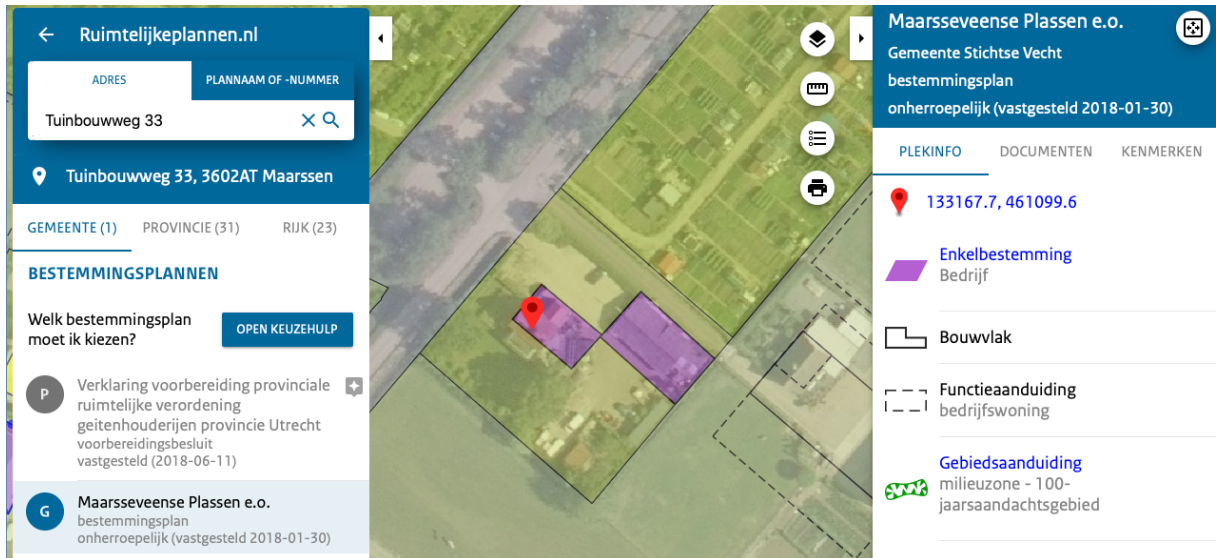




The screenshot shows the 'Ruimtelijkeplannen.nl' interface. On the left, a search bar contains 'Tuinbouwweg 33' and the location 'Tuinbouwweg 33, 3602AT Maarssen'. Below this, a list of planning documents is shown, including 'Verklaring voorbereiding provinciale ruimtelijke verordening' and 'Maarsseveense Plassen e.o. bestemmingsplan'. The central map displays a green area with a red pin and a purple polygon. On the right, a sidebar for 'Maarsseveense Plassen e.o.' provides details: 'Gemeente Stichtse Vecht bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2018-01-30)', coordinates '133167.7, 461099.6', and planning categories: 'Enkelbestemming Bedrijf', 'Bouwvlak', 'Functieaanduiding bedrijfswoning', and 'Gebiedsaanduiding milieuzone - 100-jaarsaandachtsgebied'.

Tuinbouwweg 33, Maarssen

Datum: 11 januari 2022

Type plan: Toelichting Wijziging Bestemmingsplan

Naam: Wijzigingsplan: Tuinbouwweg 33 Maarssen
Gemeente Stichtse Vecht
Deel A: Toelichting

