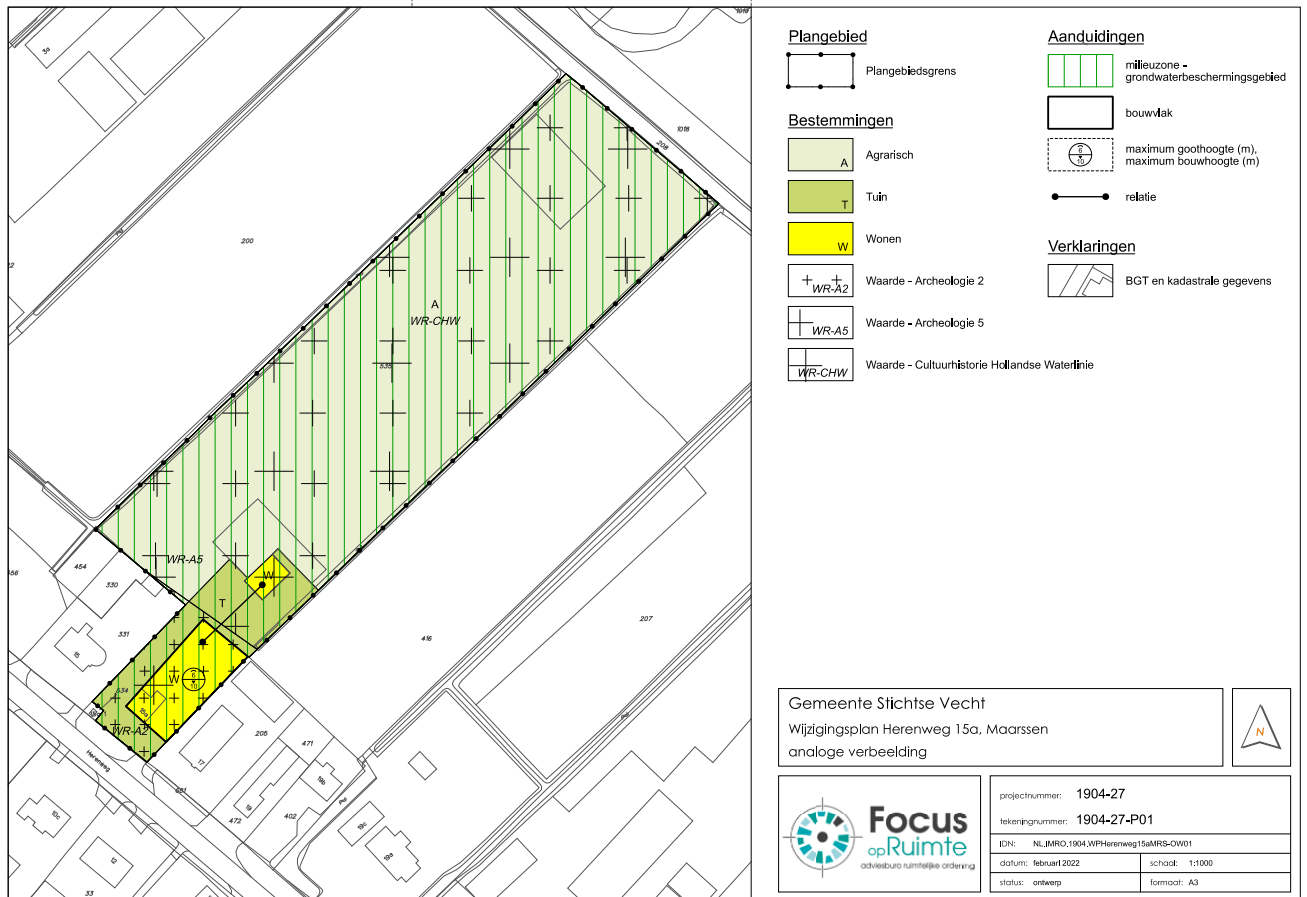




Datum: 6 februari 2023
Type plan: Toelichting Wijziging Bestemmingsplan

Naam: Wijzigingsplan: Herenweg 15a Maarssen, Gemeente Stichtse Vecht
Deel A: Toelichting

