

wijzigingsplan

Tuinbouwweg 19a en 19b,

Maarsssen

Gemeente Stichtse Vecht

Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.1904.WPTuinbouww19abMRS-ON01

Datum: 2019-09-17

Contactpersoon Buro SRO: dhr. R. van der Made

Kenmerk Buro SRO: SR170039

Opdrachtgever: mevr. D. van Os

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer: NL8187.16.071.B01
KvK nummer: 30232281
Rabobank rekeningnummer: NL44.RABO.0142.1540.24
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
2 Planbeschrijving	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	8
3 Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	15
4 Uitvoerbaarheid	18
4.1 Milieueffectrapportage	18
4.2 Milieu	19
4.3 Water	26
4.4 Cultureel erfgoed	28
4.5 Ecologie	29
4.6 Verkeer en parkeren	30
4.7 Duurzaamheid	31
5 Juridische planbeschrijving	33
5.1 Algemeen	33
5.2 Toelichting	33
5.3 Verbeelding	33
5.4 Planregels	33
5.5 Wijze van bestemmen	34
6 Economische uitvoerbaarheid	35
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
7.1 Vooroverleg	36
7.2 Zienswijzen	36

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens de planlocatie aan de Tuinbouwweg 19a en 19 b te herontwikkelen. Op dit perceel is momenteel een glastuinbouwbedrijf gevestigd. Het plan is om een groot deel van de kassen te slopen en in de resterende kassen een natuurgeneeskundig gezondheidscentrum te vestigen. De overige gronden krijgen een groen-blauwe invulling behorend bij het natuurgeneeskundig gezondheidscentrum en gaan fungeren als overgang naar het achterliggende recreatiegebied rond de Kleine Plas.

Het initiatief levert ruimtelijk en functioneel een positieve bijdrage aan het gebied en voorkomt toekomstige leegstand. Het gebied rondom de Tuinbouwweg is niet langer optimaal voor de tuinbouw en heeft steeds meer het karakter van een kernrandzone gekregen. Dit gebied is geschikt voor een natuurgeneeskundig gezondheidscentrum en staat de functies in de omgeving niet in de weg.

Het geldende bestemmingsplan 'Maarsseveense Plassen e.o.' staat het voorgenomen plan niet toe. De gronden in het plangebied zijn immers bestemd voor agrarische bedrijfsactiviteiten. Het geldende bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.6.3) op basis waarvan de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt kan worden. Deze wijzigingsbevoegdheid is in het geldende bestemmingsplan opgenomen naar aanleiding van een principeverzoek. Voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is het opstellen van het voorliggende wijzigingsplan noodzakelijk. In toelichting paragraaf 3.3.1 wordt nader getoetst aan de wijzigingsbevoegdheid.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Tuinbouwweg 19a en 19b te Maarssen. Deze locatie is gelegen ten oosten van de kern Maarssen-Dorp en ten westen van de Kleine Plas. Het plangebied is gelegen in een omgeving met een aantal tuinbouwbedrijven. Het betreft de kadastrale percelen gemeente Maarssenveen, sectie C, percelen 591 en 592, die een gezamenlijke oppervlakte van 14.600 m² hebben.

Op de navolgende afbeeldingen zijn de ligging en begrenzing van het plangebied globaal aangegeven.



Globale ligging plangebied (rode cirkel, bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Maarsseveense Plassen e.o.'. Dit bestemmingsplan is op 30 januari 2018 vastgesteld door de raad van de gemeente Stichtse Vecht.

De gronden in het plangebied hebben in het geldende bestemmingsplan de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en 'Tuin'. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' is ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' een glastuinbouwbedrijf toegestaan. Binnen het bouwvlak is een bedrijfswoning toegestaan.

Voor het hele plangebied is de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen. Binnen deze aanduiding is het bepaalde in de Provinciale Ruimtelijke verordening (PRV) en Provinciale Milieuverordening (PMV) van toepassing.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan weergegeven.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Maarsseveense Plassen e.o.' (plangebied: rode omkadering)

In het voorliggende wijzigingsplan wordt de wijzigingsbevoegdheid van artikel 3.6.3 van het geldende bestemmingsplan toegepast. Deze wijzigingsbevoegdheid is specifiek opgenomen voor het perceel aan de Tuinbouwweg 19a en 19b en maakt het mogelijk het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van het herbestemmen van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar 'Wonen' en het mogelijk maken van een natuurgeneeskundig gezondheidscentrum. In toelichting paragraaf 3.3.1 wordt de betreffende wijzigingsbevoegdheid nader toegelicht.

1.4 Leeswijzer

De huidige en de toekomstige situatie in het plangebied worden in hoofdstuk 2 beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het project onderbouwd met betrekking tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. Tot slot bevatten de hoofdstukken 6 en 7 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid, waarbij de

uitkomsten van het vooroverleg en een verslag van de tegen het ontwerpwijzigingsplan ingediende zienswijzen zijn opgenomen.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied betreft het perceel dat is ingericht ten behoeve van Kwekerij Da Capo (Tuinbouwweg 19b) en de bijbehorende bedrijfswoning (Tuinbouwweg 19a). Kwekerij Da Capo is een tuinbouwbedrijf dat met name vetplanten (succulenten) produceert.

De bedrijfswoning is gesitueerd aan de voorzijde (zuidwestzijde) van het perceel. De bedrijfswoning bestaat uit één bouwlaag met een kap. De gronden rondom de bedrijfswoning zijn ingericht als tuin. Achter de bedrijfswoning zijn op het langgerekte perceel circa 5.000 m² kassen (glas) en circa 1.300 m² foliekassen aanwezig. Achter de kassen zijn de gronden in gebruik ten behoeve van buitenteelt en een waterbassin.

De navolgende afbeeldingen geven impressies van het plangebied weer.



Impressie huidige situatie (bron: maps.google.nl)

De Tuinbouwweg kenmerkt zich door een variatie aan functies, zoals tuinbouwbedrijven, (bedrijfs)woningen en aan de tuinbouw of het recreatiegebied gerelateerde detailhandel. Ten noordoosten van het plangebied is het recreatiegebied van de Kleine Plas gelegen. De wandelroute rondom de Kleine Plas grenst aan het plangebied.

De infrastructuur, waterhuishouding, bodemkwaliteit en de omvang van de percelen maken dat het gebied niet optimaal is voor de tuinbouw. Dit wordt benadrukt door de aanwezigheid van niet-agrarische functies in het gebied. Doordat zich meer stedelijke functies in het gebied hebben gevestigd heeft het gebied het karakter van een kernrandzone gekregen.

