

**Datum:** 2 juli 2019  
**Type plan:** Bestemmingsplan

**Naam:** **Bestemmingsplan Herenweg 10a Maarsse**  
**Gemeente Stichtse Vecht**

### **Deel A: Toelichting**

**Status:** Ontwerp

**Plan identificatie:** NL.IMRO.1904.BPHerenweg10aMRS-OW01

**Planmaker:** Focus op Ruimte  
Daslook 47, 3621 RR Breukelen  
[www.focusopruimte.nl](http://www.focusopruimte.nl)

## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1	AANLEIDING EN DOELSTELLING	3
1.2	LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED	3
		3
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	3
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE SITUATIE	4
1.5	LEESWIJZER	4
<b>2.</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>5</b>
2.1	RIJKSBELEID	5
2.2	PROVINCIAAL BELEID	6
2.3	GEMEENTELIJK BELEID STICHTSE VECHT	7
<b>3.</b>	<b>PLANBESCHRIJVING</b>	<b>12</b>
3.1	HUIDIGE SITUATIE	12
3.2	BESCHRIJVING PLAN	12
<b>4.</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>13</b>
4.1	GELUID	14
4.2	BODEMKWALITEIT	14
4.3	LUCHTKWALITEIT	14
4.4	ARCHEOLOGIE	15
4.5	CULTUUR	16
4.6	NATUUR EN ECOLOGIE	16
4.7	WATER	18
4.8	VERKEER EN PARKEREN	18
4.9	DUURZAAMHEID	18
4.10	EXTERNE VEILIGHEID	19
4.11	MILIEUZONERING	19
4.12	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	20
<b>5.</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING</b>	<b>20</b>
5.1	INLEIDING	21
5.2	OPZET VAN DE REGELS	21
5.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	22
<b>6.</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>24</b>
<b>7.</b>	<b>VOOROVERLEG EN INSPRAAK</b>	<b>24</b>

7.1	VOOROVERLEG .....	24
7.2	INSPRAAK .....	24

## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding en doelstelling

Achter de percelen Herenweg 10 en Herenweg 10a te Maarssen ligt een perceel rest grond met een agrarische bestemming. De bestemming aan de voorzijde van de percelen is in het verleden omgezet naar een woonbestemming.

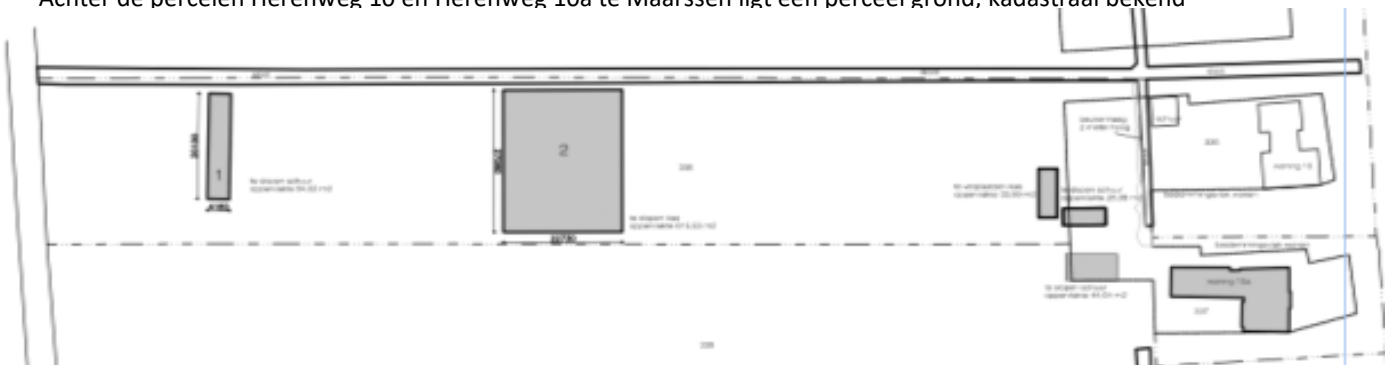
Het perceel ligt ingeklemd in een woongebied en wordt al tientallen jaren niet meer “agraris” gebruikt. Ook voor de toekomst is een agrarische bestemming, gelet op de ligging en gelet op de oppervlakte, niet meer realistisch.

Op de betreffende percelen is verspreid een behoorlijke hoeveelheid agrarische bebouwing (kassen 805 m<sup>2</sup>) aanwezig. De kassen hebben geen vervolgfunctie meer waardoor er niet langer in het onderhoud wordt geïnvesteerd en het op termijn zal gaan verslechteren. Het is daarom wenselijk deze landschap ontsierende bebouwing te slopen en te vervangen door twee bijgebouwen behorende bij de woning met een oppervlakte van 149 m<sup>2</sup>. Daarnaast is de verplaatsing van een bestaande kas van 34 m<sup>2</sup> gewenst naar een locatie die minder in het zicht ligt. Voor de al aanwezige zonnepanelen wordt een locatie ter grootte van 150 m<sup>2</sup> bestemd. Per saldo vindt er een reductie plaats van 622 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met de geldende bestemmingsplannen waardoor een herziening van de bestemmingsplannen noodzakelijk is. Het voorliggend bestemmingsplan wordt hierin voorzien.

### 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Achter de percelen Herenweg 10 en Herenweg 10a te Maarssen ligt een perceel grond, kadastraal bekend



### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Herenweg 10a Maarssen” bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (NL.IMRO.1904.BPHerenweg10aMRS-OW01)
- Regels (met bijbehorende bijlagen)
- Toelichting

## 1.4 Huidige planologische situatie

Van toepassing zijn de bestemmingsplannen “Bestemmingsplan Herenweg- Gageldijk e.o.” en “Herenweg- Gageldijk 1<sup>e</sup> herziening”. Aan de voorzijde heeft het perceel een woonbestemming, aan de achterzijde is het perceel agrarische bestemd.

Daarnaast is van toepassing

- Waarde: Archeologie 5
- Waarde: Cultuurhistorie (nieuwe Hollandse Waterlinie)
- Milieuzone- grondwaterbeschermingsgebied

## 1.5 Leeswijzer

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

## 2. Beleidskader

### 2.1 Rijksbeleid

#### 2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

##### 2.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

##### 2.1.1.2 Opgaven van nationaal belang

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in de provincie Utrecht zijn:

- Het goed laten functioneren van de 'draaischijf' Nederland (weg, spoorweg en vaarweg) inclusief een goed regionaal openbaar vervoer en het uitvoeren van het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van het gebiedsgerichte deelprogramma Rivieren (Lek en Neder-Rijn) van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV) en het indien nodig ruimtelijk accommoderen van de inzet van de regio op geothermie (waaronder warmtekoeldeopslag) in de ondergrond;
- Het op lange termijn stimuleren van regionale ontwikkeling van de A12-zone.