Status: D5

Plan identificatie: NL.IMRO.1904.WPHerenweg 15aMRS-VG01

Planmaker: Focus op Ruimte
www.focusopruimte.nl

1.	<u>INLEIDING.....</u>	<u>3</u>
1.1	AANLEIDING EN DOELSTELLING	3
1.2	LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED.....	3
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE SITUATIE	4
1.5	WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	4
1.6	LEESWIJZER.....	5
2.	<u>PLANBESCHRIJVING.....</u>	<u>5</u>
2.1	HUIDIGE SITUATIE	5
2.2	BESCHRIJVING PLAN	6
3.	<u>TOETSING AAN DE VOORWAARDEN VAN DE WIJZIGINGSBEVOEGDHEID</u>	<u>6</u>
4.	<u>BELEIDSKADERS.....</u>	<u>9</u>
4.1	RIKSBELEID	9
4.2	PROVINCIAAL BELEID	10
4.3	GEMEENTELIJK BELEID STICHTSE VECHT.....	13
5.	<u>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....</u>	<u>16</u>
5.1	GELUID	16
5.2	BODEMKWALITEIT.....	18
5.3	LUCHTKWALITEIT.....	19
5.4	ARCHEOLOGIE.....	19
5.5	CULTUURHISTORIE	20
5.6	NATUUR EN ECOLOGIE	20
5.7	WATER	21
5.8	VERKEER EN PARKEREN	22
5.9	DUURZAAMHEID.....	22
5.10	EXTERNE VEILIGHEID	23
5.11	MILIEUZONERING	23
5.12	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	24
6.	<u>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING.....</u>	<u>26</u>
7.	<u>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....</u>	<u>29</u>
8.	<u>VOOROVERLEG EN INSPRAAK.....</u>	<u>29</u>

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Initiatiefnemer is voornemens de bestemming van het perceel Herenweg 15a te Maarssen te wijzigen naar een bestemming wonen, tuin en agrarisch. Het betreft het zuid westelijk gedeelte van het perceel kadastraal bekend MSVOO-C-535 met een grootte van circa 13.661 m².

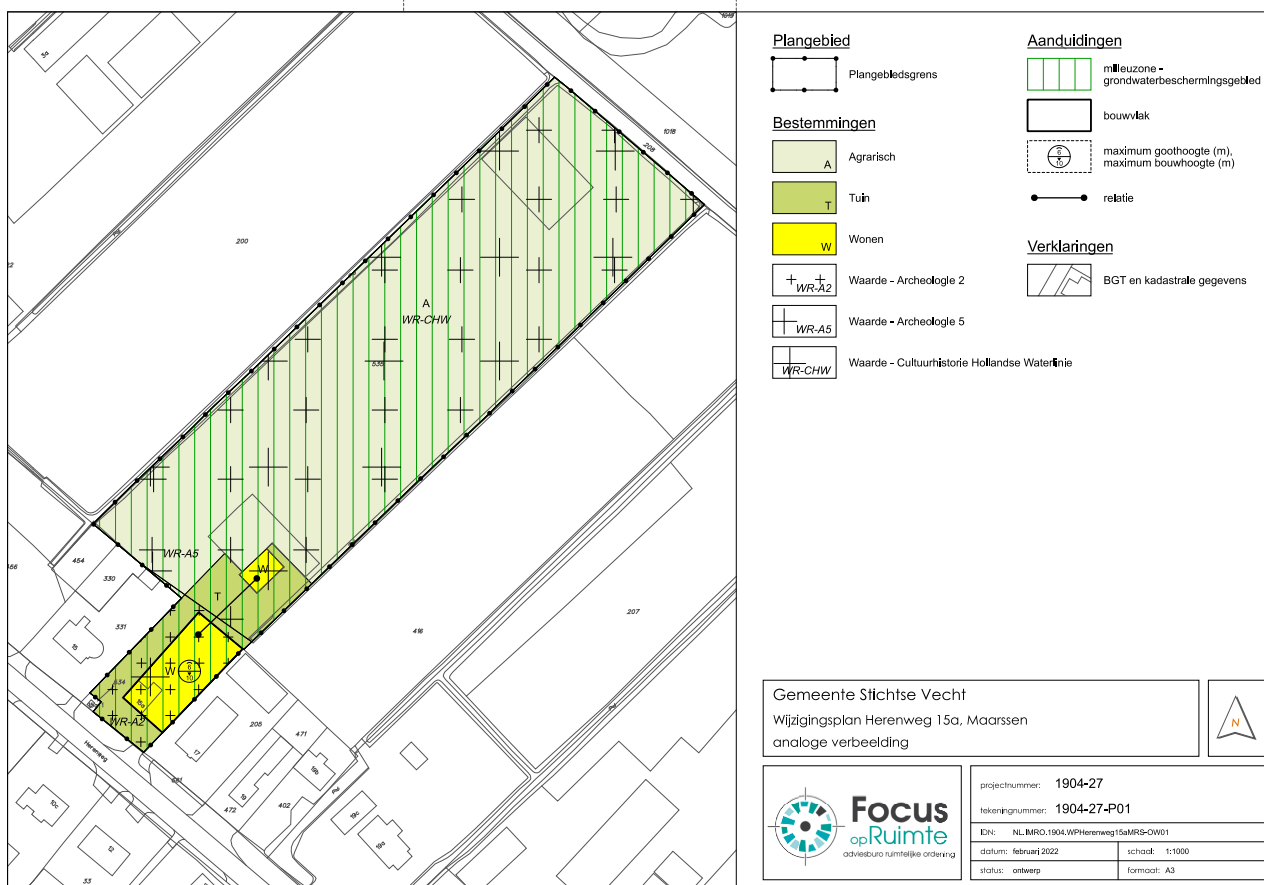
De agrarische bestemming (kassen) wordt al enige jaren niet meer als zodanig gebruikt. Het bedrijf (de agrarische bedrijfsvoering) is 12 jaar geleden beëindigd. Initiatiefnemer is blijven wonen in de bedrijfswoning.

