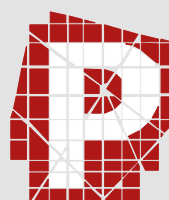


Bestemmingsplan

Zogweteringlaan 10
Maarssen

**Gemeente
Stichtse Vecht**



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: vastgesteld

Identificatiecode: NL.IMRO.1904.BPZogwtrngln10MRS-VG01

Datum: 28 februari 2024

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM23022

Opdrachtgever: De heer A. de Vos



*Plannen-makers
Europalaan 500
3526 KS Utrecht
www.plannen-makers.nl
BTW id: NL863445639B01
KvK nummer: 84970502*



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Het plan	5
2.1	Ligging van het plangebied	5
2.2	Geldend bestemmingsplan	7
2.3	Beschrijving van het plan	7
3	Beleidsmatige onderbouwing	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	15
4	Milieutechnische uitvoerbaarheid	17
4.1	Milieueffectrapportage (m.e.r.)	17
4.2	Bedrijven en milieuzonering	18
4.3	Geluidhinder	18
4.4	Ecologie	19
4.5	Bodem	20
4.6	Luchtkwaliteit	20
4.7	Externe veiligheid	21
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	24
4.9	Waterhuishouding	26
4.10	Verkeer en parkeren	28
5	Juridische planbeschrijving	29
5.1	Plansystematiek	29
5.2	Opzet van de regels	29
5.3	De bestemmingen	30
6	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	31
6.1	Economische uitvoerbaarheid	31
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
7	Bijlage	32



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de Zogweteringlaan 10 in Maarssen staat sinds 1972 een woning. Deze woning was in gebruik als bedrijfswoning, gelegen aan de achteringang van recreatieoord "de Wilgenplas". De woning is al sinds 2013 niet meer in gebruik als bedrijfswoning.

De aanvrager van dit postzegelbestemmingsplan gebruikt sindsdien de voormalige woning als reguliere woning. Op 29 juni 2017 is, via vererving, de aanvrager ook eigenaar geworden van de woning en het daarbij behorende perceel. Het eigendom van de woning is daardoor volledig los komen te staan van recreatieoord 'de Wilgenplas'.

Het gebruik is derhalve niet meer in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied" (Gemeenteraad 17/12/2012). De huidige bestemming voor de gronden is 'Recreatie - 3' en de woning heeft de nadere functieaanduiding 'bedrijfswoning'.

Voorliggend plan voorziet in het in overeenstemming brengen van het de bestemming met het feitelijke gebruik. Er vinden geen fysieke wijzigingen plaats en daarmee blijft de bestaande uitstraling gehandhaafd. De bestaande woning wordt niet herbouwd of uitgebreid.

Om de bestemmingswijziging mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden waarin het plangebied de bestemming 'Wonen' toegekend krijgt om het gebruik van de woning als reguliere woning mogelijk te maken. Daarnaast worden de gronden aan de noordzijde van de woning, en die tot hetzelfde kadastrale perceel ook meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. Deze gronden krijgen de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden overeenkomstig het feitelijk gebruikt. Dit bestemmingsplan voorziet in de benodigde goede ruimtelijke onderbouwing en een juridisch bindend kader in de vorm van regels en een verbeelding.

1.2 Leeswijzer

Onderhavig bestemmingsplan bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het beoogde plan in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt verantwoord waarom het plan past binnen het beleid van het rijk, de provincie en de gemeente. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid toegelicht.

Na de toelichting volgen de regels inclusief de bijlagen en de verbeelding van het bestemmingsplan.



2 Het plan

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebiedje is gelegen aan de Zogweteringlaan 10 in Maarssen. Maarssen maakt onderdeel uit van de gemeente Stichtse Vecht en is gelegen in de provincie Utrecht.

Het plangebied betreft een deel van het perceel kadastraal bekend als sectie K perceel 1511. Dit perceel heeft een totaal oppervlak van circa 14.460 m². Het plangebied betreft het meest zuidelijk deel van het perceel en heeft een oppervlak van circa 2.460 m².

Het plangebied ligt ten noorden van het bebouwd gebied van Maarssen en is gesitueerd ten westen van de Wilgenplas tegen de woonwijk aan. De woning maakt onderdeel uit van de ruimtelijke structuur verbonden aan de Zogweteringlaan. Deze Zogweteringlaan is in het noordelijk deel een landelijke route met diverse functies waaronder wonen en agrarisch. Het zuidelijk deel is eveneens landschappelijk gelegen maar door de directe ontsluiting van de woningen aan de zuidwestzijde vormt dit deel meer een onderdeel van de woonwijk. Ten oosten van de Zogweteringlaan liggen meer landelijke functies zoals agrarische gebruikte gronden en ook recreatieve functies.

Het plangebied is direct ontsloten op de Zogweteringlaan en de woonwijk. De Zogweteringlaan komt in het zuiden uit op de Klokjeslaan. Ter hoogte van het plangebied gaat de Zogweteringlaan verder over in een fietspad richting het noorden, waardoor het voor auto's niet mogelijk is om verder te rijden. Direct ten noordwesten van het plangebied bevinden zich onbebouwde recreatiegronden. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de woning Zogweteringlaan 8. Aan de achterzijde van het plangebied, ten oosten, bevindt zich de Wilgenplas en bijbehorende recreatie. Op navolgende afbeeldingen is de locatie van het plangebied weergegeven. De woning ligt direct tegen de bestaande woonwijk aan, het streven is om de woonwijk ter plaatse van de bestaande rioolwaterzuiveringsinstallatie verder uit te breiden met woningen.



Figuur 1: Uitsnede luchtfoto, plangebied in rode cirkel. (Bron: Google Earth)





Figuur 2: Uitsnede luchtfoto met plangrens (Bron: Google Earth)



Figuur 3: Uitzicht met ontsluiting vanuit de woning Zogweteringlaan richting westelijk gelegen woonwijk



2.2 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Maarssen'. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 2013 en deels onherroepelijk in werking vanwege ingediende beroepschriften. De beroepsgronden zien echter niet toe op de gronden of relevante regels voor het plangebied.

Het plangebied kent de enkelbestemming 'Recreatie - 3'. De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor verblijfsrecreatie. Ter plaatse van de bestaande woning is de functieaanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen, waardoor één bedrijfswoning toegestaan is. Een bedrijfswoning wordt in de begrippen als volgt gedefinieerd:

'een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op dan wel bij een bedrijfsterrein bestemd voor het huishouden van een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bedrijfsvoering, in overeenstemming met de bestemming, noodzakelijk is.'

Ten slotte geldt de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn de betreffende gronden tevens bestemd voor de bescherming van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijke plannen).

Het in gebruik nemen van de bedrijfswoning als reguliere woning is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bevat geen binnenplanse afwijkmogelijkheden om het gebruik van de bedrijfswoning als reguliere woning toe te staan. Met een nieuw (postzegel-) bestemmingsplan voor het plangebied kan het afwijkende gebruik planologisch wel toegestaan worden.