##### 2.1.1.3 Duurzame verstedelijkingsladder

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.

### 2.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat de drie treden (behoefte, bestaand stedelijk gebied en bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) van toepassing zijn bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Het reduceren van bestaande bijgebouwen is geen stedelijke ontwikkeling.

### 2.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

## 2.2 Provinciaal beleid

### 2.2.1 Provincie Utrecht

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) en de nieuwe provinciale verordening (PRV) zijn in 2013 vastgesteld.

De provincie richt zich in de nieuwe structuurvisie op behoud en versterking van de kernkwaliteiten. Dit sluit vaak aan bij de cultuurhistorie van het landschap. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen voor het landelijk gebied zijn op gebiedsniveau aangeduid. Deze geven het hoofdaccent aan van de voorgestane ontwikkeling. Ze bepalen geen functies, maar schetsen een ontwikkelingsrichting voor een combinatie van functies.

Het perceel van aanvrager valt in het Landschap Groene Hart. Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te kunnen behouden voert de provincie een terughoudend beleid als het gaat om de ontwikkeling van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies. In delen van het landelijk gebied is sprake van een kwalitatieve opgave, waar omzetting van landbouwgrond naar groene, soms ook stedelijke gelieerde functies aanvaardbaar is. Het gaat daarbij om kernrandzones, recreatiezones, en gebieden met een groene contour. Voor het landschap Groene Hart wordt het beleid gevoerd dat de volgende kernkwaliteiten worden behouden dan wel versterkt:

- openheid;
- (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
- landschappelijke diversiteit;
- rust & stilte.

Voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit geeft de provincie aan dat zowel het behoud van bestaande als het creëren van nieuwe kwaliteit een thema is. Daarnaast wordt in art. 3.12 van de PRV aangegeven onder welke voorwaarden duurzame energie (met uitzondering van windenergie) aanvaardbaar is. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt met betrekking tot waterwingebieden.

Voor wat betreft "zonnepanelen" worden in dit artikel de volgende randvoorwaarden gegeven:

- bestaande omringende functies worden niet onevenredig aangetast of beperkt
- voor bio-energie en zonne-energie geldt aanvullend dat vestiging aansluiting op de bestaande bebouwde agrarische bouwpercelen, hoofdinfrastructuur of stedelijke functies plaatsvindt in overeenstemming met de schaal van de bebouwde omgeving, tenzij op een andere locatie een betere landschappelijke inpassing kan worden bereikt
- de ontwikkelingen niet leiden tot onevenredige aantasting van landschappelijke kernkwaliteiten, natuurwaarden en de cultuurhistorische waarden.

### **2.2.2 Conclusie**

Er vindt een reductie plaats van solitaire bijgebouwen.

Dit bestemmingsplan behelst een reductie van bestaande verouderde bebouwing waarvan de agrarische functie is komen te vervallen. Het herstellen in oorspronkelijke staat zonder bebouwing en zonder bouwblok geeft bij het vervallen van de agrarische functie een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. De bebouwing wordt geclusterd en er ontstaat maar openheid.

Om te voorkomen dat in de toekomst weer bebouwing ontstaat is gekozen voor handhaving van de agrarische bestemming maar dan zonder bouwvlak.

Voor de zonnepanelen is een aanduidingsvlak ingetekend van 150 m<sup>2</sup>. Gelet op de ligging van het bestemmingsvlak en de geringe grootte wordt voldaan aan de voorwaarden die zijn gesteld in art. 3.12 van de PRV

Gelet op het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het provinciale beleid.

## **2.3 Gemeentelijk beleid Stichtse Vecht**

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot dit bestemmingsplan zijn de toekomstvisie "Focus op morgen", "Landschapontwikkelingsplan", "Beeldkwaliteitsplan Herenweg – Gageldijk" en de "Welstandsnota Stichtse Vecht 2013" de belangrijkste plannen.

Er is niet getoetst aan de Woonvisie aangezien dit bestemmingsplan niet voorziet in het toevoegen van een woning.

### **2.3.1 Focus op morgen**

#### **2.3.1.1 Algemeen**

De gemeenteraad Stichtse Vecht heeft op 29 januari 2013 de toekomstvisie 'Focus op morgen' vastgesteld. De toekomstvisie bevat vier hoofddelen: de kernkwaliteiten laten de sterke kanten van dit gebied zien. De trends en ontwikkelingen geven aan waar Stichtse Vecht in de toekomst mee te maken krijgt. De opgaven en kansen voor de toekomst zijn uitgesplitst naar mensen, gebied, economische vitaliteit en bestuurlijke opgaven. Ze laten de strategische vraagstukken, kansen en ontwikkelingen zien en wat de visie is. Het laatste onderdeel van de visie schetst het vervolg: de overdracht aan het college en de nog te ontwikkelen deelvisies.

In voorliggend geval is met name het onderdeel opgaven en kansen ten aanzien van de thema's 'Mensen' en 'Gebied' van belang. Hierna wordt op de desbetreffende thema nader ingegaan.

#### **2.3.1.2 Mensen**

De diversiteit in de kernen is van groot belang voor de leefbaarheid. Het sluit ook direct aan bij de kernwaarden van de gemeente: de kleinschaligheid en de menselijke maat. Van hier uit geredeneerd is het belangrijk dat elke kern 'vitaal' is en dus ook een bepaalde mate van diversiteit qua bevolkingsopbouw kent. Hierbij zijn accentverschillen acceptabel: kernen trekken door hun ligging, voorzieningenniveau en uitstraling mensen aan of niet.

De diversiteit staat onder druk doordat er geen goede doorstroming is op de woningmarkt. Hierdoor zijn er steeds minder huisvestingsmogelijkheden voor starters en ouderen. Een goede verdeling van jong en oud is van cruciaal belang voor de vitaliteit van de samenleving. Samen met partners en ontwikkelaars zal in alle kernen gezocht worden naar mogelijkheden om starters te huisvesten. Zij zorgen voor aanwas van de gemeente.

