

bestemmingsplan  
**Straatweg 3a, Maarssen**  
Gemeente Stichtse Vecht



*Planstatus:* ontwerp  
*Plan identificatie:* NL.IMRO.1904.BPstraatweg3aMDP-OW01  
*Datum:* 2021-04-16  
*Contactpersoon Buro SRO:* dhr. T.J. Oostrom  
*Kenmerk Buro SRO:* SR190316  
*Opdrachtgever:* mw. De Jong

Buro SRO  
't Goylaan 11  
3525 AA Utrecht  
030-2679198  
[www.buro-sro.nl](http://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 .....	5
1.1 Aanleiding .....	5
1.2 Ligging plangebied.....	5
1.3 Geldend bestemmingsplan .....	6
1.4 Leeswijzer .....	7
2 Het initiatief .....	8
2.1 Bestaande situatie .....	8
2.2 Planbeschrijving .....	8
3 Beleid .....	9
3.1 Nationaal beleid .....	9
3.2 Provinciaal beleid .....	10
3.3 Gemeentelijk beleid .....	12
4 Milieu- & omgevingsaspecten .....	13
4.1 Milieueffectrapportage.....	13
4.2 Bodem.....	13
4.3 Waterhuishouding .....	14
4.4 Geluid .....	15
4.5 Kabels en leidingen.....	16
4.6 Luchtkwaliteit.....	17
4.7 Externe veiligheid .....	18
4.8 Milieuzonering .....	20
4.9 Archeologie .....	21
4.10 Ecologie .....	22
4.11 Verkeer en parkeren .....	23
5 Juridische planbeschrijving.....	24
5.1 Algemeen .....	24
5.2 Plansystematiek .....	24
6 Economische uitvoerbaarheid .....	27
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	28
7.1 Overleg .....	28
7.2 Zienswijzen .....	28



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Het perceel met adres Straatweg 3a ligt tussen twee bedrijven en beschikt over een bedrijfsbestemming. De woning die in het plangebied aanwezig is heeft echter geen relatie met één van de twee bedrijven, waardoor het in haar feitelijke gebruik een reguliere woning is. In 1913 heeft de eigenaar van het ten noorden gelegen bedrijfsperceel (waar nu Koninklijke Bammens B.V. is gevestigd) de bedrijfswoning gesplitst en vervolgens verkocht. Daarmee verloren de woningen hun relatie met het bedrijf, waardoor de woningen niet meer aan te merken zijn als bedrijfswoning. Initiatiefnemer heeft het voornemen de situatie te formaliseren door het plangebied van een woonbestemming te voorzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in deze bestemmingswijziging.

Een bestemmingsplan kan slechts worden vastgesteld wanneer er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Behalve op het ruimtelijke aspect wordt onder meer ingegaan op de (toekomstige) beleidskaders, milieuaspecten en financiën.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Straatweg 3a te Maarssen, specifiek in het oude gedeelte van Maarssen ten noorden van het Amsterdam-Rijnkanaal, genaamd Maarssen-dorp. Het plangebied is kadastraal bekend onder kadastrale gemeente Maarssen, sectie MSN02, perceelnummers 5937, 4727 en 5934 en heeft een oppervlakte van 956 m<sup>2</sup>.

Navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied.



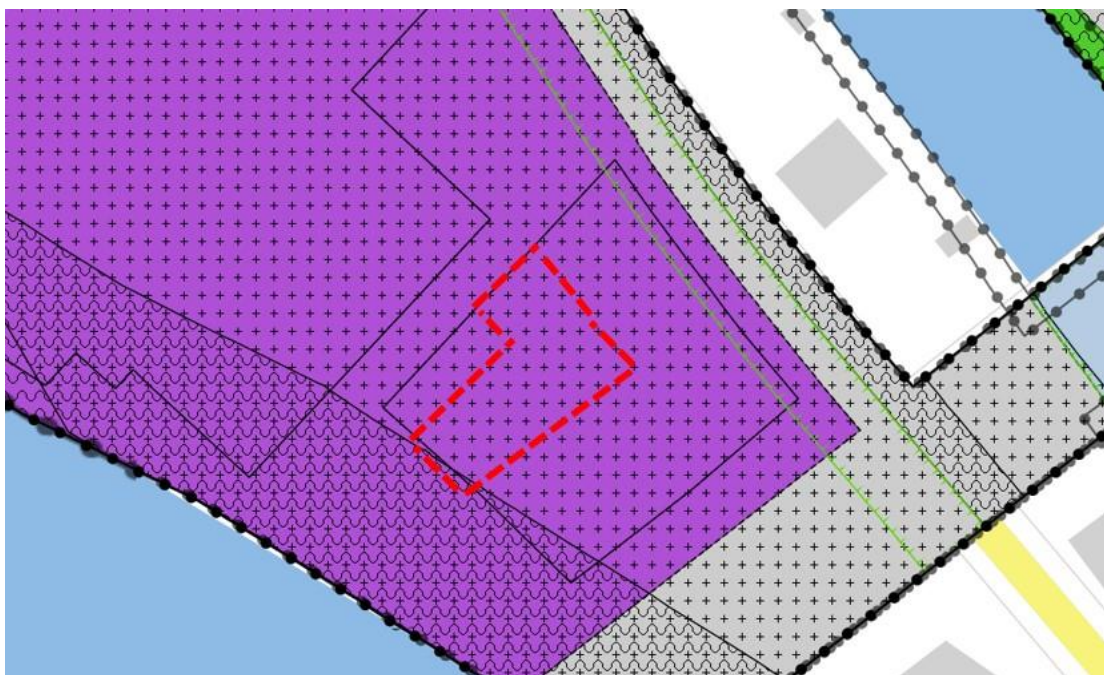
Globale ligging plangebied (witte cirkel, bron: Google Earth)



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering, bron: Google Maps)

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Maarssendorp Woongebied'. De gemeenteraad van de gemeente Stichtse Vecht heeft dit bestemmingsplan op 21 juni 2010 vastgesteld. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan is door meerdere belanghebbenden beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Raad van State heeft op 21 maart 2012 (onder zaaknummer 201007812/1/R3) uitspraak gedaan. Hiermee kwamen enkele bepalingen van het bestemmingsplan te vervallen en op 15 juni 2015 is een geconsolideerde versie van het plan gepubliceerd. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het bestemmingsplan.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Maarssendorp woongebied' (plangebied rood omkaderd)

De gronden in het plangebied hebben in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf'. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen toegestaan, met daarbij behorende voorzieningen. Bedrijven die binnen deze bestemming zijn gevestigd mogen ten hoogste tot de milieucategorie 2 van de door de VNG opgestelde 'Staat van bedrijfsactiviteiten' behoren. Echter geldt ter plaatse de functieaanduiding 'bedrijf van categorie 4.2', waardoor er een bedrijf tot en met milieucategorie 4.2 is toegestaan.