Plan identificatie: NL.IMRO.1904.WPTuinbouwweg33MRS-VO01

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	3
1.5	WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	4
1.6	LEESWIJZER	5
2.	PLANBESCHRIJVING	6
2.1	HUIDIGE SITUATIE	6
2.2	BESCHRIJVING PLAN	6
3.	TOETSING AAN DE VOORWAARDEN VAN DE WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	8
4.	BELEIDSKADERS	9
4.1	RIJKSBELEID	9
4.2	PROVINCIAAL BELEID	10
4.3	GEMEENTELIJK BELEID STICHTSE VECHT	13
5.	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	17
5.1	GELUID	17
5.2	BODEMKWALITEIT	17
5.3	LUCHTKWALITEIT	18
5.4	ARCHEOLOGIE	18
5.5	CULTUURHISTORIE	19
5.6	NATUUR EN ECOLOGIE	19
5.7	WATER	20
5.8	VERKEER EN PARKEREN	21
5.9	DUURZAAMHEID	22
5.10	EXTERNE VEILIGHEID	22
5.11	MILIEUZONERING	23
5.12	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	23
6.	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	25
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	28
8.	VOOROVERLEG EN INSPRAAK	28

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Initiatiefnemer is voornemens de bestemming Bedrijf van het perceel Tuinbouwweg 33 te Maarssen te wijzigen naar een bestemming Wonen.

Het betreft het perceel kadastraal bekend MSVOO-C-321 met een grootte van 2.150 m².

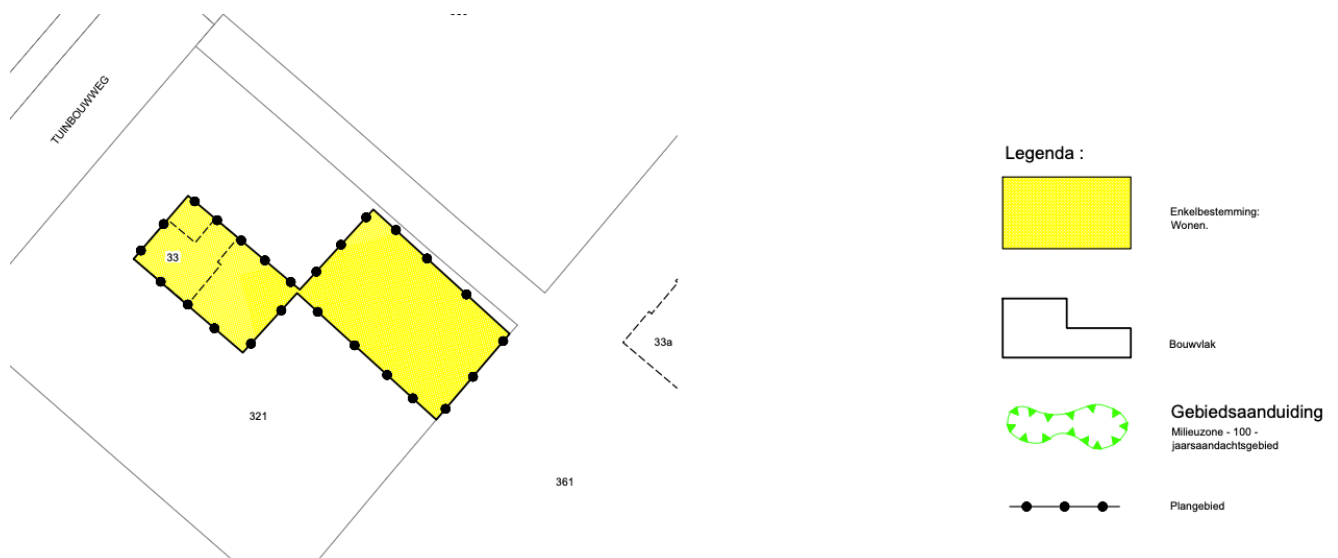
De huidige vigerende bestemming is niet meer in overeenstemming met het feitelijk gebruik als burgerwoning. Het perceel is gelegen in een gemengd gebied waarbij zowel een woonbestemming als een bedrijfsbestemming in voor komen.