Naast ruimte voor starters is ruimte voor sociale woningbouw en vestigingsmogelijkheden voor middeninkomens nodig. Op deze manier kunnen we doorstroming bevorderen en een diverse bevolkingsopbouw nastreven. De bouw moet passen binnen de opgave van behoud van de natuurwaarden en het historisch erfgoed in het gebied. Hierbij zal zoveel mogelijk binnenstedelijk naar een oplossing worden gezocht. Ook moet rekening gehouden worden met de identiteit en omvang van de kernen.

### **2.3.1.3 Gebied**

Het landschap, ontstaan vanuit de middeleeuwse ontginning (turfstekers), heeft de basis gelegd voor het huidige gebruik. Behoud van het landschap met haar eeuwenoude buitenplaatsen en ontginningsstelsel geeft onze leefomgeving identiteit en toekomstwaarde. Het behoud van het landschap zien we als een cruciale opgave voor de toekomst. Voor het dragen van de kosten van landschapsontwikkeling zal naar nieuwe vormen van financiering moeten worden gezocht.

Stichtse Vecht ligt tussen Utrecht en Amsterdam in en fungeert als een rustpunt. Zowel recreatief als op woongebied. Op economisch en cultureel gebied kunnen we niet concurreren met deze steden en dit moeten we ook niet willen. De komende jaren gaat de vergrijzing hard en als we niets doen loopt het aantal inwoners terug. Omdat dit directe gevolgen heeft voor de vitaliteit van de kernen, de kwaliteit en betaalbaarheid van maatschappelijke voorzieningen, is beperkte bouw noodzakelijk. Niet als doel op zich maar als een logische ontwikkeling.

Het landschap blijft open en groen. We zijn en blijven een open gebied met kleinschalige woonkernen. Dat betekent voor de toekomst dat we geen grote, nieuwe en op zichzelf staande uitbreidingslocaties willen. Wel zullen we beperkt bouwen toelaten, waarbij het buitengebied zoveel mogelijk wordt ontzien. Om het inwoneraantal stabiel te houden is -gelet op de demografische ontwikkelingen- extra woningbouw noodzakelijk.

De voorkeur gaat uit naar verdere verdichting van het binnenstedelijk gebied. Daar, maar ook in de kleinere kernen, wordt gedacht aan inbreiding- en verdichtingslocaties en creatief omgaan met mogelijkheden en kansen. Zoals herbestemming van bedrijfspanden voor starterswoningen of het uitplaatsen van bedrijven om ruimte te maken voor (levensloopbestendige) woningen.

### **2.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de toekomstvisie 'Focus op morgen'**

In deze Toekomstvisie is bepaald dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen alleen binnen de corridor en de rode contouren zijn toegestaan. Dit plan voorziet in een ontwikkeling buiten de corridor en buiten de rode contour waarbij er sprake is van een reductie van bijgebouwen. Hiermee wordt verrommeling en verpaupering van het buitengebied tegengegaan.

Overige doelen uit de Toekomstvisie worden niet belemmerd als gevolg van de ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen de uitgangspunten van de Toekomstvisie 'Focus op morgen'.

## **2.3.2 Landschapsontwikkelingsplan**

### **2.3.2.1 Algemeen**

Eind 2010 is voor het buitengebied van de voormalige gemeente Maarssen een landschapsontwikkelingsplan (LOP) vastgesteld. Met dit plan wil de gemeente de kwaliteit van het landschap beschermen en versterken en richting geven aan nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied.

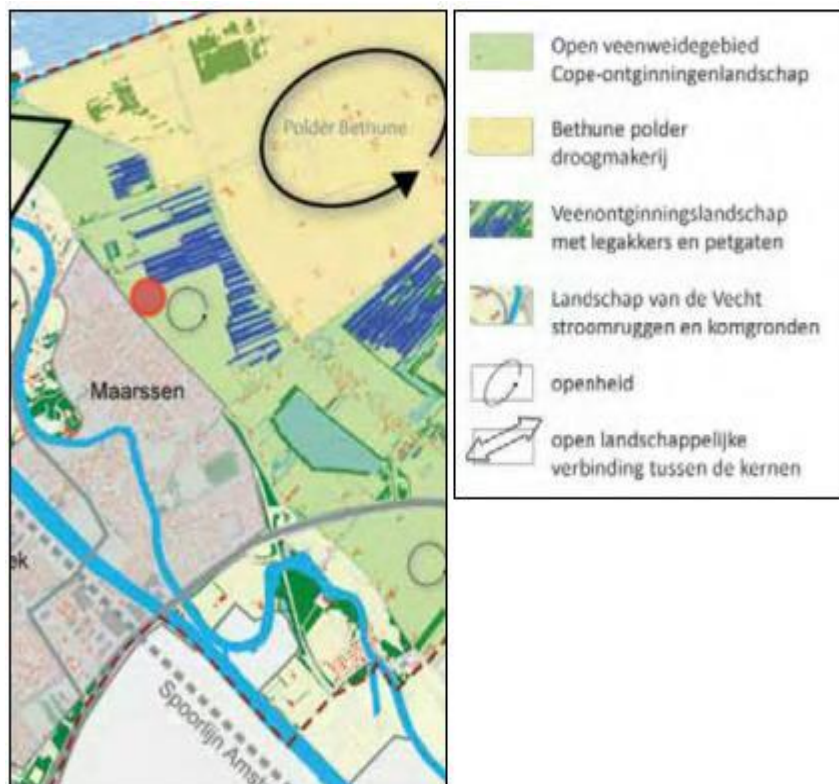


Het buitengebied van de gemeente Maarssen bezit een hoge landschappelijke waarde met een fraaie afwisseling van de Vecht met haar oevers en de veenweidegebieden en het petgatenlandschap. Door de toenemende druk van de verstedelijking staat het landschap onder druk. Ontwikkelingen vragen om een duidelijke visie op het landschap en haar kwaliteiten. Door vooraf verwachte veranderingen in het buitengebied in beeld te brengen en hierop te reageren en deze te (be)geleiden, kunnen bestaande waarden worden behouden en nieuwe worden gevormd. Het landschapsontwikkelingsplan is een plan dat aandacht besteedt aan vele aspecten van het landschap, uiteenlopend van cultuurhistorie, landschap en natuur en water tot agrarisch en recreatiefgebruik. In het plan wordt het beleid van hogere overheden op integrale wijze doorvertaald naar het lokale niveau.

### 2.3.2.2 Open veenweidegebied: Cope-ontginningenlandschap

Het plan “Herenweg 10a Maarssen” is gelegen in het Open veenweidegebied: Cope-ontginningenlandschap, zoals weergegeven in figuur 4.2. Landschappelijke inrichting van het kavel zal plaatsvinden op basis van de kenmerken van dit landschap.

