

Gemeente Stichtse Vecht

Wijzigingsplan Spengen 7, Kockengen

14 maart 2019

Toelichting, regels en verbeelding

Kenmerk 1904-14-T01

Projectnummer 1904-14

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	2
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	2
1.3.1.	Landelijk Gebied West	2
1.3.2.	Bestemmingsplan Landelijk Gebied West, 1e herziening	3
2.	Planbeschrijving	4
3.	Beleidskader	6
3.1.	Algemeen	6
3.2.	Provinciaal beleid	6
4.	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	8
4.1.	Bodem	8
4.2.	Waterhuishouding en waterparagraaf	8
4.3.	Geluid	8
4.4.	Luchtkwaliteit	8
4.5.	Externe veiligheid	9
4.6.	Flora en fauna	10
4.7.	Archeologie	11
4.8.	Bedrijven en milieuzonering	11
4.9.	Vormvrije MER-beoordeling	13
5.	Juridische planbeschrijving	15
5.1.	Algemeen	15
5.2.	Wijzigingsplan	15
5.3.	Wijzigingsregels bestemmingsplan	16
6.	Uitvoerbaarheid	18
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	18
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op het perceel Spengen 7 in Kockengen was een agrarisch bedrijf gevestigd. Alhoewel het bedrijf in 2005 is beëindigd, heeft het perceel nog steeds een agrarische bestemming. Alleen de huiskavel en twee voormalige agrarische bedrijfsgebouwen resteren nog. In verband met de voorgenomen verkoop van het perceel is het noodzakelijk dat de bestemming in overeenstemming wordt gebracht met het feitelijk gebruik, te weten wonen. De huidige eigenaar van het perceel heeft daarom een vooroverlegplan op 2 november 2017 ingediend bij de gemeente. Naar aanleiding van dit vooroverlegplan hebben burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht in principe besloten medewerking aan dit verzoek te willen verlenen en gebruik te maken van een wijzigingsplan uit het vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied West".

Afbeelding 1: Ligging in groter verband.



Dit wijzigingsplan is vervaardigd om als toetsingskader te kunnen dienen voor het gebruik en voor aanvragen om omgevingsvergunningen voor eventuele bouwplannen.

1.2. Ligging plangebied

Het perceel Spengen 7 ligt in de Polder Spengen, ten westen van het dorp Kockengen in de gemeente Stichtse Vecht (zie afbeelding 1).