De huidige vigerende bestemming (Agrarische bedrijfswoning) is niet in overeenstemming met het feitelijk gebruik als burgerwoning. Gelet op de oppervlakte van het perceel is het bedrijfsmatig gezien niet meer realistisch om een agrarisch bedrijf uit te oefenen en is de meest doelmatige bestemming voor dit perceel "Wonen" en "Tuin". Het achterliggend gebied kan de agrarische bestemming behouden. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het correct bestemmen van de gronden als woning met tuin overeenkomstig het huidige gebruik. Het achterste gedeelte van het perceel (zie ook 1.2) behoudt de agrarische bestemming waarbij het bouwvlak met de functieaanduiding glastuinbouw komt te vervallen.

Op het achterste gedeelte is nog bedrijfsbebouwing aanwezig in de vorm van een schuur en kassen. Dit werd en wordt gebruikt voor hobbymatig agrarisch 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 “Herenweg 15a Maarssen” bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding
- Regels
- Toelichting (met bijbehorende bijlagen)
 - Akoestische rapportage Herenweg 15a Maarssen 05-05-21
 - Verkennend bodemonderzoek Herenweg 15a Maarssen 19-05-2021
 - Aanvullend bodemonderzoek Herenweg 15a Maarssen 13-06-2-22

1.4 Huidige planologische situatie

Van toepassing is het bestemmingplan Herenweg-Gageldijk -geconsolideerd
Daarnaast is het Beeldkwaliteitsplan Herenweg-Gageldijk d.d. 18 januari 2013 van toepassing
Het perceel heeft hier:

- De enkel bestemming Agrarisch
- Een dubbelbestemming Waarde Archeologie 2
- Een Waarde Cultuurhistorie Hollandse waterlinie
- Een bouwvlak (waar een bedrijfswoning is gesitueerd)
- Een functiaanduiding glastuinbouw
- Een gebiedsaanduiding milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied

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

1.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

3.7.3 Ten behoeve van ‘Wonen’ en ‘Tuin’

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

- a de aanvrager van de wijziging aannemelijk maakt dat het agrarische bedrijf de agrarische activiteiten geheel heeft beëindigd en uit een advies van een agrarisch deskundige blijkt dat er niet langer sprake is van een agrarisch bedrijf.
- b het wijzigen van de bestemming niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
- c het wijzigen van de bestemming aanvaardbaar is vanuit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- d door de situering van een woning de omliggende (agrarische) bedrijven niet beperkt mogen worden in hun bedrijfsuitoefening.
- e de doeleinden van de bestemming (Agrarisch) waarin het agrarisch bouwvlak is gelegen, niet in onevenredige mate mag worden geschaad.
- f de woning dient gerealiseerd te worden op de locatie van de voormalige bedrijfswoning.
- g cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding ‘cultuurhistorische waarden’ behouden dienen te blijven;
- h er dient voldaan te worden aan de ruimtelijke uitgangspunten van het Beeldkwaliteitplan Herenweg – Gageldijk en omgeving d.d. 18 januari 2013 (bijlage 1).

- i voldaan dient te worden aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder.
- j er dient te worden voorzien in landschappelijke inpassing.
- k de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden, zoals genoemd in lid 3.1, moeten worden behouden dan wel worden versterkt.
- l indien de voormalige bedrijfsgebouwen en kassen, niet zijnde de agrarische bedrijfswoning, geheel worden gesloopt, in afwijking van het bepaalde onder c het aantal nieuwe woningen mag worden gerealiseerd, zoals opgenomen in onderstaande tabel. Hierbij is cumulatie van sloop van kassen en bedrijfsgebouwen mogelijk is:

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

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

* Onder agrarische bedrijfsgebouwen wordt niet verstaan omgezette voormalige kassen

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

1.6 Leeswijzer

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

2. Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

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



2.2 Beschrijving plan

De locatie wordt al jaren niet meer gebruikt voor een agrarische functie. Initiatiefnemer woont al decennia lang in de betreffende agrarische woning waarvan de laatste 12 jaar als “burger”

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

Initiatiefnemer wil het bestaande bouwblok voor de bedrijfswoning omzetten naar een bouwblok voor een reguliere woning waarbij het voor- en zijterrein een bestemming tuin krijgt.

Verder wordt / is een kwaliteitsverbetering gerealiseerd voor wat betreft de landschappelijke inpassing. Zo is inmiddels 7.000 m² aan bebouwing (kassen) gesloopt en zal nog circa 150 m² aan verharding (stelconplaten) grenzend aan de noordzijde van het plangebied worden verwijderd.

