

Wijzigingsplan

Griendweg 5 te Tienhoven



Tervisielegging en zienswijzen ex artikel 3.8. Wet Ruimtelijke ordening / afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht IDN NL.IMRO.1904.WPGriendweg5THN-VG01

Planstatus: vastgesteld

ID-nummer: NL.IMRO.1904.WPGriendweg5THN-VG01

Datum: 13 juni 2017

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM16038

Opdrachtgever: Dhr. D. de Pleijt



*Plannen-makers
Abstederdijk 36
3582 BN Utrecht
06-18964686
www.plannen-makers.nl
BTW nummer: NL193436899B01
KvK nummer: 59112751*



Inhoudsopgave

1	Toelichting	4
1.1	Inleiding	4
1.2	Beschrijving plan.....	4
1.3	Wijzigingsbevoegdheden.....	5
1.4	Toetsing	6
1.5	Conclusie	14
1.6	Economische uitvoerbaarheid	15
1.7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
1.8	Toelichting op de regels	15



1 Toelichting

1.1 Inleiding

Het perceel aan de Griendweg 5 is recent te koop gezet. Het perceel heeft op basis van het vigerende bestemmingsplan de bestemming Agrarisch. Deze bestemming is incorrect opgenomen in het vigerende bestemmingsplan want de Griendweg 5 is nooit als agrarisch bedrijf in gebruik geweest. Voor de verkoop van de woning is deze bestemming een belemmering omdat potentiële kopers geen financiering krijgen voor een woning als deze niet als zodanig is bestemd. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het correct bestemmen van de gronden als woning overeenkomstig het huidige gebruik.

1.2 Beschrijving plan

Nummer 5 is onderdeel van twee woningen die aan de Griendweg liggen. Het zijn karakteristieke relatief kleine woningen die in het verleden gebouwd zijn voor loonwerkers in de polder. Beide woningen zijn gelegen op een ruime kavel met daarop nog enkele bijgebouwen.



Foto Griendweg nr. 3 en 5 (bron: Google Streetview) Griendweg 5 betreft de rechter woning.



Luchtfoto Griendweg 3 en 5, globale plangrens wijzigingsplan Griendweg 5 in rood kader (bron: Google Earth)



1.3 Vigerende bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' heeft het betreffende perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' (artikel 5) met aanvullend de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie-5'. Tevens zijn de aanvullende aanduidingen Waterwingebied en Bethunepolder opgenomen.

1.4 Wijzigingsbevoegdheid

1.4.1 Wijzigingsbevoegdheid

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

5.7.1 Ten behoeve van vervolgfuncties

- a. *Burgemeester en wethouders zijn, indien sprake is van een algehele bedrijfsbeëindiging van een ter plaatse gevestigd bedrijf, bevoegd de bestemming van het betreffende agrarische bouwvlak te wijzigen ten behoeve van de in tabel 5.2 genoemde vervolgfuncties, met dien verstande dat:*
- 1. de aanvrager van de wijziging aannemelijk maakt dat het agrarische bedrijf de agrarische activiteiten geheel heeft beëindigd en uit een advies van een agrarisch deskundige blijkt dat er niet langer sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;*
 - 2. het uitbreiden van bestaande bebouwing in geen geval is toegestaan;*
 - 3. nieuwbouw is uitsluitend toegestaan indien:*
 - er sprake is van renovatie waarbij gebruik gemaakt wordt van de bestaande fundamenteën en de gerenoveerde gebouwen gebruikt gaan worden voor hobbymatig agrarische activiteiten;*
 - de voormalige bedrijfsgebouwen en kassen, niet zijnde de agrarische bedrijfswoning, geheel gesloopt worden en op een ander locatie terug gebouwd worden met dien verstande dat het terug te bouwen oppervlak ten hoogste 250 m² bedraagt;*
 - 4. het bepaalde onder 3 is niet van toepassing op de vervolgfunctie 'hoveniersbedrijf';*
 - 5. ten aanzien van de vervolgfunctie 'hoveniersbedrijf' geldt dat uitsluitend medewerking wordt verleend indien er een reductie van ten minste 50% van de oppervlakte aan overige bedrijfsgebouwen wordt gerealiseerd;*
 - 6. het aantal woningen niet mag toenemen;*
 - 7. het gebruik van kassen, niet zijnde hobbykassen in geen geval is toegestaan;*
 - 8. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties in verhouding dient te staan tot de capaciteit van de betrokken wegen;*
 - 9. de vervolgfunctie milieuhygiënisch inpasbaar dient te zijn;*
 - 10. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden beperkt;*
 - 11. de bestaande natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in lid 5.1 onder a sub 4 niet onevenredig worden aangetast;*
 - 12. de beoogde natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast;*
 - 13. in afwijking van het bepaalde onder a sub 3 mag de voormalige bedrijfswoning worden vervangen door een nieuwe woning; de bouwregels die in dit artikel zijn genoemd met betrekking tot de agrarische bedrijfswoning blijven onverkort van kracht;*
 - 14. indien sprake is van een oppervlakte van ten minste 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing (exclusief kassen) binnen een bouwvlak mag - in afwijking van het bepaalde onder a sub 4 - in ruil voor de verwijdering van alle bedrijfsgebouwen, niet zijnde de agrarische bedrijfswoning, 1 extra woning worden gebouwd in of in de directe nabijheid van het bouwvlak, mits de woning milieuhygiënisch inpasbaar is.*