Ruimtelijk gezien is een continuering van een bedrijfsbestemming niet noodzakelijk. De gewenste bestemmingswijziging heeft een geen invloed voor wat betreft ruimtelijke consequenties.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het correct bestemmen van de gronden 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 "Tuinbouwweg 33 Maarssen" bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding
- Regels
- Toelichting (met bijbehorende bijlagen)

1.4 Huidige planologische situatie

Van toepassing is het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. (2018-01-30)

Het perceel heeft de bestemming:

- Enkelbestemming
 - Bedrijf
 - Tuin
- Bouwvlak (2x)
- Functieaanduiding
 - Bedrijfswoning
 - Specifieke vorm van bedrijf - 3
- Gebiedsaanduiding milieuzone -100- jaars aandachtgebied

Het vigerend bestemmingsplan geeft voor zover van belang het volgende aan:

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:

3	Tuinbouwweg	33	houtbewerkend- en aannemersbedrijf	(sb-3)
---	-------------	----	------------------------------------	--------

- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één (1) bedrijfswoning toegestaan;

1.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

Artikel 4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Ten behoeve van het wijzigen naar de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' met aanduiding 'voormalig (agrarisch) bedrijf'.

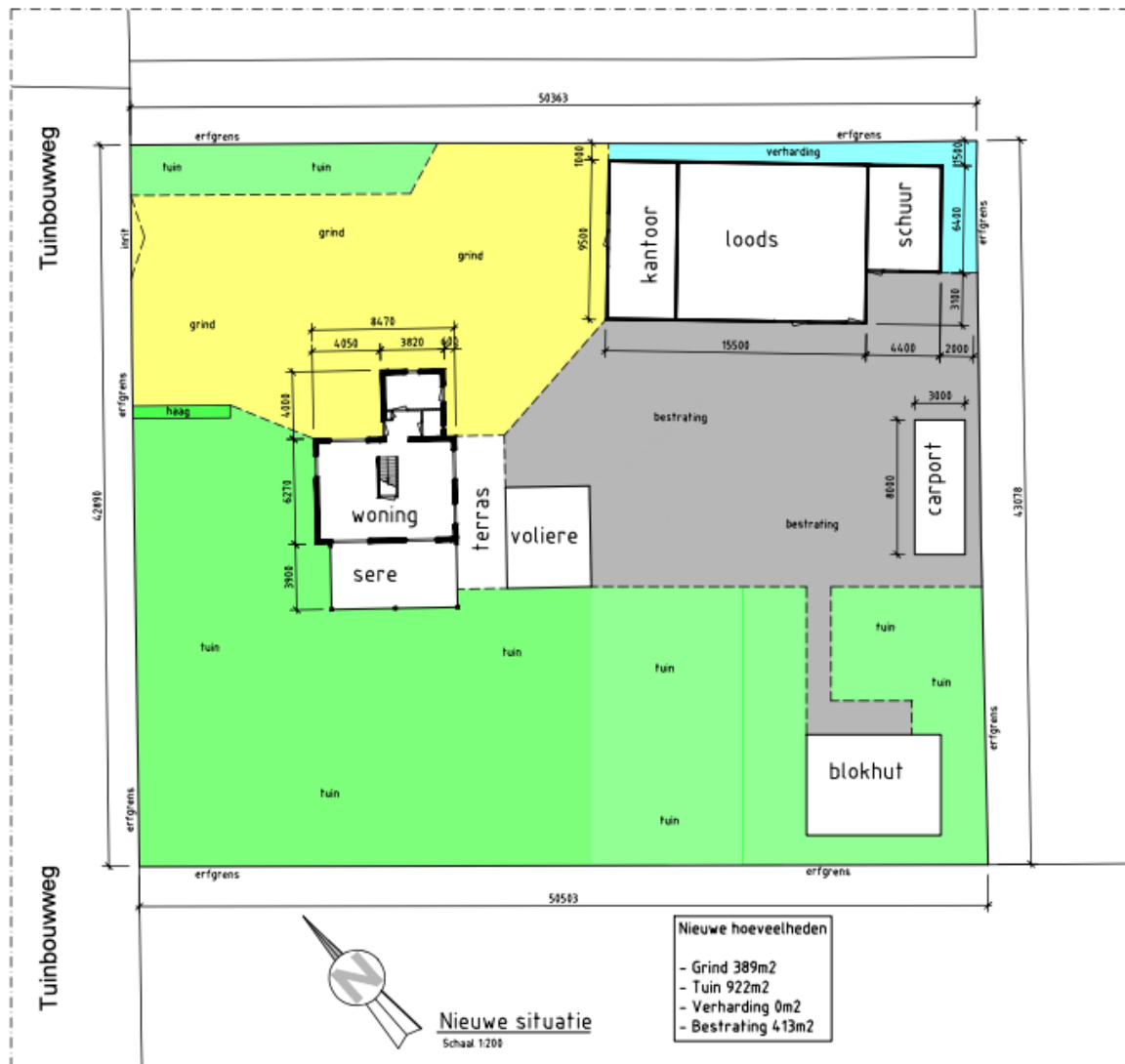
Burgemeester en wethouders zijn, als sprake is van een algehele bedrijfsbeëindiging van een ter plaatse gevestigd bedrijf, bevoegd de bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' en 'Tuin', met de aanduiding "voormalig (agrarisch) bedrijf" onder voorwaarden dat:

- a. de aanvrager van de wijziging aannemelijk maakt dat hij het bedrijf en de daarbij horende activiteiten geheel heeft beëindigd en uit een advies van een deskundige blijkt dat er niet langer sprake is van een 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. de voormalige bedrijfswoning aanwezig blijft op de bestaande locatie tenzij het voor de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische)bedrijven beter is de woning anders te situeren.
- e. de bestaande bedrijfsgebouwen, in stand mogen blijven en uitsluitend gebruikt mogen worden voor hobbymatig agrarisch gebruik of een beroep of bedrijf aan huis gelijk aan regels onder Wonen.
- f. De bestaande bedrijfsgebouwen niet mogen worden vergroot en landschappelijk worden ingepast.

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.

Onderstaand een plattegrond van de nieuwe situatie:



3. Toetsing aan de voorwaarden van de Wijzigingsbevoegdheid

Artikel 4.5 Wijzigingsbevoegdheid (Bestemmingsplan Maarssenveense Plassen e.o.)

4.5.1 Ten behoeve van het wijzigen naar de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' met aanduiding 'voormalig (agrarisch) bedrijf'.

Burgemeester en wethouders zijn, als sprake is van een algehele bedrijfsbeëindiging van een ter plaatse gevestigd bedrijf, bevoegd de bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' en 'Tuin', met de aanduiding "voormalig (agrarisch) bedrijf" onder voorwaarden dat:

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

Het Bouwbedrijf De Jager is in 1994 opgericht en In 2008 verder gegaan als Bouwadviesburo. In 2021 is de inschrijving bij de KvK conform aangepast.

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

Zie Hoofdstuk 5.11

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

Zie Hoofdstuk 5.11

- d. de voormalige bedrijfswoning aanwezig blijft op de bestaande locatie tenzij het voor de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische)bedrijven beter is de woning anders te situeren.

Het bouwvlak blijft ongewijzigd. De huidige bedrijfswoning blijft in stand. Alleen de functie wordt gewijzigd in een reguliere woonfunctie

- e. de bestaande bedrijfsgebouwen, in stand mogen blijven en uitsluitend gebruikt mogen worden voor hobbymatig agrarisch gebruik of een beroep of bedrijf aan huis gelijk aan regels onder Wonen.

Ik dit wijzigingsplan worden de voorschriften conform aangepast

- f. De bestaande bedrijfsgebouwen niet mogen worden vergroot en landschappelijk worden ingepast.