3. Toetsing aan de voorwaarden van de Wijzigingsbevoegdheid

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

3.7.3 Ten behoeve van ‘Wonen’ en ‘Tuin’

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

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

De Herenweg 15a te Maarssen is sinds de bedrijfsbeëindiging (12 jaar geleden) in gebruik als burgerwoning. Formeel gezien is het bedrijf met ingang van 31-12-2009 uitgeschreven bij de Kamer van koophandel. In de afgelopen jaren is een groot gedeelte van de kassen (kwekerij) gesloopt. Er is geen sprake meer van omliggende (agrarische) bedrijfsbebouwing danwel een agrarisch bouwvlak en de grootte van het totale perceel (13.661 m²) leent zich niet (meer) voor de realisering van een agrarisch bedrijf. Een nader advies van een agrarisch deskundige is derhalve niet meer noodzakelijk.

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

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

Het is op dit moment planologisch gezien toegestaan om een bedrijfswoning binnen het bestaande bouwvlak te realiseren. Dit is in het verleden ook gebeurt. Nu het bouwvlak voor de woning niet wordt gewijzigd en de functie wonen wordt toegevoegd blijft daarmee de "bescherming" gelijk. Het agrarische bouwvlak op de achterzijde van het perceel komt in dit plan te vervallen.

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

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

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

Nu het omzetten van een agrarische woning naar een reguliere woning niets veranderd aan de richtafstanden zoals omschreven in de handreiking en een bedrijfswoning dezelfde bescherming behoeft als een reguliere woning is toetsing aan de eerder genoemde tabel niet noodzakelijk.

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

Kortheidshalve wordt verwezen naar het gestelde onder b.

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

Het plangebied wordt omringd door een woonbestemming (Herenweg 17) en een bedrijfsbestemming (Herenweg 15). Gelet op de afstand tussen het bouwblok van Herenweg 15 tot de (bestaande) woning (25 m) en het feit dat de bestaande bouw mogelijkheden niet worden verruimd ontstaan er geen nadelige effecten ten behoeve van de omliggende bedrijven.

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

Hieraan wordt voldaan

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

Er is geen sprake van een aanduiding "cultuurhistorische waarden"

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

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

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

Kortheidshalve wordt verwezen naar het gestelde in Hoofdstuk 5.1

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

In het plangebied wordt / is een kwaliteitsverbetering gerealiseerd voor wat betreft de landschappelijke inpassing.

Zo is inmiddels 7.000 m² aan bebouwing (kassen) gesloopt en zal nog circa 150 m² aan verharding (stelconplaten) grenzend aan de noordzijde van de woning worden verwijderd.

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

Het vervallen van het bouwvlak t.b.v. de voormalige kassen zorgt voor minder verstedelijking in het plangebied.

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

Het perceel heeft in het vigerend bestemmingsplan geen aanduiding "Cultuurhistorie". Er zijn ook geen beeldbepalende cultuurhistorische waarden aanwezig. Het initiatief zal geen verandering brengen in de bestaande cultuurhistorische waarden.

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

<i>Sloop oppervlakte kassen</i>	<i>Aantal te bouwen woningen</i>
<i>< 5.000 m²</i>	<i>0 woningen</i>
<i>5.000 – 10.000 m²</i>	<i>1 woning</i>
<i>10.000 – 20.000 m²</i>	<i>2 woningen</i>
<i>> 20.000 m²</i>	<i>3 woningen</i>

<i>Sloop opp. agrarische bedrijfsgebouwen*</i>	<i>Aantal te bouwen woningen</i>
<i>< 1.000 m²</i>	<i>0 woningen</i>
<i>1.000 – 2.000 m²</i>	<i>1 woning</i>
<i>2.000 – 5.000 m²</i>	<i>2 woningen</i>
<i>> 5.000 m²</i>	<i>3 woningen</i>

** Onder agrarische bedrijfsgebouwen wordt niet verstaan omgezette voormalige kassen*

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

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

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

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

Er worden geen nieuwe woning(en) bijgebouwd.

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

Er worden geen nieuwe woning(en) bijgebouwd.

4. Beleidskaders

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

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

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

4.1.2 De Uitvoeringsagenda Nationale Omgevingsvisie

In deze Uitvoeringsagenda wordt voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI aangegeven hoe het Rijk invulling gaat geven aan haar rol bij de uitvoering. Vaak is niet alleen het Rijk aan zet maar vindt de uitvoering zoveel mogelijk plaats in samenwerking met medeoverheden en maatschappelijke partijen. Daarbij stelt het Rijk de opgave centraal. De aanpak is daarop gericht.

