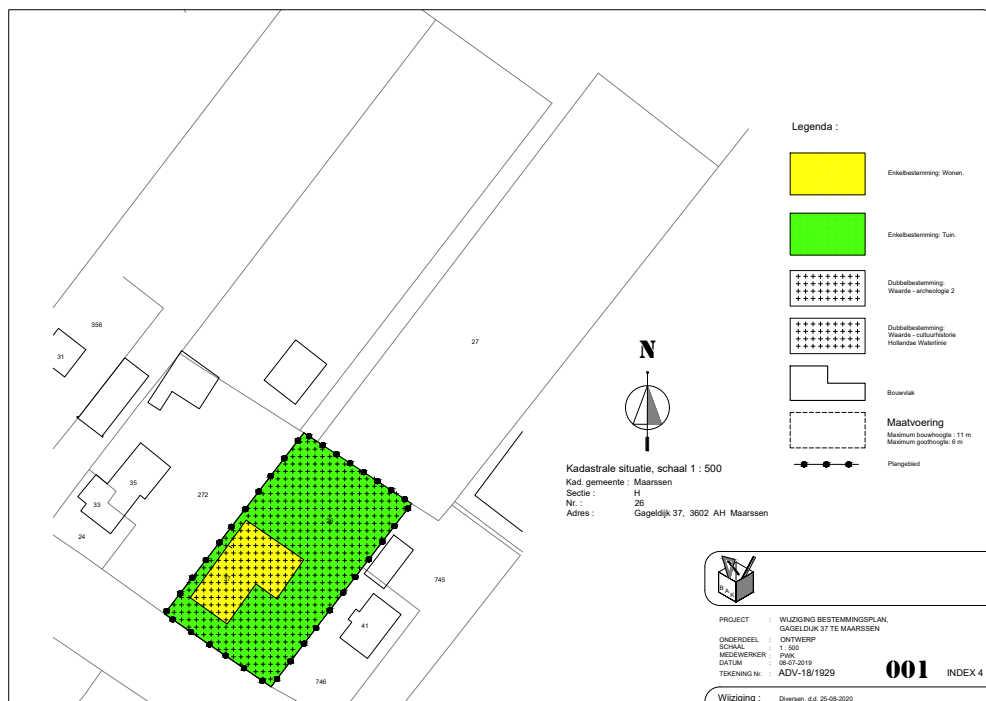




Datum: 29 maart 2021

Type plan: Toelichting Wijziging Bestemmingsplan

Naam: Wijzigingsplan: Gageldijk 37 Maarssen
Gemeente Stichtse Vecht
Deel A: Toelichting

Plan identificatie: NL.IMRO.1904.WPGageldijk37MRS-VG01

Planmaker: Focus op Ruimte
www.focusopruimte.nl

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING EN DOELSTELLING	3
1.2	LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED	3
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	3
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE SITUATIE	4
1.5	WIJZIGINGSBEVOEGDHEID.....	4
1.6	LEESWIJZER	5
2.	PLANBESCHRIJVING.....	5
2.1	HUIDIGE SITUATIE	5
2.2	BESCHRIJVING PLAN	6
3.	TOETSING AAN DE VOORWAARDEN VAN DE WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	6
4.	BELEIDSKADERS.....	9
4.1	RIJKSBELEID	9
4.2	PROVINCIAAL BELEID.....	10
4.3	GEMEENTELIJK BELEID STICHTSE VECHT	11
5.	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	15
5.1	GELUID.....	15
5.2	BODEMKWALITEIT	16
5.3	LUCHTKWALITEIT	19
5.4	ARCHEOLOGIE.....	20
5.5	CULTUURHISTORIE	20
5.6	NATUUR EN ECOLOGIE	21
5.7	WATER.....	22
5.8	VERKEER EN PARKEREN	23
5.9	DUURZAAMHEID.....	23
5.10	EXTERNE VEILIGHEID	24
5.11	MILIEUZONERING	24
5.12	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	25
6.	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	25
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	28
8.	VOOROVERLEG EN INSPRAAK.....	28
	BIJLAGEN	29

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Initiatiefnemer is voornemens de bestemming van het perceel Gageldijk 37 te Maarssen te wijzigen naar een bestemming wonen en tuin.

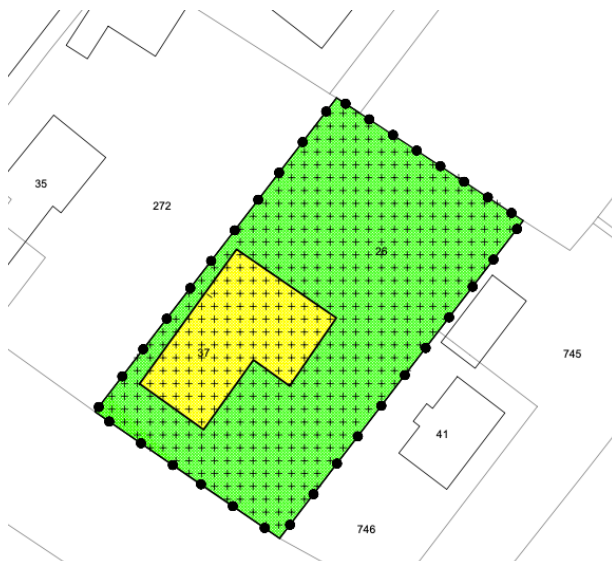
Het betreft het perceel kadastraal bekend MSN02-H-26 met een grootte van 1.200.

De huidige vigerende bestemming is niet in overeenstemming met het gebruik als burgerwoning. Omdat het op het perceel niet mogelijk is een agrarisch bedrijf uit te oefenen is de meest doelmatige bestemming voor dit perceel “Wonen” en “Tuin”.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het correct bestemmen van de gronden als woning overeenkomstig het huidige gebruik.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Onderstaand ziet u het plangebied zoals onder 1.1 is aangegeven.



1.3 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan “Gageldijk 37 Maarssen” bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding
- Regels
- Toelichting (met bijbehorende bijlagen)

1.4 Huidige planologische situatie

Van toepassing is het bestemmingplan Herenweg-Gageldijk -geconsolideerd

Daarnaast is het Beeldkwaliteitsplan Herenweg-Gageldijk d.d. 18 januari 2013 van toepassing

Het perceel heeft hier de enkel bestemming Agrarisch met een dubbelbestemming Waarde Archeologie 2 en 4 en een Waarde Cultuurhistorie Hollandse waterlinie. Daarnaast is een bouwvlak aanwezig waar een bedrijfswoning is gesitueerd.

Artikel 3.2 van het vigerend bestemmingsplan geeft aan dat de bedrijfswoning een maximale inhoud mag hebben van 600 m³, een goothoogte van 6 m en een maximale bouwhoogte van 10 m.

1.5 Wijzigingsbevoegdheid

Onderstaand het artikel van het vigerend bestemmingsplan onder welke voorwaarden B&W de bestemming van het perceel kunnen wijzigen.