1.3. Geldende bestemmingsplannen

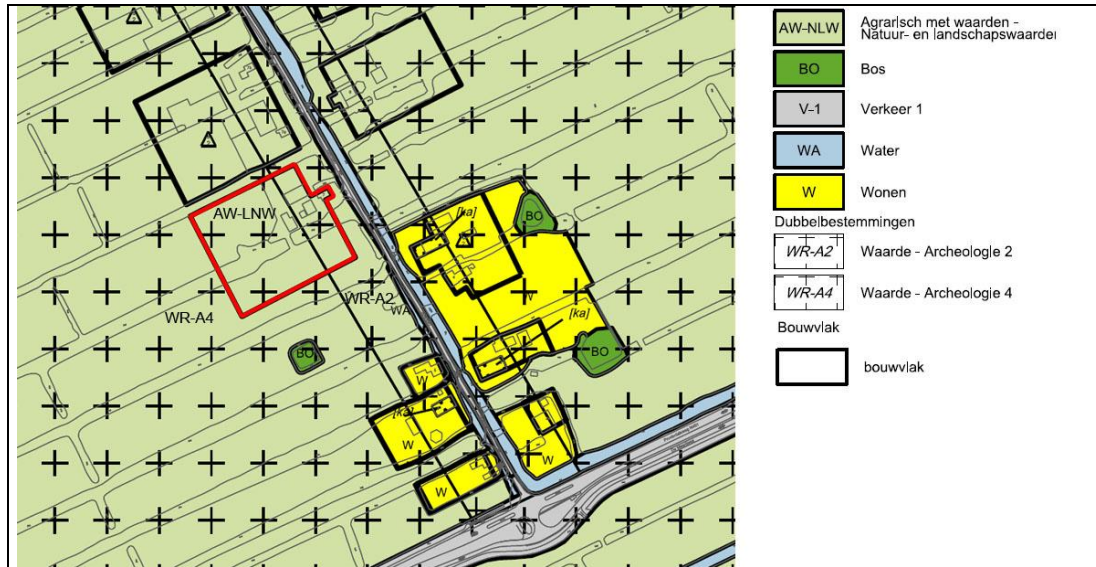
1.3.1. Landelijk Gebied West

Voor Spengen 7 geldt het bestemmingsplan Landelijk Gebied West, zoals dat op 30 september 2014 door de gemeenteraad van Stichtse Vecht is vastgesteld. Het perceel heeft de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden" (artikel 3). De woning ligt binnen het bouwvlak van het agrarische bedrijf. De gronden in het agrarisch bouwvlak hebben tevens aan de wegzijde de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2" en aan de polderzijde "Waarde - Archeologie 4". Dat houdt in dat respectievelijk bij grondverstoringen groter dan 50 m²/10.000 m² en dieper dan 0,3 meter archeologisch onderzoek nodig is. Omdat er sprake is van een functiewijziging zonder dat er bodemingrepen plaatsvinden, is in dit geval geen archeologisch onderzoek nodig.

Op grond van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3, lid 3.7, sub e van het bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen in de bestemming "Wonen" en eventueel de nadere aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf', uitsluitend indien voortzetting van het betreffende agrarische bedrijf redelijkerwijs niet meer mogelijk is en strekt ertoe verpaupering door leegstand tegen te gaan, dan wel de voor dit gebied karakteristieke elementen alsmede de van oudsher bekende boerderijvorm te behouden, onder de voorwaarden dat:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing niet onevenredig worden aangetast;
- op gronden die door toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de bestemming "Wonen" hebben gekregen is het bepaalde in artikel 20 van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat in afwijking van het bepaalde in artikel 20, lid 20.2, de tot het hoofdgebouw behorende aangebouwde bedrijfsruimte ook als woning mag worden verbouwd en gebruikt;
- de in lid 3.1 genoemde, te beschermen waarden van de gronden niet onevenredig worden aangetast;
- eventuele bijbehorende gronden die geen erffunctie hebben, beschikbaar blijven of komen voor de grondgebonden functies landbouw of natuur, overeenkomstig de functie van het betrokken gebied;
- er wordt aangetoond dat voldaan kan worden aan de eisen van de milieuwetgeving en er geen nadelige gevolgen zijn voor de in de omgeving aanwezige waarden..

Afbeelding 2: Fragment verbeelding vigerend bestemmingsplan.



In paragraaf 5.3 van deze toelichting wordt aangetoond dat aan bovengenoemde wijzigingsvoorwaarden wordt voldaan.

1.3.2. Bestemmingsplan Landelijk Gebied West, 1e herziening

Op 1 juni 2016 heeft de gemeenteraad van Stichtse Vecht het bestemmingsplan Landelijk Gebied West, 1e herziening vastgesteld. Dit bestemmingsplan is op 6 maart 2018 naar aanleiding van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 27 September 2017, nr. 201606353/1/R3 gewijzigd vastgesteld. De 1e herziening heeft geen invloed op het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 3, lid 3.7, sub e van het bestemmingsplan.

2. Planbeschrijving

De Spengen is een agrarisch bebouwingslint door de Polder Spengen in het buitengebied van Kockengen. De smalle weg vormt de ontginningsbasis voor die polder. De polder is een veenweidegebied met een gave systematische rationele copeontginning van de veengronden met een open karakter. Het gebied is een schoolvoorbeeld van de regelmatige twaalfde eeuwse copeontginning en onderdeel van het grootste aaneengesloten complex daarvan in Nederland. Door de geringe dynamiek is de structurele cultuurhistorische samenhang gaaf bewaard gebleven.

De ontginningslinten, zoals de Spengen, zijn kenmerkend voor het gebied door de lintbebouwing met langgerekte smalle erven met bijbehorende erfbeplanting. Op de kop van ieder perceel kwam een boerderij. Al in de middeleeuwen begon het land te dalen door de ontwatering. Percelen werden in de lengterichting gesplitst om te kunnen ontwateren. Tussen de lintbebouwing en de wegbeplanting door is het zicht op het open achterliggende landschap zichtbaar. De Spengen is een tweezijdig bebouwingslint met diverse karakteristieke boerderijen.