Bedrijfswoningen die ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Maarsse-Dorp Woongebied' reeds aanwezig waren zijn toegestaan. Het is onder dit bestemmingsplan in de bestemming 'Bedrijf' niet toegestaan nieuwe bedrijfswoningen te realiseren. Doordat de woning in de huidige situatie geen relatie heeft met het naastgelegen bedrijf is het geen bedrijfswoning meer. Daarom heeft initiatiefnemer het voornemen de situatie te formaliseren door het van de bestemming 'Wonen' te voorzien. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan vereist.

## **1.4 Leeswijzer**

Elk bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt een overzicht gegeven van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en omgevingsaspecten. Tot slot bevat de toelichting hoofdstukken over de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (hoofdstuk 5) en de economische (hoofdstuk 6) en maatschappelijke uitvoerbaarheid (hoofdstuk 7) van het plan.

## **2 Het initiatief**

### **2.1 Bestaande situatie**

De woning van voorliggend plan is onderdeel van een in 1913 gebouwd pand, genaamd Oldenhoeve, dat gesplitst is tot twee woningen. Onderhavige woning bevindt zich aan de achterkant van het geheel. De woning is bereikbaar via een met grind verharde oprit, die uitkomt op de Straatweg en langs de woning van Straatweg 3, die geen onderdeel is van voorliggende planontwikkeling, ligt. Verder beschikt de woning over een tuin van circa 30 m diep en 18 meter breed. Het erf rond de woning is verhard met tegels en grind.

### **2.2 Planbeschrijving**

De bestemmingswijziging betreft een formalisatie van de bestaande situatie. Er worden geen fysieke ingrepen beoogd.



## 3 Beleid

### 3.1 Nationaal beleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

#### Planspecifiek

Voorliggend plan is kleinschalig van aard, waardoor het geen landelijke impact heeft. Wel wordt rekening gehouden met de ambities van de Rijksoverheid met betrekking tot efficiënt ruimtegebruik en een goede fysieke leefomgeving.

#### 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 Barro is verder niet specifiek van toepassing op het plangebied.

#### 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 marktvaart 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.

#### **Planspecifiek**

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.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Onderhavig plan betreft slechts een bestemmingswijziging ter plaatse van een bestaande bedrijfswoning, waardoor het aantal woningen niet toeneemt. De treden van de ladder hoeven derhalve niet doorlopen te worden.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht**

De Omgevingsvisie Provincie Utrecht is op 10 maart 2021 vastgesteld. De ruimte in de provincie is beperkt terwijl de vraag naar ruimte groot is. Dat stelt de provincie Utrecht voor een grote uitdaging: *'hoe gaan we om met de groei van inwoners en bedrijven zonder dat dit ten koste gaat van een prettige en gezonde leefomgeving? We móeten keuzes maken'*. Daarom is het uitgangspunt om waar mogelijk te kiezen voor slim combineren en concentreren. Met zeven beleidsthema's geeft de provincie richting aan de ontwikkeling en de bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving. In 2050 is de provincie Utrecht een inclusieve en circulaire provincie:

- waarin Stad en land gezond zijn;
- die Klimaatbestendig en waterrobuust is;
- waarin Duurzame energie een plek heeft;
- met Vitale steden en dorpen;
- die Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- met een Levend landschap, erfgoed en cultuur;
- die een Toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

#### *Slim combineren*

Met slim combineren bedoelt de provincie Utrecht dat de beschikbare ruimte op meerdere manieren gebruikt kan worden. De provincie combineert bijvoorbeeld het versterken van de rivierdijken met de ontwikkeling van nieuwe fiets- en wandelroutes en nieuwe recreatie- en natuurgebieden. Door te zorgen dat het autoverkeer op de dijken vermindert, ontstaat er meer ruimte voor wandelaars en fietsers.

### *Concentreren*

Concentreren betekent bijvoorbeeld dat nieuwe woningen voornamelijk gebouwd worden dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Veel van wat je nodig hebt, is dan in de buurt en goed bereikbaar. Als het nodig is om kernen leefbaar te houden, is daarnaast een kleine uitbreiding mogelijk. Daarbij is voldoende ruimte om te bewegen en voldoende groen en water belangrijk. En door te bouwen in bebouwd gebied (concentreren), wordt er juist gezorgd dat er op andere plekken in de provincie ruimte overblijft voor andere zaken dan wonen. Denk aan natuur, het verbouwen van voedsel en het opwekken van zon- en windenergie en het verbouwen van voedsel.

### *Uitvoering geven aan de Omgevingsvisie*

De vraagstukken waar we voor staan kunnen de provincie niet alleen oplossen. Samenwerking met met inwoners, ondernemers, belangenorganisatie en medeoverheden, partners en de samenleving is cruciaal. Alleen dan kunnen de ambities bereikt worden.

### **Planspecifiek**

Het gaat bij voorliggend plan om formalisatie van een bestaande situatie. Er wordt geen woning toegevoegd, waardoor er geen sprake is van een verdere verstedelijking. Toetsing aan het provinciale belang 'vitale steden en dorpen' kan achterwege blijven.