3.7.3 Ten behoeve van 'Wonen' en 'Tuin'

Burgemeester en wethouders zijn, indien sprake is van een algehele bedrijfsbeëindiging van een ter plaatse gevestigd bedrijf, bevoegd de bestemming van het betreffende agrarische bouwvlak te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' en 'Tuin', met dien verstande dat:

- a de aanvrager van de wijziging aannemelijk maakt dat het agrarische bedrijf de agrarische activiteiten geheel heeft beëindigd en uit een advies van een agrarisch deskundige blijkt dat er niet langer sprake is van een agrarisch bedrijf.
- b het wijzigen van de bestemming niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
- c het wijzigen van de bestemming aanvaardbaar is vanuit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- d door de situering van een woning de omliggende (agrarische) bedrijven niet beperkt mogen worden in hun bedrijfsuitoefening.
- e de doeleinden van de bestemming (Agrarisch) waarin het agrarisch bouwvlak is gelegen, niet in onevenredige mate mag worden geschaad.
- f de woning dient gerealiseerd te worden op de locatie van de voormalige bedrijfswoning.
- g cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' behouden dienen te blijven;
- h er dient voldaan te worden aan de ruimtelijke uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan Herenweg – Gageldijk en omgeving d.d. 18 januari 2013 (bijlage 1).
- i voldaan dient te worden aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder.
- j er dient te worden voorzien in landschappelijke inpassing.
- k de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden, zoals genoemd in lid 3.1, moeten worden behouden dan wel worden versterkt.
- l indien de voormalige bedrijfsgebouwen en kassen, niet zijnde de agrarische bedrijfswoning, geheel worden gesloopt, in afwijking van het bepaalde onder c het aantal nieuwe woningen mag worden gerealiseerd, zoals opgenomen in onderstaande tabel. Hierbij is cumulatie van sloop van kassen en bedrijfsgebouwen mogelijk is:

Sloop oppervlakte kassen	Aantal te bouwen woningen
< 5.000 m ²	0 woningen
5.000 – 10.000 m ²	1 woning
10.000 – 20.000 m ²	2 woningen
> 20.000 m ²	3 woningen

Sloop opp. agrarische bedrijfsgebouwen*	Aantal te bouwen woningen
< 1.000 m ²	0 woningen
1.000 – 2.000 m ²	1 woning
2.000 – 5.000 m ²	2 woningen
> 5.000 m ²	3 woningen

* Onder agrarische bedrijfsgebouwen wordt niet verstaan omgezette voormalige kassen

- m. de aanwezige landschaps- en cultuurhistorische waarden, zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan Herenweg – Gageldijk en omgeving d.d. 18 januari 2013 (bijlage 1), niet wordt aangetast.
- n. de locatie van de nieuw te bouwen woningen in overeenstemming dient te zijn met het beeldkwaliteitskader, zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan Herenweg – Gageldijk en omgeving d.d. 18 januari 2013 (bijlage 1);
- o. in afwijking van het bepaalde onder n nieuwbouw op een andere locatie mogelijk is, indien realisatie 1e lijns niet mogelijk is, met inachtneming van de voorwaarden en open ruimtes zoals opgenomen in het beeldkwaliteitplan, zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan Herenweg – Gageldijk en omgeving d.d. 18 januari 2013 (bijlage 1).

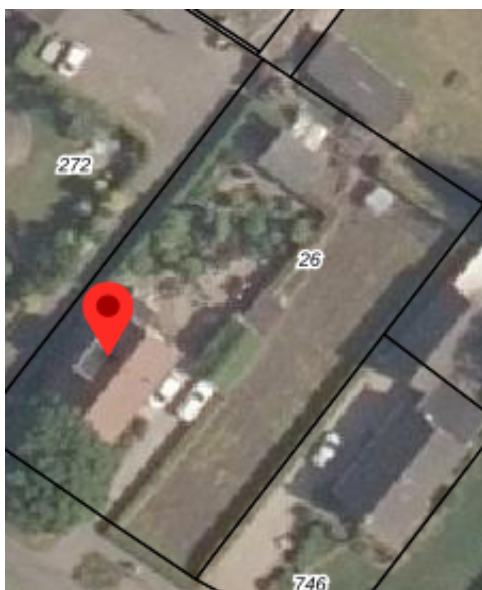
1.6 Leeswijzer

Onderhavig bestemmingsplan bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het beoogde plan in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan de wijzigingsbevoegdheid. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 verantwoord waarom het plan past binnen het beleid van het Rijk, de gemeente en provincie. In hoofdstuk 5 en 6 zijn de nadere planologische voorwaarden getoetst. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid toegelicht. In hoofdstuk 8 is ruimte gereserveerd voor Vooroverleg en Inspraak.

2. Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De betreffende locatie (zie onderstaande afbeelding) is gelegen in een lintbebouwing in een gemengd gebied met een agrarische bestemming (bedrijfswoning) en wordt gebruikt als reguliere woning met tuin.



2.2 Beschrijving plan

De locatie wordt al jaren niet meer gebruikt voor een agrarische functie. Initiatiefnemer woont al circa 34 jaar als “burger” in de betreffende agrarische woning. Ook daarvoor behoorde de woning niet tot een agrarisch bedrijf.

Gelet op de oppervlakte van het perceel, het ontbreken van een agrarisch bouwblok en de omliggende niet agrarische bestemmingen kan gesteld worden dat een toekomstig agrarisch gebruik niet meer realistisch is.

Initiatiefnemer wil het bestaande bouwblok voor de bedrijfswoning omzetten naar een bouwblok voor een reguliere woning waarbij het achterliggend perceel een bestemming tuin krijgt.

3. Toetsing aan de voorwaarden van de Wijzigingsbevoegdheid

Onderstaand de toetsing aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid art 3.7.3 van het vigerend bestemmingsplan ten behoeve van ‘Wonen’ en ‘Tuin’

3.7.3 Ten behoeve van ‘Wonen’ en ‘Tuin’

Burgemeester en wethouders zijn, indien sprake is van een algehele bedrijfsbeëindiging van een ter plaatse gevestigd bedrijf, bevoegd de bestemming van het betreffende agrarische bouwvlak te wijzigen naar de bestemming ‘Wonen’ en ‘Tuin’, met dien verstande dat:

- a de aanvrager van de wijziging aannemelijk maakt dat het agrarische bedrijf de agrarische activiteiten geheel heeft beëindigd en uit een advies van een agrarisch deskundige blijkt dat er niet langer sprake is van een agrarisch bedrijf.*

De Gageldijk 37 te Maarssen is al decennia lang in gebruik als burgerwoning. Er is geen sprake meer van omliggende (agrarische) bedrijfsbebouwing danwel een agrarisch bouwvlak en de grootte van het perceel (3.900 m2) leent zich niet (meer) voor de realisering van een agrarisch bedrijf. Een nader advies van een agrarisch deskundige is derhalve niet meer noodzakelijk.

Er is voor gekozen om de omliggende gronde naast het bouwvlak de bestemming “Tuin” te geven aangezien dit de meest passende bestemming is bij een woonbestemming.

- b. het wijzigen van de bestemming niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.*

Het is op dit moment planologisch gezien toegestaan om een bedrijfswoning binnen het bestaande bouwblok te realiseren. Dit is in het verleden ook gebeurt. Nu het bouwblok niet wordt gewijzigd en de functie wonen wordt toegevoegd blijft daarmee de “bescherming” gelijk.