Aan weerszijden van het perceel Spengen 7 liggen twee watergangen haaks op de weg. Op het erf staan de boerderij en twee voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

Afbeelding 3: Bestaande situatie.



Ten zuiden van het perceel is een aantal woningen aanwezig, ten noorden staat een aantal agrarische bedrijven.

In het plangebied zelf, het agrarisch bouwvlak van het perceel Spengen 7, was een agrarisch bedrijf gevestigd. Alhoewel het bedrijf in 2005 is beëindigd, heeft het perceel nog steeds een agrarische bestemming. Inmiddels zijn alle agrarische cultuurgronden die bij het bedrijf hoorden, inclusief het niet gearceerde deel binnen het bouwvlak (zie afbeelding 3), verkocht aan een agrariër in de omgeving. In verband met de voorgenomen verkoop van het perceel is het noodzakelijk dat de bestemming in overeenstemming wordt gebracht met het feitelijk gebruik, te weten wonen. Zodoende wordt leegstand voorkomen en dreigt voor de bebouwing geen spiraal van verval. Het onderhavige wijzigingsplan legitimeert zodoende het feitelijk gebruik.

3. Beleidskader

3.1. Algemeen

In dit hoofdstuk zijn de beleidsuitgangspunten van het rijk, de provincie, de regio en het gemeentelijk beleid opgenomen waarmee rekening moet worden gehouden bij de ontwikkeling van het wijzigingsplan Spengen 7, Kockengen. Omdat de beleidsuitgangspunten uit het recent vastgestelde bestemmingsplan Landelijk Gebied West nog steeds van kracht zijn, wordt in dit hoofdstuk verwezen naar hoofdstuk 4 'Beleidskader' van dat bestemmingsplan.

Hierop is één uitzondering omdat in artikel 3.10 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 specifieke eisen voor functiewijziging van (voormalige) agrarische bedrijfspercelen naar een woonfunctie zijn geformuleerd.

3.2. Provinciaal beleid

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld. Sindsdien zijn er meerdere herzieningen geweest. De laatste herijking is vastgesteld op 12 december 2016. In het provinciale beleid richt de provincie Utrecht zich nog steeds primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het landelijk gebied. Op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijven de karakteristieken van het landelijk gebied bewaard en worden zo nodig ontwikkeld.

Gelijktijdig met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 is op 4 februari 2013 de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 vastgesteld. Ook hiervan is de laatste herijking is vastgesteld op 12 december 2016. Voor het onderhavige bestemmingsplan is de regeling met betrekking tot functiewijziging (voormalige) agrarische bedrijfsperceel naar woonfunctie, die in artikel 3.10 is opgenomen, het meest relevant.

In het eerste lid van dat artikel is bepaald dat een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' bestemmingen en regels kan bevatten die toestaan dat een agrarisch bedrijfsperceel waar het agrarisch gebruik is beëindigd een woonbestemming wordt gegeven aan de bedrijfswoning en de tot het hoofdgebouw behorende aangebouwde bedrijfsruimte, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw, of, in het geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw, en
- de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden of versterkt, en
- de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd, en
- een kantoor of bedrijf aan huis is mogelijk indien de omvang van die activiteiten ondergeschikt blijft aan de woonfunctie.

Op grond van het tweede lid dient uit de toelichting op dat ruimtelijk besluit te blijken dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. In hoofdstuk 2 van deze toelichting is aangegeven dat alle

agrarische cultuurgronden die bij het bedrijf hoorden, zijn verkocht aan een agrariër in de omgeving. Hierdoor is het bouwperceel niet meer optimaal gesitueerd voor de grondgebonden landbouw. Door deze ontwikkeling wordt leegstand voorkomen en dreigt voor de bebouwing geen spiraal van verval en kunnen zodoende de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden. In paragraaf 4.8 van deze toelichting is aangetoond dat door de functiewijziging er geen belemmeringen zijn voor de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven in de omgeving. De bestemming wordt gewijzigd in de bestemming "Wonen" zoals die ook voor andere burgerwoningen in het plangebied van het bestemmingsplan Landelijk Gebied West geldt. Hierdoor is ondergeschikt aan de woonfunctie, een kantoor of bedrijf aan huis mogelijk. Derhalve wordt aan de voorwaarden die worden gesteld in artikel 3.10 van de PRV voldaan.

4. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

4.1. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

Er vinden geen bodemingrepen plaats. Bovendien mag het pand al gebruikt worden als agrarische bedrijfswoning. Daarmee zal na de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen gevoeligere bestemming zijn toegestaan. Verkennend bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.2. Waterhuishouding en waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Omdat er in dit geval uitsluitend sprake is van een planologische functiewijziging en het verhard en bebouwd oppervlak niet toeneemt, is er vanuit waterhuishoudkundig oogpunt geen sprake van ingrijpende veranderingen. De onderhavige ontwikkeling heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.3. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een wijzigingsplan hoeven bestaande geluidgevoelige bestemmingen gelegen in de zone van bestaande wegen op basis van artikel 76, lid 3 Wgh niet getoetst te worden. Derhalve is op grond van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Ook vanuit het criterium 'een goede ruimtelijke ordening' is in dit geval geen onderzoek noodzakelijk omdat ter plaatse al een agrarische bedrijfswoning is toegestaan.

4.4. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de

grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen. Het aantal woningen neemt in dit geval niet toe.

Uit informatie van de ODRU blijkt dat door de omzetting naar een 'burger' woning, er wel moet worden getoetst op grenswaarden luchtkwaliteit fijn stof, terwijl dit niet hoeft als het een bedrijfswoning is. Burgerwoningen zijn woningen waar getoetst moet worden of aan de grenswaarden zoals bedoeld in artikel 5.16 Wet milieubeheer (Wm) wordt voldaan. Op grond van artikel 5.19, lid 2, onder b Wm, vindt geen beoordeling plaats op terreinen waarop een of meer inrichtingen zijn gelegen, waar bepalingen betreffende gezondheid en veiligheid op arbeidsplaatsen als bedoeld in artikel 5.6, lid 2, van toepassing zijn. Bedrijfswoningen zijn woningen op arbeidsplaatsen en hoeven dus niet te worden getoetst. Naar verwachting zal dit geen probleem zijn gezien aard en omvang van omliggende veehouderijen.

Omdat in het plangebied het aantal woningen niet toeneemt, kan worden geconcludeerd dat er voor wat betreft de woningbouw uit het oogpunt van de 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

4.5. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten (bedrijven), transportroutes of buisleidingen.

De wetgeving rond externe veiligheid heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het doel wordt vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR):
Risico op een plaats buiten een inrichting, route of leiding, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR):
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het Bevi zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Voor bedrijven is de norm voor het Plaatsgebonden risico 10⁻⁶. Deze norm komt uitdrukking in een afstand: de PR-contour.

verbouwd. De planontwikkeling heeft daarmee geen invloed op de soortenbescherming. Derhalve is geen quick scan flora en fauna noodzakelijk.

4.7. Archeologie

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt". Om dit te kunnen onderbouwen dient de gemeente er voor te zorgen dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen het gemeentelijk grondgebied bekend zijn.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied West twee archeologische dubbelbestemmingen. Deze dubbelbestemmingen zijn in het onderhavige wijzigingsplan gehandhaafd. Net als in de huidige situatie betekent dit met name voor de zone langs de Spengen, waar de gronden een hoge archeologische verwachtingswaarde hebben, archeologisch onderzoek noodzakelijk is, bij bodemingrepen groter dan 50 m². Omdat er vooralsnog geen bodemingrepen worden voorzien, is geen archeologisch onderzoek nodig voor de functiewijziging.

4.8. Bedrijven en milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In het bestemmingsplan staat het begrip 'een goede ruimtelijke ordening' centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: 'zware' bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan 'lichte' bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld

in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

▪ omgevingstype

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstep verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Afbeelding 5: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

