geluidgevoelige functie. Er is geen sprake van een nieuwe geluidsgevoelige functie immers de geluidsbescherming van een bedrijfswoning is gelijk aan die van een reguliere woning. Nader onderzoek voor wat betreft weg- en verkeerslawaaï is derhalve niet vereist.

Op de Tuinbouwweg 9 is gevestigd een aardbeikwekerij. De teelt vindt plaats in kassen. Akoestisch onderzoek voor wat betreft woon- en leefklimaat en het Activiteitenbesluit geeft aan dat aan alle voorschriften wordt voldaan behalve het incidenteel laden en lossen in de periode tussen 19.00 uur en 20.00 uur. Zowel in de huidige situatie als bij wijziging van de bestemming vindt er een lichte overschrijding plaats. Indien gewenst kan dit worden opgelost door het stellen van maatwerkvoorschriften.

### 4.3 Luchtkwaliteit

De wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden.

Het plan moet voldoen aan de eisen die daarin neergelegd zijn. In de op het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' gebaseerde uitvoeringsregeling zijn categorieën van gevallen genoemd die in elk geval als 'niet in betekenende mate' (nibm) worden aangemerkt. Voor deze categorieën staat namelijk vast dat zij 'niet in betekenende mate' bijdragen, en hoeft er geen onderzoek verricht te worden.

Zo wordt ondermeer als NIMB-grens voor woningbouwlocaties als 3% criterium aangehouden  $\leq 1.500$  woningen

Het onderhavige bouwplan behelst een functie aanpassing van een dienstwoning naar een reguliere woning waarbij de oppervlakte gelijk blijft. Daarnaast wordt de bestemming gewijzigd van "Agrarisch" naar "Wonen". Het aantal verkeersbewegingen zal naar verwachting gelijk blijven met uitzondering van verkeersbewegingen van agrarische voertuigen (tractoren, e.d.), deze worden beëindigd.

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

### 4.4 Water

Het totale verharde dakoppervlak, bestrating e.d. blijft gelijk. De bestaande sloten worden niet veranderd. Een watertoets is vereist als het gaat om een functieverandering en/of een bestemmingswijziging.

Een functiewijziging van dienstwoning naar reguliere woning is dermate ondergeschikt dat een watertoets niet noodzakelijk wordt geacht.

### 4.5 Verkeer en parkeren

De verkeers-aantrekkende werking van de geplande functiewijziging is verwaarloosbaar is en in elk geval kleiner dan die in de oude situatie. In casu wordt het agrarisch verkeer, voor zover dit al aanwezig was, beëindigd en blijft er ter plaatse 1 woning over. Op eigen terrein is er plek voor 4 auto's.

Het GVVP Stichtse Vecht deel B (Parkeernormen) geeft aan dat er sprake is van een niet stedelijk gebied (buitengebied) met een parkeernorm van 2,5. Hieraan wordt voldaan.

Een nader verkeersonderzoek is hier niet nodig.

### 4.6 Duurzaamheid

Nu er alleen sprake is van een functieverandering buiten stedelijk gebied is een toetsing niet relevant.

## 5. Haalbaarheid

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft hier een particulier initiatief waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Deze laatste kosten worden gedekt door middel van leges.

Het maken van een exploitatieplan is niet noodzakelijk omdat de kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling en eventuele succesvolle planschadeclaims voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen heeft. Voor dit laatste wordt een planschadeovereenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer afgesloten.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig wijzigingsplan wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, in samenhang met het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening.

#### 5.2.1 Overleg met overheidsinstanties

In het kader van de overlegverplichting ex artikel 3.1.1 Bro dient een wijzigingsplan, in het kader van het vooroverleg te worden voorgelegd aan betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke mogelijk in het plan in het geding zijn.

Het wijzigingsplan is voorgelegd aan de volgende vooroverleginstanties:

- Provincie Utrecht
- Waternet
- Veiligheidsregio Utrecht
- Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU)

De reacties zijn samengevat

PM

#### 5.2.2 Zienswijzen

PM