- c. het wijzigen van de bestemming aanvaardbaar is vanuit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.*

Uitgangspunt hierbij is dat enerzijds ter plaatse van de nieuwe gevoelige functies sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Anderzijds dienen de bestaande bedrijven hun huidige activiteiten binnen de bestaande milieuregelgeving en planologie voor te kunnen zetten en niet te worden beperkt.

De VNG heeft een handreiking (2009) 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld waar- bij richtafstanden zijn opgenomen voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen).

De ODRU Utrecht heeft in haar advies d.d. 12 september 2019 nr. Z/18/119142 / D – 313156 ten aanzien van dit aspect positief geadviseerd en aangegeven dat aan de richtafstanden wordt voldaan.

- d. door de situering van een woning de omliggende (agrarische) bedrijven niet beperkt mogen worden in hun bedrijfsuitoefening.*

Kortheidshalve wordt verwezen naar het gestelde onder b.

- e. de doeleinden van de bestemming (Agrarisch) waarin het agrarisch bouwvlak is gelegen, niet in onevenredige mate mag worden geschaad.*

Het plangebied wordt omringd door een Transportbedrijf en een Caravanstallingsbedrijf. Gelet op de afstanden tot de (bestaande) woning en het feit dat de bestaande bouwmogelijkheden niet worden verruimd ontstaan er geen nadelige effecten ten behoeve van de omliggende bedrijven.

- f. de woning dient gerealiseerd te worden op de locatie van de voormalige bedrijfswoning.*

Hieraan wordt voldaan

- g. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' behouden dienen te blijven;*

Er is geen sprake van een aanduiding “cultuurhistorische waarden”

- h. er dient voldaan te worden aan de ruimtelijke uitgangspunten van het Beeldkwaliteitplan Herenweg – Gageldijk en omgeving d.d. 18 januari 2013 (bijlage 1).*

Het betreft hier een functiewijziging waarbij de ruimtelijke uitstraling (woning met tuin) gelijk blijft aan de huidige situatie. Er worden geen mogelijkheden geboden voor het vergroten van het bouwvolume. Hierdoor ontstaat geen strijd met het genoemde Beeldkwaliteitsplan.

- i. voldaan dient te worden aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder.*

Kortheidshalve wordt verwezen naar het gestelde in Hoofdstuk 5.1

- j. er dient te worden voorzien in landschappelijke inpassing.*

- k. de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden, zoals genoemd in lid 3.1, moeten worden behouden dan wel worden versterkt.

Voor wat betreft onderdeel j en k wordt korthedshalve verwezen naar Hoofdstuk 4.3.2

- l. indien de voormalige bedrijfsgebouwen en kassen, niet zijnde de agrarische bedrijfswoning, geheel worden gesloopt, in afwijking van het bepaalde onder c het aantal nieuwe woningen mag worden gerealiseerd, zoals opgenomen in onderstaande tabel. Hierbij is cumulatie van sloop van kassen en bedrijfsgebouwen mogelijk is:

Sloop oppervlakte kassen	Aantal te bouwen woningen
< 5.000 m ²	0 woningen
5.000 – 10.000 m ²	1 woning
10.000 – 20.000 m ²	2 woningen
> 20.000 m ²	3 woningen

Sloop opp. agrarische bedrijfsgebouwen*	Aantal te bouwen woningen
< 1.000 m ²	0 woningen
1.000 – 2.000 m ²	1 woning
2.000 – 5.000 m ²	2 woningen
> 5.000 m ²	3 woningen

* Onder agrarische bedrijfsgebouwen wordt niet verstaan omgezette voormalige kassen

Er worden geen bedrijfsgebouwen of kassen gesloopt en geen nieuwe woningen toegestaan.

- m. de aanwezige landschaps- en cultuurhistorische waarden, zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan Herenweg – Gageldijk en omgeving d.d. 18 januari 2013 (bijlage 1), niet wordt aangetast.

Het betreft hier een functiewijziging waarbij de ruimtelijke uitstraling (woning met tuin) gelijk blijft aan de huidige situatie. Er worden geen mogelijkheden geboden voor het vergroten van het bouwvolume. Hierdoor ontstaat geen strijd met het genoemde Beeldkwaliteitsplan.

- n. de locatie van de nieuw te bouwen woningen in overeenstemming dient te zijn met het beeldkwaliteitskader, zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan Herenweg – Gageldijk en omgeving d.d. 18 januari 2013 (bijlage 1);

Er worden geen nieuwe woning(en) bijgebouwd.

- o. in afwijking van het bepaalde onder n nieuwbouw op een andere locatie mogelijk is, indien realisatie 1e lijns niet mogelijk is, met inachtneming van de voorwaarden en open ruimtes zoals opgenomen in het beeldkwaliteitplan, zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan Herenweg – Gageldijk en omgeving d.d. 18 januari 2013 (bijlage 1).

Er worden geen nieuwe woning(en) bijgebouwd.

4. Beleidskaders

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Opgaven van nationaal belang

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in de provincie Utrecht zijn:

- Het goed laten functioneren van de 'draaischijf' Nederland (weg, spoorweg en vaarweg) inclusief een goed regionaal openbaar vervoer en het uitvoeren van het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van het gebiedsgerichte deelprogramma Rivieren (Lek en Neder-Rijn) van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV) en het indien nodig ruimtelijk accommoderen van de inzet van de regio op geothermie (waaronder warmtekoudeopslag) in de ondergrond;
- Het op lange termijn stimuleren van regionale ontwikkeling van de A12-zone.

4.1.1.3 Duurzame verstedelijkingsladder

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat de drie treden (behoefte, bestaand stedelijk gebied en bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) van toepassing zijn bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Het omzetten van een agrarisch bouwblok voor een bedrijfswoning naar een bouwblok voor een reguliere woonfunctie waarbij de oppervlakte niet wijzigt is een beperkte stedelijke ontwikkeling.

4.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provincie Utrecht

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS), de herijking 2016 en de nieuwe provinciale verordening (PRV) zijn vigerend beleid.

De provincie richt zich in de nieuwe structuurvisie op behoud en versterking van de kernkwaliteiten. Dit sluit vaak aan bij de cultuurhistorie van het landschap. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen voor het landelijk gebied zijn op gebiedsniveau aangeduid. Deze geven het hoofdaccent aan van de voorgestane ontwikkeling. Ze bepalen geen functies, maar schetsen een ontwikkelingsrichting voor een combinatie van functies.

Het perceel van aanvrager valt in het Landschap Groene Hart. Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te kunnen behouden voert de provincie een terughoudend beleid als het gaat om de ontwikkeling van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies. In delen van het landelijk gebied is sprake van een kwalitatieve opgave, waar omzetting van landbouwgrond naar groene, soms ook stedelijke gelieerde functies aanvaardbaar is. Het gaat daarbij om kernrandzones, recreatiezones, en gebieden met een groene contour.

Voor het landschap Groene hart wordt het beleid gevoerd dat de volgende kernkwaliteiten worden behouden dan wel versterkt:

- openheid;
- (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
- landschappelijke diversiteit;
- rust & stilte.

Voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit geeft de provincie aan dat zowel het behoud van bestaande als het creëren van nieuwe kwaliteit een thema is.