Belangrijk onderdeel van de duurzame leefomgeving is gezondheid. De provincie streeft ernaar dat iedereen in de provincie Utrecht in een gezonde leefomgeving woont, werkt en recreëert. Dit is een belangrijke voorwaarde om een economische topregio te kunnen zijn. Goed wonen en schone lucht, water en bodem zijn aspecten die hierbij van belang kunnen zijn. In toelichting hoofdstuk 4 wordt beschouwd of er ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

### **3.2.2 Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht**

Het beleid van de Omgevingsvisie wordt uitgevoerd met behulp van de op 10 maart 2021 vastgestelde Interim Omgevingsverordening en Programma's:

#### *De Omgevingsverordening*

In de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht staan de regels die horen bij het beleid dat in de Omgevingsvisie staat. Bijvoorbeeld regels voor natuurgebieden, waterwingebieden en woningbouw. Het opstellen van deze regels is een wettelijke taak of is het gevolg van politieke keuzes van de provincie Utrecht. In de Omgevingsverordening gaat het deels om regels die alleen voor gemeenten, waterschappen en uitvoeringsdiensten gelden en deels om regels die voor iedereen gelden. De provincie Utrecht heeft de ambitie om alleen regels te maken om risico's uit te sluiten. Soms is het mogelijk van regels af te wijken.

De provincie Utrecht vindt het belangrijk om ruimte te geven aan nieuwe initiatieven en maatwerk per gebied. In de Omgevingsverordening zijn alle regels voor de leefomgeving samengebracht en de provincie Utrecht is van zo'n 20 verordeningen naar één Omgevingsverordening gegaan. Dit moet het voor iedereen eenvoudiger maken om te zien welke regels waar gelden.

#### *Programma's*

Om het beleid uit te voeren zijn er niet alleen regels nodig, maar ook op uitvoering gerichte programma's. De provincie zal hier samen met overheden, partners en de samenleving invulling aan geven. Bijvoorbeeld in het programma 'wonen en werken'. Gemeenten in een regio en provincie zitten daarbij samen aan tafel en leggen vast welke woningen waar op welk moment gebouwd gaan worden en welke bedrijventerreinen ontwikkeld gaan worden. Daarbij wordt ook rekening gehouden met andere zaken, zoals dat mensen naar hun werk kunnen gaan en dat er voldoende recreatie en groen is. Met de Omgevingsvisie wil de provincie Utrecht duidelijkheid geven hoe de Utrechtse leefomgeving ingericht kan worden. Welke rol de provincie inneemt, hangt af van de situatie. De ene keer zal de provincie Utrecht een ontwikkeling stimuleren, de andere zorgt ze ervoor dat plannen worden aangepast om de kwaliteiten van de omgeving te beschermen.

#### **Planspecifiek**

Vanuit de Interim Omgevingsverordening komen geen bepalingen voort die specifiek van toepassing zijn op voorliggende ontwikkeling. Het plan is verder niet in strijd met de algemene bepalingen die gelden voor de gehele provincie Utrecht en het stedelijk gebied.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Focus op morgen, Toekomstvisie Stichtse Vecht 2013 - 2040**

Op 29 januari 2013 heeft de gemeenteraad van gemeente Stichtse Vecht de toekomstvisie "Focus op Morgen" vastgesteld. De visie is gericht op de periode 2013 - 2040 en vormt een opmaat naar een nieuwe structuurvisie. De toekomstvisie is niet geldend als structuurvisie en daarom niet bindend maar inspirerend en verleidend.

In de toekomstvisie wordt beperkt bouwen toegelaten, mits het buitengebied zoveel mogelijk wordt ontzien. De visie erkent dat, gelet op de demografische ontwikkeling, extra woningbouw noodzakelijk is. De voorkeur gaat daarbij uit naar verdere verdichting van het binnenstedelijk gebied. Daarbij moet rekening gehouden worden met de identiteit en omvang van de kernen. Er dient creatief omgegaan te worden met mogelijkheden en kansen. Zoals herbestemming van bedrijfspanden voor starterswoningen of het uitplaatsen van bedrijven om ruimte te maken voor (levensloopbestendige) woningen. Dat dit soms maatschappelijke onrust met zich meebrengt is de keerzijde. Het ontwikkelen van de open plekken in het binnenstedelijk gebied (in de 'voor- en achtertuin' van de inwoners) vraagt moed en zorgvuldigheid.

#### **Planspecifiek**

Met voorliggend plan wordt geen bouwplan mogelijk gemaakt, aangezien het om formalisatie van een bestaande situatie gaat. De gemeente geeft in haar toekomstvisie aan creatief om te gaan met mogelijkheden en kansen. Voorliggend plan is een voorbeeld van creatief omspringen met de bestaande mogelijkheden: door de bedrijfswoning te herbestemmen tot burgerwoning ontstaat de mogelijkheid de bedrijfswoning te laten bewonen door derden. Voorliggend plan is daarmee in lijn met de toekomstvisie.

#### **3.3.2 Actualisatie Woonvisie 2017 - 2022**

In 2019 is de Actualisatie Woonvisie 2017 - 2022 opgesteld. Hierin beschrijft de gemeente Stichtse Vecht haar ambitie op het gebied van wonen in de gemeente aan de hand van de volgende thema's:

- voldoende betaalbare woningen, nu en straks;
- vergroten van het aanbod aan middenhuur;
- wonen met welzijn en zorg: aanbod verruimen;
- verduurzaming van de woningvoorraad;
- ruimte voor nieuwe woonconcepten en woonwagendplaatsen.

#### **Planspecifiek**

Voorliggend plan maakt het (formeel) mogelijk dat de woning door derden bewoond kan worden. Het plan is in lijn met de woonvisie.

## 4 Milieu- & omgevingsaspecten

### 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 toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot voorliggende bestemmingswijziging valt onder mogelijkheid d. Een bestemmingswijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning is geen stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) en wordt daarmee niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen vormvrije m.e.r.- (beoordelings)plicht.

### 4.2 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**

In de huidige situatie is ter plaatse van het plangebied een bedrijfswoning aanwezig en toegestaan. Het voornemen bestaat deze bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning. Hierbij worden geen fysieke ingrepen uitgevoerd en wordt er niet gegraven in de bodem. Een burgerwoning heeft geen strenger gebruik dan een bedrijfswoning, waarmee bodemonderzoek niet noodzakelijk is. Desalniettemin is in het kader van de verkoop van de woning in 2019 een bodemonderzoek uitgevoerd (Linge milieu BV, 18-2171, d.d. 29 januari 2019, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 1). De conclusies van dit onderzoek zijn hieronder weergegeven.