Tabel 5.2 Vervolgfuncties via een wijzigingsbevoegdheid

wonen al dan niet in combinatie met niet-bedrijfsmatige agrarische activiteiten



<i>agrarisch loonbedrijf</i>
<i>hoveniersbedrijf</i>
<i>expositieruimte/atelier, praktijkuitoefening</i>
<i>bezoekerscentrum</i>

1.5 Toetsing

Onderstaand de toetsing aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 5.7.1:

1.5.1 Lid a

Burgemeester en wethouders zijn, indien sprake is van een algehele bedrijfsbeëindiging van een ter plaatse gevestigd bedrijf, bevoegd de bestemming van het betreffende agrarische bouwvlak te wijzigen ten behoeve van de in tabel 5.2 genoemde vervolgfuncties, ...

De beoogde nieuwe bestemming in voorliggend wijzigingsplan betreft Wonen zoals mogelijk is op basis van tabel 5.2 van de regels van het vigerende bestemmingsplan. Het wijzigingsplan blijft daarmee binnen de toegestane mogelijkheden van de wijzigingsbevoegdheid.

1.5.2 Lid a.1.

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

De Griendweg 5 is sinds tientallen jaren in gebruik als reguliere burgerwoning. Aan de omgevingsdienst regio Utrecht (Odrü) is gevraagd of zij het feitelijk gebruik van de locatie niet zijnde agrarisch kunnen bevestigen. Per mail op 5-2-2017 geantwoord:

'Op het perceel Griendweg 5 is volgens ons bedrijvensysteem geen bedrijf aanwezig geweest. Op hetzelfde perceel is Griendweg nr. 3 aanwezig. Hier is in april 2006 vastgesteld dat er geen bedrijfsmatige activiteiten meer werden uitgevoerd.

In de Bag-viewer (Basisregistraties Adressen en Gebouwen) is slechts één deel van het gebouw als wonen (nr. 5) bestemd. De omliggende percelen liggen op ten minste 100 meter en hebben op grond van het bedrijvensysteem geen bedrijfsmatige functie.'

Op basis van deze informatie wordt voldaan aan het gestelde onder Lid a.1. dat op de locatie de agrarische activiteit beëindigd is en dat dit bevestigd is door een deskundige.

1.5.3 Lid a.2. en a.3.

a.2. het uitbreiden van bestaande bebouwing in geen geval is toegestaan, en a3, nieuwbouw is uitsluitend toegestaan indien:

- er sprake is van renovatie waarbij gebruik gemaakt wordt van de bestaande fundamenteën en de gerenoveerde gebouwen gebruikt gaan worden voor hobbymatig agrarische activiteiten;*
- de voormalige bedrijfsgebouwen en kassen, niet zijnde de agrarische bedrijfswoning, geheel gesloopt worden en op een ander locatie terug gebouwd worden met dien verstande dat het terug te bouwen oppervlak ten hoogste 250 m² bedraagt;*

Voorliggend plan betreft enkel het wijzigen van de bestemming en niet het wijzigen van het bouwvolume. Het is aannemelijk dat toekomstige kopers de woning willen moderniseren en gelijk uitbreiden. Conform artikel 5.7.1. lid a.13 is dit ook mogelijk: *13. in afwijking van het bepaalde onder a sub 3 mag de voormalige bedrijfswoning worden vervangen door een nieuwe woning; de bouwregels die in dit artikel zijn genoemd met betrekking tot de agrarische bedrijfswoning blijven onverkort van kracht;* Indien van deze mogelijk gebruik gemaakt zal worden zal dit middels een separate omgevingsvergunningsprocedure aangevraagd worden.