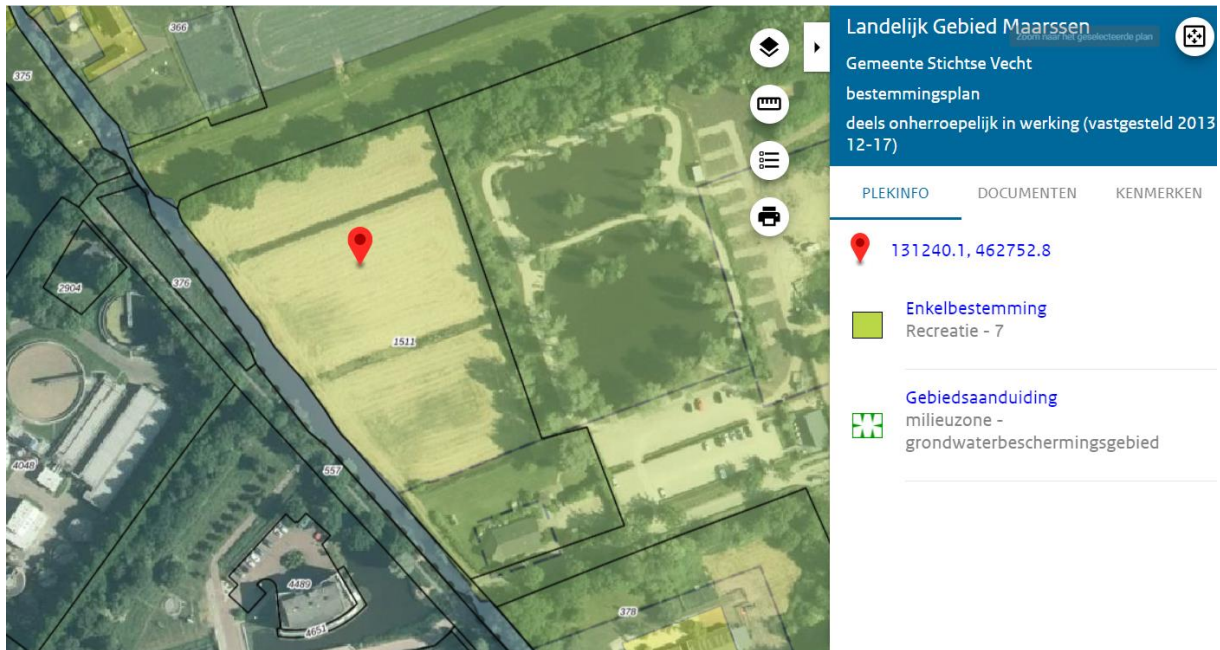
2.3 Beschrijving van het plan

Voorliggend plan ziet toe op het wijzigen van de bestemming 'Recreatie – 3' naar de bestemming Wonen ter plaatse van de aanwezige woning en het achtergelegen erf. De woning heeft geen functie meer als een bedrijfswoning en wordt ook niet meer als zodanig gebruikt. De woning komt uit 1972 en bestaat uit



een bouwlaag met kap. De wonen zal niet fysiek worden gewijzigd. Door de woonbestemming kan de woning bewoond worden als een reguliere woning. Het plan draagt dan ook bij aan een duurzame instandhouding van een reeds bestaande woning.

Aan de voorzijde en de noordzijde van de woning wordt een deel van de gronden bestemd als Tuin. Dit borgt dat de woning in een groene setting ingepast blijft en komt overeen met de methodiek van vergelijkbare locaties in de omgeving. Deze gronden behoren bij het wonen en maken dan ook deel uit van het nieuwe woonperceel.



Figuur 4: Uitsnede vigerend bestemmingsplan met noordelijk plandeel (bron: ruimtelijke plannen).

Daarnaast worden de gronden aan de noordzijde van de woning, en die tot hetzelfde kadastrale perceel ook meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. Deze gronden krijgen de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden overeenkomstig het feitelijk gebruikt. Deze gronden hebben de bestemming 'Recreatie 7' maar worden reeds lang niet als zodanig gebruikt.



3 Beleidsmatige onderbouwing

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het geldende beleidskader dat relevant is voor het plangebied. Paragraaf 3.1 licht het rijksbeleid toe. Het provinciaal/regionaal beleid wordt weergegeven in paragraaf 3.2 en het gemeentelijk beleid in paragraaf 3.3.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Wet ruimtelijke ordening/ Omgevingswet

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering) uit. Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. De normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. Streekplannen en planologische kernbeslissingen zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies. Het overgangsrecht van de Wro regelt dat praktische beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen.

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke omgeving. De Omgevingswet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder maar overzichtelijkere regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

De NOVI heeft als toekomstperspectief een duurzame leefomgeving waarbij de kwaliteiten van de omgeving worden behouden en versterkt. Daarnaast bestaan ook de Nederlandse uitdagingen van de ruimtelijke inrichting in een klimaatbestendige delta en nauwkeurig gebruik van de schaarse ruimte in Nederland. Deze uitdagingen kunnen worden benaderd door goede samenwerking tussen de verschillende betrokken instanties. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Binnen deze prioriteiten zal aandacht zijn voor de onderlinge verwevenheden en spanningen daartussen. Ook is er aandacht voor thema's en opgaven die daar dwars doorheen lopen, zoals leefomgevingskwaliteit, gezondheid, cultureel erfgoed, water, bodem en (nationale) veiligheid.

Binnen de prioriteiten hanteert het Rijk drie afwegingsprincipes die helpen om beleidskeuzes te maken:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen

Planspecifiek

Gezien de kleinschaligheid van het plan, namelijk het wijzigen van de recreatieve bestemming ter plaatse van het plangebied naar een woon- en tuinbestemming, is het raakvlak met rijksbeleid nihil en zal er geen strijdigheid ontstaan met de NOVI.



3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Om uitvoering te geven aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, is op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hierin staat een aantal projecten beschreven die van Rijksbelang zijn en waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen. De projecten zijn exact ingekaderd en voorzien van regels, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het betreft de onderstaande projecten:

- Rijkswaagen
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
- Natuurnetwerk Nederland
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Planspecifiek

Voorliggend plan valt niet onder een van de projecten uit het Barro. Vanuit het Barro volgen verder dan ook geen aanvullende randvoorwaarden voor het plan.

3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' hieraan toegevoegd. Overheden dienen op grond van het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren om tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling te komen. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Gemotiveerd dient te worden hoe er deze zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In de nieuwe systematiek worden de huidige definities niet gewijzigd. Ten aanzien van de "treden" van de Ladder zijn er wel wijzigingen: in de nieuwe Ladder zijn de treden 1 en 2 samengevoegd en trede 3 is geschrapt, waardoor er geen sprake meer is van verschillende treden. De volgende 2 stappen dienen nu doorlopen te worden:

1. Beoordeeld moet worden door betrokken overheden of de geplande ontwikkeling voorziet in een behoefte;
2. Indien er een vraag is aangetoond, dient een beoordeling plaats te vinden door betrokken overheden of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten. Indien het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is een motivering benodigd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.



Er dient allereerst te worden beoordeeld 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.’*

In artikel 1.1.1 Bro worden relevante begrippen gedefinieerd. Een woningbouwontwikkeling valt onder de definitie van stedelijke ontwikkeling als deze groter is dan 11 woningen.

Planspecifiek

Door onderhavige planologische ontwikkeling worden geen woningen toegevoegd. Het plan is dan ook niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling van 12 woningen of meer. De Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing.

3.1.5 Conclusie Rijksbeleid

Het planvoornemen voldoet aan de gestelde eisen vanuit het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 is de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht vastgesteld door de Provinciale Staten (PS). In de Omgevingsvisie worden de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie vastgelegd. De Omgevingsvisie is een instrument uit de Omgevingswet die op 1 januari 2024 inwerking treedt. De visie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurnuvisie en het bodem-, water- en milieuplan. Het vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening.

In de Omgevingsvisie wordt met zeven beleidsthema's richting gegeven aan de ontwikkeling en bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving. De provincie Utrecht heeft als ambitie om in 2050 een inclusieve en circulaire provincie te zijn:

- Waarin stad en land gezond zijn;
- Die klimaatbestendig en waterrobuust is;
- Waarin duurzame energie een plek heeft;
- Met vitale steden en dorpen;
- Die duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- Met een levend landschap, erfgoed en cultuur;
- Die een toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

De gewenste richting om de fysieke leefomgeving te ontwikkelen en te beschermen verschilt per regio of gebied en is afhankelijk van specifieke kenmerken en identiteit van een plek. De Omgevingsvisie is zelfbindend voor de provincie Utrecht.