In de herijking van 2016 wordt in hoofdstuk 2.7 aangegeven:

Wij willen ruimte bieden om de problematiek van de vele vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen aan te pakken via een verbrede vorm van ruimte voor ruimte, als wonen de opvolgfunctie wordt, en via het ruimte bieden aan andere opvolgfuncties.

In dit wijzigingsplan kan “wonen” gezien worden als de opvolgfunctie.

In de PRV wordt in artikel 3.10 aangegeven onder welke condities er een functiewijziging kan plaatsvinden van een (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar een woonfunctie.

Specifiek moet voldaan worden aan:

- 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.

In Hoofdstuk 3 wordt inhoudelijk aangegeven dat aan deze voorwaarden kan worden voldaan.

4.2.2 Conclusie

Het omzetten van een agrarisch bouwblok voor een bedrijfswoning naar een bouwblok voor een reguliere woonfunctie waarbij de oppervlakte niet wijzigt levert geen strijd op met het provinciale beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid Stichtse Vecht

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot dit bestemmingsplan zijn de toekomstvisie “Focus op morgen”, het “Landschapsontwikkelingsplan”, de Woonvisie en de “Welstandsnota Stichtse Vecht 2013” de belangrijkste plannen. .

4.3.1 Focus op morgen

4.3.1.1 Algemeen

De gemeenteraad Stichtse Vecht heeft op 29 januari 2013 de toekomstvisie ‘Focus op morgen’ vastgesteld. De toekomstvisie bevat vier hoofddelen: de kernkwaliteiten laten de sterke kanten van dit gebied zien. De trends en ontwikkelingen geven aan waar Stichtse Vecht in de toekomst mee te maken krijgt. De opgaven en kansen voor de toekomst zijn uitgesplitst naar mensen, gebied, economische vitaliteit en bestuurlijke opgaven. Ze laten de strategische vraagstukken, kansen en ontwikkelingen zien en wat de visie is. Het laatste onderdeel van de visie schetst het vervolg: de overdracht aan het college en de nog te ontwikkelen deelvisies.

In voorliggend geval is met name het onderdeel opgaven en kansen ten aanzien van de thema’s ‘Mensen’ en ‘Gebied’ van belang. Hierna wordt op de desbetreffende thema nader ingegaan.

4.3.1.2 Mensen

De diversiteit in de kernen is van groot belang voor de leefbaarheid. Het sluit ook direct aan bij de

kernwaarden van de gemeente: de kleinschaligheid en de menselijke maat. Van hieruit geredeneerd is het belangrijk dat elke kern 'vitaal' is en dus ook een bepaalde mate van diversiteit qua bevolkingsopbouw kent. Hierbij zijn accentverschillen acceptabel: kernen trekken door hun ligging, voorzieningenniveau en uitstraling mensen aan of niet.

De diversiteit staat onder druk doordat er geen goede doorstroming is op de woningmarkt. Hierdoor zijn er steeds minder huisvestingsmogelijkheden voor starters en ouderen. Een goede verdeling van jong en oud is van cruciaal belang voor de vitaliteit van de samenleving. Samen met partners en ontwikkelaars zal in alle kernen gezocht worden naar mogelijkheden om starters te huisvesten. Zij zorgen voor aanwas van de gemeente.

Naast ruimte voor starters is ruimte voor sociale woningbouw en vestigingsmogelijkheden voor middeninkomens nodig. Op deze manier kunnen we doorstroming bevorderen en een diverse bevolkingsopbouw nastreven. De bouw moet passen binnen de opgave van behoud van de natuurwaarden en het historisch erfgoed in het gebied. Hierbij zal zoveel mogelijk binnenstedelijk naar een oplossing worden gezocht. Ook moet rekening gehouden worden met de identiteit en omvang van de kernen.

4.3.1.3 Gebied

Het landschap, ontstaan vanuit de middeleeuwse ontginning (turfstekers), heeft de basis gelegd voor het huidige gebruik. Behoud van het landschap met haar eeuwenoude buitenplaatsen en ontginningstelsel geeft onze leefomgeving identiteit en toekomstwaarde. Het behoud van het landschap zien we als een cruciale opgave voor de toekomst. Voor het dragen van de kosten van landschapsontwikkeling zal naar nieuwe vormen van financiering moeten worden gezocht.

Stichtse Vecht ligt tussen Utrecht en Amsterdam in en fungeert als een rustpunt. Zowel recreatief als op woongebied. Op economisch en cultureel gebied kunnen we niet concurreren met deze steden en dit moeten we ook niet willen. De komende jaren gaat de vergrijzing hard en als we niets doen loopt het aantal inwoners terug. Omdat dit directe 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. We zijn en blijven een open gebied met kleinschalige woonkernen. Dat betekent voor de toekomst dat we geen grote, nieuwe en op zichzelf staande uitbreidingslocaties willen. Wel zullen we beperkt bouwen toelaten, waarbij het buitengebied zoveel mogelijk wordt ontzien. Om het inwoneraantal stabiel te houden is -gelet op de demografische ontwikkelingen- extra woningbouw noodzakelijk.

De voorkeur gaat uit naar verdere verdichting van het binnenstedelijk gebied. Daar, maar ook in de kleinere kernen, wordt gedacht aan inbreiding- en verdichtingslocaties en creatief omgaan met mogelijkheden en kansen. Zoals herbestemming van bedrijfspanden voor starterswoningen of het uitplaatsen van bedrijven om ruimte te maken voor (levensloopbestendige) woningen.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de toekomstvisie 'Focus op morgen'

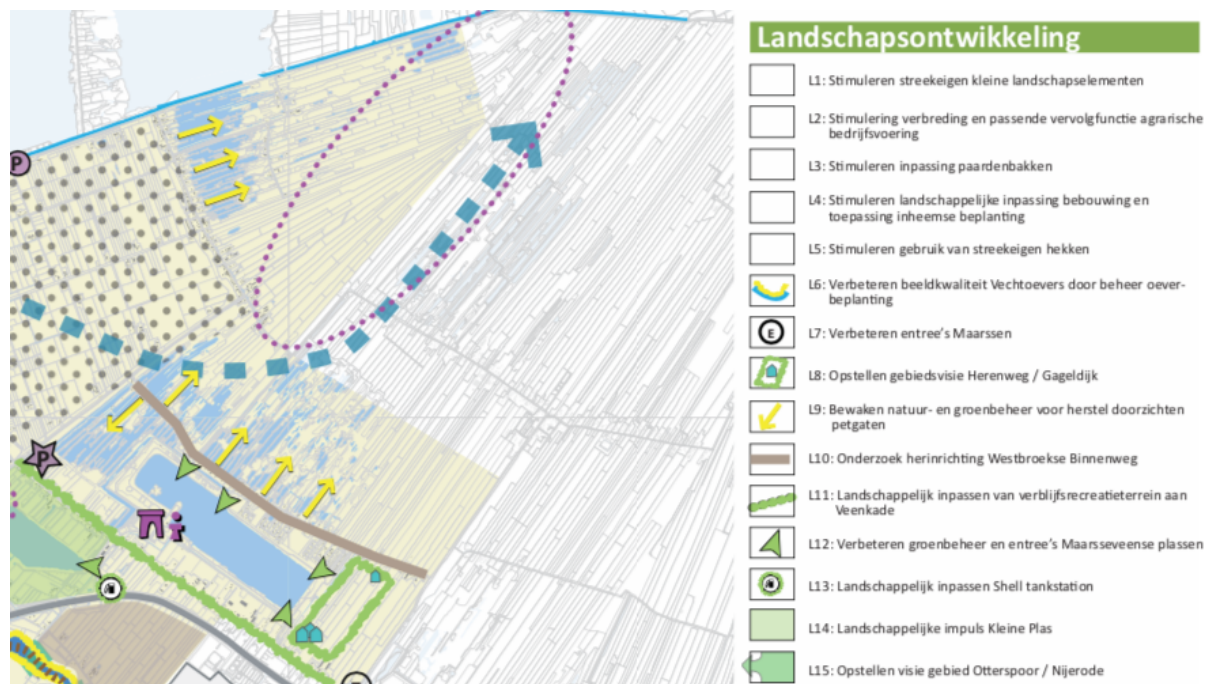
In deze Toekomstvisie is bepaald dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen alleen binnen de corridor en de rode contouren zijn toegestaan. Dit plan voorziet in een ontwikkeling binnen de corridor en buiten de rode contour waarbij er sprake is van een inbreidings- en verdichtingslocatie. Hiermee wordt verrommeling en verpaupering van het buitengebied tegengegaan.