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens de agrarische bedrijfsactiviteiten te beëindigen en een natuurgeneeskundig gezondheidscentrum in het plangebied te realiseren. Het natuurgeneeskundig gezondheidscentrum is gericht op het aanbieden van gezondheidscentrum, persoonlijk welzijn en persoonlijke ontwikkeling ('personal wellness'). De activiteiten die zullen plaatsvinden bestaan onder andere uit behandelingen, therapieën, cursussen, workshops, opleidingen en lezingen die uitgevoerd worden door artsen, therapeuten en andere behandelaars.

Ten behoeve van het natuurgeneeskundig gezondheidscentrum wordt een deel van het kassencomplex hergebruikt. Dit betreffen de kassen achter de (bedrijfs)woning. De overige kassen zullen gesloopt worden, zodat uiteindelijk maximaal 1.000 m² bedrijfsbebouwing resteert. Daarin wordt het natuurgeneeskundig

gezondheidscentrum gevestigd. In het natuurgeneeskundig gezondheidscentrum zullen circa 5-6 praktijkruimten van 20-30 m² worden gerealiseerd. De overige ruimte wordt ingericht als centrale en ontvangstruimte.

Het 'achterland', het resterende deel van het perceel waar uitsluitend bijbehorende bouwwerken zijn, zoals een schuilhut/vogelkijkhut, zijn beoogd, zal een groen-blauwe invulling krijgen. Het water aan beide zijden van het perceel (buiten het plangebied van het voorliggende wijzigingsplan) blijft behouden. De oeverstrook aan de noordwestzijde kan in de toekomst als wandelstrook fungeren tussen de Tuinbouwweg en de Kleine Plas. Langs dit wandelpad kunnen diverse groen-recreatieve functies worden gerealiseerd. Voorbeelden hiervan zijn een lees- en kruidentuin, een klein wandelpark, een meditatie- of yogaplaats aan het water, een moestuin en een pluktuin. Verder achter op het 'achterterrein' is een tuin met een waterrijk karakter beoogd.

De navolgende afbeelding toont een toekomstbeeld voor de inrichting van het perceel.



Toekomstbeeld perceelsinrichting

Het betreffende initiatief fungeert als een eerste stap in de richting van herontwikkeling van de omgeving van de Tuinbouwweg, waarbij tuinbouw plaats maakt voor meer recreatieve functies in een groen-blauwe omgeving. De ontwikkeling brengt met zich mee dat het doorzicht naar de Kleine Plas wordt verbreed.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In deze structuurvisie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk enkel nog een 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Planspecifiek

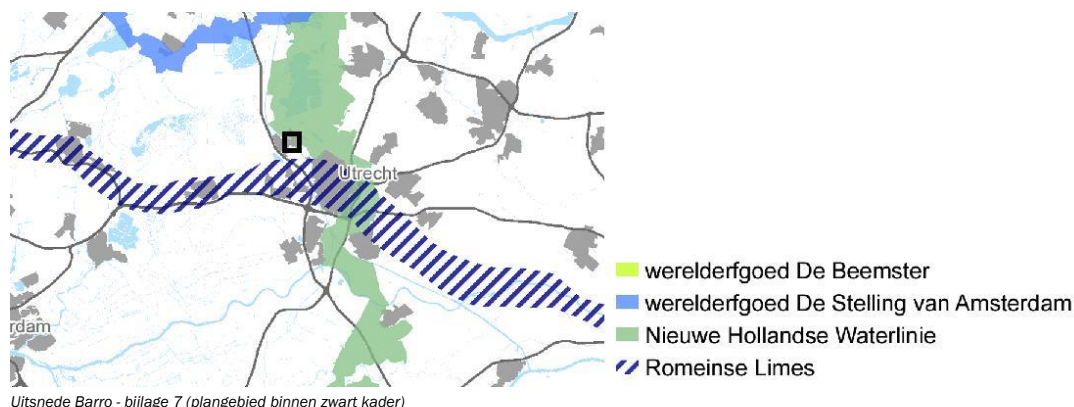
De aard en kleinschaligheid van de voorgenomen ontwikkeling maakt dat er, los van de ladder voor duurzame verstedelijking, geen raakvlak is met het Rijksbeleid. In [toelichting paragraaf 3.1.3](#) wordt op de ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014, 1 juli 2016 en 1 januari 2017 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

Het plangebied is net binnen de grens van de Nieuwe Hollandse Waterlinie gelegen. Deze waterlinie is aangewezen als erfgoed met uitzonderlijke universele waarde. De aanwijzing vanuit het Barro werkt door in de provinciale verordening (zie [toelichting paragraaf 3.2.2](#)). Daaruit blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen specifieke waarden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie aanwezig zijn. De ontwikkeling is daarmee niet strijdig aan het gestelde in het Barro.



3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvrage of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Stedelijke ontwikkeling

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Het voorgenomen plan betreft geen stedelijke ontwikkeling, omdat de hoeveelheid bebouwing afneemt en er voor het natuurgeneeskundig gezondheidscentrum gebruik wordt gemaakt van de bestaande bebouwing.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016)

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) (herijking 2016) is op 12 december 2016 vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Utrecht. In de PRS beschrijft de provincie Utrecht haar ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. De provincie Utrecht geeft aan welke doelstellingen zij van provinciaal belang achten, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe zij uitvoering geven aan dit beleid. Deels wordt uitvoering gegeven aan het beleid via de Provinciale Ruimtelijke Verordening welke tegelijk met de PRS is opgesteld.

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie zijn de volgende pijlers vastgelegd:

- duurzame leefomgeving;
- beschermen kwaliteiten;
- vitale dorpen en steden;
- dynamisch landelijk gebied.

Planspecifiek

Oorspronkelijk is het plangebied gelegen in een tuinbouwgebied. Inmiddels zijn verscheidene functies in de omgeving gevestigd en grenst het gebied door de uitbreiding van Maarssen aan het stedelijk gebied. De Tuinbouwweg heeft daardoor meer het karakter van een kernrandzone gekregen. Bij de voorgenomen ontwikkeling is door de ligging in een kernrandzone met name de pijler 'dynamisch landelijk gebied' relevant. Een uitwerking van deze pijler is dat de provincie de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied wenst te behouden. In eerste instantie wil men het vestigen van stedelijke functies in het landelijk gebied voorkomen. In bijzondere situaties en onder voorwaarden zijn ontwikkelingen van niet aan het landelijk gebied gebonden functies aanvaardbaar. Kernrandzones en recreatiezones zijn voorbeelden van gebieden waar stedelijke functies in het landelijk gebied mogelijk zijn. Bij stoppende agrarische bedrijven is functiewijziging naar een niet-agrarische functie mogelijk wanneer 50 % van de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Het voorgenomen plan is in overeenstemming met dit beleid.