Planspecifiek

Het planvoornemen ligt in een aantal thema's van de omgevingsvisie. Deze thema's worden hieronder besproken.

Recreatiezone

De recreatiebehoefte neemt de komende jaren toe, evenals het toerisme. De ambitie van de provincie is om voldoende vitale vakantieparken/recreatiewoningen te hebben voor verblijfsrecreatie. Het plangebied is gelegen in een gebied dat is aangeduid als recreatiezone. De provincie vindt het belangrijk dat de totstandkoming van het (recreatie)groen gelijke tred houdt met de verstedelijking.



Hiervoor regelt de provincie dat in de recreatiezones geen ontwikkelingen plaats kunnen vinden die behoud en realisatie van recreatief groen belemmeren. Daarbij wil de provincie in deze zones onder voorwaarden ruimte bieden voor nieuwe (bovenlokale) recreatievoorzieningen.

Voorliggend plan bestaat uit het wijzigen van de recreatieve bestemming naar een woon- en tuinbestemming ter plaatse van de bestaande woning aan de Zogweteringlaan 10. De aanwezige bedrijfswoning binnen het plangebied heeft geen functie meer als bedrijfswoning behorende bij het recreatieoord. De voorgenomen ontwikkeling geeft geen belemmering ten aanzien van de recreatiezone. De verblijfsrecreatie is met name geconcentreerd aan de Wilgenplas en niet aan de directe zijde van de Zogweteringlaan. Deze zijde betreft ook niet de hoofdentree van het terrein van de Wilgenplas. Langs de Zogweteringlaan overheerst de woonfunctie wat aansluit op de woonwijk. De omzetting is op deze plek dan ook goed inpasbaar.

Overstroombaar gebied

Het plangebied is gelegen in een overstroombaar gebied. Bij overstromingen dienen de gevolgen beperkt te worden. Vooral de gevolgenbeperking bij overstromingen voor de vitale en kwetsbare functies is van belang. Gezien de aard en omvang van het planvoornemen heeft het plan geen invloed op het overstroombaar gebied waar het in ligt. Er vinden daarnaast ook geen ontwikkelingen plaats die een nadelige invloed kunnen hebben op de waterkering.

Bodemdaling – Landelijk gebied

De voornaamste oorzaak van bodemdaling in het grootste deel van het landelijk gebied is oxidatie van veen. Veen oxideert door de ontwatering van de veenbodems. De grootte van de bodemdaling ligt veelal tussen de 0,5 en 1 cm per jaar (in de periode 1955-2008). Onder wegen is zetting door het gewicht van wegdek, ophoogmateriaal en het zware (landbouw)verkeer de grootste oorzaak van bodemdaling. De bodemdaling in het aandachtsgebied bodemdaling – landelijk gebied zal moeten worden geremd met een mix aan maatregelen. Verwacht wordt dat maatregelen genomen moeten worden in meer dan de helft van het landelijk veenweidegebied. Uitgangspunt hierbij is dat er toekomstperspectief moet zijn voor een zo groot mogelijk deel van de huidige gebruikers.

Voorliggend plan is gelegen in het aandachtsgebied bodemdaling – landelijk gebied. Het plan betreft een planologische wijziging, de nieuwe bestemming heeft geen negatief effect op bodemdaling.

Kernrandzone

De provincie Utrecht kent vijf karakteristieke landschappen. De planlocatie is gelegen in het landschap Groene Hart. Dit landschap kenmerkt zich door een open landschap met een (veen)weide karakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing etc.) en waar sprake is van landschappelijke diversiteit en rust & stilte. Binnen het Groene Hart dienen de waarden van het agrarische cultuurlandschap beschermd en benut te worden.

Tevens is de planlocatie onderdeel van de kernrandzone. De kernrandzone is het gedeelte van het landschap en het landelijk gebied dat direct aansluit aan het stedelijk gebied. Deze zone om de Utrechtse kernen is van grote waarde voor de leefbaarheid van de kern als uitloopgebied en door de hier aanwezige stedelijke functies. De ontwikkeling op de planlocatie heeft geen gevolgen voor het karakteristieke landschap Groene Hart. Voorliggend plan betreft immers een planologische wijziging.

Ganzenrustgebied

In ganzenrustgebieden geeft de provincie de ruimte voor overwinterende ganzen. In deze gebieden geldt dat ganzen in bepaalde periodes niet verontrust en bejaagd mogen worden. Openheid en rust zijn belangrijke voorwaarden in deze gebieden. Voorliggend plan wijzigt het dagelijks gebruik niet en heeft dan ook geen negatief effect op overwinterende ganzen.



Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de provinciale Omgevingsvisie. In voorliggend plan wordt de juridisch- planologische situatie van een bestaande bedrijfswoning in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. Het plan heeft geen nadelige gevolgen op bovengenoemde thema's.

3.2.2 Omgevingsverordening Provincie Utrecht

De Interim Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht vervangt bestaande verordeningen, zoals de ruimtelijke verordening, de milieuverordening, de natuur en landschapsverordening. De Interim Omgevingsverordening bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de Interim Omgevingsverordening direct werkende regels. Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere aanvragers bij het uitvoeren van een activiteit. De Interim Omgevingsverordening is op 10 maart 2021 in werking getreden en zal een looptijd hebben totdat de Omgevingswet van kracht is en de omgevingsverordening inwerking treedt.

Planspecifiek

Onderstaand zijn enkel relevante regels voor voorgenomen ontwikkeling opgenomen. Na elke instructieregel wordt beargumenteerd of het plan aan de regel voldoet.

Artikel 2.10 Instructieregel overstroombaar gebied

Dit artikel gaat in op ontwikkelingen binnen de overstroombare gebieden van de Neder-Rijn, de Lek en het Eemmeer. Het planvoornemen ligt buitendijks en in een gebied waar sprake is van een overstromingskans. Het plangebied ligt echter niet in de vrijwaringszone van de dijk en er worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het plan ziet enkel toe op een planologische wijziging. Aanvullende locatiekeuzes en inrichtingen zijn niet noodzakelijk.

Artikel 3.7 Instructieregel ruimtelijke bescherming grondwater

Dit artikel gaat in op de ruimtelijke bescherming van grondwater en bepaalt dat ontwikkelingen die het grondwater schaden niet zijn toegestaan. Het planvoornemen maakt geen verontreinigende ontwikkeling mogelijk, waardoor de kwaliteit van het grondwater niet wordt geschaad.

Artikel 3.5 Instructieregel grondwaterbeschermingsgebied

Dit artikel gaat in op de bescherming van de kwaliteit van grondwater met het oog op drinkwaterwinning. Grondwaterbeschermingsgebieden en boringsvrije zones liggen als een schil rond de waterwingebieden. De grens van deze gebieden is de lijn vanaf waar het grondwater een periode van 25 jaar nodig heeft om de pompputten te bereiken (de 25-jaarszone). Het planvoornemen maakt geen verontreinigende ontwikkeling mogelijk, waardoor de kwaliteit van het drinkwater niet verslechterd. Zo is bijvoorbeeld een WKO-installatie niet toegestaan in het plangebied. In het plan is dit niet opgenomen.

Artikel 6.45 Verbod opzettelijke verstoring ganzen in ganzenrustgebied

Dit artikel gaat in op de bescherming van het ganzenrustgebied. Het is verboden om in het ganzenrustgebied schadeveroorzakende ganzen opzettelijk te verstoren en verjagingsactiviteiten met ondersteunend doding door afschot te ondernemen. Ook is het verboden de foerageerfunctie van het gebied opzettelijk teniet te doen en worden er voorwaarden gesteld aan jacht, beheer en schadebestrijding. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen ontwikkeling mogelijk die een negatieve invloed heeft op het ganzenrustgebied.

Artikel 7.9 Instructieregel landschap

1. Landschap bestaat uit Landschap Eemland, Landschap Gelderse Vallei, Landschap Groene Hart, Landschap Rivierengebied en Landschap Utrechtse Heuvelrug.