4.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het initiatief met name ook door de kleinschaligheid niet strijdig is met het rijksbeleid. 4.2 Provinciaal beleid

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 beleidskeuzes 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

De gewenste ontwikkeling (functiewijziging en vermindering bebouwing en verhardingsoppervlakte) 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

4.2.4 Conclusie

De gewenste ontwikkeling (functiewijziging en vermindering bebouwing en verhardingsoppervlakte) 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 wijzigingsplan zijn de “Omgevingsvisie Stichtse Vecht”, het “Landschapsontwikkelingsplan”, de “Woonvisie” en de “Welstandsnota Stichtse Vecht 2013” de belangrijkste plannen. .

4.3.1 Omgevingsvisie Stichtse Vecht

4.3.1.1 Algemeen

In de Omgevingsvisie staan de belangrijkste ambities en keuzes voor de fysieke leefomgeving. De gemeente beschrijft in deze visie wat voor een gemeente men in 2040 wil zijn. Het is een levend document dat om de 4 jaar wordt herijkt.

In de visie worden diverse beleidsdoelstellingen verwoord die nog moeten worden uitgewerkt in de diverse omgevingsprogramma's.

Bij de start van de Omgevingsvisie Stichtse Vecht zijn er drie overkoepelende opgaven geformuleerd:

- Aantrekkelijke, bereikbare en gezonde leefomgeving voor wonen, werken en recreëren
- Versterken van de kwaliteit van cultuurhistorie, archeologie, landschap en natuur
- Inspelen op klimaatverandering en ruimte maken voor de energietransitie.

4.3.1.2 Deelgebied Veenweide Oost /Plassengebied

Het plangebied is gelegen in het zuidelijk gedeelte van het deelgebied Veenweide Oost / Plassengebied. Dit gebied ook wel genoemd de kernrandzone is een overgangsgebied tussen Maarssen en Utrecht met wonen, bedrijven en recreatie.

De gemeente wil het gebied behouden en waar mogelijk op het gebied van natuur en recreatie versterken. Het vormt een schakel van de groene scheg: Polderscheg Lange Linschoten – Woerden – Breukelen en onderdeel van het IRP. Een natuur-recreatie gebied die loopt van Kasteel de Haar naar het Noorderpark.

De komende jaren zal de visie op dit deelgebied nadere worden uitgewerkt.

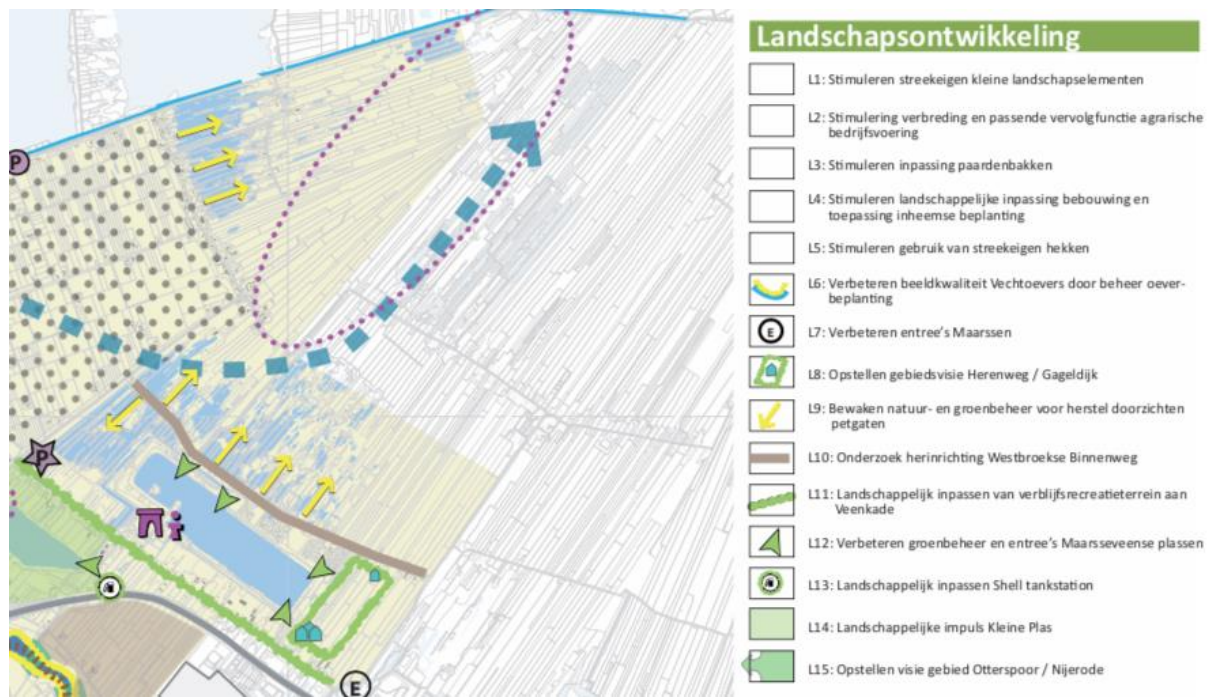
4.3.1.3 Conclusie

De gewenste ontwikkeling (functiewijziging en vermindering bebouwing en verhardingsoppervlakte) levert geen strijdigheid op met de Omgevingsvisie van de gemeente Stichtse Vecht.