De bestaande bedrijfsgebouwen worden niet vergroot. Het perceel is al op een natuurlijke wijze ingepast met diverse bomen. Aan de voorzijde van het perceel zal verharding worden vervangen door tuin, zo ook aan de zuidzijde van het perceel.

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 hoofdenrgienetwerk (380 kV) en het indien nodig ruimtelijk accommoderen van de inzet van de regio op geothermie (waaronder warmteopslag) 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 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 is de nieuwe Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. In de visie staan de onderstaande zeven beleidsthema's als zijnde beleidskeuzen en ambities.



Figuur 8. Beleidsthema's Omgevingsvisie Provincie Utrecht

Zoals in de afbeelding hierboven te zien is loopt het onderwerp 'Gezonde en veilige leefomgeving' door de zeven thema's heen, dit onderwerp vormt dan ook de rode draad die alle verschillende thema's verbindt. Hieronder worden de diverse thema's toegelicht gericht op wat relevant is voor planologische ontwikkelingen.

Stad en land gezond:

- 2050: wij streven naar een gezonde en veilige leefomgeving: de milieukwaliteit is goed, de veiligheid is gewaarborgd, bewegen wordt gestimuleerd, er zijn voldoende ontspannings- en ontmoetings-mogelijkheden en iedereen doet mee.

- 2040: voor bestaande woningen en andere geluidgevoelige gebouwen streven we naar het niet verder toenemen van de geluidhinder; een geluidsbelasting van maximaal 60 dB is, gegeven de huidige infrastructuur, acceptabel.
- 2040: wij hebben voldoende stiltegebieden.
- 2040: wij streven er naar de toename van risico's van opslag en transport van gevaarlijke stoffen en van straling door hoogspanningslijnen te beperken, evenals geur- en geluidhinder door industriële bedrijven en lichthinder.

Klimaatbestendig en water robuust:

- 2050: het bodem- en watersysteem (zowel grondwater als oppervlaktewater) is blijvend robuust en kan veerkrachtiger omgaan met grote hoeveelheden neerslag en droogte. Hier werken wij continu aan.
- 2050: de ondergrond en het bodem- en watersysteem worden duurzaam gebruikt, waarbij gebruik en functies van de ondergrond en het bodem- en watersysteem in samenhang met de bovengrondse opgaven worden bekeken, zodat de juiste functie op de juiste plek ligt.
- 2050: wij hebben op een veilige en verantwoorde manier de duurzame energie die het bodem- en watersysteem levert zo optimaal mogelijk benut.
- 2050: nieuwe opkomende stoffen, zoals medicijnresten, microplastics en PFAS, in het grond- en oppervlaktewater zijn integraal onderdeel van het waterkwaliteitsbeleid.
- 2040: wij zorgen dat er altijd voldoende en schoon drinkwater is, zelfs wanneer zich een extreme groei van de drinkwatervraag zou voordoen. Besparen van drinkwater en voorkomen van verspilling van grondwater zijn daarbij essentiële randvoorwaarden.
- 2027: wij voldoen aan de doelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW-doelen).

Duurzame energie:

- 2050: de provincie Utrecht is zo spoedig mogelijk en uiterlijk in 2050 CO₂-neutraal.
- 2030: minimaal 55% van het elektriciteitsgebruik in de provincie Utrecht wordt hernieuwbaar opgewekt. De energievoorziening is afkomstig uit duurzame bronnen op het eigen grondgebied. Daarbij zijn de duurzame energiebronnen met oog voor de Utrechtse kwaliteiten gerealiseerd en draagt de inpassing ervan zo veel mogelijk bij aan andere doelen.
- 2030: de provincie Utrecht heeft samen met partners haar bijdrage geleverd in onder andere de Regionale Energiestrategieën om aan de afspraken in het nationale Klimaatakkoord te voldoen.
- 2030: geschikte daken worden zoveel als mogelijk benut voor energie opwekken en/of klimaatadaptatie.