2. De kernkwaliteiten zijn per gebied vastgelegd in de bijlage 15 Kernkwaliteiten Landschap bij deze verordening.
3. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in Landschap bevat:
 - a. Bestemmingen en regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten; en
 - b. Geen bestemmingen of regels die nieuwe activiteiten toestaan die de kernkwaliteiten onevenredig aantasten.
4. De motivering van een bestemmingsplan bevat een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan.

Het planvoornemen ligt in het landschap Groene Hart. Het Groene Hart heeft de volgende kernkwaliteiten:

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

Het planvoornemen ziet toe op een planologische wijziging. De kernkwaliteiten van het Groene Hart worden niet onevenredig geschaad. De nieuwe woonbestemming wordt ter plekke van de bestaande woning en het achtergelegen erf neergelegd. De overige gronden in het plangebied krijgen een tuinbestemming. Binnen de tuinbestemming zijn bijgebouwen niet toegestaan. De openheid blijft hierdoor behouden.

Artikel 9.8 Instructieregel kernrandzone

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen **Kernrandzone** kan ten behoeve van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit bestemmingen en regels bevatten die verstedelijking toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:
 - a. de verstedelijking gaat gepaard met versterking van de ruimtelijke kwaliteit die in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking, tenzij de verstedelijking betrekking heeft op kernrandactiviteiten;
 - b. de verstedelijking is ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar en wordt, met uitzondering van windenergie en zonnevelden, in aansluiting op stedelijk gebied gerealiseerd, of in samenhang met overige verstedelijkte structuur;
 - c. tijdige en duurzame realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is geborgd; en
 - d. omliggende functies worden niet onevenredig geschaad.
2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt op welk gebied deze toepassing betrekking heeft en dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. De onderbouwing bevat ook een beschrijving van de in het plangebied voorkomende ruimtelijke kwaliteit en de wijze waarop met het versterken daarvan is omgegaan. Hierbij wordt aangegeven hoe de verstedelijking aansluit op de ruimtelijke en landschappelijke structuur. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de onderbouwing.

In voorliggend plan wordt de recreatieve bestemming die op het plangebied rust omgezet naar een woon- en tuinbestemming. Er is sprake van een herbestemming waarbij er geen extra verstedelijking wordt mogelijk gemaakt. Door het plan kan de bestaande woning ook in de toekomst duurzaam behouden blijven. Het plan gaat dan ook uit van een zorgvuldig ruimtegebruik. In hoofdstuk 4 van deze toelichting wordt nader ingegaan op de milieutechnische aspecten. Geconcludeerd wordt dat omliggende functies niet worden geschaad als gevolg van voorliggend plan. Aan dit deel van de Zogweteringlaan bevinden zich meerdere woonbestemmingen. De herbestemming past dan ook goed bij de omliggende ruimtelijke structuur.



Artikel 9.27 Instructieregel geluidsniveau in aandachtsgebied stiltegebied

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Aandachtsgebied stiltegebied bevat regels die rekening houden met de doelstellingen voor het geluidsniveau bedoeld in Artikel 9.24 Doelstelling voor het geluidsniveau in stiltegebied.
2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met de doelstelling voor het geluidsniveau is omgegaan.

Voorliggend plan maakt geen bestemming en activiteiten mogelijk die een negatieve invloed kunnen hebben op het nabijgelegen stiltegebied. Er kan juist geconcludeerd worden dat door de nieuwe woonbestemming de geluidbelasting ten opzichte van de geluidbelasting die kan ontstaan als gevolg van de recreatieve bestemming, af zal nemen.

Artikel 10.6f Verbod aantasting uitzonderlijke universele waarde van de (Voorlopige Lijst) UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies

Dit artikel ziet toe op het beschermen van de Hollandse Waterlinies. Het is verboden in het Voorlopige Lijst) UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies de uitzonderlijke universele waarde aan te tasten. Voorliggend plan ziet toe op een planologische wijziging. Er vinden geen fysieke ingrepen plaats. Het plan tast de uitzonderlijke universele waarde van de Hollandse Waterlinie dan ook niet aan, zie voor een verdere onderbouwing paragraaf 4.7 van de toelichting.

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Het planvoornemen voldoet aan de gestelde eisen van de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Stichtse Vecht

De Omgevingsvisie Stichtse Vecht is op 12 januari 2022 vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeente Stichtse Vecht kent een grote trots als het gaat om de cultuur, het unieke landschap van de Vecht en de veenweidegebieden en de historische dorpen die als een kralensnoer langs de Vecht zijn verzezen. De kernkwaliteiten zijn het vertrekpunt voor de toekomst. Dit doet de gemeente door te behouden en te versterken. Nieuwe ontwikkelingen dragen hieraan bij. Deze vinden plaats in lijn met de schaal, maat en logica van de gevormde werelden en gebruiken het erfgoed als inspiratie.

Stichtse Vecht is een aantrekkelijke vestigingsplaats voor veel mensen. Er is een enorme behoefte aan woningen vanuit de regio en vanuit Stichtse Vecht zelf. Driekwart van de inwoners gaf dan ook aan behoefte te hebben aan meer woningen in de eigen kern. Er is zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve woningbouwopgave. De gemeente beoogt dan ook een flinke inhaalslag te maken en grote aantallen nieuwe woningen te realiseren in de periode tot 2030 en ook daarna.

Plassengebied

Naast de visie's op verschillende thema's, waaronder de woningbouwopgave, staat in de Omgevingsvisie ook de visie op de verschillende deelgebieden. Voorliggend plan is gesitueerd in het deelgebied 'Veenweide Oost/ Plassengebied'. Hier ligt onder andere de nadruk op recreatie in het noorden en in het oosten natuurontwikkeling en natuurinclusieve landbouw.

Planspecifiek

Voorliggend plan ziet toe op het toevoegen van een bestaande bedrijfswoning aan de reguliere woonvoorraad van de gemeente Stichtse Vecht. Vanuit de woonvisie volgen geen aanwijzingen dan wel



randvoorwaarden die van toepassing zijn op het plan. Geconcludeerd kan worden dat het plan in lijn is met de omgevingsvisie.

3.3.2 Actualisatie Woonvisie 2017 - 2022

In 2019 is de Actualisatie Woonvisie 2017 - 2022 opgesteld. Hierin beschrijft de gemeente Stichtse Vecht haar ambitie op het gebied van wonen in de gemeente aan de hand van de volgende thema's:

- voldoende betaalbare woningen, nu en straks;
- vergroten van het aanbod aan middenhuur;
- wonen met welzijn en zorg: aanbod verruimen;
- verduurzaming van de woningvoorraad;
- ruimte voor nieuwe woonconcepten en woonwagenstandplaatsen.

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning. Het plan voegt daarmee een woning toe aan de woonvoorraad. Het plan is in lijn met de geactualiseerde woonvisie.

3.3.3 Conclusie gemeentelijk beleid

Het planvoornemen voldoet aan de beleidsuitgangspunten van de gemeente Stichtse Vecht.



4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan moet voorzien in een goede ruimtelijke ordening, zoals de Wro ex art 3.1 stelt. De invulling van dit vereiste is in de jurisprudentie verder gepreciseerd. Onderstaand is per woon- en omgevingsaspect beoordeeld of en wat voor een wijziging er optreedt en of een goed woon- en leefklimaat voor zowel de omgeving als het plangebied zelf gegarandeerd is.