Landschapontwikkelingsplan (Bron: voormalige gemeente Maarssen)



De openheid van deze gebieden is waardevol en kwetsbaar voor ontwikkelingen. Uitzichten vanuit de bebouwingslinten op het achterland verstoord door dichtbegroeide bermen, langs de weg geplaatste obstakels, zoals karren of een achterwege gebleven natuurbeheer van de gebieden zelf.

### 2.3.2.3 Conclusie

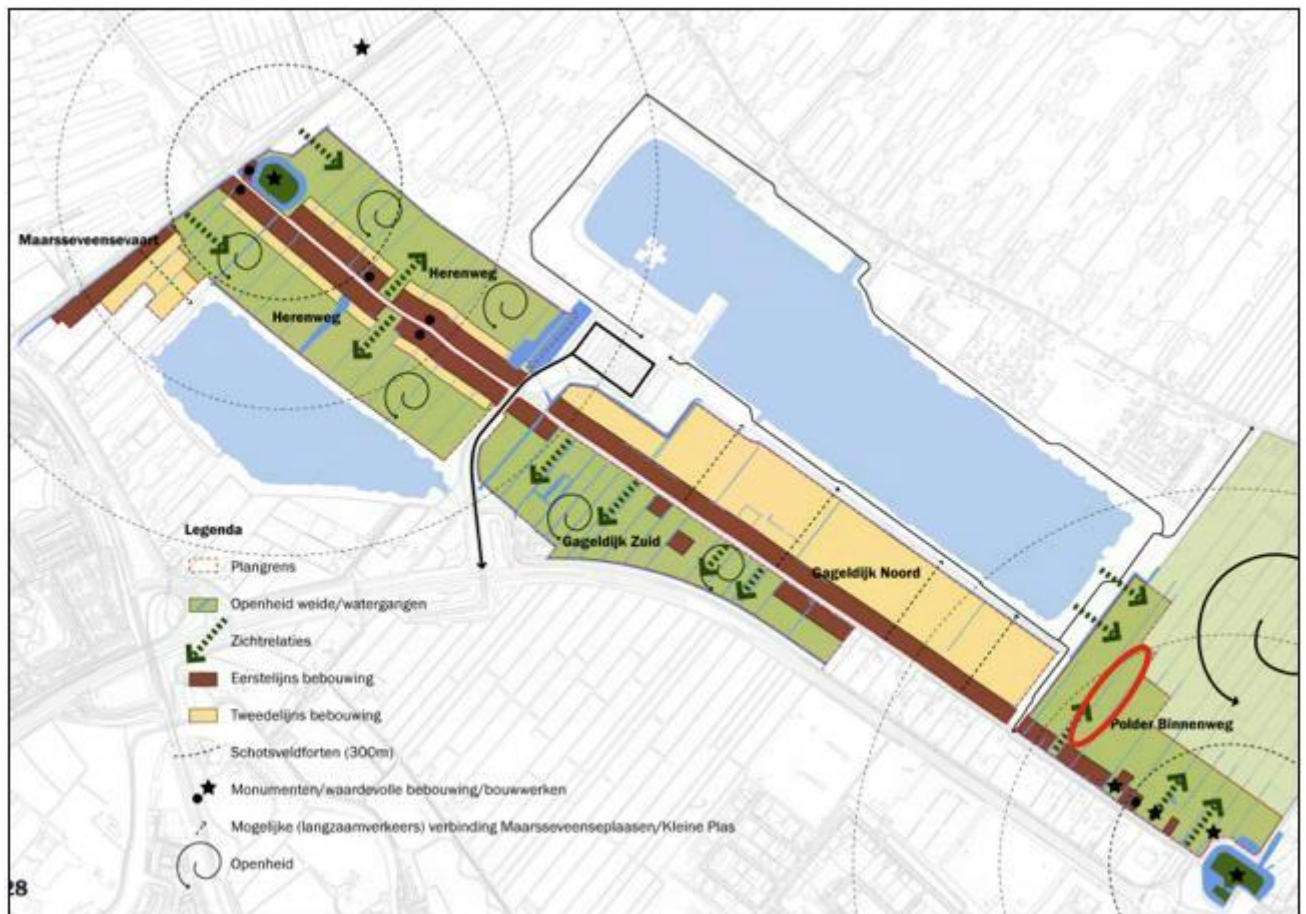
Er vindt een forse reductie plaats van solitaire bijgebouwen. De uitzichten op de watergangen blijven behouden. Daarmee is de ontwikkeling in overeenstemming met het Landschapsontwikkelingsplan.

### 2.3.3 Beeldkwaliteitplan Herenweg – Gageldijk

#### 2.3.3.1 Algemeen

Het beeldkwaliteitplan is bedoeld om sturing te geven aan de gewenste ruimtelijke kwaliteitslag in het gebied. In dit beleidskader is aangegeven voor welke delen van het gebied een meer conserverende lijn wordt nagestreefd en waar richting en ruimte wordt gegeven voor ontwikkelingen die kunnen leiden tot de gewenste ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Visie Beeldkwaliteitplan Herenweg – Gageldijk (Bron: gemeente Stichtse Vecht)



#### 2.3.3.2 Deelgebied Herenweg

Het plangebied is gelegen in het deelgebied Herenweg.

In het Beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat het vergroten van de openheid wenselijk is. Zo wordt ondermeer aangegeven: Door de gewenste afname van het bebouwd oppervlak kan tevens de karakteristieke openheid van het veenweide landschap worden vergroot.

#### 2.3.3.3 Conclusie

De sloop van de kassen past uitstekend binnen dit beeldkwaliteitsplan. Per saldo vindt er een reductie plaats van 622 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen waarbij er nog ruimte blijft voor een gebied van 150 m<sup>2</sup> voor zonnepanelen. De openheid van de polder Herenweg wordt met deze ontwikkeling versterkt. Daarmee is de ontwikkeling in overeenstemming met het Beeldkwaliteitsplan Herenweg – Gageldijk.

### 2.3.4 Welstandsnota Stichtse Vecht 2013

#### 2.3.4.1 Algemeen

Op 18 december 2012 hebben de burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht de Welstandsnota Stichtse Vecht 2013 vastgesteld.

Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde. Waar ruimtelijk beleid zoals de bestemmingsplannen onder meer het ruimtebeslag en de plek regelt, regelt het welstandsbeleid de verschijningsvorm van bouwwerken. Met het uiterlijk van een bouwwerk wordt iedere voorbijganger geconfronteerd. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte, dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving.