Overige doelen uit de Toekomstvisie worden niet belemmerd als gevolg van de ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen de uitgangspunten van de Toekomstvisie 'Focus op morgen'.

4.3.2 Landschapontwikkelingsplan

4.3.2.1 Algemeen

In 2019 heeft de gemeente Stichtse Vecht besloten de werkingsduur van de bestaande LOP's voor Breukelen, Loenen en Maarssen te verlengen met een periode van 5 jaar.



Landschapontwikkelingsplan 2019 (Bron: gemeente Stichtse Vecht)

In het LOP wordt het plangebied geschaard onder het open Veenweidegebied. De visie voor de landschapontwikkeling betreft vooral de ontwikkeling tot over tien jaar met een doorkijk naar 2030. Het LOP heeft tot doelstellingen het behouden en ontwikkelen van de karakteristieken van de landschapstypen (in casu de waardevolle slagenverkaveling en lintbebouwing) met bijbehorende landschapselementen en verkaveling, het behouden en ontwikkelen van ruimtelijke samenhang, het versterken van de economische vitaliteit van het buitengebied en het geleiden van recreatief gebruik door verbeteren en toevoegen van recreatieve routes en kleinschalige voorzieningen.

Het plangebied is gelegen in het deelgebied "Verstedelijkt recreatielandschap" met als kwaliteiten:

Kwaliteiten

- — Wilgenplas met waterpatroon en verblijfsrecreatie geënt op de historische slagenverkaveling;
- — Kleine plas en Maarsseveense plassen dwars op kavelrichting met eigen karakter;
- — groot aanbod aan verblijfsrecreatie en dagrecreatie met regionale functie;
- — waterrecreatie (waaronder zwemmen en duiken) met regionale functie.

4.3.2.3 Conclusie

Het omzetten van een agrarisch bouwblok voor een bedrijfswoning naar een bouwblok voor een reguliere woonfunctie waarbij de oppervlakte niet wijzigt levert geen negatieve beïnvloeding op van het landschap.

4.3.3 Woonvisie

4.3.3.1 Algemeen

Op 2 juli 2019 is een geactualiseerde Woonvisie gemeente Stichtse Vecht 2017 – 2022 vastgesteld.

De rode draad in deze visie is duurzaamheid of te wel de realisatie van energiezuinige en levensloopbestendige woningen conform het Bouwbesluit.

Daarnaast wordt de wens vastgelegd van 30% sociale woningen (huur en koop). Voor een aantal tot 5 woningen wordt “maatwerk” geadviseerd.

4.3.3.2 Conclusie

Voor wat betreft de duurzaamheid zal bij de verlening van een omgevingsvergunning getoetst worden aan het Bouwbesluit.

4.3.4 Welstandsnota Stichtse Vecht 2013

4.3.4.1 Algemeen

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

Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer 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.

Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven. Het welstandsniveau sluit zoveel mogelijk aan bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen.

Het plangebied heeft een welstandsniveau “soepel”. Dit betekent de gemeente gekozen heeft voor het handhaven van een basiskwaliteit met daarbij voldoende vrijheid voor de burger of ondernemer om invulling te geven aan eigen initiatieven. Bouwplannen in deze gebieden mogen in principe geen afbreuk doen aan de basiskwaliteit van de omgeving.

4.3.4.2 Conclusie

In voorliggend geval wordt de mogelijkheid gerealiseerd voor reguliere bewoning.

Bij de behandeling van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning zal het ontwerp getoetst worden aan de redelijke eisen van welstand.

Er is geen sprake van strijd met de Welstandsnota.

5. Milieu- en Omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een (wijzigings) bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

Het bureau HGO heeft op 30 juni 2020 (rapport kenmerk: 2020-018-AO.v2) onderzocht wat de akoestische consequenties zijn van wijziging van het bestemmingsplan dit in relatie tot een goede ruimtelijke ordening.

In de conclusie van de rapportering wordt het volgende aangegeven.

Geluidbelasting Wet geluidhinder

De geluidsbelasting die op de woning Gageldijk 37 van toepassing is bedraagt uitgaande van de geluidbelastingskaart GEO-loket ODRU (zie bijlage 1 rapportage) tussen de 53 dB (achtergevel) en ca. 56 dB voorgevel. Beide geluidsbelastingen zijn incl. aftrek Art. 110g Wgh.

Dit bedraagt de gezamenlijke bijdrage wegverkeerslawaai van de provinciale weg N230 én de Gageldijk. De normering van de Wgh betreft de geluidsbelasting per weg. Gelet op dit gegeven luidt de conclusie dat wat betreft de normering wegverkeerslawaai Wet geluidhinder de ontwikkeling voldoet aan het aspect goede ruimtelijke ordening.

Gecumuleerde geluidsbelasting

De gecumuleerde geluidsbelasting betreft de gezamenlijke geluidsbelasting van alle relevante wegen excl. de aftrek Art. 110g Wgh. Deze kan indirect uit de geluidbelastingskaart als genoemd worden afgeleid. Voor de toetsing van de gecumuleerde geluidsbelasting is de zgn. Miedemamethode toegepast waarbij een drempelwaarde geldt van 65 dB voor een goed woon- en leefklimaat. Ook voor de gecumuleerde geluidsbelasting geldt dat deze voldoet aan het aspect goede ruimtelijke ordening.

5.1.2 Conclusie

De bovenvermelde conclusie uit de akoestische rapportage betekent dat de planologische wijziging geen

problemen oplevert voor de omgeving. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Voor de wijziging van de bestemmingen “Agrarisch” naar “Wonen” en “Tuin” moet worden vastgesteld of de huidige bodemkwaliteit geschikt is voor deze functie.

Hiertoe is door het bureau Inventerra een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd.