4.1 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

4.1.1 Toetsingskader

Per 1 april 2011 is het Besluit-m.e.r. gewijzigd en in lijn gebracht met de Europese richtlijn hieromtrent (nr. 85/337/EEG). Voor deze wetswijziging kon bij de vraag of er een MER moest worden gemaakt, dan wel een mer-beoordeling moest worden uitgevoerd, worden volstaan met een toets aan de activiteiten en de bijbehorende getalsmatige grenzen uit het Besluit m.e.r. (bijlage C en D). Omdat de Europese richtlijn geen getalsmatige grenzen kent voor m.e.r.-plichtige activiteiten, zijn getalsmatige grenzen uit het Besluit-m.e.r. niet meer 'hard', maar hebben deze meer een indicatieve waarde.

Concreet betekent dit dat bij de vraag of er een m.e.r. of een mer-beoordeling dan wel een plan-m.e.r. moet worden uitgevoerd, niet zonder meer kan worden uitgegaan van de getalsmatige grenzen in kolom 2 van bijlage C en D, maar dat meer in algemene zin beoordeeld moet worden of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, waardoor het opstellen van een MER noodzakelijk zou zijn.

Een plan-m.e.r. is wettelijk verplicht wanneer:

het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor een (project)mer noodzakelijk is, dan wel waarvoor beoordeeld moet worden of een (project)m.e.r. noodzakelijk is; de activiteiten in het bestemmingsplan mogelijk leiden tot significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden (passende beoordeling noodzakelijk).

Bij een planmer gaat het om besluiten uit kolom 3 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r. Een (project- of besluit)-m.e.r. betreft een besluit op grond waarvan geen nader Besluit-m.e.r. of (beoordelings-)plichtig besluit meer nodig is. Het plan schept dus geen kader meer voor een mer-(beoordelings)plichtig besluit. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een bestemmingsplan wat in directe zin woningbouw mogelijk maakt waarvoor een m.e.r.-plicht geldt, of om een omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een veehouderij (met aanzienlijke milieugevolgen). Het betreft hier besluiten uit kolom 4 van bijlage C en D van het Besluit-m.e.r.

De wetswijziging van 1 april 2011 heeft tot gevolg dat ook onder de drempelwaarden beoordeeld moet worden of een m.e.r.-procedure doorlopen moet worden. Dit geldt zowel voor besluiten uit kolom 4 als voor besluiten (plannen) uit kolom 3 (plan-m.e.r.). In geval het project onder de drempelwaarde valt is deze beoordeling vormvrij. Dit betekent dat deze beoordeling via de officiële m.e.r.-beoordelingsprocedure kan geschieden, maar in veel gevallen zal een beoordeling in de toelichting bij het plan voldoende zijn.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft geen activiteit zoals benoemt in het Besluit-m.e.r. (Bijlage C en D). Het plan betreft de wijziging van een bestemming, er wordt geen nieuwe woning gerealiseerd. Dit betekent dat er geen sprake is van een m.e.r.-plicht en dat geen vormvrije m.e.r. beoordeling noodzakelijk is. Voor onderliggend plan kan voor de milieugevolgen op basis van de in dit hoofdstuk behandelde milieuaspecten geoordeeld worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.



4.2 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen), worden hinder en gevaar beperkt of voorkomen en wordt het voor bedrijven of woonfuncties mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Om dit gestandaardiseerd te kunnen beoordelen zijn in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de beperking of voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

Planspecifiek

In dit plan wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning. Het plangebied is aan de rechterzijde naast een woonbestemming gelegen. De omliggende gronden tegen het plangebied aan bestaan uit recreatiegronden. In de bestaande situatie vormt de bedrijfswoning al een gevoelige bestemming waar omliggende bedrijven rekening mee moeten houden. Voor omliggende bedrijven treedt er als gevolg van het plan dan ook geen wijziging op. Voor de naastgelegen woonbestemming ontstaat als gevolg van voorliggend plan juist een beter woon- en leefklimaat.

Daarnaast moet bij de omzetting van een bedrijfswoning beoordeeld worden of de resterende bedrijfsactiviteiten binnen de gronden waartoe de bedrijfswoning behoort geen belemmering vormen voor de nieuwe reguliere woning.

Tegen het plangebied aan is de bestemming 'Recreatie – 7' gelegen. Hierbinnen is een minigolfbaan en forelvisvijver toegestaan.

Verder is de bestemming 'Recreatie – 3' tegen het plangebied gelegen. Hierbinnen is permanente verblijfsrecreatie met stacaravans en zomerhuizen alsmede niet permanente verblijfsrecreatie mogelijk. De gronden rondom het plangebied worden gebruikt als parkeerterrein en toegangsweg. De daadwerkelijke recreatie bevindt zich verder richting de Wilgenplas.

De richtafstand van kampeerteerreinen/vakantiecentra (SBI — 2008: 552 – 553) bedraagt 50 meter in een rustige woonwijk en 30 meter in een gemengd stedelijk gebied. Aangezien het hier een gebied is waarbij de agrarische functie gecombineerd wordt met wonen en recreatie is er hier sprake van een gemengd stedelijk gebied. De afstand tussen de woning en de recreatieve bestemming met het parkeerterrein bedraagt ca. 30 meter. De afstand tot de slagbomen bedraagt ca. 115 meter. Er kan gesteld worden dat voldoende afstand gehouden wordt tot de aanwezige milieuhinderbronnen.

Het opnemen van de woonbestemming levert geen belemmering op voor het gebruik van het naastgelegen recreatieterrein. Tevens zal ter plaatse van de nieuwe reguliere woning sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

4.3 Geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder door spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functie belast mogen worden. De Wgh geeft ook aan in welke situaties door onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudentie zijn aanvullende onderzoek verplichtingen gesteld.

Planspecifiek

Voorliggend plan ziet toe op het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning. Bij de beoordeling of een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder noodzakelijk is, gaat de wet uit van de vraag of er binnen de zone van een weg een (nieuwe) woning wordt gerealiseerd (art. 76, eerste lid Wgh en 76a Wgh). Daarbij is niet vereist dat voor bestaande woningen binnen



bestaande zones een herbeoordeling plaatsvindt als een vergunning wordt verleend of als het bestemmingsplan wordt herzien (art. 76, derde lid Wgh). Daarvan wordt verondersteld dat die bestaande gevallen, voor zover er niets wijzigt aan de zones of woningen, vooraf beoordeeld en akkoord bevonden zijn. In voorliggend plan vinden er geen fysieke wijzigingen plaats. De bestaande woning wordt niet herbouwd of uitgebreid.

De Wgh maakt geen onderscheid tussen bedrijfs- en burgerwoningen. Artikel 1 Wgh bevat een definitie van een “woning”, die voor zowel een burgerwoning als een bedrijfswoning geldt. Er is voor de beoordeling tussen een bedrijfs- en burgerwoning op grond van de Wgh aldus geen ander toetsingskader. Ook door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie bijvoorbeeld ABRvS 2 augustus 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2106, r.o. 34.) is bevestigd dat de Wgh geen onderscheid maakt tussen bedrijfs- en burgerwoningen.

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat voor voorliggend plan geen akoestisch onderzoek vereist is en het aspect geluid geen belemmering vormt.

4.4 Ecologie

4.4.1 Flora en Fauna

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Als de ontwikkeling verstoring of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet ook aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.

Planspecifiek

Bepaald moet worden of er geen beschermde soorten worden aangetast door de planontwikkeling. Voor voorliggend plan zullen geen bomen gekapt, sloten gedempt en of bosschages worden verwijderd. Tevens vinden er geen fysieke ingrepen plaats aan de gebouwen. Een ecologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het aspect Flora en Fauna vormt geen belemmering.

4.4.2 Stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden

Op 15 juni 2015 is het Programma Aanpak Stikstof (PAS) vastgesteld. Het PAS bevat maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden. Een gedeelte van de toekomstige afname van stikstofdepositie kan vervolgens worden opgevuld door economische activiteiten die leiden tot een toename van stikstofdepositie. In de praktijk blijkt echter de afname van stikstofdepositie door de maatregelen niet gegarandeerd te kunnen worden. Daarom heeft op 29 mei 2019 de Raad van State een uitspraak gedaan. Hierin oordeelt de Raad dat het PAS niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt.