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)

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

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

Kwaliteiten

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

4.3.2.2 Conclusie

In het plangebied wordt / is een kwaliteitsverbetering gerealiseerd voor wat betreft de landschappelijke inpassing.

Zo is inmiddels 7.000 m² aan bebouwing (kassen) gesloopt en zal nog circa 150 m² aan verharding (stelconplaten) grenzend aan de noordzijde van de woning worden verwijderd.

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

Het vervallen van het bouwvlak t.b.v. de voormalige kassen zorgt voor minder verstedelijking in het plangebied.

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 betreft hier geen realisatie van extra bouw mogelijkheden maar sec een functiewijziging waardoor toetsing van het initiatief aan de woonvisie geen strijd op levert.

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 en hoeft er geen toetsing plaats te vinden aan de Welstandsnota.

5. Milieu- en Omgevingsaspecten

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

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

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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

Het bureau HGO heeft op 5 mei 2021 (rapport kenmerk: 2021-020-AO)) onderzocht wat de akoestische consequenties zijn van wijziging van het bestemmingsplan dit in relatie tot een goede ruimtelijke ordening.

In de conclusie van de rapportering wordt het volgende aangegeven.

Gevelbelasting

De maximaal berekende gevelbelasting is in onderstaande tabel 10.1 weergegeven.

Tabel 10.1

Maximale gevelbelasting woning - Lden					
Weg	Bouwlaag	Toetspunt	Hoogte	Gevelbelasting (excl. Art 110g)	Gevelbelasting (incl. Art 110g)
Herenweg	Begane grond	TP1-VG	1,5 m	64	59
	1 ^e verdieping	TP1-VG	4,5 m	63	58

Hogere grenswaarden

Gelet op het feit dat het hier de omzetting van een bedrijfswoning naar burgerwoning betreft, en de Wet geluidhinder geen onderscheid maakt tussen deze twee typen gevoelige bestemmingen, is wettelijke toetsing aan de Wet geluidhinder niet aan de orde en is er geen sprake van het vaststellen van hogere grenswaarden.

Goede ruimtelijke ordening

Als plafondwaarde voor de goede ruimtelijke ordening is de maximale geluidsbelasting wegverkeer Wet geluidhinder voor binnenstedelijke situatie gehanteerd, zijnde 63 dB. De hoogst berekende

geluidsbelasting bedraagt 59 dB. (incl. aftrek Art. 110g Wgh). Gelet op genoemde plafondwaarde wordt hier aan voldaan. De conclusie luidt dat de ontwikkeling dan ook onder de huidige omstandigheden voldoet aan het aspect 'goede ruimtelijke ordening'.

Cumulatieve geluidsbelasting

Voor het onderzoek is ten behoeve van de 'goede ruimtelijke ordening' de gecumuleerde geluidsbelasting onderzocht. Gebleken is dat de landelijk gehanteerde plandrempel van 65 dB nergens wordt overschreden. De maximaal berekende waarde voor het gecumuleerde geluidsniveau bedraagt 64 dB.

Gevelisolatie

De maximaal benodigde gevelisolatie per gevel is weergegeven in tabel 10.2

Tabel 10.2 - Gevelisolatie

Gevel woning	Gecumuleerde geluidsbelasting (dB)	Benodigde gevelisolatie (dB)
noordwest	64	31
zuidwest	60	27
zuidoost	43	10
noordoost	40	7
zijgevel zuidoost	61	28

Deze gevelisolatie bedraagt meer dan de wettelijk voorgeschreven isolatie-eis van 20 dB. De maximaal berekende benodigde gevelisolatie van 31 dB kan middels een aanvullend gevelisolatie-onderzoek worden aangetoond.

Afweging maatregelen

Geluidmaatregelen Herenweg

Voor de geluidsbelasting ten gevolge van de Herenweg dienen geluidmaatregelen wettelijk te worden overwogen. Het wegdek ter plaatse betreft een klinkerbestrating. Dit wegdek heeft een hogere geluidsbelasting tot gevolg dan standaard referentiewegdek (asfalt).

Gelet op het aantal woningen dat nu wordt onderzocht (1) is de investering in een vervangend wegdek met een lagere geluidsemissie niet doelmatig. Wel zullen bij vervanging van het wegdek ook de omliggende woningen voordeel ondervinden van de geluidsreductie die hierdoor optreedt. Het is aan de gemeente Stichtse Vecht om te beoordelen of dit op termijn alsnog zal plaatsvinden. Vanuit dit onderzoek blijft de conclusie dat voor de onderzochte woning deze investering niet doelmatig is.