Daarnaast draagt het initiatief bij aan de provinciale ambities met betrekking tot de pijlers 'duurzame leefomgeving' en 'beschermen kwaliteiten'. De afname van de hoeveelheid bebouwing en verharding heeft een positieve invloed op het bodem- en watersysteem en waterveiligheid. Daarnaast verbetert de aantrekkelijkheid van het gebied en ontstaat een geleidelijke overgang naar het achterliggende recreatiegebied.

Er dient geconcludeerd te worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de PRS.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 Provincie Utrecht (herijking 2016)

Tegelijk met de PRS is op 12 december 2016 de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) (herijking 2016) vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Utrecht. In de PRV wordt deels uitvoering gegeven aan het beleid uit de PRS. De PRV geeft regels met betrekking tot de onderwerpen bodem en water, duurzame energie, cultuurhistorie, landschap, natuur, wonen en werken, verkeer en vervoer, landelijk gebied, landbouw en recreatie. Daarnaast wijst de PRV gebieden waarbij er experimenteerruimte is.

Planspecifiek

Landelijk gebied

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied en in de kernrandzone volgens de kaart Landelijk gebied. In het landelijk gebied is verstedelijking niet toegestaan, tenzij in de verordening anders is bepaald. Van verstedelijking is sprake als een ruimtelijk besluit ten opzichte van het vigerende planologische regime nieuwe mogelijkheden biedt voor vestiging of uitbreiding van stedelijke functies. Woningen en niet-agrarische bedrijven en bedrijfsterreinen zijn volgens de PRV voorbeelden van stedelijke functies. Het beoogde natuurgeneeskundig gezondheidscentrum dient gezien te worden als een stedelijke functie.

Kernrandzone

Als uitzondering op het verstedelijkingsgebied in het landelijk gebied is volgens artikel 3.7 van de PRV in de kernrandzone verstedelijking toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de verstedelijking gaat gepaard met versterking van de ruimtelijke kwaliteit die in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking, tenzij de verstedelijking betrekking heeft op kernrandactiviteiten, en
- b. de verstedelijking is ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar en wordt in aansluiting op stedelijk gebied gerealiseerd, of in samenhang met overige verstedelijkte structuur, en
- c. tijdige en duurzame realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is geborgd, en
- d. omliggende functies worden niet onevenredig geschaad.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Deze komt met name tot uiting in de groen-blauwe invulling op het achterterrein, dat in de huidige situatie grotendeels verhard en bebouwd is. De ruimtelijke en landschappelijke inpassing is in toelichting paragraaf 2.2 toegelicht. Tevens kan het natuurgeneeskundig gezondheidscentrum beschouwd worden als een kernrandactiviteit: stedelijke functies gericht op recreatief, sportief of maatschappelijk gebruik op lokale schaal, waarbij de gronden merendeels onbebouwd zijn.

In de planregels is de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit geborgd door op het achterterrein weinig bebouwing toe te staan.

Uit toelichting paragraaf 4.2.5 blijkt dat omliggende functies niet onevenredig worden geschaad. Op veel (milieu)aspecten neemt de belasting op de omgeving als gevolg van de beoogde ontwikkeling af.

Functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar stedelijke functie anders dan wonen

Volgens artikel 3.9 van de PRV is het toegestaan dat op agrarische bedrijfspercelen waar het agrarisch gebruik is beëindigd de bedrijfswoning en overige bedrijfsgebouwen een stedelijke functie, niet zijnde wonen, krijgen, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. 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
- b. door sloop wordt de oppervlakte van de fysiek aanwezige bebouwing met 50% gereduceerd, waarbij te behouden historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing niet in de berekening wordt betrokken, tenzij:
 1. het gaat om een nieuwe functie die voorziet in een kleinschalige woonzorgvoorziening, of
 2. het gaat om een nieuwe functie die bijdraagt aan recreatieve belevingsmogelijkheden waaraan in het gebied nadrukkelijk behoefte bestaat, of
 3. het gaat om de hervestiging van één of enkele bedrijven die op hun oorspronkelijke locatie een ruimtelijk obstakel vormen of de kwaliteit van de leefomgeving ernstig aantasten en die op de nieuwe locatie, nabij de kern, goed inpasbaar zijn, of
 4. het gaat om vestiging van bedrijven die vanwege hun werkzaamheden met zwaar rijdend materieel zich voornamelijk richten op het landelijk gebied, of
 5. er is sprake van twee of meer bouwpercelen waar de agrarische functie is beëindigd en op de betrokken bouwpercelen gezamenlijk wordt het vereiste slooopercentage van 50% wel gehaald of;
 6. de ruimtelijke kwaliteit wordt op een andere wijze verhoogd dan alleen door sloop van bebouwing, in een mate die een lager slooopercentage dan 50% rechtvaardigt;
- c. te handhaven en nieuw op te richten bedrijfsgebouwen worden zo compact mogelijk gesitueerd binnen het voormalige bouwperceel en het bouwperceel wordt evenredig met de oppervlakte gesloopte gebouwen verkleind;
- d. de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden worden behouden, en
- e. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Zoals in toelichting paragraaf 2.1 is toegelicht is de locatie niet langer geschikt voor tuinbouw. Het plangebied is niet gelegen in een concentratiegebied glastuinbouw.

De oppervlakte aan bebouwing wordt voor meer dan 50 % gesloopt. Van de 6.300 m² kassen zal slechts 1.000 m² behouden blijven. In de toekomstige situatie zal de bebouwing zich alleen op de voorzijde van het perceel bevinden. In de planregels wordt de hoeveelheid bebouwing naast de (bedrijfs)woning beperkt tot 1.000 m² aan de voorzijde van het perceel.

De aanwezige landschappelijke en natuurwaarden in de omgeving hebben gediend als uitgangspunt voor de toekomstige inrichting van het perceel (zie toelichting paragraaf 2.2). Met name de openheid aan de achterzijde, de relatie met het aangrenzende recreatiegebied en de waterstructuur zijn kwaliteiten die behouden en/of ontwikkeld worden.

Uit toelichting paragraaf 4.2.5 blijkt dat omliggende agrarische bedrijven, in zoverre deze nog aanwezig zijn, niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Cultuurhistorische hoofdstructuur

Het plangebied is gelegen binnen de provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS). Ontwikkelingen hierbinnen mogen niet leiden tot onevenredige aantasting van de in het plangebied voorkomende cultuurhistorische waarden. De kernkwaliteiten ter plaatse van het plangebied, dat behoort tot de Nieuwe Hollandse Waterlinie, zijn:

1. samenhangend stelsel van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen;
2. groen en overwegend rustig karakter;
3. openheid.