Een belangrijke peiler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven. Het welstandsniveau sluit zoveel mogelijk aan bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen.

In voorliggend geval wordt er een aantal kassen na vaststelling van het bestemmingsplan gesloopt. Een welstandstoets vindt hier niet plaats. Voor de realisatie van 2 bijgebouwen met een totale oppervlakte van maximaal 149 m<sup>2</sup> en een hoogte van max. 5 meter in het achtergebied geldt het regiem van "gewoon welstandsgebied"

#### *Gewoon welstandsgebied*

Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijke structurelementen, de cultuurhistorische bebouwing en het beperken van grote oppervlakken verharding. Bij de advisering over woongebouwen en bedrijfsgebouwen zal de nadruk liggen op de massa en het materiaal- en kleurgebruik.

De bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

#### *Ligging*

- de hoofdbebouwing staat aan de straatzijde, bijgebouwen hebben bij voorkeur een ondergeschikte positie
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- de bebouwing met de voorgevel op de weg richten en concentreren in de ontginningslinten, met behoud van doorzichten naar het landschap
- bedrijfsgebouwen liggen achter de voorgevelrooilijn
- gebouwen liggen op enige afstand van de perceelsgrens of de slootkant
- gebouwen zijn individueel en afwisselend
- de nokrichting is in beginsel haaks op de weg of evenwijdig aan de verkavelingsrichting
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan hoofdmassa en eenvoudig van vorm

#### *Architectonische uitwerking*

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- ramen zijn bij voorkeur staand of (verticaal) onderverdeeld
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume *Materiaal en kleur*
- materialen en kleuren zijn traditioneel en terughoudend

- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur
- kleuren harmoniëren met de omgeving
- aanbouwen en bijgebouwen in materiaal- en kleurgebruik afstemmen op de hoofdmassa en aan de voorkant traditioneel uitvoeren of bijgebouwen uitvoeren in gepotdekselde planken

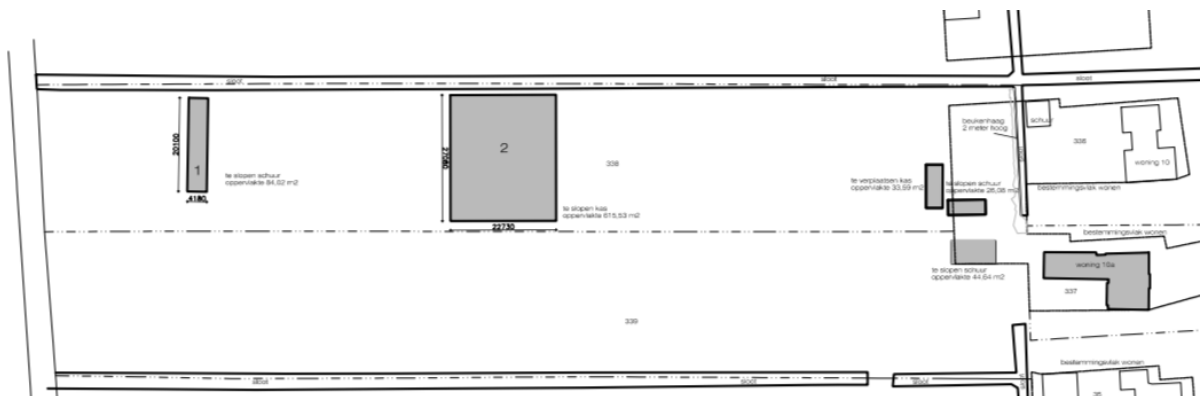
### 2.3.4.2 Conclusie

De voorgestelde inrichting is in overeenstemming met de criteria uit de welstandsnota. Bij de behandeling van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de bijgebouwen wordt het definitieve ontwerp nog getoetst aan de redelijke eisen van welstand.

## 3. Planbeschrijving

### 3.1 Huidige situatie

De betreffende locatie is gelegen in een lintbebouwing met een woonbestemming. Achter de lintbebouwing is een strook agrarische grond gelegen met her en der nog wat oude agrarische bedrijfsgebouwen (kassen). Het gebied met de agrarische bestemming is alleen (individueel) toegankelijk via de oprit van de woning. De aanwezige kassen zijn gelegen op een behoorlijke afstand tot de woning (2<sup>e</sup> lijn) en worden al decennia niet meer gebruikt t.b.v. een agrarische bestemming..



### 3.2 Beschrijving plan

Het plan houdt in dat de bebouwing meer wordt geconcentreerd in het eerste lint. In het agrarische “achtergebied” wordt de bestaande legale bebouwing (771 m<sup>2</sup>) gesloopt en het bouwvlak wordt weg gesaneerd.