Geluidschermen zijn in deze situatie geen optie gelet op de omgeving ter plaatse met vele uitritten die aansluiten op de Herenweg.

Gevelmaatregelen

Gevelmaatregelen betreffen o.a. loggia's of balkons.

Gelet op het feit dat het hier een bestaande woning betreft zijn deze maatregelen technisch moeilijk en zeer ingrijpend te realiseren. Indien mogelijk is het wellicht een alternatief om ramen te voorzien van geluidsreducerende constructies zoals bv. 'harbor venster' waarbij er geventileerd kan worden zonder

een hoge gevelbelasting. De toepassing van een dove gevel is niet aan de orde aangezien de maximale geluidsbelasting Wet geluidhinder niet wordt overschreden.

5.1.2 Conclusie

De bovenvermelde conclusie uit de akoestische rapportage betekent dat de planologische wijziging geen problemen oplevert voor de omgeving. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Ik verwijs hierbij kortheidshalve ook naar hoofdstuk 10 van de eerder aangehaalde akoestische rapportage.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Voor de wijziging van de bestemmingen “Agrarisch” naar “Wonen” en “Tuin” moet worden vastgesteld of de huidige bodemkwaliteit (voor wat betreft het gedeelte van het plangebied dat deze bestemming krijgt) geschikt is voor deze functie.

Hiertoe is door het bureau Inventerra een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd. Het betreft de rapportage d.d. 10 mei 2021 nr. 21-2103-R01JV. In verband met uitbreiding van het plangebied is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd met het kenmerk 2103.1-B220608 d.d. 13 juni 2022.

In de conclusie van het verkennend bodemonderzoek wordt aangegeven:

“De in de grond aangetoonde licht verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK zijn verklaarbaar vanuit de bodemkwaliteitskaart. Voor het licht verhoogde PCB-gehalte is geen relatie met het veen waarin het is aangetoond, waardoor vermoedelijk sprake is van beïnvloeding vanuit het bovenliggende menggranulaat. De licht verhoogde concentratie barium in het grondwater wordt beschouwd als een natuurlijk verhoogde achtergrondconcentratie. De licht verhoogde concentraties zink en xylenen in het grondwater worden toegeschreven aan beïnvloeding door het aanwezige menggranulaat (zink) en een verstoring van de analyse door aanwezige humuszuren uit het veen (xylenen).”

De tijdens het verkennend bodemonderzoek aangetoonde verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater zijn zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen ons inziens niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt wordt het terrein geschikt geacht voor de huidige en de toekomstige bestemming. Naar onze mening vormen de resultaten van het bodemonderzoek geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging en het woongebruik. “

In de aanvullende rapportage wordt als conclusie vermeld:

“Uit het aanvullende bodemonderzoek blijkt dat de zintuiglijk onverdachte bovengrond binnen de uitbreiding van het plangebied (0 – 0,7 m-mv) zeer licht verontreinigd is met enkele zware metalen. De zintuiglijk onverdachte ondergrond ter plaatse (0,5 – 1,2 m-mv) is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen.

Het verontreinigingsbeeld in de bovengrond komt overeen met dat van het in 2021 onderzochte deel van het plangebied. De aangetoonde gehalten in de grond zijn echter zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen ons inziens niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt wordt het onderzochte terreindeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik ‘Wonen met tuin’.”

5.2.2 Conclusie

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de beoogde bestemming.

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.

Aangezien de voorgenomen bestemmingswijziging geen verruiming betekent van mogelijke ingrepen in de bodem en er geen ingrepen in de bodem worden voorzien wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. Wel worden in de voorschriften regels gesteld omtrent het bouwen in het kader van de Waarde Archeologie-2 (Artikel 6) en Archeologie-5 (Artikel 7).

5.4.2 Conclusie

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

5.5 Cultuurhistorie

5.5.1 Algemeen

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

Het initiatief levert geen beeldbepalende wijzigingen op waardoor het niet van invloed is op de waarden die gepaard gaan met de Hollandse Waterlinie.

5.5.2 Conclusie

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

5.6 Natuur en Ecologie

5.6.1 Algemeen

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

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

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

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

Voor de wijziging van het bestemmingsplan is normaal gesproken een nader onderzoek vereist. Echter voorziet deze wijziging van het bestemmingsplan alleen in een functiewijziging. Het slopen of verwijderen van bebouwing is niet aan de orde. 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 perceel heeft hier de enkel bestemming agrarisch met een dubbelbestemming waarde archeologie 2 en waarde cultuurhistorie Hollandse waterlinie. Daarnaast is een bouwvlak aanwezig waar een bedrijfswoning is gesitueerd.

Er geldt een Gebiedsaanduiding milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied.