Het betreft de rapportage d.d. 8 juni 2020 nr. 20-2002-R02AvH

In de conclusie van deze rapportage wordt ondermeer aangegeven:

De toplaag onder het op maaiveld afwaterend asbestdak van de noordelijk gelegen schuur is verontreinigd met asbest (>interventiewaarde). Omdat het gehalte aan asbest de interventiewaarde overschrijdt is het noodzakelijk om sanerende maatregelen te nemen. In de puin- en baksteenhoudende grond op het overige terrein is een gehalte van 3,5 mg/kgds aan asbest vastgesteld. Dit gehalte vormt geen aanleiding tot aanvullende maatregelen.

De bovengrond ter plaatse van de boringen 04 (0 – 0,7 m-mv), 106 (0 – 0,5 m-mv) en 107 (0 – 0,5 m-mv) is sterk verontreinigd met zware metalen, respectievelijk PAK. De omvang van de sterke verontreiniging is afdoende in kaart gebracht middels het uitgevoerde aanvullend onderzoek. In de overige boringen op het terrein zijn over het algemeen slechts lichte verontreinigingen aangetoond en bij de boringen 03 en 05 is sprake van matige verontreinigingen. Op grond van het totaal aan onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat de sterke verontreiniging voorkomt over een oppervlakte van circa 60 à 70 m². Uitgaande van een verontreinigde bodemlaag met een dikte van 0,5 meter (boringen 106 en 107) en 0,7 meter bij boring 04 is circa 40 m³ grond tot boven de interventiewaarde verontreinigd. Op grond hiervan wordt geconcludeerd dat sprake is van een zogenaamd geval van ernstige bodemverontreiniging en daarmee van een saneringsnoodzaak in de zin van de Wet bodembescherming.

In de ondergrond (ook in de sliblaag) is sprake van lichte verontreinigingen. Het grondwater op de onderzoekslocatie (peilbuis 01) is licht verontreinigd met barium en naftaleen.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek wordt de hypothese ‘verdacht voor verontreiniging’ aangenomen vanwege de aangetoonde verontreinigingen.

De Wet bodembescherming maakt onderscheid tussen historische gevallen van verontreiniging die vóór 1 januari 1987 ontstaan zijn en nieuwe gevallen van verontreiniging die ná 1 januari 1987 (voor asbest geldt 1 januari 1993) ontstaan zijn. Bij historische gevallen van verontreiniging mag bij de sanering rekening gehouden worden met de functie die de bodem ter plaatse heeft (functiegericht saneren). Voor nieuwe gevallen van verontreiniging (dus ontstaan ná 1 januari 1987/1993) geldt de saneringsregeling Wet bodembescherming niet; voor deze gevallen is het zorgplichtartikel 13 Wbb van toepassing. Dit houdt in dat ongeacht de mate van bodemverontreiniging maatregelen moeten worden getroffen om de verontreiniging en de gevolgen daarvan te beperken en zoveel als mogelijk ongedaan te maken. Vooral nog wordt er vanuit gegaan dat de aangetoonde verontreiniging een historisch geval van verontreiniging betreft.

Aangezien de sterke verontreiniging zich niet uitstrekt tot het gebied rond de bestaande woning (het bouwblok) waarvan een uitbreiding is gepland is het in het kader van de geplande bouw niet direct noodzakelijk om sanerende maatregelen uit te voeren. Echter voor de herinrichting van de tuin is het nemen van sanerende maatregelen wel noodzakelijk. Saneren kan bestaan uit verwijderen, maar omdat het immobiele verontreinigingen betreft is het ook mogelijk om de verontreiniging te isoleren (bijvoorbeeld afdekken met een aaneengesloten verharding of een leeflaag van 1 meter schone grond). Geadviseerd



De saneringskosten blijven daardoor beperkt door zaken als een BUS melding, controle na het aanbrengen van de vloer / bestrating en een evaluatierapport.

De overige werkzaamheden zoals het bestraten is reeds gepland en leveren door de sanering geen extra kostenpost. De totale saneringskosten bedragen circa € 2000,- tot € 3000,- excl. BTW.

5.2.3 Risico's m.b.t. lood

De risico's voor contact met lood worden met de geplande isolatie (circa 0,3 tot 0,4 m dikte) volledig opgeheven. Het overige terrein wordt (buiten de sanering om) eveneens opgehoogd.

5.2.4 Respirabele vezels

Op het analysecertificaat van de asbestanalyse van de grond is vastgesteld dat er in het betreffende monster sprake is van enkele losse vezels in de fractie <0,5 mm (de fractie van respirabele vezels). Voor het bepalen van eventuele gezondheidsrisico's zal nader onderzoek (SEM analyse) moeten worden uitgevoerd tenzij de sanering plaatsvindt via afdekking na een BUS melding.

5.2.5 Conclusie

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de beoogde bestemming na sanering (BUS melding) en de uitvoering van een SEM analyse danwel via afdekking na een BUS melding.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

Tussen de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Het omzetten van een agrarisch bouwblok voor een bedrijfswoning naar een bouwblok voor een reguliere woonfunctie waarbij de oppervlakte niet wijzigt heeft betrekking op een ontwikkeling die als "niet in betekende mate" kan worden aangemerkt. Daarnaast speelt bij de realisatie de luchtverontreiniging geen negatieve rol.

Zowel de onderhavige ontwikkeling alsook de omliggende bedrijven betreffen geen zware milieucategorie bedrijven. Er is derhalve geen sprake van het toestaan van een nieuwe functie welke vanuit een goede ruimtelijke ordening niet mogelijk is. Om die reden kan worden gesteld dat met de gewenste planvorming geen verslechtering van de luchtkwaliteit wordt veroorzaakt en dat er tevens sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

5.3.2 Conclusie

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

5.4 Archeologie

5.4.1 Algemeen

Voor de archeologie is het uitgangspunt dat archeologisch erfgoed op de oorspronkelijke vindplaats wordt beschermd. Op Europees niveau is dit geregeld in het verdrag van Malta. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en geratificeerd.

Als wettelijk kader voor archeologie geldt de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden. Vanaf de inwerkingtreding van deze (wijzigings-)wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen.

Als instrument om een goed onderbouwde belangenafweging te kunnen maken heeft de gemeente Stichtse Vecht een archeologische verwachtings – en beleidskaart laten ontwikkelen. Op de archeologische beleidskaart staan archeologische waarden- en verwachtingszones aangegeven waaraan beleidsregels zijn gekoppeld die in de bestemmingsplannen kunnen worden opgenomen. In de beleidsregels zijn vrijstellingsgrenzen opgenomen voor de oppervlakte en diepte van de voorgenomen ingreep. Indien een plangebied groter is dan de gestelde oppervlakteondergrens en de ingreep dieper gaat dan de diepte-ondergrens dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Het bureau Transect uit Nieuwegein heeft d.d. 19 februari 2020 een Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend Veldonderzoek verkennende fase (incl. booronderzoek) uitgevoerd (gewijzigd d.d. 16-06-20).

In deze rapportage wordt het volgende geadviseerd:

In het plangebied bestaat het voornemen om het bestemmingsplan te wijzigen. Aangezien op basis van onderhavig onderzoek een lage archeologische verwachting in het plangebied geldt, adviseren wij om geen archeologische vervolgonderzoeken of maatregelen noodzakelijk te stellen. Wél adviseren wij de initiatiefnemer te wijzen op de wettelijke meldingsplicht, indien er bij graafwerkzaamheden toch archeologische zaken aan het licht komen (conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11).