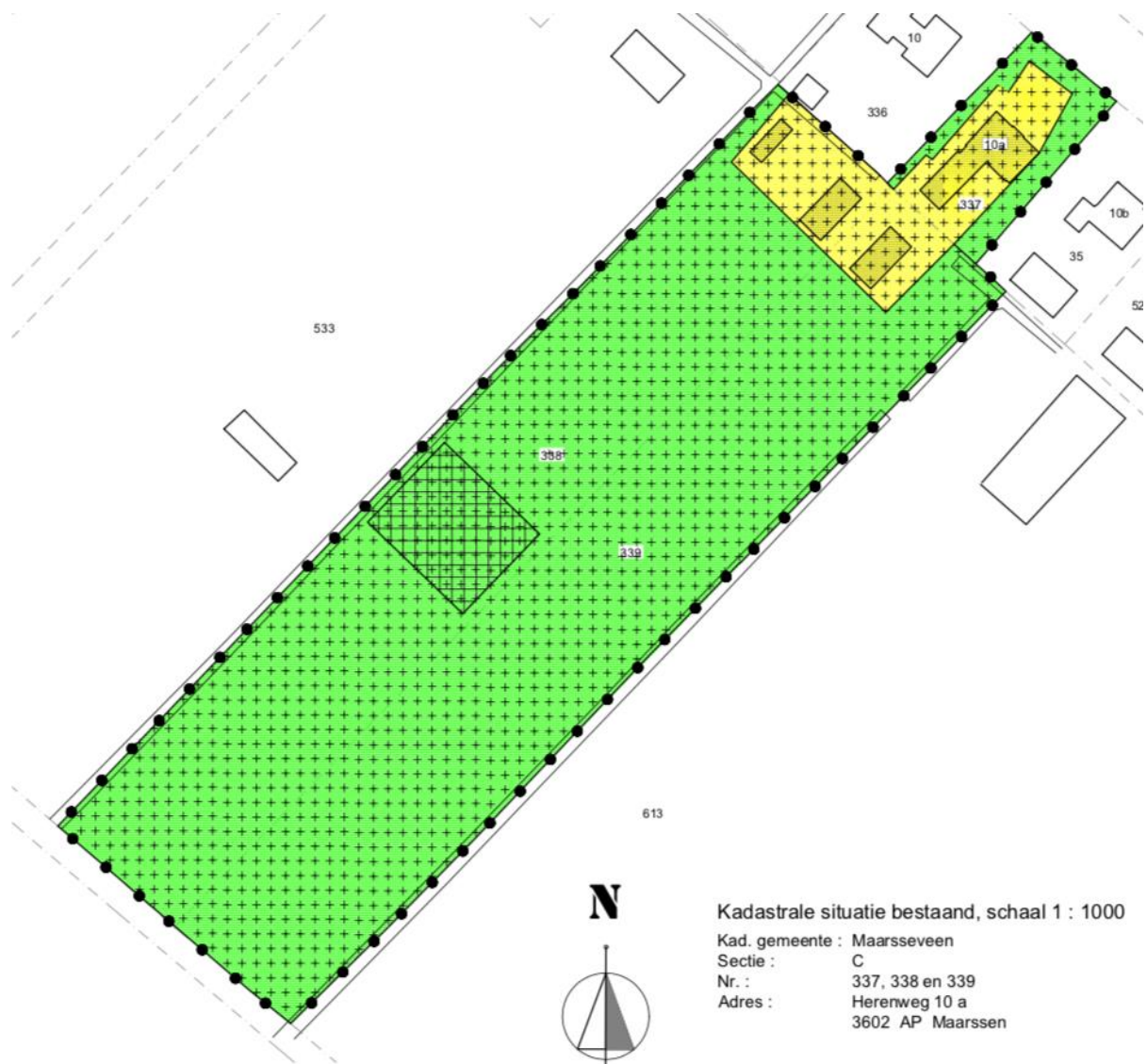
Vervolgens wordt de woonbestemming in het verlengde van de bestaande uitgebreid met circa 20 meter waardoor er twee nieuwe schuren met een totaal oppervlakte van 149 m<sup>2</sup> kunnen worden bijgebouwd.

Daarnaast wordt een bestaande kas van 34 m<sup>2</sup> verplaatst naar een locatie die minder in het zicht ligt.

Per saldo vindt er een reductie plaats van 622 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen.

Het een en ander is nader aangeduid in de onderstaande verbeelding.





#### 4. Milieu- en Omgevingsaspecten

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

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

## **4.1 Geluid**

### **4.1.1 Algemeen**

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

### **4.1.2 Conclusie**

De gevraagde uitbreiding betreft geen geluidgevoelige functie waardoor een nadere toetsing niet hoeft plaats te vinden.

## **4.2 Bodemkwaliteit**

### **4.2.1 Algemeen**

Voor de wijziging van de bestemming “agrarisch” naar “wonen met Tuin” moet worden vastgesteld of de huidige bodemkwaliteit geschikt is voor deze functie.

Hiertoe is door het buro Inventerra op 8 mei 2019 een verkennend (asbest) bodemonderzoek (19-2125-R01AvH) uitgevoerd.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de hypothese ‘verdacht voor verontreiniging’ bevestigd, vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten in de grond. De aangetoonde verhoogde gehalten zijn echter zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen niet noodzakelijk wordt geacht.

### **4.2.2 Conclusie**

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de huidige en de toekomstige bestemming. De licht verhoogde concentratie barium wordt als een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde beschouwd.

## **4.3 Luchtkwaliteit**

### **4.3.1 Algemeen**

Tussen de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de ‘Wet luchtkwaliteit’) bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

De betreffende functiewijziging heeft betrekking op een ontwikkeling die als "niet in betekende mate" kan worden aangemerkt. Daarnaast speelt bij de realisatie de luchtverontreiniging geen negatieve rol. Zowel de onderhavige ontwikkeling alsook de omliggende bedrijven betreffen geen zware milieucategorie bedrijven. Er is derhalve geen sprake van het toestaan van een nieuwe functie welke vanuit een goede ruimtelijke ordening niet mogelijk is. Om die reden kan worden gesteld dat met de realisering van de functiewijziging geen verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse optreedt en dat er tevens sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

#### **4.3.2 Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

## **4.4 Archeologie**

### **4.4.1 Algemeen**

Voor de archeologie is het uitgangspunt dat archeologisch erfgoed op de oorspronkelijke vindplaats wordt beschermd. Op Europees niveau is dit geregeld in het verdrag van Malta. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en geratificeerd.

Als wettelijk kader voor archeologie geldt de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden. Vanaf de inwerkingtreding van deze (wijzigings-)wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen.

Als instrument om een goed onderbouwde belangenafweging te kunnen maken heeft de gemeente Stichtse Vecht een archeologische verwachtings- en beleidskaart laten ontwikkelen. Op de archeologische beleidskaart staan archeologische waarden- en verwachtingszones aangegeven waaraan beleidsregels zijn gekoppeld die in de bestemmingsplannen kunnen worden opgenomen. In de beleidsregels zijn vrijstellingsgrenzen opgenomen voor de oppervlakte en diepte van de voorgenomen ingreep. Indien een plangebied groter is dan de gestelde oppervlakteondergrens en de ingreep dieper gaat dan de diepte-ondergrens dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

In dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de omliggende bestemming waar sprake is van "Archeologisch waardevol gebied 5". Dit betekent dat er sprake is van een lage verwachtingswaarde.

Nader archeologisch onderzoek voor de realisering van de twee schuren is niet noodzakelijk als het bouwwerk niet groter is dan 10 Ha en het bouwwerk tot 0,3 m diep kan worden gerealiseerd.

Hoewel voor het plangebied een lage archeologische verwachting geldt, kan nooit helemaal worden

uitgesloten dat bij de uitvoering van de werkzaamheden alsnog archeologische vondsten worden gedaan. Dergelijke (toevals) vondsten moeten op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet bij de bevoegde overheid (Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed c.q. de gemeente Stichtse Vecht) worden gemeld.

#### **4.4.2 Conclusie**

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

### **4.5 Cultuur**

#### **4.5.1 Algemeen**

Het perceel heeft in het bestemmingsplan Herenweg – Gageldijk e.o. geen aanduiding “Cultuurhistorie”, het valt wel binnen de Hollandse Waterlinie.