Vitale steden en dorpen:

- 2050: Het realiseren van circulaire woningen of woonwijken.
- 2040: een sterke provincie met een duurzaam, gezond en divers woon- en leefklimaat.
- 2040: behoud en versterking van de inclusiviteit van de Utrechtse samenleving, zodat alle inwoners kunnen wonen, werken of ontmoeten waar en wanneer zij dat wensen.
- 2040: iedereen die in de provincie Utrecht wil wonen kan beschikken over passende woonruimte. Dit betekent onder andere een voldoende aanbod aan woningen in het sociale en middeldure segment.
- 2040: behoud en versterking kwaliteit van de woonomgeving; gevarieerd en met aandacht voor de openbare ruimte met groen en blauw en ruimte om te bewegen en laagdrempelige en goed bereikbare voorzieningen.
- 2040: het realiseren van energieneutrale woningen of woonwijken.
- 2030: alle nieuwbouw in de provincie Utrecht gebruikt 50% minder primaire abiotische grondstoffen"

Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar:

- 2040: de provincie Utrecht is goed bereikbaar per fiets, openbaar vervoer en auto in een gezonde en verkeersveilige omgeving. Dit is essentieel voor een vitale Utrechtse regio.

- 2040: alle belangrijke nieuwe en bestaande woon- en werklocaties en sociaal-recreatieve voorzieningen binnen de provincie Utrecht zijn op een ruimte-efficiënte, duurzame, gezonde en veilige manier bereikbaar.

Levend landschap, erfgoed en cultuur:

- 2050: bij ontwikkelingen is voortgebouwd op de kernkwaliteiten van onze karakteristieke landschappen. Aardkundige waarden zijn zichtbaar in het landschap.
- 2030: bestaande en nieuwe aardkundige monumenten vertellen het verhaal van het aardkundig erfgoed en dragen bij aan de recreatieve beleving van het landschap.
- 2030: alle gemeenten hebben initiatieven ontplooid die ten goede komen aan de kernrandzone.”

Toekomstbestendige natuur en landbouw:

- 2050: de provincie Utrecht heeft een robuust klimaatbestendig natuurnetwerk van hoge kwaliteit.
- 2050: binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN), in zowel het landelijk als het stedelijk gebied, is er in 2050 een gunstige staat van instandhouding van beschermde en bedreigde flora en fauna, en is de biodiversiteit ten opzichte van 1990 toegenomen.
- 2050: de natuur heeft een hoge belevingswaarde en er is een grote maatschappelijke betrokkenheid bij natuur.
- 2040: in totaal is 3.000 ha natuur in de Groene contour gerealiseerd en toegevoegd aan het NNN.
- 2040: houtopstanden dragen bij aan schone lucht, landschappelijke kwaliteit, hogere biodiversiteit en CO2-vastlegging.
- 2028: alle nieuwe natuur die nog nodig is voor het Natuurnetwerk Nederland heeft de functie natuur en is met hoogwaardige natuur ingericht.

4.2.2 Conclusie

Het gewenste initiatief levert geen strijd op met de provinciale omgevingsvisie.

4.2.3 Interim Omgevingsverordening

Tegelijk met de Omgevingsvisie Provincie Utrecht heeft de provincie de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht vastgesteld op 10 maart 2021. De verordening is het toetsingskader van de ambities neergelegd in de Omgevingsvisie. De Verordening stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor. De provincie heeft in de Verordening daarom onder meer regels opgenomen over:

- Watersystemen
- Ondergrond en bodem
- Bereikbaarheid
- Energie
- Natuur
- Cultuurhistorie en landschap
- Landbouw
- Wonen, werken en recreëren

Voor wat betreft het wonen worden nadere regels gesteld in Hoofdstuk 9 van de Interim Omgevingsverordening. Voor wat betreft stedelijke functies in het landelijk gebied is van toepassing:

Artikel 9.8 instructieregels 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.