Bij het onderzoek zijn in vijf boringen sterk verhoogde gehalten aan lood of zink aangetoond. Deze staan bevinden zich in de oprit ten noorden van de woning. Het oppervlak van de boringen is ruim 50 m<sup>2</sup>. De verontreiniging zal zich niet beperken tot het perceel Straatweg 3-3A zelf en is naar alle waarschijnlijkheid toe te schrijven aan het metaalbewerkingsbedrijf op het naastgelegen terrein aan de Straatweg 7.

Er is één mengmonster van de puinhoudende bovengrond rond de opstallen aan de Straatweg 3A geanalyseerd op asbest. Analytisch is door het lab geen asbest kleiner dan 20 mm aangetoond in het mengmonster. Ook visueel is nergens asbestverdacht materiaal in de grond of op het maaiveld van de locatie. Conclusie van het onderzoek is dat de puinhoudende, geroerde bovengrond van het terrein niet verontreinigd is met asbest.

In het grondwater wordt voor geen van de stoffen uit het NEN 5740-pakket een streefwaarde overschreden. Het grondwater kan dus als schoon worden beschouwd. Verder kan geconcludeerd worden dat de verontreiniging met lood en zink in de grond niet mobiel is. Dat was ook niet de verwachting.

De verontreiniging met metalen bevindt zich onder het grind van de oprit, aan de kant van het metaalbewerkingsbedrijf aan de Straatweg 7. Er is daardoor geen blootstelling mogelijk aan de verontreinigde grond. In de huidige situatie vormt de verontreiniging daarom geen risico. Metalen in de grond zijn niet mobiel. Er is dus geen risico op verspreiding van de verontreiniging. De verontreiniging zal wel een belemmering vormen als graafwerk in de oprit verricht moet worden. Sanering zou in dat geval uitgevoerd kunnen worden op basis van een BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen).

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect bodem geen belemmeringen vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

## **4.3 Waterhuishouding**

#### *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 wordt het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Dit nieuwe 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.

#### *Waterbeheerplan 2016-2021 Amstel, Gooi en Vecht*

Het waterschap heeft haar beleid vastgelegd in het Waterbeheerplan 2016 - 2021 'Waterbewust en waterrobuust'. Het waterschap streeft op een duurzame en kosteneffectieve wijze naar optimale bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van schoon water en efficiënte zuivering van afvalwater. Daarnaast draagt het waterschap op het gebied van recreatie, landschap en cultuurhistorie bij aan verbetering. Het waterschap maakt zelfbewust keuzes, neemt verantwoordelijkheid en zoekt afstemming. Met het waterbeheerplan legt het waterschap vast hoe het invulling geeft aan de zorg voor de kerntaken.

#### *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**

Doordat er met voorliggend plan geen fysieke ingrepen zijn beoogd neemt de hoeveelheid verharding niet toe en heeft het plan geen invloed op het watersysteem. Hiermee wordt voldaan aan het 'standstill-beginsel', waarmee het plan uitvoerbaar is wat betreft het aspect water.

## **4.4 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):

- woning
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagenstandplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
  1. verzorgingstehuizen;
  2. psychiatrische inrichtingen;
  3. medische centra
  4. poliklinieken
  5. medische kleuterdagverblijven.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige 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**

Woningen zijn geluidgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder. Wat betreft bescherming ten opzichte van omliggende bedrijven, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai verandert de situatie niet en is er geen sprake van een nieuw geluidgevoelig object.

Het bedrijf waar de bedrijfswoning een functionele binding mee heeft ligt niet op een geluidgezoneerd industrieterrein. Toetsing aan de Wet geluidhinder is daarmee niet aan de orde. Tevens ligt het plangebied buiten de geluidscontouren van het ten zuidwesten gelegen industrieterrein. Wel is een beschouwing van geluid relevant in het kader van milieuzonering. Deze toetsing vindt plaats in toelichting paragraaf 4.8.

Hoewel er niet getoetst hoeft te worden aan de Wet geluidhinder dient er wel sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. De planlocatie ligt in de nabijheid van diverse wegen. Hiervan zijn de Zuilense Ring en de Straatweg akoestisch gezien het meest relevant. Op navolgende afbeelding is de gecumuleerde geluidbelasting van wegverkeer op de locatie te zien.



Gecumuleerde geluidbelasting wegverkeer, plangebied omcirkeld (bron: Geoloket ODRU)

Hieruit blijkt dat de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder op alle gevels wordt overschreden. Omdat er hier sprake is van een bestaande woonsituatie, al is dit als bedrijfswoning, waar geen sprake is van een saneringssituatie, kan er vanuit gegaan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect geluid geen belemmeringen vormt voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

## 4.5 Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18”;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18”.

### Planspecifiek

Om kabels en leidingen in het plangebied in beeld te brengen is op 16 april 2021 een KLIC-melding gedaan. De resultaten van deze KLIC-melding staan in navolgende afbeelding weergegeven.





Kabels en leidingen in plangebied (bron: Kadaster)

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die planologische relevantie hebben. Voorliggend plan is in dit kader uitvoerbaar.