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie – Nieuwe Hollandse Waterlinie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Per saldo wordt er 622 m2 aan bebouwing gereduceerd. Hierdoor worden aanvullende voorwaarden ter bescherming van de “Hollandse Waterlinie” niet noodzakelijk geacht.

#### **4.5.2 Conclusie**

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

### **4.6 Natuur en Ecologie**

#### **4.6.1 Algemeen**

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

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

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



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

Voor de wijziging van het bestemmingsplan is nader onderzoek vereist. Op 19 maart 2019 is hiervoor een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Uit deze quickscan blijkt samengevat het volgende:

### **Gebiedsbescherming**

Uit voorliggend onderzoek blijkt dat er verschillende Natura 2000-gebieden in de buurt van het plangebied liggen. Door de beperkte, tijdelijke toename in de uitstoot en verstoringen tussen het plangebied en omliggende Natura 2000-gebieden is echter niet te verwachten dat de beoogde ontwikkelingen in het plangebied een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen of kernkwaliteiten van deze gebieden zullen hebben. Nader onderzoek in de vorm van een voortoets Wet natuurbescherming wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Uit voorliggend onderzoek blijkt dat het plangebied niet in het Natuurnetwerk Nederland ligt. De locatie is gelegen op circa 275 m van het Natura 2000 gebied Oostelijke Vechtplassen. Vanwege de ligging in de nabijheid van Natura 2000 gebied moet aangetoond worden dat er tijdens de bouw en door de gebouwen zelf geen uitstoot van Stikstof te verwachten is die een negatieve invloed heeft op het gebied. In casu wordt er na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning gevraagd voor de realisatie van 2 houten carports. Hierin zijn geen stookinstallaties aanwezig. De materiaalkeuze en het feit dat er geen verwarming plaats vindt zorgen er voor dat de uitstoot nihil is. De bouwwerken liggen op een achter terrein. De bouw kan vanwege de ligging alleen maar plaatsvinden met het gebruik van kleinschalig materieel. Daarnaast wordt een bestaande kas en schuren afgebroken en worden de agrarische activiteiten gestaakt. Waardoor de uitstoot hiervan verminderd. Per saldo is er geen sprake van een toename van de uitstoot van stikstof.

Dit betekent dat de voorgenomen ingreep geen effect zal hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN. De bescherming van het NNN staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

### **Soortenbescherming**

Volgens de verspreidingsgegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna komen in de directe omgeving van het plangebied diverse soorten voor die vallen onder de drie beschermingsregimes van de Wet natuurbescherming. Echter, vanwege de beperkte omvang van de geplande ingreep en de huidige inrichting van de locatie kunnen negatieve effecten op deze beschermde soorten uitgesloten worden. Er is dan ook geen aanvullend ecologisch onderzoek noodzakelijk.

### **Zorgplicht**

Iedereen neemt voldoende zorg in acht voor alle natuur en in het wild levende dieren, planten en hun directe leefomgeving. Dit houdt in elk geval in dat iedereen die weet dat hij schade aan natuur gaat veroorzaken door een bepaalde handeling, hij deze handeling daarom niet uitvoert, of maatregelen neemt om schade aan de natuur door de handeling zoveel mogelijk te voorkomen.

In dat kader wordt geadviseerd om bij de ruimtelijke ingreep zoveel mogelijk bomen, struiken en overig groen te behouden. Het verdient aanbeveling om buiten de winterperiode te werken ter voorkoming van het verstoren van dieren die in winterrust zijn.

### **4.6.2 Conclusie**

De planwijziging heeft geen significante negatieve gevolgen voor wat betreft Flora en Fauna.

## **4.7 Water**

### **4.7.1 Algemeen**

Het totale verharde dakoppervlak, bestrating e.d. wordt met circa 622 m<sup>2</sup> verminderd. Na de sloop wordt de grond ingericht als tuin waardoor een forse afname van het verhard dakvlak plaats vindt. De bestaande waterlopen in en om het plandeel blijven onveranderd aanwezig.

Waternet (Waterschap Amstel, Gooi en Vecht) heeft op 11 april 2019 aangegeven dat er met de gewenste ontwikkeling geen waterstaatkundige belangen zijn gemoeid. Een watertoets is hier dus niet vereist.

### **4.7.2 Conclusie**

Door het per saldo reduceren van de bebouwing met 622 m<sup>2</sup> worden de belangen van het grondwaterbeschermingsgebied (art. 30.1 a 2 Bestemmingsplan Herenweg-Gageldijk 1<sup>e</sup> herziening) ) niet benadeeld waardoor de gewenste ontwikkeling mogelijk is.

## **4.8 Verkeer en parkeren**

### **4.8.1 Algemeen**

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

De verkeersaantrekkende werking van de vervangende nieuwbouw is verwaarloosbaar.

De "laad- en los-activiteiten" zullen dalen vanwege de verminderde opslag mogelijkheden (reductie 622 m<sup>2</sup>). Op het terrein behorende bij de woning zijn 4 parkeerplaatsen beschikbaar hetgeen ruim voldoende is.

### **4.8.2 Conclusie**

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

## **4.9 Duurzaamheid**

### **4.9.1 Algemeen**

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

#### **Provinciaal beleid**

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

#### **Gemeentelijk beleid**

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

Planspecifiek kunnen er twee schuren worden gebouwd die sec worden voorzien van elektriciteit. De realisering van een klein zonneveld (150 m<sup>2</sup>) in de agrarische bestemming wordt door de gemeente toegestaan. Het plaatsen van PV-panelen op de schuren wordt nog nader onderzocht.

#### **4.9.2 Conclusie**

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

### **4.10 Externe veiligheid**

In de directe omgeving van het plan liggen geen risicovolle bedrijven, wegen, spoorwegen, waterwegen of buisleidingen waarover of waardoor structureel en grootschalig gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Er zijn tevens geen bronnen van elektromagnetische straling gelegen in de omgeving van het plan.

### **4.11 Milieuzonering**

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich (onder voorwaarden) kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moeten in het kader van een goede ruimtelijke ordening alle aspecten en belangen betrokken worden en zorgvuldig te worden afgewogen. Bij milieuzonering gaat het om de belangenafweging van milieubelastende en milieugevoelige functies.

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

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

Dit bestemmingsplan geeft de mogelijkheid voor het realiseren van 2 bijgebouwen, niet zijnde een woning, met een maximale grootte van 150 m<sup>2</sup>. Hierdoor is er geen sprake van een geluidsgevoelig object zoals bedoeld in de Wet geluidhinder

#### **Toetsing**

In de directe omgeving van het plangebied (binnen een straal van 100 meter) zijn drie bedrijven gevestigd die in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden beschouwd in relatie tot de planontwikkeling. Het betreft de locatie Herenweg 10 c te Maarssen, Herenweg 12 te Maarssen en de Herenweg 15 te Maarssen

#### **Herenweg 10c Maarssen**

Dit bedrijf betreft een hoveniersbedrijf en is als zodanig bestemd.