1.5.4 Lid a.4. en a.5.

a.4. het bepaalde onder 3 is niet van toepassing op de vervolgfunctie 'hoveniersbedrijf'; en a.5. ten aanzien van de vervolgfunctie 'hoveniersbedrijf' geldt dat uitsluitend medewerking wordt verleend indien er een reductie van ten minste 50% van de oppervlakte aan overige bedrijfsgebouwen wordt gerealiseerd;

Voorliggend plan betreft het wijzigen van de bestemming Agrarisch naar Wonen. De voorwaarden t.a.v. een hoveniersbedrijf zijn dan ook niet van toepassing.

1.5.5 Lid a.6.

het aantal woningen niet mag toenemen;

Het aantal woningen in voorliggend plan zal niet toenemen. In de verbeelding zal de aanduiding maximum aantal 'wooneenheden – 1' opgenomen worden.

1.5.6 Lid a.7.

het gebruik van kassen, niet zijnde hobbykassen in geen geval is toegestaan;

Voorliggend plan maakt geen kassen mogelijk.

1.5.7 Lid a.8.

de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties in verhouding dient te staan tot de capaciteit van de betrokken wegen;

Voorliggend plan houdt het vastleggen van de woonbestemming in conform het gebruik van het perceel van de afgelopen tientallen jaren. Er is derhalve geen sprake van wijziging van de verkeersaantrekkende werking.

1.5.8 Lid a.9. en a.10.

a.9. de vervolgfunctie milieuhygiënisch inpasbaar dient te zijn; en a.10. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden beperkt;

In het volgende hoofdstuk wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Het plan is milieutechnisch inpasbaar in de omgeving en levert geen beperkingen op voor bedrijven in de omgeving.

1.5.9 Lid a.11. en a.12.

a.11. de bestaande natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in lid 5.1 onder a sub 4 niet onevenredig worden aangetast; en a.12. de beoogde natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast;

art 5.1 onder a sub 4:

behoud en versterking en herstel van de aldaar voorkomende, dan wel daaraan eigen zijnde natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden, in de vorm van:

- *de zeer lange opstreckende verkavelingen, soms in waaivorm;*
- *de cultuurhistorisch waardevolle verveningsrestanten, petgaten, trilveengebieden, rietland, legakkers, watergangen en plassen;*
- *de restanten van eendenkooien, jaagpaden, kaden en weteringen;*
- *het graslandkarakter;*
- *karakteristieke lintbebouwing langs ontginningsassen met waardevolle boerderijen;*
- *de karakteristieke erfindeling;*
- *de openheid van de verboden kringen en de inundatiegebieden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie;*



- de aanwezigheid van broed-, water- en moerasvogels;

Voorliggend plan houdt het wijzigen van de bestemming van Agrarisch naar Wonen in. Voorliggend plan legt het bestaande gebruik planologisch vast en houdt geen fysieke wijzigingen in. Er zal dan ook geen sprake zijn van aantasting van de bestaande dan wel de beoogde natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden.

1.5.10 Lid a.13.

in afwijking van het bepaalde onder a sub 3 mag de voormalige bedrijfswoning worden vervangen door een nieuwe woning; de bouwregels die in dit artikel zijn genoemd met betrekking tot de agrarische bedrijfswoning blijven onverkort van kracht;

Voorliggend plan betreft enkel het wijzigen van de bestemming en niet het wijzigen van het bouwvolume. Het is aannemelijk dat toekomstige kopers de woning willen moderniseren en gelijk uitbreiden. Bovenstaand lid maakt dit mogelijk. Hiervoor zal een separate omgevingsvergunningsprocedure voor doorlopen worden.

1.5.11 Lid a.14.

indien sprake is van een oppervlakte van ten minste 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing (exclusief kassen) binnen een bouwvlak mag - in afwijking van het bepaalde onder a sub 4 - in ruil voor de verwijdering van alle bedrijfsgebouwen, niet zijnde de agrarische bedrijfswoning, 1 extra woning worden gebouwd in of in de directe nabijheid van het bouwvlak, mits de woning milieuhygiënisch inpasbaar is.

Er is geen sprake van meer dan 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing in voorliggend plan. Dit lid is dan ook niet van toepassing.

1.6 Milieutechnische uitvoerbaarheid

1.6.1 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 voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt het wijzigen van de bestemming van Agrarisch naar Wonen in. Voorliggend plan legt het bestaande gebruik planologisch vast en houdt geen fysieke wijzigingen in.