## 4.6 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 (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) (1,2 µg/m<sup>3</sup>) 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 fijnstof namelijk PM<sub>2,5</sub>. De grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> bedraagt 25 µg/m<sup>3</sup>. 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 PM<sub>10</sub> niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> 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 fijnstof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), 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 PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> 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**

Met de voorgenomen bestemmingswijziging vinden geen fysieke ingrepen plaats. Derhalve kan het worden aangemerkt als een NIBM-project. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

Om te bepalen of de luchtkwaliteit in het kader van een goede ruimtelijke ordening voldoet aan de wettelijke eisen is de Atlas Leefomgeving (RIVM) geraadpleegd. Over 2017 bedraagt de achtergrondconcentratie NO<sub>2</sub> in het plangebied maximaal 25,45 µg/m<sup>3</sup>. Voor fijnstof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) bedraagt dit respectievelijk maximaal 18,98 µg/m<sup>3</sup> en 11,53 µg/m<sup>3</sup>. Uit de Atlas Leefomgeving blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoet aan de wettelijk gestelde grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup> voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. De advieswaarden van de GGD en WHO (20 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>10</sub> en 10 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>2,5</sub>) worden deels gehaald; er wordt immers voldaan aan de advieswaarde voor PM<sub>10</sub> maar niet voor PM<sub>2,5</sub>. Omdat het gaat om een lichte overschrijding is de verwachting dat door verbetering van de autotechniek er in de toekomst voldaan wordt aan deze waarden. Daaruit volgt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

## **4.7 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 m<sup>2</sup>). 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<sup>-6</sup> 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<sup>-6</sup>-contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10<sup>-5</sup>-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 groepsgrootte 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 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**

Met de voorgenomen bestemmingswijziging wordt geen nieuw kwetsbaar object mogelijk gemaakt. Het bedrijf waarvan de bedrijfswoning in planologische zin wordt afgesplitst is geen risicovolle (Bevi-)inrichting. Het aantal personen dat getroffen wordt in het geval van een ongeluk met een gevaarlijke stof neemt niet toe en kan beschouwing van externe veiligheid achterwege blijven.

## **4.8 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'. Wanneer het gaat om een gemengd gebied kan de richtafstand met één afstandsstap kunnen worden verminderd met uitzondering van het aspect gevaar.

#### **Planspecifiek**

In het kader van milieuzonering moet er bepaald worden of de nieuwe invulling van het plangebied realiseerbaar is en dat dit geen belemmeringen oplevert voor de omliggende bedrijven en instellingen. Een bedrijfswoning geniet, net als een burgerwoning, bescherming ten opzichte van omliggende bedrijven, waardoor voorliggend plan geen verandering met zich meebrengt. Wel krijgt de woning met de omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning een beschermde status ten opzichte van Koninklijke Bammens B.V. (hierna: Bammens). Voor de naastgelegen woning Straatweg 3 is inmiddels een vergunning afwijkend gebruik verleend om het wonen toe te staan. Er dient in beeld gebracht te worden of onderhavige bestemmingswijziging net als de naastgelegen woonfunctie niet tot belemmeringen voor de bedrijfsvoering bij de omliggende bedrijven leidt.

In het vigerend bestemmingsplan zijn bestaande bedrijfswoningen toegestaan. Op de woning gelden al in de huidige situatie grenswaarden voor geluid vanwege de activiteiten van Bammens zoals vastgelegd in de vergunning van deze inrichting. Deze grenswaarden zijn gebaseerd op bestaande activiteiten (vergunde rechten). Verandering van de status van de woningen heeft geen gevolgen op de toekomstige geluidsniveaus vanwege toegestane bedrijfsactiviteiten. De woning bevindt zich in de huidige situatie op een bedrijventerrein. Er is geen sprake van veranderingen bij de omliggende bedrijven. Er kan aangenomen worden dat het huidige beschermingsniveau bij de woning gegarandeerd blijft. Deze beschermingsniveaus zijn iets lager dan gebruikelijk voor woonbestemmingen, maar omdat het gebaseerd is op bestaande situatie (woning op een bedrijventerrein) zonder uitbreiding van bedrijfsactiviteiten, kan dit geaccepteerd worden. Andere bedrijven (Garage Berkouwer/van Breukelen) bevinden zich buiten de richtafstanden.

De verandering van de functie van bedrijfswoning naar burgerwoning heeft geen gevolgen voor de aanwezige omliggende bedrijven. Bij eventuele toekomstige verandering van bedrijfsactiviteiten in de omgeving dient getoetst te worden aan de normen opgenomen in de vergunningen of van toepassing zijnde voor woningen buiten bedrijventerrein.

Er kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving geen belemmeringen vormt voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

## **4.9 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 totdat de Omgevingswet in werking treedt. 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'.

#### *Gemeentelijk beleid*

De gemeente Stichtse Vecht heeft haar archeologische beleid vastgelegd in de Archeologische (verwachtings-)waardenkaart en beleidskaart d.d. 21 augustus 2017.

#### **Planspecifiek**

Met de voorgenomen bestemmingswijziging worden geen fysieke ingrepen aan de bodem beoogd, waarmee archeologisch onderzoek achterwege kan blijven. Ter bescherming van eventuele archeologische waarden is in onderhavig bestemmingsplan aan de gronden in het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' toegekend.

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect archeologie geen belemmeringen vormt voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

## 4.10 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Ter bescherming van de natuurwaarden is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb) van toepassing. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

- bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- vereenvoudiging van regels.

### *Gebiedsbescherming*

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Wet natuurbescherming zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Naast de bescherming vanuit de Wet natuurbescherming is in het kader van de gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN vormt een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvat bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het NNN draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

### *Soortenbescherming*

De Wet natuurbescherming is gericht op het bereiken of herstellen van een gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten. Op basis van de wet zijn activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten verboden. Waar de voormalige Flora- en faunawet echter uitging van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Ten opzichte van de oude Flora- en faunawet zijn circa 200 soorten (vooral vaatplanten en vissen) niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten (met name bepaalde vlinders en vaatplanten) toegevoegd.

### **Planspecifiek**

Doordat er geen fysieke ingrepen worden beoogd met voorliggend plan komen beschermde flora en fauna niet in het geding. Ook neemt de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden niet toe.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## 4.11 Verkeer en parkeren

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

### 4.11.1 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 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' 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 locatietekens. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

#### Planspecifiek

De verkeersbewegingen veranderen niet door de voorgenomen bestemmingswijziging. Er wordt vanuit gegaan dat het verkeerssysteem reeds geschikt is voor de verwerking van de verkeersbewegingen van en naar het plangebied.

### 4.11.2 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.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatietekens. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

#### Planspecifiek

De parkeerbehoefte verandert niet als gevolg van de bestemmingswijziging. De aanwezige parkeervoorzieningen op eigen terrein zijn voldoende om in de parkeerbehoefte te voorzien.

## 5 Juridische planbeschrijving

### 5.1 Algemeen

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

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. 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.