5.4.2 Conclusie

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de in dit wijzigingsplan omschreven ontwikkeling.

5.5 Cultuurhistorie

5.5.1 Algemeen

Het perceel heeft in het vigerend bestemmingsplan geen aanduiding “Cultuurhistorie.” Maar wel een aanduiding “Hollandse Waterlinie”.

Het omzetten van een agrarisch bouwblok voor een bedrijfswoning naar een bouwblok voor een reguliere woonfunctie waarbij de oppervlakte niet wijzigt levert geen beeldbepalende wijzigingen op waardoor het niet van invloed is op de waarden die gepaard gaan met de Hollandse Waterlinie.

5.5.2 Conclusie

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect cultuur geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan omschreven ontwikkeling.

5.6 Natuur en Ecologie

5.6.1 Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Wet natuurbescherming die op 1 januari 2017 in werking is getreden. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Taken en verantwoordelijkheden voor uitvoering van natuurbescherming en -ontwikkeling zijn zoveel mogelijk bij provincies neergelegd, overeenkomstig het uitgangspunt 'decentraal tenzij'. Provincies hebben de regels voor de bescherming van natuurwaarden uitgewerkt in provinciale verordeningen. De grootste veranderingen treden op in het onderdeel soortbescherming. Ten aanzien van gebiedsbescherming treden nauwelijks veranderingen op.

Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Naast algemene wetten en regels is er de planologische bescherming van Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS/ Ecologische Hoofdstructuur). De basis van het natuurbeleid is het NNN. Het NNN is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Nederland. Binnen het NNN zijn gebieden aangewezen die vallen onder Natura 2000: een netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie.

Natura 2000 gebieden worden in de Wet natuurbescherming beschermd. Voor elk vastgesteld Natura 2000-gebied is een aanwijzingsbesluit opgesteld waarin is opgenomen voor welke soorten en/of habitattypen het betreffende gebied van belang is. In deze aanwijzingsbesluiten zijn instandhoudingdoelstellingen (IHD) gedefinieerd.

Voor de wijziging van het bestemmingsplan is nader onderzoek vereist. Op 17 december 2019 is door het bureau Econu een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Uit deze quickscan blijkt samengevat het volgende:

Beschermde gebieden

Vanwege de relatief grote afstand tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden is het redelijkerwijs uit te sluiten dat de voorgenomen plannen negatieve effecten tot gevolg hebben op Natura 2000-gebieden. De voorgenomen plannen hebben geen aantasting van het NNN tot gevolg.

5.2 Beschermde soorten

In het plangebied komen mogelijk verschillende soorten voor die beschermd zijn onder paragrafen 3.1, 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming.

Vogelrichtlijn

Het plangebied is geschikt als foerageer- en broedgebied voor algemene vogelsoorten. In het plangebied en direct daar omheen blijft voldoende geschikt alternatief foerageer- en broedgebied aanwezig. Derhalve hebben de voorgenomen plannen geen negatieve effecten tot gevolg ten aanzien van het foerageer- en broedgebied van algemene vogelsoorten. Als het verwijderen van bomen en struiken buiten het broedseizoen plaatsvindt, wordt voorkomen dat negatieve effecten optreden ten aanzien van broedende algemeen voorkomende vogelsoorten. In de Wet natuurbescherming wordt echter geen standaardperiode voor het broedseizoen gehanteerd. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Er zijn geen jaarrond beschermde nesten op het kavel van de initiatiefnemers.

Habitatrichtlijn

Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Negatieve effecten op het foerageergebied zijn redelijkerwijs uit te sluiten. Het plangebied blijft geschikt als foerageergebied voor vleermuizen en ook in de directe omgeving blijft voldoende geschikt foerageergebied behouden. Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen op het directe plangebied. In het kader van de zorgplicht zal met vleermuizen rekening gehouden worden door aangepaste bouwverlichting en een minimale geluidsoverlast zodat de verstoring geminimaliseerd wordt

Het is mogelijk dat in de omringende sloten beschermde vissoorten, waterkevers en slakken voorkomen, maar deze ondervinden geen negatieve effecten van de voorgenomen bestemmingsplan wijziging. Bij de aanvang van eventuele bouwactiviteiten dient in de planning wel rekening gehouden te worden met de gevoelige periode van deze soorten.

Ook amfibieën zullen in de omringende sloten voorkomen, maar de betreffende percelen vormen een matig geschikt leefgebied en zijn slecht toegankelijk voor deze soorten vanwege de steile, beschoeide oever. Door het plaatsen van een amfibieën scherm voor aanvang van de bouwwerkzaamheden kunnen negatieve effecten uitgesloten worden.

Andere soorten

De voorgenomen plannen hebben mogelijk een tijdelijk negatief effect op een aantal algemeen voorkomende beschermde soorten zoogdieren (egel en diverse muizensoorten) §3.3 wn. Voor deze soorten geldt in provincie in het kader van ruimtelijke ontwikkeling een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming, zie bijlage 1. Het is derhalve niet noodzakelijk om mitigerende maatregelen te nemen. Voor andere aanwezige zoogdiersoorten leiden de voorgenomen initiatieven niet tot negatieve effecten.

5.6.2 Conclusie

De planwijziging heeft geen significante negatieve gevolgen voor wat betreft Flora en Fauna.

5.7 Water

5.7.1 Algemeen

Het perceel heeft hier de enkel bestemming agrarisch met een dubbelbestemming waarde archeologie 2 en waarde cultuurhistorie Hollandse waterlinie. Daarnaast is een bouwvlak aanwezig waar een bedrijfswoning is gesitueerd.

Artikel 3.2 van het vigerend bestemmingsplan geeft aan dat de bedrijfswoning een maximale inhoud mag hebben van 600 m³, een goothoogte van 6 m en een maximale bouwhoogte van 10 m.

De grootte van het bouwblok t.b.v. een woning wordt niet veranderd. De bestemming van de omliggende gronden wordt gewijzigd van agrarisch naar tuin.

Het bestemmingsplan laat het beloop en de capaciteit van de sloten ongemoeid.

De waterkwaliteit mag als gevolg van dit bouwplan niet negatief worden beïnvloed. De woningen zullen op het openbaar riool worden aangesloten conform het programma van eisen Riolerings d.d. 14-06-2017 van de gemeente.

Hierbij geldt in elk geval:

- Bij nieuwe bouwwerken moet een vloerpeilhoogte van minimaal 30 cm boven het straatpeil worden toegepast.

- Op het eigen perceel dient een berging voor hemelwater te worden gecreëerd ter grootte van 10 mm ten opzichte van het afvoerende oppervlak. Vanuit de berging mag alleen vertraagd naar de perceelgrens (riool of oppervlaktewater) worden afgevoerd.

Waterschap Amstel Gooi en Vecht heeft op 29 januari 2020 aangegeven dat er met betrekking tot dit bestemmingsplan geen waterstaatkundige belangen zijn gemoeid.

Bij de aanvraag Omgevingsvergunning t.b.v. de woningen zal worden aangegeven dat de hemelwaterafvoer van de daken van de woningen op het oppervlaktewater zal plaatsvinden. Voor de daken worden geen uitlogbare materialen als lood, zink of koper gebruikt.

5.7.2 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig project.