Forten, dijken, kanalen en inundatiekommen of andere structuren die voortkomen uit de ligging in Nieuwe Hollandse Waterlinie ontbreken in de omgeving het plangebied. Het betreffende initiatief leidt tot meer openheid en een meer groen karakter vergeleken met de huidige situatie. Daarnaast zal met name de achterzijde van het perceel in de toekomstige situatie een rustiger karakter krijgen, omdat agrarische bedrijfsactiviteiten hier plaats maken voor een groen-blauwe invulling (zie toelichting paragraaf 2.2).

Water

De planlocatie is gelegen in de beschermingszone voor drinkwaterwinning. Hiervoor geldt artikel 4 van Provinciale Milieu Verordening 2013 waarin de bijzondere zorgplicht grondwater wordt benoemd. In dit gebied dient aandacht besteed te worden aan het feit of nieuwe functies een verontreinigingsrisico vormen voor het grond- en oppervlaktewater. Het natuurgeneeskundig gezondheidscentrum is geen functie die een verontreinigingsrisico vormt voor het grond- en oppervlaktewater. Vergeleken met de huidige situatie treedt een verbetering op.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt er voldaan aan het gestelde in de PRV.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Wijzigingsbevoegdheid

In deze paragraaf wordt de wijzigingsbevoegdheid van artikel 3.6.3 van het geldende bestemmingsplan 'Maarsseveense Plassen e.o.' toegelicht. Deze wijzigingsbevoegdheid luidt als volgt:

Artikel 3.6.3 Ten behoeve van het perceel Tuinbouwweg 19a en b

Burgemeester en wethouders zijn, als sprake is van een algehele bedrijfsbeëindiging van een ter plaatse gevestigd bedrijf, bevoegd de bestemming van het betreffende perceel te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'maatschappelijk', 'Tuin', 'Agrarisch met waarden' zonder bouwvlak en/of 'Natuur' ten behoeve van het herbestemmen van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar 'Wonen' en het mogelijk maken van een natuurgeneeskundig gezondheidscentrum, 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 volwaardig agrarisch bedrijf;*

- b. de voormalige bedrijfswoning aanwezig blijft op de bestaande locatie tenzij het voor de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische)bedrijven beter is de woning anders te situeren.
- c. het natuurgeneeskundig gezondheidscentrum is toegestaan binnen de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing tot maximaal 1.000 m²;
- d. met uitzondering van het onder sub b en c genoemde wordt de rest van de bouwwerken gesloopt;
- e. het parkeren ten behoeve van het natuurgeneeskundig gezondheidscentrum dient te worden opgelost op eigen terrein. De normen uit het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan Stichtse Vecht 2013 gelden hierbij als uitgangspunt;
- f. het wijzigen van de bestemming mag niet leiden tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
- g. het wijzigen van de bestemming aanvaardbaar is vanuit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
- h. er dient te worden voorzien in landschappelijke inpassing;
- i. de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden moeten worden behouden dan wel worden versterkt;
- j. het bevoegd gezag wint, alvorens over de wijziging te beslissen op grond van een inrichtingsplan, schriftelijk advies in bij ter zake deskundigen met betrekking tot de vraag of aan het bepaalde onder artikel 3.6.3 sub i wordt voldaan.

Toetsing

Bij het voorgenomen plan zal sprake zijn van algehele bedrijfsbeëindiging. Het voorliggende wijzigingsplan staat een glastuinbouwbedrijf niet toe. De bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' wordt gewijzigd in de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' met de aanduiding 'maatschappelijk', teneinde het beoogde natuurgeneeskundig gezondheidscentrum mogelijk te maken.

Ad a)

Op de planlocatie is een glastuinbouwbedrijf gevestigd. Na vaststelling van het voorliggende wijzigingsplan zullen de bedrijfsactiviteiten op locatie worden beëindigd. Aangezien het voorliggende wijzigingsplan een glastuinbouwbedrijf niet toe staat, is bedrijfsbeëindiging planologisch geregeld.

Uit het advies van een agrarisch deskundige, dat als bijlage bij de voorliggende toelichting is gevoegd, blijkt dat op het perceel geen ruimte is voor een uitbreiding van glasoppervlak. Meegaan met de schaalvergroting in de sector is op deze locatie niet mogelijk. Rendementsverbetering door kostenverlaging uit schaalgrootte is op deze locatie niet mogelijk.

Ad b)

De bestaande (bedrijfs)woning blijft aanwezig op de bestaande locatie.

Ad c en d)

Het natuurgeneeskundig gezondheidscentrum is voorzien in de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (kassen) aan de achterzijde van de (bedrijfs)woning. In de planregels is vastgelegd dat maximaal 1.000 m² (bedrijfs)bebouwing exclusief bedrijfswoning is toegestaan.

Ad e)

In toelichting paragraaf 4.6 wordt toegelicht dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost en dat wordt voldaan aan de parkeernormen uit het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan Stichtse Vecht 2013.

Ad f en g)

Uit toelichting paragraaf 4.2.5 blijkt dat de wijziging niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen en aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

Ad h)

De landschappelijke inpassing van het perceel wordt toegelicht in toelichting paragraaf 2.2. De bijbehorende notitie is als bijlage bij de voorliggende toelichting gevoegd.

Ad i)

De bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden hebben gediend als basis voor de toekomstige inrichting van het perceel. Zoals in toelichting paragraaf 2.2 wordt toegelicht wordt met name de landschappelijke waarden versterkt. Uit toelichting paragraaf 4.4.1 komt naar voren dat cultuurhistorische waarden behouden blijven.

Ad j)

Het inrichtingsplan en de landschappelijke inpassing, zoals deze zijn opgenomen in de notitie die als bijlage bij de toelichting is gevoegd, zijn voorgelegd aan een deskundige van de gemeente Stichtse Vecht. Uit het advies volgt dat

de voorgestelde inrichting de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied niet aantast. Door de sloop van de bebouwing en groene en natuurlijke inrichting van het terrein worden deze waarden versterkt. Verder voldoet het plan op hoofdlijnen aan de gebruikelijke richtlijnen voor landschappelijke inpassing. Bij de uitwerking van het plan zal verder gekeken moeten worden naar de toegepaste soorten en de groene inrichting.