Het uitgangspunt is sindsdien nog steeds dat voor nieuwe initiatieven aangetoond moet worden dat er geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden door stikstofemissies en -deposities ontstaan door het initiatief. Het instrument waarmee de stikstof berekend kan worden is de AERIUS Calculator.

Planspecifiek

Voorliggend plan is op circa 370 meter afstand ten opzichte van het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen gesitueerd. De Oostelijke Vechtplassen bestaat uit een reeks van laagveengebieden tussen de Vecht en de oostrand van Utrechtse heuvelrug.



Voorliggend plan betreft een planologische wijziging, er wijzigt niks ten aanzien van de uitstoot van stikstof. Een Aeriusberekening is voor het plan dan ook niet nodig.

Op basis van bovenstaande conclusie vormt het aspect 'Stikstofdepositie' geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Bodem

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft een planologische wijziging waarbij de recreatieve bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming. Het aantal gebruikers dat op de locatie langdurig kan verblijven wijzigt als gevolg van voorliggend plan niet. De kwaliteitseisen ten aanzien van de grond zijn dan ook niet strenger. Een verkennend bodemonderzoek is niet nodig.

Voorts heeft de Omgevingsdienst Utrecht bij de beoordeling van het plan de aanvullende opmerking gemaakt:

'Volgens het milieudossier van de ODRU is er op de locatie een mobiele dieseltank aanwezig. Verder zijn er bij ons geen bodembedreigende activiteiten bekend op deze locatie. Volgens de loodverwachtingskaart is er mogelijk een verhoogd loodgehalte aanwezig op de locatie. In het kader van de bestemmingsplanprocedure hoeft dit verder niet onderzocht te worden. Op het moment dat de huidige woning wordt gesloopt en/of er nieuwbouw gaat plaatsvinden op de locatie dan is het wel noodzakelijk om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren op het gehele perceel en deze door ons te laten beoordelen.'

Het aspect 'Bodem' vormt daardoor geen belemmering voor het planvoornemen.

4.6 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 1: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Advieswaarde (WHO)
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	10 µg / m ³
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³	
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	15 µg / m ³
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³	
Fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³	5 µg / m ³



In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Planspecifiek

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM-criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Voorliggend plan blijft ruim onder het criterium. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk. Voorts is de huidige situatie ten aanzien van de luchtkwaliteit en de situatie voor 2030 in beeld gebracht. Hiervoor is het Geoportaal van de ODRU geraadpleegd.

Tabel 2: NSL-waardes NO₂, PM_{2,5} en PM₁₀ voor de jaren 2020 ter plaatse van het plangebied.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Advieswaarde (WHO)	Waarde 2018	Waarde 2030
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	10 µg / m ³	16-18	10-12
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³			
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	15 µg / m ³	19- 20	17-18
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³			
Fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³	5 µg / m ³	12- 12,5	10-10,5

De concentraties stikstofdioxide en fijn stof blijven onder de wettelijk vereiste gemiddelde concentraties voor 2018 en 2030. De WHO en GGD hanteren advieswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) van 10 microgram per kuub, fijn stof (PM₁₀) van 15 microgram per kuub en 5 microgram per kuub voor PM_{2,5} wat lager ligt dan de wettelijke grenswaarden. De advieswaarden worden (net) niet benaderd. De blootstelling aan luchtverontreiniging is echter beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Voorliggend plan is getoetst aan het wettelijk vereiste. In de komende jaren wordt verwacht dat de luchtkwaliteit verbeterd, waardoor de wettelijke grenswaarden ook niet worden overschreden. Gelet op het bovenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen beletsel voor dit plan.

4.7 Externe veiligheid

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

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;



- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

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

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en kampeertreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het bouwen van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het bouwen van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkt kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Als een goede onderbouwing wordt gegeven dan kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde.

Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Bevi stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is dit moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico hoe zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor (de omgeving van) de risicovolste bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken.

Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag over de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedssfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Een onderdeel van het Bevt houdt in dat voor sommige transportassen rekening moet worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG.). Het PAG. is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening moet worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

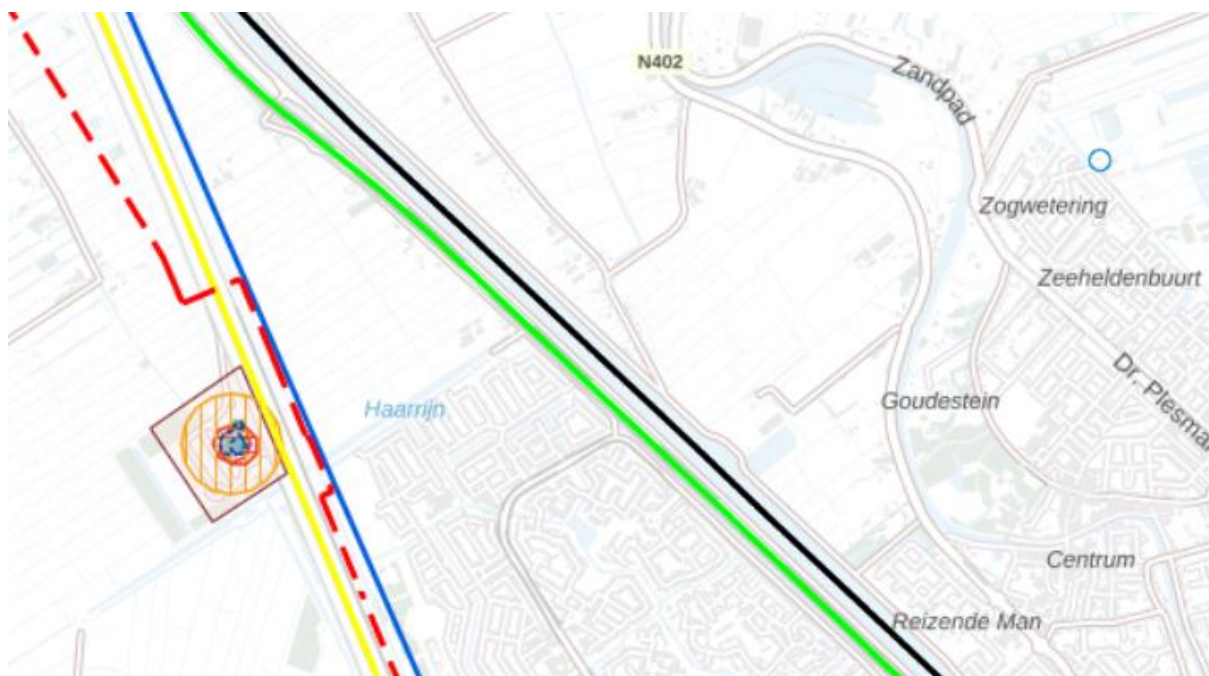


Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risico verhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Planspecifiek

Om te beoordelen of er externe veiligheidsrisico's aanwezig zijn voor het plan, is de risicokaart van de Atlas leefomgeving geraadpleegd.



Figuur 4: Risicokaart Atlas leefomgeving (plangebied aangeduid met blauwe cirkel).

Bedrijven

Er bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Ook zijn er geen bedrijven in de nabije omgeving met een overig veiligheidsrisico.

Transport over weg, spoor en water

Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van stoffen die worden getransporteerd over vaarwegen. Op circa 1.6 kilometer afstand is een spoorlijn gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het plangebied ligt in het invloedsgebied van stoffen uit de stofcategorie D4 (toxische vloeistoffen). Tevens valt het plangebied in het invloedsgebied van stoffen uit de stofcategorie LT3 die vervoerd worden over de A2 (wegvak U73). Dit betreffen eveneens toxische vloeistoffen.