4.2.4 Conclusie

Er is sprake van een zeer beperkte vorm van verstedelijking immers het wonen was al toegestaan. De uitbreiding zit in het toestaan van reguliere bewoning. Het bouwvlak met de daarbij behorende bebouwingsmogelijkheden wordt niet uitgebreid. Hierdoor worden de omliggende functies niet onevenredig geschaad. De betreffende woning is in het verleden al landschappelijk ingepast door het aanbrengen van diverse begroeiing.

Het gewenste initiatief levert geen strijd op met de provinciale omgevingsverordening.

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 ontginningsstelsel 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 buiten de corridor en buiten de rode contour waarbij er sprake is van een functieverandering. 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 Landschapsontwikkelingsplan

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)

Belangrijk voor het buitengebied is de Bethunepolder. Niet enkel voor Maarssen is deze polder van hoge waarde, ook voor Amsterdam is de polder belangrijk. Door de hoeveelheid kwel die in de laaggelegen polder naar boven komt, wordt 1/3 van de stad Amsterdam voorzien van drinkwater. Binnen deze polder zijn 2 agrariërs actief. De hoofdfunctie binnen de polder wordt met de uitvoering van het herinrichtingsplan Noorderpark omgezet naar natuur- en reservaatgebied, waardoor zij een belangrijke schakel vormt tussen andere natuurgebieden.

Indeling in deelgebieden

-  Vechtzone
-  Petgatenlandschap en veenweidelandschap met natuurfunctie
-  Veenweidelandschap
-  Bethunepolder
-  Verstedelijkt recreatielandschap



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 gewenste initiatief 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

Het initiatief levert geen strijd op met de Woonvisie.

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.

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 wegverkeerslawaaï 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.

Nu het bouwvlak t.b.v. de bestemming (bedrijfs)woning gelijk blijft kan worden uitgegaan van een in het verleden al geakkordeerde geluidstoetsing.

Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.1.2 Conclusie

Een akoestische toetsing hoeft niet meer te worden uitgevoerd. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Voor de wijziging van de bestemmingen “Bedrijf” naar “Wonen” is het gebruikelijk dat wordt onderzocht of de huidige bodemkwaliteit geschikt is voor de functie.

Feitelijk gezien is het volledige bouwvlak t.b.v. de bedrijfswoning en het volledige bouwvlak t.b.v. de Functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – 3 (= ook de grens van het plangebied) bebouwd en in gebruik als woning en schuur.

De bedrijfswoning is planologisch gezien al gefaciliteerd. Het uitvoeren van een nader bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.2.2 Conclusie

Nu het betreft een functiewijziging binnen de bestaande bebouwing waar al een woonbestemming geldt kan geconcludeerd worden dat een nader bodemonderzoek niet is vereist en is het terrein vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt voor het beoogde gebruik.

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 vigerende bestemmingsplan geeft aan het perceel (plangebied) geen bestemming Archeologie. Het plangebied is al volledig bebouwd.

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”. Het gewenste initiatief levert geen beeldbepalende wijzigingen op waardoor het niet van invloed is op de Cultuurhistorische waarden.

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 normaal gesproken een nader onderzoek Flora en Fauna vereist. Echter voorziet deze wijziging van het bestemmingsplan alleen in een functiewijziging. Het slopen of verwijderen van bebouwing is niet aan de orde. De bestaande bouwvlakken zijn al volledig bebouwd en dit verandert niet. Een flora- en/of fauna onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

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 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 hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot 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 advies uitgebracht 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^e eeuw worden twee principes (drietrapstrategieën) 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 op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties

tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

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

Nationaal Waterplan

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

Wateradaptie

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Het is belangrijk kansen te benutten om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het planvormingsproces worden meegenomen.

Planspecifiek

De waterkwaliteit mag als gevolg van dit initiatief niet negatief worden beïnvloed. Feitelijk gezien is het volledige bouwvlak t.b.v. de bedrijfswoning en het volledige bouwvlak t.b.v. de Functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – 3 (= ook de grens van het plangebied) bebouwd en in gebruik als woning en schuur.