In het vigerende bestemmingsplan is voor de Griendweg 3 en 5 een bouwvlak opgenomen dat aanzienlijk ruimer is dan de bestaande woonpercelen. In dit bouwvlak zijn twee wooneenheden ten behoeve van agrarische bedrijfswoningen toegestaan. In de bestaande situatie is dus reeds een bedrijfswoning toegestaan. Een bedrijfswoning van derden is ten aanzien de aan te houden richtafstanden vanuit bedrijven en milieuzonering gelijk aan een reguliere burgerwoning. Voor de aan te houden richtafstanden is er dus reeds sprake van een belemmering voor omliggende bedrijven. Agrarische bedrijfsvoering van omliggende bedrijven wordt als gevolg van voorliggend wijzigingsplan dan ook niet extra belemmerd.

De woonfunctie is tevens inpasbaar gezien de bedrijven in de omgeving. Direct aangrenzend aan de Griendweg 5 zijn geen agrarische bedrijven gelegen waarvan de milieuhindercirkel over het plangebied ligt. Er is op de aangrenzende agrarische percelen enkel veeteelt toegestaan. Er zijn geen boomgaarden met spuitcirkels toegestaan. De woonfunctie is daarmee inpasbaar.

Gezien bovenstaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor onderhavig plan.



1.6.2 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. Indien 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 tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt het wijzigen van de bestemming van Agrarisch naar Wonen in. Voorliggend plan legt het bestaande gebruik planologisch vast en houdt geen fysieke wijzigingen in. Nader onderzoek naar eventueel aanwezige beschermde soorten is dan ook niet noodzakelijk. Nadelige effecten op omliggende natuurgebieden zullen evenmin optreden. Het aspect Flora en Fauna vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

1.6.3 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 houdt het wijzigen van de bestemming van Agrarisch naar Wonen in. Voorliggend plan legt het bestaande gebruik planologisch vast en houdt geen fysieke wijzigingen in. Het gebruik van de gronden is reeds lang in gebruik als woonfunctie. Er heeft geen agrarische activiteit plaatsgevonden die belemmerend kunnen zijn voor de woonfunctie. Het aspect bodem vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig plan.

1.6.4 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.

Stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg / m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Maximaal 35 keer per jaar meer dan 50 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011

Tabel: grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

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 Betekende 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

Voorliggend plan houdt het wijzigen van de bestemming van Agrarisch naar Wonen in. Voorliggend plan legt het bestaande gebruik planologisch vast en houdt geen fysieke wijzigingen in. Het plan omvat derhalve geen wijziging in het kader van stikstof of fijnstof. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

1.6.5 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 parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

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

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



Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake 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.

Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). 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 onderscheidt gemaakt in plaatsgebonden en groepsrisico. Een onderdeel van het Btev houdt in dat voor sommige transportassen rekening 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 dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

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 risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Om te beoordelen of er risico's Externe Veiligheidsrisico's zijn is de risicokaart van de provincie geraadpleegd.



Pagina 11

Er lopen geen transportroutes en of buisleidingen die relevant zijn in het kader van externe veiligheid nabij het plangebied.

Bevi-inrichtingen en overige veiligheidsrisico's

Er zijn geen Bevi of overige veiligheidsrisico's nabij het plangebied gelegen.

Planspecifiek

Het aspect Externe Veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

1.6.6 Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Monumentenwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed grotendeels bij de gemeente. Sinds 1 september 2007 kent Nederland de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz). 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 Geldermalseneen archeologische 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 oppervlakte-ondergrens en de ingreep dieper gaat dan de diepte-ondergrens dient archeologisch onderzoek conform de Archeologische MonumentenZorg-Cyclus (AMZ-cyclus) te worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt het wijzigen van de bestemming van Agrarisch naar Wonen in. Voorliggend plan legt het bestaande gebruik planologisch vast en houdt geen fysieke wijzigingen in. Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

1.6.7 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 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 (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 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.

Waterbeleid Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Het beleid van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) is vastgelegd in het waterbeheerplan. In dit plan zijn beleid en wetgeving van hogere overheden en van AGV zelf (onder andere Visie AGV) nader uitgewerkt. Hoofddoel van het plan is "het mogelijk maken van een veilig, ruim, ecologisch gezond en daardoor veerkrachtig watersysteem, dat geschikt is voor aan- en afvoer en berging van water, natuur, recreatie, wonen en bedrijvigheid. Om de watersysteemdelen te bereiken is een optimaal beheer en een goed functioneren van de afvalwaterketen essentieel." Binnen dit hoofddoel zijn de volgende thema's van belang:

- Bescherming tegen overstromingen; in Maarssen is met name de veiligheid achter de primaire waterkeringen van het Amsterdam-Rijnkanaal van belang.
- Peilbeheer: zo veel mogelijk afgestemd op functie. AGV heeft geen invloed op het peil in het Amsterdam-Rijnkanaal, wat weer van invloed is op het peil van de Vecht.
- Waterberging en afvoercapaciteit op orde. In stedelijke waterplannen meer aandacht geven aan kleinschalige waterberging.
- Grondwater: AGV streeft op termijn naar uitvoering van de stedelijke grondwaterzorg in opdracht van gemeenten in het gehele beheergebied.
- Ecologische en chemische toestand.
- Bevaarbaarheid en recreatief gebruik.
- Inzameling afvalwater: Bij herinrichting regenwater zo veel mogelijk
- afkoppelen van het rioolstelsel.
- Duurzame behandeling van afvalwater.
- Aanpak van emissies uit de afvalwaterketen.



Planspecifiek

Voorliggend plan houdt het wijzigen van de bestemming van Agrarisch naar Wonen in. Voorliggend plan legt het bestaande gebruik planologisch vast en houdt geen fysieke wijzigingen in. Er zal geen wijziging van verhard oppervlak optreden. Het plan heeft derhalve geen nadelige invloed op de waterhuishouding in de omgeving.

Zowel het vuilwater als het hemelwaterafvoer zal niet wijzigen. Het aspect waterhuishouding vormt daarom geen belemmering voor onderhavig plan.

1.6.8 Verkeer en Parkeren

Als onderdeel van een goede ruimtelijke ordening moet beoordeeld worden of de nieuwe planologische situatie (nadelige) gevolgen heeft voor de verkeerssituatie en het parkeren in en rondom het plangebied.

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt het wijzigen van de bestemming van Agrarisch naar Wonen in. Voorliggend plan legt het bestaande gebruik planologisch vast en houdt geen fysieke wijzigingen in. Verkeerskundig omvat het plan derhalve geen wijzigingen. Het aspect Verkeer en Parkeren vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

1.6.9 Geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder als gevolg van 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 tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudenties zijn aanvullende onderzoek verplichtingen gesteld.

Planspecifiek

De Griendweg is een 60 km/h gebied. Voorliggend plan houdt het wijzigen van de bestemming van Agrarisch naar Wonen in. Voorliggend plan legt het bestaande gebruik planologisch vast en houdt geen fysieke wijzigingen in. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is reeds de (bedrijfs)woonfunctie toegestaan en aanwezig. Op basis van het vigerende beleid is dus reeds de geluidsbelasting van de Griendweg op de bedrijfswoning toegestaan. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Voorts is de Griendweg een zeer rustige niet doorgaande weg door de polder. Het is dan ook zeer aannemelijk dat de geluidbelasting op de gevel de voorkeursgrenswaarden niet zal overschrijden.

1.7 Conclusie

Het voorgaande in overweging nemende wordt geconcludeerd dat aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden wordt voldaan. De wijzigingsbevoegdheid kan dan ook toegepast worden.

Naast het toetsen aan diverse aspecten op het gebied van woonklimaat en milieu, dient een plan ook te worden getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Op de volgende pagina wordt op deze punten ingegaan.



1.8 Economische uitvoerbaarheid

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

Voorliggend plan houdt het wijzigen van de bestemming van Agrarisch naar Wonen in. Voorliggend plan legt het bestaande gebruik planologisch vast en houdt geen fysieke wijzigingen in. Er zijn geen kosten voor de gemeente anders dan de kosten voor de wijzigingsprocedure.

Ingevolge artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening kunnen planschadeclaims worden ingediend bij de gemeente StichtseVecht naar aanleiding van het wijzigen van de bestemming. Aangezien het plan enkel het omzetten van de bestemming betreft zal er geen planologische verslechtering optreden voor omwonenden. Een haalbare planschadeclaim is dan ook niet aannemelijk. Het aspect planschade vormt dan ook geen financieel risico voor de gemeente.

Tot slot houdt het plan geen overige risico's voor de gemeente in wat eventuele kosten als gevolg kan hebben. Er bestaat dan ook geen twijfel ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van het plan.

1.9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerpwijzigingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Bro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het wijzigingsplan is vanaf vrijdag 28 april tot en met donderdag 8 juni 2017 voor een ieder voor zes weken op grond van artikel 3.8 lid 1 Wro en artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het plan.

1.10 Toelichting op de regels

Voor de toelichting op de regels in het wijzigingsplan wordt verwezen naar de relevante toelichting op de regels in het bestemmingsplan Landelijk Gebied van de gemeente StichtseVecht.