Conclusie

Geconcludeerd dient te worden dat het initiatief voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1 lid 3 van de Wro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- Door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- De initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

Uit een recente uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene

wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij mogen de bestaande planologische mogelijkheden worden meegewogen bij de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

De bebouwingmogelijkheden nemen bij het voorgenomen plan vergeleken met de bestaande (planologische) situatie sterk af. Bovendien nemen de gebruiksmogelijkheden per saldo af, omdat de agrarische bedrijfsactiviteiten worden beëindigd en de gronden in de toekomstige situatie een extensiever gebruik kennen. Daarnaast treedt er bij een aantal (milieu)aspecten, zoals de belasting van de bodem en het watersysteem, een verbetering op. Het aantal voertuigbewegingen neemt nauwelijks toe. De wijziging is daarmee naar aard en omvang zeer beperkt. Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Ook van een andere activiteit uit kolom 1 van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is geen sprake. Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend ruimtelijk plan valt onder mogelijkheid d. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

Desondanks zijn in het kader van dit ruimtelijk plan de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit ruimtelijke plan te nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. De kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zijn niet van dien aard dat er aanleiding bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapportage.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek

Vanwege de wijziging naar een gevoeliger bodemgebruik is er een (actualiserend) verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest (BMA Milieu, VBO-VOA.2018.0144.1, 21 augustus 2018) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat ter plaatse in de grond en in het grondwater overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarde zijn vastgesteld. Voor lichte verontreinigingen behoeft echter geen nader onderzoek te worden aanbevolen. Zintuiglijk en analytisch is geen asbest aangetoond en wordt het criterium voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) en de interventiewaarde (100 mg/kg d.s.) voor asbest niet overschreden.

In aanvulling op het verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest van 21 augustus 2018 is een aanvullend bodemonderzoek (BMA Milieu, ABO.2019.0118.1, 23 juli 2019) uitgevoerd. Hieruit volgt dat ter plaatse van de kas in de bovengrond overschrijdingen van de achtergrondwaarde (lichte overschrijdingen) voor zware metalen zijn vastgesteld. De gemeten gehalten aan bestrijdingsmiddelen zijn lager dan de achtergrondwaarde (AW2000) of de detectiegrens. Voor lichte verontreinigingen behoeft geen nader onderzoek te worden aanbevolen. In de bovengrond met puinresten rondom de kas is zowel zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetroffen.

De resultaten van de uitgevoerde onderzoeken vormen milieuhygiënisch gezien geen belemmering voor de bestemmingswijziging en de herinrichting van de onderzoekslocatie.

4.2.2 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagendplaatsen);
- andere geluidgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 - verzorgingstehuizen;
 - psychiatrische inrichtingen;
 - medisch centra;
 - poliklinieken;
 - medische kleuterdagverblijven.

Het beschermen van deze geluidgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

Gelijk aan de bestaande planologische situatie zal de bestaande woning als bedrijfswoning bij het natuurgeneeskundig gezondheidscentrum worden gebruikt. Daarmee treedt er geen verandering op ten opzichte van de bestaande planologische situatie, waarin de woning fungeert als bedrijfswoning bij het glastuinbouwbedrijf. De initiatiefnemer woont al geruime tijd in de woning en wil dit gebruik voortzetten. Hiermee wordt aangenomen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er behoeft derhalve geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Het natuurgeneeskundig gezondheidscentrum zelf is geen geluidgevoelig object. Aangezien de geluidhinder vanwege de (bedrijfs)activiteiten in het plangebied ten minste gelijk blijft en naar verwachting in intensiteit afneemt, zal er geen verslechtering optreden. Geconcludeerd dient te worden dat er geen belemmeringen zijn wat betreft het aspect geluid.

4.2.3 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) (1,2 µg/m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk PM_{2,5}. De grenswaarde voor PM_{2,5} bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM₁₀ niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM_{2,5} zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek

Uit toelichting paragraaf 4.6.1 komt naar voren dat het initiatief leidt tot een beperkte toename van de verkeersgeneratie. Daarmee treedt er slechts een beperkte verslechtering op ten opzichte van de bestaande situatie. Uit de navolgende afbeelding, waarin de ingevulde NIBM-tool is weergegeven, blijkt dat het initiatief 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2019
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	30,5
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,03
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

NIBM-tool (versie 28 maart 2019)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de NSL-monitoringstool (Rijksoverheid, 2017) gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstof over 2016 op de locatie bedragen respectievelijk 19,0 µg/m³, 11,7 µg/m³ en 23,2 µg/m³. Daarmee wordt voldaan aan de gestelde grenswaarden en is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.4 Externe veiligheid

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

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

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

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels en horeca. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

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

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groeps grootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

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

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een ruimtelijk plan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

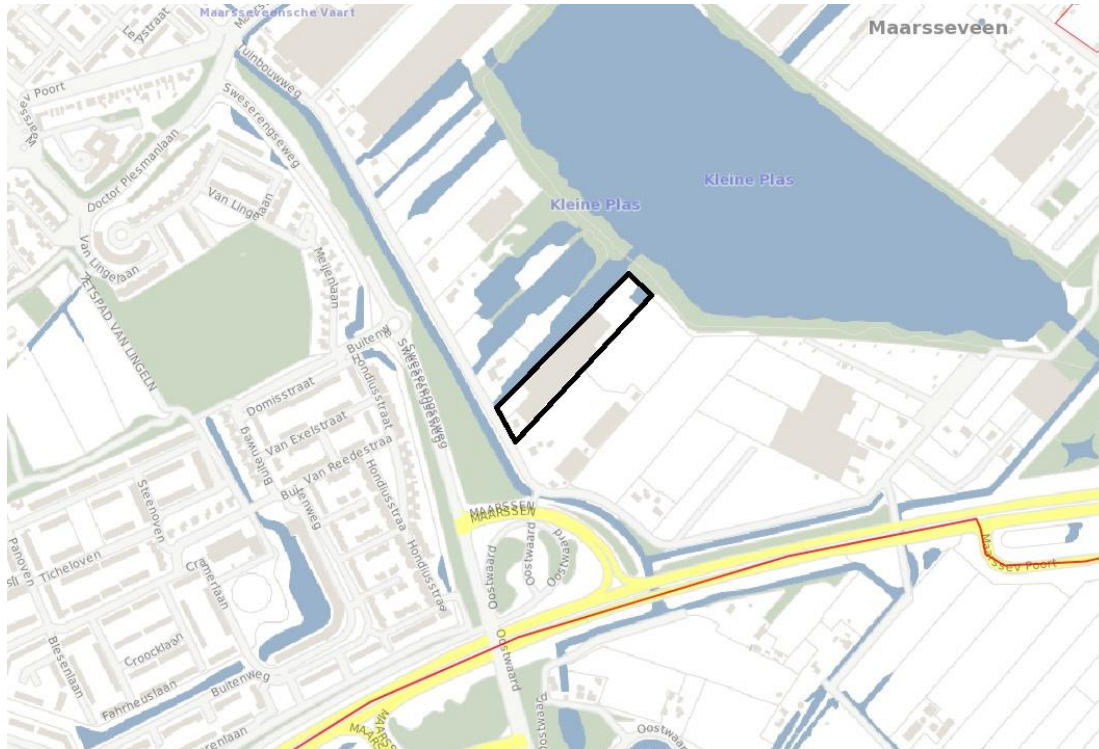
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een ruimtelijk plan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Planspecifiek