De wijziging van het bestemmingsplan behelst een sec een functiewijziging. Voor wat betreft de waterhuishouding verandert er niets.

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 6 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 bedrijfswoning naar een reguliere woning niets verandert aan de geluidsgevoeligheid van de woning is toetsing aan de eerder genoemde tabel niet noodzakelijk.

Het perceel is gelegen buiten de bebouwde kom waardoor een vaste afstand geldt van 50 meter (artikel 4b Wet Geurhinder en Veehouderij). In de directe nabijheid zijn geen agrarische bedrijven gelegen.

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 wijzigingsplan 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 4)*
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 5)*
In dit artikel wordt aangegeven wanneer overschrijding van bouwgrenzen is toegestaan. Daarnaast zijn er regels opgenomen ten aanzien van ondergronds bouwen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 6)*
In dit artikel wordt aangegeven welk gebruik in strijd is met de bestemming.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 7)*
In dit artikel wordt beschreven welke aanduidingen worden gebruikt en welke regels dan van toepassing zijn.
- *Algemene Afwijkingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel wordt beschreven welke onderdelen van het plan gewijzigd kunnen worden onder welke voorwaarden.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel wordt beschreven op grond waarvan bestemmingsgrenzen mogen worden overschreden.
- *Overige regels (Artikel 10)*
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.

‘Wonen’ (Artikel 3)

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

Inleiding

Het wijzigingsplan 'Tuinbouwweg 33 Maarssen' betreft een wijziging van de bestemming Bedrijf naar de bestemming Wonen van de woning en bijgebouwen aan de Tuinbouwweg 33 in Maarssen.

Proces tot nu toe

Omdat het een wijzigingsplan betreft voor een bestaande woning die al jaren als burgerwoning in gebruik is is er geen inspraak geweest.

Het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft plaatsgevonden van 22 november tot en met 20 december 2021 gedurende 4 weken;

Het voorontwerp wijzigingsplan "Tuinbouwweg 33 in Maarssen" is in het kader van het vooroverleg toegezonden aan:

1. Provincie Utrecht;
2. Waternet
3. ODRU

Het vooroverleg heeft geleid tot 2 reacties.

Deze reactie worden hierna kort samengevat en beantwoord en er wordt aangegeven of de reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Waternet

- a. Dient geen zienswijze in op het plan.

Reactie gemeente:

De gemeente dankt Waternet voor haar reactie.

Conclusie

Er is geen aanpassing van het plan nodig.

ODRU

Omdat het om de omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning gaat, zijn de aspecten bodem, ecologie, lucht en geluid (wegverkeer) niet van belang. Wel van belang is dat er een archeologische dubbelbestemming hoort te liggen.

Reactie gemeente:

De gemeente dankt ODRU voor de reactie.

Conclusie:

Het plan wordt op onderdelen tekstueel aangepast.

1 Provincie Utrecht

- a. Er zijn geen opmerkingen vanuit het provinciaal belang op het plan.
- b. De provincie vraagt in de toelichting aan te passen en te onderbouwen waarom het plan past in het provinciaal beleid.

Reactie gemeente:

De gemeente dankt de Provincie voor haar reactie.

Conclusie

De toelichting wordt aangepast.

2 Conclusie

- De dubbelbestemming Archeologie X wordt toegevoegd.
- De onderbouwing van de passendheid van het plan binnen het provinciaal beleid wordt toegevoegd.

Vooroverleg

8.2 Inspraak

Gelet op het feit dat hier gaat om een bestaande woning die al jaren wordt bewoond als bedrijfswoning en nu zal worden bestemd als reguliere woning waarbij de bebouwingsmogelijkheden gelijk blijft is afgezien van een inspraakoverleg.