De personendichtheid, van belang voor het groepsrisico, zal echter door voorliggend plan niet wijzigen. Volledigheidshalve wordt verder in deze paragraaf ingegaan op het maatgevend scenario en handelingsperspectief behorende bij een toxisch scenario.



Transport buisleidingen

Er bevinden zich geen relevante buisleidingen in de nabijheid van het plangebied waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Toxisch scenario

Toxische vloeistoffen en gassen kunnen vrijkomen als de tank met toxische stoffen het begeeft als gevolg van bijvoorbeeld een incident. Hierbij komen de toxische stoffen vrij in de vorm van een plas of een wolk. Een toxische plas zal vervolgens (gedeeltelijk) verdampen, waarbij een toxische wolk wordt gevormd. Afhankelijk van de weersomstandigheden en de windrichting kan de toxische wolk het plangebied indrijven.

Bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

Bij een ongeval met toxisch gas of vloeistof kan de brandweer optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen of op te nemen met water. Dit is wel afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario. De aanwezigheid van bluswatervoorzieningen binnen het plangebied is met het oog op een toxisch scenario niet relevant.

Handelingsperspectief:

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Het advies bij het vrijkomen van een toxische wolk is om te schuilen tot de lekkage is verholpen en/of de concentratie in de lucht laag genoeg is om het gebied te ontvluchten. Daarvoor is het noodzakelijk dat de gifwolk het gebouw niet binnendringt dus ramen, deuren en ventilatie moet gesloten kunnen worden. Wanneer binnen schuilen niet (meer) veilig kan, moet van de risicobron af gevlucht worden. Personen die zich buiten bevinden moeten naar binnen vluchten of van de risicobron afvluchten. Het plangebied biedt hier voldoende ruimte voor.

Voorliggend plan ziet toe op een planologische wijziging. Er worden ten opzichte van de huidige situatie geen nieuwe kwetsbare functies mogelijk gemaakt. Tevens zal de personendichtheid als gevolg van voorliggend plan niet toenemen. Geconcludeerd kan worden dat 'Externe veiligheid' geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

In de Erfgoedwet, vastgesteld op 1 juli 2016, zijn de regels voor de archeologische monumentenzorg opgenomen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen door een gecertificeerd bureau archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. In de beleidsregels zijn vrijstellingsgrenzen opgenomen voor de oppervlakte en diepte van de voorgenomen ingreep. Als een plangebied groter is dan de gestelde oppervlakteondergrens en de ingreep dieper gaat dan de diepte-ondergrens dient archeologisch onderzoek volgens de Archeologische MonumentenZorg-Cyclus (AMZ-cyclus) te worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Archeologie

Voor het plan is de archeologische beleidskaart van de gemeente Stichtse Vecht geraadpleegd. De beleidskaart is op 1 juni 2022 vastgesteld. Een deel van het plangebied valt binnen 'WA2 Hoge



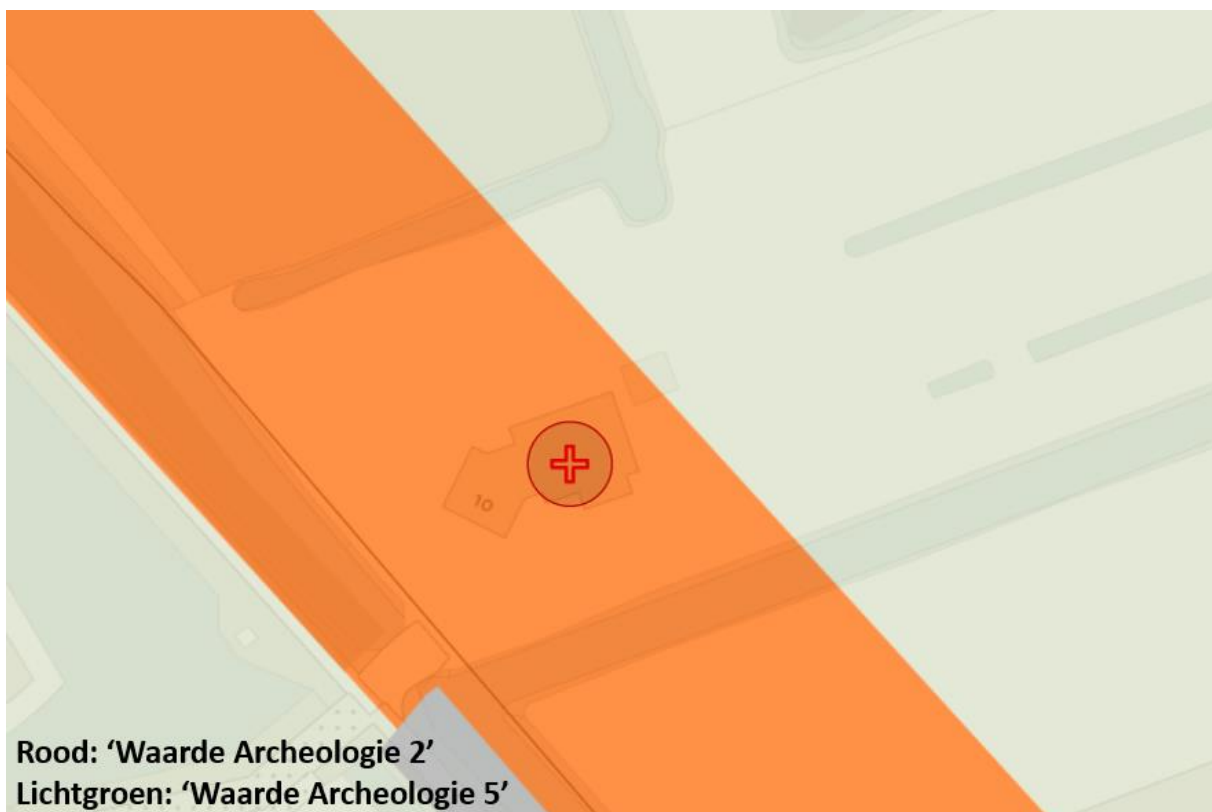
verwachting'. Deze waarde is opgenomen voor de Vechtzone, waterbodems in/nabij de historische kernen en ontginningslinten en-dijken. Het beleid voor gronden met deze verwachting is:

Voor plangebieden waarvan de bodemverstoring een oppervlak van meer dan 100 m² beslaat en de bodem tot meer dan 0,3 m geroerd wordt, moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Daarnaast geldt voor een deel van het plangebied de verwachting 'WA5 Lage verwachting'. Deze waarde is opgenomen voor komgebieden en gebieden met blokverkaveling. Het beleid voor gronden met deze verwachting is:

Voor plangebieden waarvan de bodemverstoring een oppervlak van meer dan 100.000 m² beslaat en de bodem tot meer dan 0,3 m geroerd wordt, moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Voorliggend plan houdt geen fysieke wijzigingen in. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Om het archeologisch erfgoed te beschermen worden in het bestemmingsplan de twee archeologische waarden als dubbelbestemming opgenomen.



Figuur 5: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Stichtse Vecht.

Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Stichtse Vecht is geraadpleegd. Uit het raadplegen van de cultuurhistorische waardenkaart blijkt dat er binnen het plangebied geen monumenten aanwezig zijn. Het plangebied maakt onderdeel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De waarde van de linie schuilt in het behoud van het samenhangend stelsel van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen. Binnen het plangebied zijn geen elementen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie aanwezig. Voorliggend plan ziet toe op een planologische wijziging en heeft geen invloed op de omliggende elementen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Binnen het plangebied bevinden zich verder geen cultuurhistorische waarden. Wel loopt naast het plangebied richting de Wilgenplas een waardevolle laan. Deze laan betreft de laan van de buitenplaats Doornburgh. Voorliggend plan tast de historische laan niet aan.

Gezien bovenstaande vormt het aspect 'Archeologie en cultuurhistorie' geen belemmering voor het planvoornemen.