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. De volgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart:



Uitsnede risicokaart en Basisnet (plangebied is zwart omkaderd)

Uit het raadplegen van de risicokaart blijkt dat ten zuiden van het plangebied op circa 250 m afstand een basisnetroute voor gevaarlijke stoffen over de weg (N230) is gelegen. Deze basisnetroute is aangewezen als gevaarlijke stoffenroute van LF1 en LF2 (brandbare vloeistof categorie 1 en 2) en GF3 (giftig gas). De gemeente Stichtse Vecht heeft bepaald dat transport van bepaalde soorten gevaarlijke stoffen zoals propaan, LPG en grote hoeveelheden vuurwerk alleen binnen de gemeente Stichtse Vecht plaats mag vinden als de bestemming aan de vastgestelde route ligt. Transporten buiten deze route om zijn alleen toegestaan als daarvoor ontheffing is verleend en de bestemming in de gemeente Stichtse Vecht ligt. Doorgaand verkeer van en naar andere gemeenten wordt daarmee in principe niet toegestaan. Daardoor is (ook op de N230) uitsluitend bestemmingsverkeer toegestaan. Hierdoor nemen de risico's sterk af. Deze route loopt onder meer via de afslag Sweserengseweg naar de Sportparkweg en de Straatweg. Het plangebied is niet gelegen aan deze route. Verder is het, gezien de ruime afstand tot de N230 en het feit dat op een vele malen kleinere afstand tot de N230 woningen gesitueerd zijn, vrijwel uitgesloten dat het voorgenomen plan resulteert in een verslechtering ten opzichte van de bestaande situatie.

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen over water, spoor of door buisleidingen aanwezig. Ook bronnen van elektromagnetische straling zijn in de omgeving niet aanwezig.

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid dient te worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een belemmering voor het voorgenomen plan.

4.2.5 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) wordt onderscheid gemaakt in niet-bindende richtafstanden voor de omgevingstypen 'gemengd gebied' en 'rustige woonwijk/ rustig buitengebied'. De omgeving van het plangebied wordt gezien de ligging aangemerkt als een gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verminderd, met uitzondering van het aspect gevaar. De omgeving van het plangebied wordt, gezien de ligging nabij diverse bedrijven en/of instellingen, aangemerkt als een gemengd gebied.

Planspecifiek

In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woningen, landbouwbedrijven (tuinbouw), recreatieve functies en detailhandel aanwezig. In de VNG-publicatie wordt gesteld dat een gebied aanwezig kan worden als gemengd gebied indien er sprake is van een matige tot sterke functiemenging. Een gemengd gebied kan ook van toepassing zijn op gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen. Het plangebied en de directe omgeving voldoet aan beide voorwaarden.

In de huidige situatie is een glastuinbouwbedrijf in het plangebied toegestaan. Dit betreft een activiteit van milieucategorie 2 (SBI 011, 012, 013). Het beoogde natuurgeneeskundig gezondheidscentrum is het meest vergelijkbaar met 'artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven' uit de VNG-publicatie. Dit betreft een activiteit van milieucategorie 1. Daarmee neemt de hinder van milieubelastende activiteiten in het plangebied op milieugevoelige bestemmingen (woningen) in de omgeving af. Daarnaast wordt voldaan aan de richtafstand van 0 m tot milieugevoelige bestemmingen in gemengd gebied.

De (bedrijfs)woning zal gelijk aan de huidige situatie bedrijfsmatig worden gebruikt. Dat betekent dat voor wat betreft de (bedrijfs)woning geen milieugevoelige bestemming wordt toegevoegd en dat omliggende bedrijven niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering.

Het natuurgeneeskundig gezondheidscentrum kan gezien worden als een geurgevoelig object wanneer personen hier langdurig (een groot aantal (opeenvolgende) dagen) verblijven. Er zijn geen (agrarische) bedrijven met een relevante geuremissie in de directe omgeving aanwezig, waarmee er geen belemmeringen zijn.

Er dient geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het bedrijven en milieuzonering.

4.3 Water

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

4.3.1 Generiek beleid

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

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

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

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

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet wordt elke zes jaar een Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is het rijksplan voor het waterbeleid in Nederland. Op 22 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit Nationaal Waterplan zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

4.3.2 Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Het Waterbeheerplan 2016 - 2021 is het kompas voor Waterschap Amstel, Gooi en Vecht voor de komende zes jaar. In dit plan staat wat het waterschap doet aan veiligheid, de beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en aan efficiënte zuivering van afvalwater. Ook zet het waterschap zich in voor het behoud van cultuurhistorisch erfgoed en de natuur. Het waterbeheerplan is op 8 oktober 2015 goedgekeurd door het Algemeen Bestuur van het waterschap en is vanaf 1 januari 2016 van kracht.

Het waterschap heeft de zorg voor het regionale watersysteem: optimale bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van schoon water en efficiënte zuivering van afvalwater. Belangrijke kernwoorden daarbij zijn 'duurzaam' en 'kosteneffectief'.

Het waterschap vindt de intrinsieke waarde van water als beeldbepalend element in de leefomgeving heel belangrijk: water is ook om van te genieten! Het waterschap wil bijdragen aan de belevingswaarde door aandacht voor recreatie, landschap en cultuurhistorie.

Het waterschap wil bereiken dat mensen zich bewuster worden van het belang van een veilig en 'robuust' (toekomstbestendig) watersysteem. Het waterschap wil open en toegankelijk zijn, actief naar samenwerking zoeken en de dialoog aangaan. Het waterschap is medefinancier van de programma's van Wereld Waternet en draagt daarmee bij aan het oplossen van wereldwijde waterproblemen.

De strategische uitgangspunten voor de langere termijn (2030) zijn:

- samenbrengen van alle regionale waterbeheertaken in één regionale waterautoriteit;
- een klimaatbestendig en waterrobuust gebied;
- steden die beter bestand zijn tegen extreme regenbuien, wateroverlast, overstromingen, hitte en droogte;
- een omgeving die zich bewust is van waterveiligheid;
- water dat overal in het gebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie;
- gebruik van afvalwater als grondstof en bron voor energie en water;
- gebruik van vernieuwende oplossingen vanuit samenwerking met kennisinstellingen, andere overheden en marktpartijen;
- vermindering van regeldruk en vergroting van kosteneffectiviteit;
- afstemming over alle watertaken per stroomgebied;
- behoud van de zelfstandige bevoegdheid.