De SBI code 016 nr. 4 (< 500 m<sup>2</sup>) geeft de hoogste richtafstand van 30 meter voor geluid en geur.

De feitelijke afstand tussen het plangebied waarvan de functie wordt omgezet en dit bedrijf bedraagt 35 meter.

Nu het betreffende bedrijf landschappelijk is ingepast met een groene zone is er voor wat de gewenste ontwikkeling sprake van een goed verblijfsklimaat en wordt het betreffende bedrijf niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

#### **Herenweg 12 Maarssen**

Dit bedrijf heeft een enkel bestemming bedrijf t.b.v. een bedrijfsverzamelgebouw groothandel.

De "dichtstbijzijnde" SBI code 2008 (466 en 469) geeft de hoogste richtafstand van 30 meter voor geluid.

De feitelijke afstand tussen het plangebied waarvan de functie wordt omgezet en dit bedrijf bedraagt 60 meter.

Op dit moment wordt het pand als "prive" gebruikt.

Het bedrijf is niet zichtbaar vanaf de planlocatie. Dit mede gelet op de ruime afstand van 60 m tot het plangebied kan geconstateerd worden dat er sprake is van een goed verblijfsklimaat en wordt het betreffende bedrijf niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

#### **Herenweg 15 te Maarssen**

Dit bedrijf heeft een enkel bestemming bedrijf Categorie 1 en 2. Op dit moment staat het pand leeg.

Bij milieucategorie 2 geldt een richtafstand van 30 m.

De feitelijke afstand tussen het plangebied waarvan de functie wordt omgezet en dit bedrijf bedraagt 90 meter.

Het bedrijf is niet zichtbaar vanaf de planlocatie. Dit mede gelet op de ruime afstand van 60 m tot het plangebied kan geconstateerd worden dat er sprake is van een goed verblijfsklimaat en wordt het betreffende bedrijf niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

Overigens is er bij alle drie de locatie sprake van een gemengd gebied hetgeen niet is meegenomen in deze berekening (1 afstandsrap verkleinen).

### **Conclusie bedrijven en milieuzonering**

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

## **4.12 Besluit milieueffectrapportage**

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

Met dit bestemmingsplan wordt een juridisch-planologisch kader geboden voor de verplaatsing en een reducering in oppervlakte van een bestaand bouwblok voor een bijgebouw. Een dergelijke ontwikkeling wordt niet benoemd in bijlage D van het Besluit m.e.r. Het opstellen van een m.e.r.-beoordeling of plan M.E.R. is dan ook niet nodig.

### **Conclusie**

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

## **5. Juridische aspecten en planverantwoording**

## 5.1 Inleiding

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

## 5.2 Opzet van de regels

### 5.2.1 Algemeen

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

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

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

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

### 5.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

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

### 5.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage,

- etc.);
- Afwijkingen van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik in elk geval strijdig is met de bestemming.
- Afwijkingen van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden.
- Wijzigingsbevoegdheid: onder welke voorwaarde mogen bestemmingen wordt gewijzigd.

#### 5.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)*  
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 8)*  
In dit artikel wordt aangegeven wanneer overschrijding van bouwgrenzen is toegestaan. Daarnaast zijn er regels opgenomen ten aanzien van ondergronds bouwen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 9)*  
In dit artikel wordt aangegeven welk gebruik in strijd is met de bestemming.
- *Afwijken van de gebruiksregels (Artikel 10)*  
In dit artikel wordt aangegeven wat mogelijk is in het kader van mantelzorg.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 11)*  
In dit artikel worden de regels aangegeven die betrekking hebben op de aanduiding “milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied”.
- *Algemene Afwijkingsregels (Artikel 12)*  
In dit artikel wordt beschreven welke onderdelen van het plan gewijzigd kunnen worden onder welke voorwaarden.

#### 5.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

### 5.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden

binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

### **'Tuin' (Artikel 3)**

#### *Keuze*

Gelet op het toekomstige gebruik wordt het perceel, met uitzondering van de woonkavel, geheel bestemd tot 'Tuin'.

#### *Functie*

Gronden met deze bestemming zijn onder meer bedoeld voor tuinen met de daarbij behorende groenvoorzieningen en water, toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten en overige functioneel met tuinen verbonden voorzieningen.

#### *Bebouwingsmogelijkheden*

Deze bestemming is opgenomen om het onbebouwde karakter van het gebied te benadrukken. Binnen deze bestemming is wel een regeling opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde met inachtneming van bouwhoogten en oppervlakten.

### **'Wonen' (Artikel 4)**

#### *Keuze*

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied' hebben reguliere woningen de bestemming 'Wonen'. Gezien het feit dat het in dit bestemmingsplan ook gaat om een reguliere woning is deze bestemming overgenomen.

#### *Functie*

*Binnen de bestemming 'Wonen' wordt wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen dan wel bedrijfsmatige activiteiten aan huis toegestaan. Daarnaast zijn de gronden tevens tuinen en erven, toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en overige functioneel met het wonen verbonden voorzieningen.*

#### *Bebouwingsmogelijkheden*

In de bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. De maximale inhoudsmaat, goot- en bouwhoogtes en oppervlakten zijn in de bouwregels juridisch-planologisch vastgelegd.

### **'Waarde - Archeologie - 5' (Artikel 5)**

De voor 'Waarde - Archeologie - 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de in of op de grond aanwezige archeologische waarden. Hiertoe zijn voorwaarden in de bouwregels en omgevingsvergunningenstelsel opgenomen.

### **'Waarde - Cultuurhistorie - Nieuwe Hollandse Waterlinie' (Artikel 6)**

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie - Nieuwe Hollandse Waterlinie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Hiertoe zijn voorwaarden in de bouwregels en omgevingsvergunningenstelsel opgenomen.

## **6. Economische uitvoerbaarheid**

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Stichtse Vecht. Hierin zijn alle gemeentelijke kosten opgenomen en is vastgelegd dat het risico van planschade bij de initiatiefnemer ligt, waarmee het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

## **7. Vooroverleg en inspraak**

### **7.1 Vooroverleg**

nader in te vullen

### **7.2 Inspraak**

Nader in te vullen