5.8 Verkeer en parkeren

5.8.1 Algemeen

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. De gemeente Stichtse Vecht heeft hiertoe een gemeentelijk verkeers- en vervoersplan vastgesteld. In deel B van deze nota worden de gewenste parkeernormen aangegeven.

Voor het plangebied betekent dit:

- van toepassing is de stedelijkheidsgraad “weinig stedelijk”
- er is sprake van de categorie “buitengebied”

Dit betekent uitgaande van koop – vrijstaand een parkeernorm van 2,5 per woning. Op de kavel kunnen circa 4 auto's worden geparkeerd.

5.8.2 Conclusie

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect verkeer en parkeren geen belemmering voor de in dit wijzigingsplan omschreven ontwikkeling.

5.9 Duurzaamheid

5.9.1 Algemeen

Met betrekking tot de duurzaamheid is gekeken naar het provinciaal beleid, het gemeentelijk beleid en natuurlijk de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit 2012.

Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie. Bijbehorende kaders zijn vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013. In deze verordening wordt aangegeven dat een ruimtelijke onderbouwing informatie bevat over energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Omdat het plangebied zich buiten het stedelijk gebied bevindt, is het bovenstaande niet verplicht.

Gemeentelijk beleid

In de Voorjaarsnota 2016 is de ambitie vastgelegd om in 2030 klimaatneutraal te zijn. De ambitie is als volgt ingevuld: Op het grondgebied van de gemeente Stichtse Vecht wordt in 2030 evenveel energie duurzaam opgewekt als aan energie wordt verbruikt. In de woonvisie wordt deze ambities voor wat betreft woningen nader uitgewerkt.

5.9.2 Conclusie

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect duurzaamheid geen belemmering voor de in dit wijzigingsplan omschreven ontwikkeling.

5.10 Externe veiligheid

In de directe omgeving van het plan liggen geen risicovolle bedrijven, wegen, spoorwegen, waterwegen of buisleidingen waarover of waardoor structureel en grootschalig gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Er zijn tevens geen bronnen van elektromagnetische straling gelegen in de omgeving van het plan. In het plan zelf worden geen risicovolle activiteiten mogelijk gemaakt. Het betreft een omzetting van een bedrijfswoning naar een woning met een reguliere woning.

5.11 Milieuzonering

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich (onder voorwaarden) kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moeten in het kader van een goede ruimtelijke ordening alle aspecten en belangen betrokken worden en zorgvuldig te worden afgewogen. Bij milieuzonering gaat het om de belangenafweging van milieubelastende en milieugevoelige functies.

Uitgangspunt hierbij is dat enerzijds ter plaatse van de nieuwe gevoelige functies sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Anderzijds dienen de bestaande bedrijven hun huidige activiteiten binnen de bestaande milieuregelgeving en planologie voor te kunnen zetten en niet te worden beperkt.

De VNG heeft een handreiking (2009) 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld waar- bij richtafstanden zijn opgenomen voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). Nu het omzetten van een agrarische woning naar een reguliere woning niets veranderd aan de geluidsgevoeligheid van de woning is toetsing aan de eerder genoemde tabel niet noodzakelijk.

De ODRU Utrecht heeft in haar advies d.d. 12 september 2019 nr. Z/18/119142 / D – 313156 ten aanzien van dit aspect overeenkomstig en positief geadviseerd.

Toetsing

Het omzetten van een agrarische bedrijfswoning tot woning verandert niets aan de geluidsgevoeligheid van de woning. Als gevolg hiervan zijn er geen nadelige gevolgen voor omliggende bedrijven en kan de voorgestelde wijziging plaatsvinden.

Conclusie bedrijven en milieuzonering

Vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering bestaan geen belemmeringen voor het realiseren van het wijzigingsplan.

5.12 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder C of D van het Besluit m.e.r. .

Met dit bestemmingsplan wordt een juridisch-planologisch kader geboden voor de omzetting van de bestemming van een bouwblok agrarische bedrijfswoning naar een bouwblok reguliere woning. Een dergelijke ontwikkeling wordt niet benoemd in bijlage D van het Besluit m.e.r. Het opstellen van een m.e.r.-beoordeling of plan M.E.R. is dan ook niet nodig.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in het kader van het Besluit milieueffectrapportage uitvoerbaar.

6. Juridische aspecten en planverantwoording

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat

de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

6.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Afwijkingen van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik in elk geval strijdig is met de bestemming.
- Afwijkingen van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden.
- Wijzigingsbevoegdheid: onder welke voorwaarde mogen bestemmingen wordt gewijzigd.

6.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit ondermeer:

- *Anti-dubbelregel (Artikel 8)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 9)*
In dit artikel wordt aangegeven wanneer overschrijding van bouwgrenzen is toegestaan. Daarnaast zijn er regels opgenomen ten aanzien van ondergronds bouwen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 10)*
In dit artikel wordt aangegeven welk gebruik in strijd is met de bestemming.
- *Afwijken van de gebruiksregels (Artikel 11)*
In dit artikel wordt aangegeven wat mogelijk is in het kader van mantelzorg.
- *Algemene Afwijkingsregels (Artikel 12)*
In dit artikel wordt beschreven welke onderdelen van het plan gewijzigd kunnen worden onder welke voorwaarden.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 13)*
In dit artikel wordt beschreven op grond waarvan bestemmingsgrenzen mogen worden overschreden.
- *Overige regels (Artikel 14)*
In dit artikel wordt nadere info gegeven over het parkeren op eigen terrein.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

'Tuin' (Artikel 3)

In de lijn van het geldend bestemmingsplan is aan de noord-oostzijde van het plangebied een strook bestemd als tuin

'Wonen' (Artikel 4)

Op basis van het geldende bestemmingsplan hebben reguliere woningen de bestemming 'Wonen'. Gezien het feit dat het in dit bestemmingsplan ook gaat om een reguliere woning is deze bestemming overgenomen.

Functie

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wonen (maximaal aantal per bouwvlak: 1);
- b. beroep aan huis;
- c. tuinen en erven;
met de daarbij behorende:
- d. hoofdgebouwen met bijbehorende bouwwerken;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen.

Bebouwingsmogelijkheden

In de bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. De maximale inhoudsmaat, goot- en bouwhoogtes en oppervlakten zijn in de bouwregels juridisch-planologisch vastgelegd.

7. Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Stichtse Vecht. Hierin zijn alle gemeentelijke kosten opgenomen en is vastgelegd dat het risico van planschade bij de initiatiefnemer ligt, waarmee het kostenverhaal voor de gemeente volledig is.

8. Vooroverleg en inspraak

8.1 Vooroverleg

nader in te vullen

8.2 **Inspraak**

Nader in te vullen

Bijlagen

Bijlage 1:	Rapportage Archeologie BO IVO Maarssen, Gageldijk 37.pdf
Bijlage 2:	AERIUS_berekening Gageldijk 37 Maarsen bouwfase.pdf
Bijlage 3:	Bodem 20-2002-R02AvH Maarssen - rapport.pdf
Bijlage 4:	Inventerra B200812 aanvullende gegevens bodem.pdf
Bijlage 5:	Quick scan Maarsen Gageldijk 37 Jongerius.pdf
Bijlage 6:	AO toetsing GRO - Gageldijk 37 - 30062020.pdf