Keur en Beleidsregels

Op 1 augustus 2013 zijn de laatste wijzigingen van het Keurbesluit en de Beleidsregels in werking getreden. De Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en de daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De 'Keur en Beleidsregels' maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) van toepassing op allerlei activiteiten zoals:

- waterkeringen (onder andere uitvoeren van bodemonderzoek, ophogen, aanleg van wegen, of gebouwen en heien);
- wateren (onder andere wijzigen van bestaande wateren, aanleggen van nieuwe wateren, duikers, dammen, bruggen en dempen);
- zowel voor waterkeringen als voor wateren (het aanleggen van kabels en leidingen);
- overig (onttrekken en/of infiltreren, aanleggen van verhard oppervlak).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of nabij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen

uitvoeren. Als Amstel, Gooi en Vecht daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in de Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Amstel, Gooi en Vecht nader uitgewerkt.

4.3.3 Watertoets

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

Planspecifiek

In de huidige situatie is het plangebied vrijwel volledig verhard en/of bebouwd. Omdat een aanzienlijke hoeveelheid bebouwing wordt gesloopt en hier geen verharding voor in de plaats komt (zie [toelichting hoofdstuk 2](#)), neemt het oppervlak aan verharding af. Bovendien is op de achterzijde van het perceel een waterrijke natuurtuin beoogd, wat betekent dat oppervlaktewater wordt toegevoegd. Het bestaande oppervlaktewater (buiten de plangrens) blijft behouden. Daarmee treedt er een aanzienlijke verbetering ten aanzien van het waterbergend vermogen op.

4.4 Cultureel erfgoed

4.4.1 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Ruimtelijke plannen zijn een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Planspecifiek

In of nabij het plangebied zijn geen monumenten of cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig. Ook waardevolle elementen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, zoals verdedigings- en inundatiewerken, ontbreken ter plaatse. Daarmee is uitgesloten dat de ontwikkeling eventuele cultuurhistorische waarden aantast.

Ten aanzien van de landschappelijke waarden geldt dat de bestaande sloten en de aanwezige trekgraten die grenzen aan het plangebied behouden blijven. Samen met de doorzichten richting de Kleine Plas geven deze watergangen het gebied een meerwaarde. De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een breder doorzicht in de richting van de Kleine Plas en vergroot de beleefbaarheid van het landschap.

4.4.2 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet zullen de bepalingen over omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving van de Erfgoedwet overgaan naar de Omgevingswet. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek

De gronden in het plangebied hebben conform het archeologiebeleid van de gemeente Stichtse Vecht een lage archeologische verwachting. In dit gebied is geen archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen met een oppervlakte kleiner dan 10 ha en minder diep dan 0,30 m –mv. Omdat nauwelijks bodemingrepen plaatsvinden en deze normen niet worden overschreden, is een archeologisch onderzoek niet aan de orde.

In het geldende bestemmingsplan 'Maarsseveense Plassen e.o.' hebben de gronden in het plangebied geen dubbelbestemming die betrekking heeft op de bescherming van archeologische waarden.

Gezien het voorgaande zijn er geen belemmeringen voor het betreffende initiatief vanuit het aspect archeologie.

4.5 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de huidige tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Het plangebied is niet gelegen binnen een wettelijk beschermd natuurgebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen bevindt zich op 650 m afstand.

De werkzaamheden gedurende de ontwikkeling kunnen leiden tot een tijdelijke toename in stikstofdepositie (projecteffect). Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Echter leert de ervaring dat bij soortgelijke en grotere projecten en de afstand tot kwetsbare habitats geen significante effecten ten aanzien van stikstofdepositie ($< 0,00$ mol/ha/j) optreden. Tevens geldt voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring, etc.) dat de afstand tot omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is. Gelet op de beoogde ingreep, de huidige situatie en de toekomstige situatie wordt geen significant projecteffect verwacht. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een beduidend hoger aantal verkeersbewegingen. Gelet op de afstand tot Natura 2000-gebieden zal de stikstofdepositie in deze gebieden als gevolg van het plan kleiner dan $0,00$ mol/ha/j zijn en kan een significant effect op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten.

Het gebied rondom de Vecht dat 450 m ten zuiden van het plangebied is gelegen behoort tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Tevens is de planlocatie niet gelegen binnen de groene contour of een stiltegebied zoals deze zijn vastgelegd in de provinciale verordening.

Als onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling zullen (folie)kassen gesloopt worden. Deze hebben, versterkt door verstorende bedrijfsactiviteiten, geen potentie als verblijfplaats voor beschermde soorten van de Wet natuurbescherming. Ook het overige deel van het perceel heeft geen potentie als verblijfplaats voor beschermde soorten door bedrijfsactiviteiten als het gebruik van machines en gemotoriseerd verkeer. Verder vinden er ten aanzien van de watergangen geen ingrepen plaats. De aanwezige opgaande beplanting blijft behouden.

Er dient geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn en het plan uitvoerbaar is wat betreft ecologie.

4.6 Verkeer en parkeren

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.

4.6.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegfijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' deze kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

De planlocatie wordt gelijk aan de huidige situatie ontsloten via de Tuinbouwweg. In het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan is de Tuinbouwweg aangeduid als onderdeel van het hoofdfietsroutenetwerk. De Tuinbouwweg wordt dan ook aangemerkt als fietspad waar het gemotoriseerd verkeer te gast is. Een toename van het aantal voertuigbewegingen door bedrijfsactiviteiten is vanwege deze status, de wijze van ontsluiting, het wegprofiel en de ligging niet gewenst.

De verkeersgeneratie van het natuurgeneeskundig gezondheidscentrum valt uiteen in een aantal aspecten. Ten eerste zullen circa 100 personen per week een bezoek brengen aan de praktijkruimten (circa 20 personen per praktijkruimte). Deze personen zullen het natuurgeneeskundig gezondheidscentrum verspreid over de week en de dag (overdag en 's avonds) bezoeken.

Ten tweede zijn er personen die de locatie bezoeken voor cursussen en workshops. Deze vinden in groepen van gemiddeld 5 personen in een frequentie van eenmaal per week plaats. Het aantal personen dat cursussen en workshops bezoekt wordt daarvan uitgaande bepaald op 5 personen per week.

Ten derde zal eens in de maand een lezing voor een groep van circa 15 personen gehouden worden. Dit komt overeen met 3,4 bezoekers per week.

Ten vierde zullen de artsen/hulpverleners/therapeuten die zorg verlenen verkeersgeneratie genereren. Dit aantal personen bedraagt naar verwachting 25 personen per week.

Ten vijfde zal er circa één leverancier per week de locatie met een vrachtwagen bezoeken.

In totaal bedraagt het aantal personen dat de planlocatie per week zal aandoen 134,4. Ervan uitgaande dat deze bezoekers alle per auto en met één persoon per auto zullen reizen bedraagt het aantal voertuigbewegingen in de toekomstige situatie 268,8 voertuigbewegingen per week.