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

Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

### 5.2 Plansystematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet.

De planregels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

#### 5.2.1 Inleidende regels

##### *Begrippen*

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Eén begrip wordt hier verder uitgelicht.

Het begrip 'aan huis verbonden beroep of bedrijf' is door middel van de bestemming 'Wonen' gekoppeld aan het wonen. In de woning moet worden gewoond. Maar het is mogelijk dat in de woning ook wordt gewerkt. In de woning of de daarbij behorende aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen (de zogenoemde erfbouwing) mag door bewoners een aan huis verbonden beroep worden uitgeoefend. Dat is bijvoorbeeld een architect die een gedeelte van zijn huis heeft ingericht als kantoor. Ook een arts mag een gedeelte van zijn huis gebruiken als praktijkruimte. Ook mag een bedrijfsmatige activiteit worden uitgeoefend in de woning en erfbouwing.

Het huis met aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen dient wel de woonfunctie te blijven behouden. Daarom is geregeld dat die activiteiten voor niet meer dan 1/3 deel (33%) van de oppervlakte van het wonen (met de aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen) mogen plaatsvinden. Ook het uiterlijk van de woning mag niet ingrijpend worden veranderd. Er moet altijd sprake zijn van een in de wijk herkenbare woning. Omdat de activiteit in de woonomgeving moet passen, is ook geregeld dat de activiteit aan huis niet mag leiden tot parkeeroverlast. Er zullen voldoende parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn in de buurt op de tijden dat de



activiteit plaatsvindt. Dat geldt uiteraard alleen voor die activiteiten die verkeer aantrekken. Daarnaast mogen de activiteiten aan huis geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer.

In de woning mag geen horeca plaatsvinden. Bed & Breakfast wordt gezien als horeca en mag dus niet in een woning plaatsvinden. Ook catering is horeca en mag dus ook niet vanuit een woning plaatsvinden. Vanuit de woning mag ook geen detailhandel plaatsvinden. Wel mag in het kader van de bedrijfsmatige activiteiten beperkt verkoop plaatsvinden. Zo mag een kapper een flesje haarshampoo verkopen bijvoorbeeld.

#### *Wijze van meten*

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Hiervoor is aangesloten bij de SVBP 2012. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

### **5.2.2 Bestemmingsregels**

In dit hoofdstuk komen alle (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken naar bepaalde functies eenvoudiger.

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft verleend. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Hieronder volgt per toegepaste bestemming een korte toelichting:

#### *Wonen*

Binnen deze bestemming staat het wonen centraal. Naast wonen mag ook in de woning onder voorwaarden worden gewerkt. Bij het onderdeel 'begrippen' van toelichting paragraaf 5.2.1 is daar bij stil gestaan. Een woning is een complex van ruimten, dat blijkens de indeling en inrichting bestemd is, voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden. Een huishouden wordt gevormd door één persoon of een groep personen die een huishouding voert. Daaronder valt niet het bedrijfsmatige verhuren van kamers. Dus er is geen sprake van één huishouden als meerdere (groepen) mensen in een woning of pand verschillende kamers huren (bijvoorbeeld studenten). Een huishouding is een regeling van het huishouden, familielevens, huisgezin.

De woonbestemming is op de plankaart aangegeven met een bouwvlak en (achter)erf. Het bouwvlak is afgestemd op de bestaande woning en heeft oppervlakte van circa 16 bij 16 m. In dit bouwvlak gelden de bestaande hoogtes als maximum.

Naast de regeling voor hoofdgebouwen (dat is de woning), die binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd, is een regeling voor erfbebouwing (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) opgenomen. Dus naast dat in het bouwvlak mag worden gebouwd is op het erf (bij de woning) ook het één en ander aan bebouwing mogelijk. Hierbij geldt dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>2</sup> met dien verstande dat niet meer dan 50% van de oppervlakte van het aansluitend aan de woning gelegen erf mag worden bebouwd. De goot- en bouwhoogte van deze erfbebouwing bedraagt maximaal 3 meter. Met ontheffing kan de bouwhoogte worden verhoogd tot 5 meter.

#### *Waarde - Archeologie 4*

De bestemming 'Waarde - Archeologie 4' is opgesteld om archeologische waarden in het plangebied te beschermen en te behouden, met dien verstande dat bouwwerken van ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup> zijn

toegestaan zonder voorafgaand archeologisch onderzoek. Bescherming blijkt onder meer uit bouwregels. In de bouwregels worden bouwwerken onder bepaalde voorwaarden toegelaten. Daarnaast is het alleen mogelijk om werkzaamheden uit te voeren als men beschikt over een aanlegvergunning.

### **5.2.3 Algemene regels**

#### *Antidubbelregel*

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

#### *Algemene bouwregels*

In dit artikel zijn algemene bepalingen over bouwen opgenomen.

#### *Algemene gebruiksregels*

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van functies die in ieder geval strijdig zijn met het bestemmingsplan.

#### *Algemene afwijkingsregels*

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen om – onder voorwaarden – af te wijken van hetgeen is bepaald in het bestemmingsplan.

#### *Algemene wijzigingsregels*

In dit artikel is een mogelijkheid opgenomen om – onder voorwaarden – de in het bestemmingsplan opgenomen (dubbel)bestemmingen geheel of gedeeltelijk te wijzigen.

#### *Overige regels*

In dit artikel is geregeld dat waar in het bestemmingsplan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt gedeut op de regelingen, zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

### **5.2.4 Overgangs- en slotregels**

#### *Overgangsrecht*

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik.

#### *Slotregel*

Als laatste wordt de slotregeling opgenomen. Deze regeling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsregeling.

## 6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijke 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**

Dit bestemmingsplan heeft gelet op artikel 6.2.1 Bro geen betrekking op een bij algemene maatregel van bestuur bouwplan. Er worden immers geen woningen gebouwd. Daarmee is er geen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan of het anderszins verzekeren van de (gemeentelijke) kosten.

De kosten die door de gemeente worden gemaakt worden door middel van leges op de initiatiefnemer verhaald. Het bestemmingsplan is hierdoor financieel uitvoerbaar.