Situatie plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn uitsluitend agrarische bedrijven aanwezig. In het kader van milieuzonering is met name het aspect geurhinder relevant. Uit informatie van de ODRU blijkt dat in artikel 3, lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij is bepaald dat niet de waarde voor de geurbelasting geldt, maar in het buitengebied een minimumafstand van 50 meter tussen stallen en een woning van een naastgelegen veehouderij. Dit geldt ook voor een bij een naastgelegen voormalige veehouderij als die veehouderij op of na 19 maart 2000 is gestopt als veehouderij. Op Spengen 7 was een veehouderij gevestigd, die in 2005 is beëindigd. Dit bete-

kent dat de woning bij deze voormalige veehouderij hetzelfde beschermingsniveau heeft als een woning bij een veehouderij. Het wijzigen van de bestemming agrarische bedrijfswoning naar 'burger'woning verandert dit niet. Het blijft een woning die voorheen bij een veehouderij behoorde. De afstand van 50 meter die nu geldt tot naastgelegen veehouderij geldt ook nadat de bestemming is gewijzigd naar 'burger'woning. Aan deze afstandseis wordt voldaan. Uit het oogpunt van geurhinder zijn er derhalve geen belemmeringen voor de omzetting naar een 'burger'woning. Ook voor de overige hinderaspecten is dat niet het geval. Om uit te sluiten dat de woning dichtbij het bedrijf op Spengen 7a gesitueerd zou worden is een aanduiding op de verbeelding aangegeven.

Conclusie

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er daarom geen belemmeringen voor de functiewijziging.

4.9. Vormvrije MER-beoordeling

Sinds kort zijn er veranderingen opgetreden in de wettelijke bepalingen met betrekking tot milieueffectrapportages (Besluit m.e.r.). Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde voor m.e.r.(-beoordeling) lag en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling dient er een motivering te worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. De voorgenoemen realisatie is een activiteit die beantwoordt aan de omschrijving van categorie D 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., te weten: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, te weten: de kenmerken van het project; de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vorm-

vrije m.e.r.-beoordeling. Gelet op alle kenmerken van het project ten opzichte van de referentiesituatie en de uitkomsten van de daarbij verrichte onderzoeken, kan worden uitgesloten dat het verschil tussen de milieueffecten van het nieuwe plan en de milieueffecten van de referentiesituatie belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

Daarbij kan worden geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten en dat er geen m.e.r. noodzakelijk is.

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Algemeen

Vanaf 1 januari 2010 is het toepassen van de digitale standaarden verplicht. Vanaf 1 juli 2013 dient hiervoor het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) te worden toegepast. Deze standaard is voor het onderhavige wijzigingsplan toegepast.

Dit wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1.000.

5.2. Wijzigingsplan

Het digitale wijzigingsplan Spengen 7, Kockengen is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.1904.WPSpengen7LGB-VG01) met bijbehorende regels. Dit wijzigingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Regels

In artikel 1 is een aantal begrippen opgenomen, zodat duidelijk wordt wat onder het bestemmingsplan "Landelijk Gebied West", het bestemmingsplan "Landelijk Gebied West, 1e herziening" en het wijzigingsplan "Spengen 7, Kockengen" wordt verstaan.

In artikel 2 is de verhouding tussen het bestemmingsplan "Landelijk Gebied West", het bestemmingsplan "Landelijk Gebied West, 1e herziening" en het wijzigingsplan "Spengen 7, Kockengen" vastgelegd. De regels behorende bij het bestemmingsplan "Landelijk Gebied West" en het bestemmingsplan "Landelijk Gebied West, 1e herziening" zijn onverminderd van toepassing voor dit wijzigingsplan.

Artikel 3 omvat een aanvulling op de bestemming "Wonen". In het bouwvlak aan de zijde van Spengen 7a is de aanduiding 'Wonen - uitgesloten' aangegeven. Hier is het gebruiken of te laten gebruiken van gebouwen voor bewoning als verboden gebruik aangemerkt, om te voorkomen dat het agrarisch bedrijf op het perceel Spengen 7a in zijn uitbreidingsmogelijkheden wordt beperkt.

In de regels van het wijzigingsplan is voorts een aantal algemene regels opgenomen. Er is een eigen antidubbeltelbepaling (artikel 4) opgenomen en eigen overgangsrecht (artikel 5). Het opnemen van deze bepalingen is volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor elk plan verplicht, dus ook voor een wijzigingsplan. Het wijzigingsplan is van later datum dan het bestemmingsplan, waardoor niet teruggevallen kan worden op de soortgelijke bepalingen uit dat plan. De citeertitel staat tenslotte in artikel 6.