In de bestaande situatie is een glastuinbouwbedrijf op de planlocatie gevestigd. Het aantal voertuigbewegingen (heen en terug) van dit bedrijf bedraagt gemiddeld:

- transport naar veiling (vrachtwagen): 8 per week;
- transport naar veiling (kleine bus): minimaal 12 per week;
- medewerkers: 24 per week;
- zwaar transport leveranciers: 2 per week;
- busjes transport leveranciers: 2 per week;
- vertegenwoordigers: 2 per week;
- klanten: 5 per week.

In totaal bedraagt het aantal voertuigbewegingen in de huidige situatie gemiddeld 55 per week. De betekent dat er een toename van $268,8 - 55 = 213,8$ voertuigbewegingen per week optreedt. Dit komt overeen met een toename van 30,5 voertuigbewegingen per etmaal. Deze toename is op relatief beperkt. Daarnaast neemt het aantal vrachtwagens af van 10 per week in de huidige situatie naar één per week in de

toekomstige situatie. De toename van het totale aantal voertuigbewegingen is vanwege de afname van het aantal vrachtbewegingen in het licht van de verkeerssituatie op Tuinbouwweg acceptabel, omdat de Tuinbouwweg ongeschikt is voor vrachtverkeer en deze situatie aanzienlijk verbeterd.

4.6.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven. De gemeente Stichtse Vecht heeft in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP) vastgelegd welke parkeernormen gelden.

Planspecifiek

Deel B (parkeernormen) van het GVP van de gemeente Stichtse Vecht bevat geen parkeernormen die representatief zijn voor het beoogde natuurgeneeskundig gezondheidscentrum. Zoals op de inrichtingsschets in [toelichting paragraaf 2.2](#) is weergegeven is er ruimte voor 30 parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit aantal is voldoende voor het aantal bezoekers dat in [toelichting paragraaf 4.6.1](#) is uiteengezet.

4.7 Duurzaamheid

Ambitie gemeente Stichtse Vecht

In de Voorjaarsnota 2016 is de ambitie vastgelegd om in 2030 klimaatneutraal te zijn. De definitie is als volgt ingevuld: op het grondgebied van de gemeente Stichtse Vecht wordt in 2030 evenveel energie duurzaam opgewekt als aan energie wordt verbruikt.

Nederland in 2050 vrij van aardgas

Maar liefst 95 % van de 7,7 miljoen huishoudens in Nederland gebruikt aardgas voor verwarming, warm water en om op te koken. Stoppen met het gebruik van aardgas zorgt dus voor een flinke afname van onze CO₂-uitstoot. En hoe minder CO₂ in de lucht, hoe beter dat is voor het klimaat en de biodiversiteit.

Door de toenemende onzekerheid over het aardgas, de effecten van aardgaswinning in Groningen, de toenemende afhankelijkheid van geïmporteerd aardgas en de klimaatdiscussie kiezen projectontwikkelaars, overheden en netbeheerders vaker voor wijken en andere ontwikkelingen zonder gasleidingen.

Gasleidingen gaan ongeveer 45 jaar mee, daarna zijn ze verouderd en minder veilig. Elk jaar zijn er dan ook grote stukken van het gasnet die aan vervanging toe zijn. Er kan in dit geval ook gekozen worden om de leidingen te verwijderen. De keuze om ze te verwijderen of te vervangen hangt vooral af van de plannen om aardgas in het gebied te behouden of niet.

Energiebesparing en duurzame energiebronnen

Vanaf 2020 moeten gebouwen en woningen aan een EPC van 0 voldoen. Dit zijn zogenaamde 'energie nul'-woningen en -gebouwen die aan de BENG-eisen (bijna energieneutraal gebouw) voldoen. Strategisch gezien is het raadzaam om energieneutraal te bouwen. Indien dit niet haalbaar is wordt aangeraden om aan de BENG-eisen te voldoen. Deze eisen zijn:

1. de maximale energiebehoefte is 25 kWh/m² bvo;
2. het maximale primaire energieverbruik is 25 kWh/m² bvo;
3. het minimale aandeel van 50 % hernieuwbare energie.

Om aan deze eisen te voldoen kan gebruik gemaakt worden van een warmtepomp, zonnecollector en PV-panels.

Planspecifiek

Het streven is om bij het plan aan te sluiten bij de duurzaamheidsambities van de gemeente Stichtse Vecht. De initiatiefnemer heeft ambities met betrekking tot duurzaamheid en verkent, in overleg met adviseurs en

installateurs, de mogelijkheden ten aanzien van energiebesparing en duurzame energiebronnen. Maatregelen die in overweging worden genomen zijn zonnepanelen voor de opwekking van elektriciteit en zonnecollectoren of andere duurzame warmtebronnen voor de verwarming van water. Er zijn diverse typen glas die hiervoor toegepast kunnen worden. Daarnaast kan regenwater opgevangen worden voor het spoelen van de toiletten en het bewateren van planten.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het wijzigingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

5.2 Toelichting

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit wijzigingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het wijzigingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het wijzigingsplan.

5.3 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.4 Planregels

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemming op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.5 Wijze van bestemmen

Voorliggend wijzigingsplan bevat de volgende bestemmingen. Daarbij wordt een beknopte omschrijving gegeven, daar wordt verwezen naar de betreffende bestemming uit het geldende bestemmingsplan 'Maarsseveense Plassen e.o.'.

Tuin

De gronden voor de voorgevel van de woning en het achterterrein zijn bestemd als 'Tuin'. Op deze gronden zijn, aanvullend op de regels van het geldende bestemmingsplan, maximaal 80 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan, met een goot- en bouwhoogte van ten hoogste respectievelijk 3 m en 5. Daarnaast is het gewenst om binnen deze bestemming ook in- en uitritten toe te staan.

Wonen

De gronden waarop de woning is gesitueerd en de gronden daarachter zijn bestemd als 'Wonen'. Ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' is het natuurgeneeskundig gezondheidscentrum toegestaan.

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van een ruimtelijk plan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De gemeentelijke kosten worden door middel van leges op de initiatiefnemer verhaald. De overige kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Het ruimtelijke plan is hierdoor financieel uitvoerbaar.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Het ontwerpwijzigingsplan zal conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid van zienswijzen voor een ieder, ook voor overlegpartners. Na vaststelling door het college van Burgemeester en wethouders zal het vaststellingsbesluit bekend gemaakt worden. Het wijzigingsplan ligt na bekendmaking dan 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

7.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro zal het plan voorgelegd worden aan het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht en de provincie Utrecht. De resultaten hiervan worden te zijner tijd toegevoegd aan de voorliggende paragraaf.

7.2 Zienswijzen

Eventuele zienswijzen op het ontwerpwijzigingsplan worden in de voorliggende paragraaf of in een separate bijlage te zijner tijd van een gemeentelijke reactie voorzien.