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

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

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

De waterkwaliteit mag als gevolg van deze wijziging van het bestemmingsplan niet negatief worden beïnvloed. Deze wijziging van het bestemmingsplan voorziet alleen in een functiewijziging van een agrarische functie met een bedrijfswoning naar een woonfunctie met tuin. Het slopen of verwijderen van bebouwing c.q. nieuwbouw is niet aan de orde en wordt niet extra gefaciliteerd door deze wijziging.

Mocht er in de toekomst toch plannen ontstaan dan voorziet het bestemmingsplan (Artikel 11.1) in de volgende regel:

11.1 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn de betreffende gronden tevens bestemd voor de bescherming van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening en gelden de volgende regels:

- a op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:*
- 1 bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van ten hoogste 2 m;*
 - 2 het bouwen en gebruik krachtens andere bestemmingen van de gronden mits aangetoond is dat de belangen van het waterwingebied dat toelaten;*
 - 3 indien op grond van hoofdstuk 2 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge lid a onder 1, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van hoofdstuk 2.*

Het Waterschap Amstel Gooi en Vecht (Waternet) heeft op 13 april 2021 aangegeven dat er met betrekking tot dit bestemmingsplan geen effecten worden verwacht op het watersysteem. Tevens wordt aangegeven dat er niet wordt beschreven hoe in de huidige situatie met hemelwater wordt omgegaan. Hemelwater zou waar mogelijk eerst vastgehouden moeten worden in het gebied voordat het wordt afgevoerd.

Hierbij kan worden gedacht aan infiltratiekratten in de ondergrond, wadi's, een vijver met afwateringsduiker of extra open wateroppervlak. Het betreft hier een terechte opmerking. Met initiatiefnemer is afgesproken dat bij toekomstige werkzaamheden / onderhoud gekeken gaat worden naar de mogelijkheden van gescheiden hemelwater afvoer.

5.7.2 Conclusie

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

5.8 Verkeer en parkeren

5.8.1 Algemeen

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied. De gemeente Stichtse Vecht heeft hiertoe een gemeentelijk verkeers- en vervoersplan vastgesteld. In deel B van deze nota worden de gewenste parkeernormen aangegeven.

Voor het plangebied betekent dit:

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

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

5.8.2 Conclusie

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

5.9 Duurzaamheid

5.9.1 Algemeen

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

Provinciaal beleid

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

Gemeentelijk beleid

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

5.9.2 Conclusie

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

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).

Toetsing

In de directe nabijheid zijn naast woningen twee percelen gesitueerd met een bestemming "Bedrijf" in de milieucategorie 1 en 2.

Het betreft de Herenweg 12 en de Herenweg 15 te Maarssen. Getoetst is aan het dichtstbijzijnde perceel Herenweg 15.

Herenweg 15 Maarssen

De richtafstanden uit de eerder vermelde VNG brochure gelden in beginsel tussen de perceelsgrens van een bedrijf enerzijds en de gevel van een - in een rustige woonwijk gelegen - woning anderzijds. Bij functiemenging kan worden afgeweken van deze afstanden.

Tabel: Richtafstanden en omgevingstype Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m

Er is sprake van een gemengd gebied waardoor een afstand van 10 m van toepassing is. De afstand van de gevel van de woning Herenweg 15a en de perceelsgrens van het bedrijf bedraagt circa 14,5 m.

Conclusie bedrijven en milieuzonering

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

5.12 Besluit milieueffectrapportage

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

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

Conclusie

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

6. Juridische aspecten en planverantwoording

6.1 Inleiding

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

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

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

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

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

6.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

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

6.2.3 Bestemmingsregels

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

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

6.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 9)*
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 10)*
In dit artikel wordt aangegeven wanneer overschrijding van bouwgrenzen is toegestaan. Daarnaast zijn er regels opgenomen ten aanzien van ondergronds bouwen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 11)*
In dit artikel wordt aangegeven welk gebruik in strijd is met de bestemming.
- *Afwijken van de gebruiksregels (Artikel 12)*
In dit artikel wordt aangegeven wat mogelijk is in het kader van mantelzorg.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 13)*
In dit artikel worden regels gesteld ter bescherming van de milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 14)*
In dit artikel wordt beschreven welke onderdelen van het plan gewijzigd kunnen worden onder welke voorwaarden.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 15)*
In dit artikel wordt beschreven op grond waarvan bestemmingsgrenzen mogen worden overschreden.
- *Overige regels (Artikel 16)*
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.

‘Agrarisch’ (Artikel 3)

Het agrarische bouwblok is verwijderd.

‘Tuin’ (Artikel 4)

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

‘Wonen’ (Artikel 5)

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. Hoofregel 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 planschadeovereenkomst vastgesteld. Hierin is vastgelegd dat het risico van planschade bij de initiatiefnemer ligt. Daarnaast worden de ambtelijke kosten verhaald door het betalen van leges.

8. Vooroverleg en inspraak

8.1 Vooroverleg

nader in te vullen

8.2 Inspraak

Nader in te vullen