Het plangebied omvat het volledige voormalige agrarische bouwvlak. De gronden die zijn verkocht aan de agrariër uit de omgeving behouden de agrarische bestemming. Alleen het bouwvlak is van de verbeelding verwijderd. De overige gronden hebben de bestemming "Wonen" met

de nadere aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf'. Door deze aanduiding is:

- het uitbreiden van bestaande bebouwing is in geen geval toegestaan;
- nieuwbouw van bijgebouwen is in geen geval toegestaan;
- het gebruik van kassen, niet zijnde hobbykassen is in geen geval toegestaan;
- van het verbod om nieuwe bijgebouwen te plaatsen kan worden afgeweken indien:
 - er sprake is van renovatie waarbij gebruikgemaakt wordt van de bestaande fundamenteën en de gerenoveerde bijgebouwen/voormalige bedrijfsgebouwen gebruikt gaan worden voor hobbymatige agrarische activiteiten of wonen;
 - de voormalige bedrijfsgebouwen, niet zijnde de agrarisch bedrijfswoning, geheel gesloopt worden en op een andere locatie terug gebouwd worden met dien verstande dat het terug te bouwen oppervlak niet meer mag bedragen dan het gesloopte oppervlak met een maximum van 250 m².

De archeologische dubbelbestemmingen zijn één-op-één overgenomen.

5.3. Wijzigingsregels bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders kunnen de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend toepassen indien wordt voldaan aan de wijzigingsregels zoals die zijn opgenomen in artikel 3, lid 3.7. sub e van het bestemmingsplan:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing niet onevenredig worden aangetast. *In hoofdstuk 4 en met name in paragraaf 4.8 is aangetoond dat er geen onevenredige belemmeringen voor de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden ontstaan als gevolg van de functiewijziging;*
- b. op gronden die door toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de bestemming "Wonen" hebben gekregen is het bepaalde in artikel 20 van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat in afwijking van het bepaalde in artikel 20, lid 20.2, de tot het hoofdgebouw behorende aangebouwde bedrijfsruimte ook als woning mag worden verbouwd en gebruikt. *De bestemming "Wonen" uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied West is van toepassing verklaard.;*
- c. de in lid 3.1 genoemde, te beschermen waarden van de gronden niet onevenredig worden aangetast. *De gronden buiten de bouwvlakken zijn mede bestemd voor het behoud en het herstel van de ter plaatse voorkomende, dan wel de daaraan eigen cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden. Het onderhavige plangebied omvat uitsluitend het bouwvlak. Desalniettemin zullen die waarden ook binnen het plangebied, door de functieverandering van voormalige agrarische bedrijfswoning naar een 'normale' woning, niet worden aangetast;*
- d. eventuele bijbehorende gronden die geen erffunctie hebben, beschikbaar blijven of komen voor de grondgebonden functies landbouw of natuur, overeenkomstig de functie van het betrokken gebied. *Het onderhavige wijzigingsplan heeft uitsluitend betrekking op de voormalige huiskavel. Er zijn daarom geen gronden die beschikbaar komen voor de landbouw.*
- e. er wordt aangetoond dat voldaan kan worden aan de eisen van de milieuwetgeving en er geen nadelige gevolgen zijn voor de in de omgeving aanwezige waarden. *In hoofdstuk 4 en*

met name in paragraaf 4.6 is aangetoond dat er geen onevenredige belemmeringen zijn voor de in de omgeving aanwezige waarden als gevolg van de functiewijziging.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Er is in dit geval uitsluitend sprake van een functiewijziging. Derhalve is geen exploitatieplan noodzakelijk.

Het plan wordt gerealiseerd door een particuliere initiatiefnemer. Uit de (globale) exploitatieberekeningen blijkt dat het onderhavige wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is. De Gemeente Stichtse Vecht zal een planschadeovereenkomst sluiten met deze initiatiefnemer. In deze planschadeovereenkomst heeft de Gemeente Stichtse Vecht het afwentelen van eventuele planschadeclaims op de initiatiefnemer geregeld.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De eigenaar van het perceel heeft direct omwonenden geïnformeerd over de bestemmingswijziging. Omwonenden hebben aangegeven hiertegen geen bezwaren te hebben.

Het ontwerp wijzigingsplan Spengen 7, Kockengen heeft van vrijdag 7 december 2018 tot en met donderdag 17 januari 2019 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.