4.9 Waterhuishouding

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

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt over water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

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

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

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer met de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, waterkwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de Waterwet is het bij elkaar brengen van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door een watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische toepassing van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in een aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan 2022-2027

Het NWP (maart 2022) bevat de belangrijkste punten van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren. Onderdelen hiervan zijn de stroomgebiedbeheerplannen, het overstromingsrisicobeheerplan en het Programma Noordzee. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen over klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater en waterverdeling, waterkwaliteit en natuur, scheepvaart en de functies van de rijkswateren.

Vanwege Europese regelgeving en de nationale Waterwet zijn iedere 6 jaar nationale plannen voor water nodig. In het NWP komen het oude Nationaal Waterplan (voor beleid) en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (voor beheer) samen. Zo werken we al in de geest van de Omgevingswet. Daarnaast zijn het Programma Noordzee, de stroomgebiedbeheerplannen en de overstroming risicobeheersplannen onderdeel van het NWP. Hiermee geeft het programma invulling aan de Europese richtlijnen voor water,



4.9.1 Regionaal waterbeleid

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet zorgt namens het waterschap voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in de sloten en vaarten. Het verzorgingsgebied van Waternet omvat de gemeente Amsterdam en een groot gebied in de provincie Utrecht en Noord-Holland. Het beleid van AGV is verwoord in het Waterbeheerplan en diverse beleidsnota's.

Het waterschap hanteert het beleid dat bij het aanbrengen van meer dan 1.000 m² verharding in stedelijk gebied en 5.000 m² in het overige gebied 10 % daarvan gecompenseerd moet worden in de vorm van oppervlaktewater voor waterberging. Door compensatie wordt voorkomen dat ernstige peilstijging optreedt door afstromend regenwater met wateroverlast tot gevolg.

Watertoets

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

Planspecifiek

Bestaand watersysteem

Het plangebied ligt niet in de beschermingszone van een regionale kering, waardoor aanvullende voorwaarden vanuit het waterschap niet van toepassing zijn. Aan de westelijke kant van het plangebied bevinden zich primaire watergangen. Het onderhoud wordt uitgevoerd door het waterschap en door de gemeente. Voorliggend plan wijzigt de loop van de aanwezige watergangen niet.



Figuur 6: Uitsnede Legger Water – Waterschap AGV.



Oppervlaktewater en watercompensatie

Voorliggend plan ziet toe op een planologische wijziging. Er vinden geen fysieke wijzigingen plaats binnen het plangebied. Er wordt geen oppervlaktewater gedempt of verhardingen toegebracht. Het is derhalve niet nodig om watercompensatie door te voeren.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied valt binnen het grondwaterbeschermingsgebied. In de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht is hiervoor aangegeven dat aangegeven dat geen activiteiten zijn toegestaan die een risico vormen voor de grond- en oppervlaktewaterwinning voor menselijke consumptie. Hiertoe is de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' uit het geldende bestemmingsplan overgenomen.

Het plan wordt volledigheidshalve in het kader van het watertoetsproces toegezonden aan het waterschap. Gezien bovenstaande vormt het aspect 'Water' geen belemmering voor onderhavig plan.

4.10 Verkeer en parkeren

Verkeer en parkeren is een wezenlijk onderdeel van een goede ruimtelijke ordening. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat een plan voorziet in voldoende parkeermogelijkheden. Hierbij geldt doorgaans dat de omgeving niet nadelig belast mag worden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Ten tweede dient beoordeeld te worden of de bestaande infrastructuur toereikend is voor de beoogde ontwikkeling en dat er als gevolg van de ontwikkeling geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

De gemeente Stichtse Vecht heeft in haar 'Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan Stichtse Vecht 2013, deel B: Nota Parkeernormen' (GVVP, vastgesteld door de raad op 29 september 2015) vastgelegd welke parkeernormen gelden.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft een planologische wijziging. De parkeerbehoefte wijzigt als gevolg van het plan niet. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om het parkeren op te lossen. Tevens zal de verkeersgeneratie niet toenemen.

Het aspect Verkeer en parkeren vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.



5 Juridische planbeschrijving

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van twee woning mogelijk. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht op het vigerende plan. Tot slot is aangesloten bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

5.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Onderstaande beschrijving is een algemeen beschrijving van bestemmings- of wijzigingsplanregels. Omdat verwezen wordt naar het moederplan zijn de regels in dit plan zeer beknopt.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (met name de maximale goot- en/of bouwhoogte). De verschillende bestemmingen bevatten, indien nodig, specifieke gebruiksregels. Per bestemming is daarnaast bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels;
- algemene aanduidingsregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overige regels.



Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat door het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 De bestemmingen

In het plangebied zijn verschillende bestemmingen weergegeven. Hieronder wordt een nadere beschouwing gegeven van deze bestemmingen.

Artikel 3 Agrarisch met waarden – Landschapswaarden.

De gronden met de bestemming 'Recreatie' zijn herbestemd naar de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Deze gronden behoren tot hetzelfde kadastrale perceel en het gebruik komt overeen met het feitelijk gebruik. De regels voor 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Maarssen'.

Artikel 4 Tuin

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor het gebruik als tuin. Bebouwing is hier niet toegestaan; enkel bouwwerken geen gebouwen zijnde. Het bevoegd gezag kan echter voor de bouw van erkers en/of toegangsportalen aansluitend aan het hoofdgebouw (bijvoorbeeld de woning) tot een grondoppervlakte van niet meer dan 6 m² en een hoogte van 3 m, afwijken. De regels voor 'Tuin' zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Maarssen'.

Artikel 5 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd om de bestaande bedrijfswoning te kunnen bewonen als reguliere woning. De regels voor 'Wonen' zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Maarssen'. In de planregels is geborgd dat in afwijking van de overige bouwregels de bestaande bebouwing is toegestaan.

Artikel 6 Waarde – Archeologie 2

Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de gronden waar mogelijk archeologische waarden in de grond zitten aangeduid met archeologische waarde. Met deze dubbelbestemming blijven de eventueel aanwezige waarden in de ondergrond afdoende beschermd.

Artikel 7 Waarde – Archeologie 5

Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de gronden waar mogelijk archeologische waarden in de grond zitten aangeduid met archeologische waarde. Met deze dubbelbestemming blijven de eventueel aanwezige waarden in de ondergrond afdoende beschermd.

Gebiedsaanduiding Milieuzone – Grondwaterbeschermingsgebied

Op de verbeelding van het bestemmingsplan is het gehele plangebied aangeduid met een milieuzone. Met deze milieuzone wordt de waterkwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening beschermd.



6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd.

De procedurekosten voor het plan worden met de gemeentelijke legeskosten op aanvrager verhaald. Ook wordt een anterieure overeenkomst en of een planschadeovereenkomst gesloten met de aanvrager van het plan. Hiermee zijn kosten en risico's verdeeld. Alle aanlegkosten worden door de aanvrager betaald. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Wettelijk vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan Zogweteringlaan 10 Maarssen is volgens artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening aan de bestuurlijke partners voorgelegd. De reacties van de wettelijk vooroverlegpartners en of het tot wijzigingen van het bestemmingsplan heeft geleid is opgenomen in bijlage 1 bij het bestemmingsplan.

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende de ontwerpfase in het kader van art 3.8 Wro en volgens afdeling 3.4 van de Awb ter inzage gelegd. Het plan heeft van vrijdag 22 december tot en met donderdag 1 februari ter inzage gelegen. Een ieder is gedurende deze periode in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend.

Wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld, ligt het plan ten slotte ter inzage met de mogelijkheid tot het indienen van beroep en/of voorlopige voorziening bij de Raad van State. Na het doorlopen van de fase van beroep en/of voorlopige voorziening wordt het plan onherroepelijk.



7 Bijlage

1. Nota beantwoording Vooroverleg-BP Zogweteringlaan 10