## **7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan 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.

Een ontwerp bestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **7.1 Overleg**

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende vooroverlegreacties hier van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

### **7.2 Zienswijzen**

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende zienswijzen hier van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

bestemmingsplan  
**Straatweg 3a, Maarssen**  
Gemeente Stichtse Vecht

stedenbouw  
ruimtelijke +  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +  
ruimtelijke  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw  
+ ruimtelijke +  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +  
ruimtelijke  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement



*Planstatus:* ontwerp

*Plan identificatie:* NL.IMRO.1904.BPstraatweg3aMDP-OW01

*Datum:* 2021-04-16

*Contactpersoon Buro SRO:* dhr. T.J. Oostrom

*Kenmerk Buro SRO:* SR190316

*Opdrachtgever:* mw. De Jong

Buro SRO  
't Goylaan 11  
3525 AA Utrecht  
030-2679198  
[www.buro-sro.nl](http://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 Inleidende regels .....	5
Artikel 1 Begrippen .....	5
Artikel 2 Wijze van meten .....	9
2 Bestemmingsregels.....	10
Artikel 3 Wonen.....	10
Artikel 4 Waarde - Archeologie 4.....	14
3 Algemene regels .....	16
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel .....	16
Artikel 6 Algemene bouwregels .....	16
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels .....	17
Artikel 8 Algemene wijzigingsregels .....	18
4 Overgangs- en slotregels.....	19
Artikel 9 Overgangsrecht .....	19
Artikel 10 Slotregel.....	19





# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Straatweg 3a, Maarssen van Gemeente Stichtse Vecht;

### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bij behorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1904.BPstraatweg3aMDP-OW01;

### 1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

### 1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.5 aan huis verbonden beroep of bedrijf:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

### 1.6 achtererf(gebied):

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;

### 1.7 ambachtelijk en verzorgend bedrijf:

Een bedrijf voor de uitvoering van producerende en/of verzorgende ambachten, waar voor een belangrijk deel in handwerk goederen worden vervaardigd, verwerkt, bewerkt, geïnstalleerd of hersteld, voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker en/of verbruiker;

### 1.8 archeologische waarde:

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;

### 1.9 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

**1.10 bebouwingspercentage:**

het percentage van de oppervlakte van het bouwperceel, binnen de aangegeven bouwgrenzen, dat mag worden bebouwd;

**1.11 bed & breakfast:**

een overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt en waarbij het verstrekken van consumpties eventueel op een klein terras van ondergeschikte betekenis is;

**1.12 bedrijf:**

onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet zelfstandige en ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

**1.13 bestaand (in relatie tot bebouwing):**

bebouwing die aanwezig is of is vergund ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan;

**1.14 bestaand (in relatie tot gebruik):**

gebruik dat bestaat of is vergund ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan;

**1.15 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.16 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.17 bijbehorend bouwwerk:**

een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

**1.18 bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

**1.19 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.20 bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

**1.21 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.22 bouwlaag:**

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder indien deze lager zijn dan 2,1 m en niet normaal beloopbaar zijn;

**1.23 bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

**1.24 bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

**1.25 dienstverlening:**

een (naar openingstijden grotendeels) met een winkel vergelijkbare onderneming die is gericht op het verlenen van diensten aan particulieren, zoals reisbureaus, kapsalons, banken en (para) medische dienstverlening zulks met uitzondering van horecaondernemingen en erotisch getinte horeca;

**1.26 erf:**

een al dan niet bebouwd perceel, of gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en de bestemming deze inrichting niet verbiedt;

**1.27 erfbebouwing:**

met een hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en door zijn ligging, constructie en afmetingen daaraan ondergeschikt, op de grond staande gebouwen of andere overdekte bouwwerken, met uitzondering van zelfstandig wonen;

**1.28 gebouw:**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

**1.29 geluidsgevoelig object:**

woningen, alsmede gebouwen, terreinen en ruimten als bedoeld in de Wet geluidhinder;

**1.30 hoofdgebouw:**

gebouw dat op een perceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

**1.31 huishouden:**

persoon of groep personen die een huishouding voert, niet zijnde bedrijfsmatige kamerverhuur;

**1.32 huishouding:**

regeling van het huishouden, familieleven, huisgezin;

**1.33 onderkomen:**

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, kampeermiddelen, woonketen en soortgelijke verblijfmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

**1.34 peil:**

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. indien in of op het water wordt gebouwd: het waterpeil;

**1.35 perceel:**

afgedeeld stuk land of water, kavel;

**1.36 perceelsgrens:**

een grens van een perceel;

**1.37 seksinrichting:**

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of daarmee naar de aard en omvang vergelijkbare activiteiten, in de vorm van seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval begrepen:

1. een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
2. een seksbioscoop of sekstheater;
3. een seksautomatenhal;
4. een seksclub of parenclub,

al dan niet in combinatie met elkaar of in combinatie met een sekswinkel;

**1.38 voorgevelrooilijn:**

een naar de weg of het openbaar gebied gekeerde bouwgrens; bij percelen op de hoek van straten/paden geldt dat langs beide straten/paden een voorgevelrooilijn is gelegen;

### **1.39 woning of wooneenheid:**

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

### **1.40 zijerf:**

de gronden die behoren bij een hoofdgebouw en gelegen zijn achter de voorgevelrooilijn en vóór de achtergevelrooilijn.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

### **a. de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

### **b. de bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### **c. de goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

### **d. de afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens:**

vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het bouwwerk en haaks op de perceelsgrens;

### **e. de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel, bouwvlak of ander terrein:**

buitenwerks boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen bouwwerken worden opgeteld;

### **f. de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

### **g. de bedrijfsvloeroppervlakte (bvo):**

wordt gemeten binnenwerks met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, horecaondernemingen (of horecagelegenheden), winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten, worden opgeteld;

### **h. de verkoopvloeroppervlakte (detailhandel) (vvo):**

binnenwerks met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte van ruimten welke rechtstreeks ten dienste staan van de detailhandelsactiviteiten en welke voor het publiek toegankelijk zijn worden opgeteld; kantoren, magazijnen en overige dienstruimten worden hieronder niet begrepen;

### **i. horizontale diepte van een gebouw:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel of buitenwerkt (en/of het hart van scheidsmuren) en haaks op de betreffende gevel;

### **j. verticale diepte van een ondergronds gebouw:**

van het peil tot aan de bovenzijde van de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk.

## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Wonen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, of daarmee gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen en water;
- g. overige functioneel met de bestemming 'Wonen' verbonden voorzieningen;

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. per bouwvlak mag ten hoogste één woning worden gebouwd;
- c. indien er geen aanduiding is weergegeven geldt dat de goothoogte en bouwhoogte van bestaande hoofdgebouwen (waaronder begrepen herbouw of verbouw van deze woningen/hoofdgebouwen) niet meer mogen bedragen dan de maatvoering zoals deze bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

##### 3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mogen uitsluitend worden opgericht op het zij- en achtererf;
- b. bijbehorende bouwwerken op het zijerf mogen op niet minder dan 1 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer dan 50% van de oppervlakte van het aansluitend aan de woning en binnen de bestemming 'Wonen' gelegen erf bedraagt;
- d. de goot- en bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedragen ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,30 m;
- e. de goothoogte van vrijstaande bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m;
- f. de bouwhoogte van het gedeelte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt voor zover gelegen binnen een afstand van:
  - 1. 1 m van het naburige erf, ten hoogste 3 m;
  - 2. 2 m van het naburige erf, ten hoogste 4 m;
  - 3. 3 m van het naburige erf, ten hoogste 5 m;
  - 4. 4 m en verder van het naburige erf, ten hoogste 6 m.
- g. in aanvulling op het bepaalde onder artikel 3 lid 2.2 sub e bedraagt de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken altijd minder dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;

- h. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken in de vorm van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
- i. de diepte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, gemeten vanaf de grens van het bouwvlak of de nog niet uitgebreide originele achtergevel van het hoofdgebouw, bedraagt ten hoogste 3 m;

### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar het openbaar gebied gekeerde voorkant bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar het openbaar gebied gekeerde voorkant van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 2 m waarbij in geval van hoekwoningen de verkeerssituatie niet mag worden belemmerd;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

### 3.3 Nadere eisen

Regel ter uitvoering van de Wet geluidhinder:

- a. De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van gebouwen met geluidgevoelige functies mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of de verleende hogere (grens)waarde.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering van geluidgevoelige ruimten in woningen in verband met de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer.

### 3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 3 lid 2.1 sub a voor het bouwen van een hoofdgebouw buiten een bouwvlak mits de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder wordt dan 2 m;
- b. artikel 3 lid 2.2 sub c voor vergroting van het gezamenlijk grondoppervlak van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak tot niet meer dan 80 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer dan 50% van de oppervlakte van het aansluitend aan de woning en binnen de bestemming 'Wonen' gelegen erf bedraagt;
- c. artikel 3 lid 2.2 sub d ten behoeve van het doortrekken of aanbrengen van een kap over de aangebouwde bijbehorende bouwwerken onder de volgende voorwaarden:
  1. uit een bezonningsstudie blijkt dat het naburige erf niet wordt belast;
  2. de onder 1 gestelde onderzoeksverplichting is niet van toepassing als de eigenaar van het naburige erf akkoord geeft op het bouwplan;
  3. de bouw doet geen onevenredige afbreuk aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit en ritmiek van de rij woningen en een positief welstandsadvies is ontvangen.
- d. artikel 3 lid 2.2 sub f voor het verhogen van de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk binnen een afstand van 4 m van het naburige erf tot maximaal 6 m onder de volgende voorwaarden:
  1. de bouwhoogte altijd minder is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
  2. uit een bezonningsstudie blijkt dat het naburige erf niet wordt belast;
  3. de onder 1 gestelde onderzoeksverplichting is niet van toepassing als de eigenaar van het naburige erf akkoord geeft op het bouwplan.
- e. artikel 3 lid 2.2 sub i voor het realiseren van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk met een grotere diepte gemeten vanaf de grens van het bouwvlak of de nog niet uitgebreide originele achtergevel, onder voorwaarde dat:
  1. het aangebouwde bijbehorende bouwwerk mag niet dieper zijn dan de nog niet uitgebreide originele achtergevel breed is;
  2. het aangebouwde bijbehorende bouwwerk mag niet breder zijn dan 50% van de oorspronkelijke achtergevel met een maximum van 3 m;
  3. de goot- en bouwhoogte van het aangebouwde bijbehorende bouwwerk bedragen ten hoogste de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m;

4. uit een bezonningsstudie blijkt dat het naburige erf niet wordt belast;
5. de onder 4 gestelde onderzoeksverplichting is niet van toepassing als de eigenaar van het naburige erf akkoord geeft op het bouwplan.

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

#### **3.5.1 Aan huis gebonden beroepen en bedrijven**

Gebruik van ruimten in het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis wordt als gebruik in overeenstemming met de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het vloeroppervlak in gebruik voor een beroep of bedrijf aan huis mag niet meer dan 33% bedragen van het gezamenlijke vloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. het gebruik mag geen grote verkeersaantrekkende werking hebben en geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer, waaronder parkeren;
- c. er mag geen horeca, geen seksinrichting, geen koeriers of (personen)vervoersbedrijf, geen kinderdagverblijf en geen detailhandel plaatsvinden, met uitzondering van functioneel ondergeschikte en niet zelfstandige detailhandel;
- d. ten aanzien van internethandel is alleen internethandel zonder showroom of afhaalfunctie toegestaan;
- e. het beroep of de activiteit dient alleen door de bewoner(s) te worden uitgeoefend. Op het betreffende adres is het te werk stellen van personeel dat niet woonachtig is op het betreffende adres en geen onderdeel uitmaakt van het huishouden, niet toegestaan
- f. het gebruik mag geen afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en mag de belangen van derden niet schaden;
- g. de ruimtelijke uitstraling moet passend zijn binnen de functie van het hoofdgebouw en het woongebied, waarbij tevens geldt dat alleen lichte bedrijvigheid is toegestaan zoals bedoeld in de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering onder de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging;

#### **3.5.2 Parkeren**

- a. Parkeerplaatsen op eigen erf dienen in stand te blijven;
- b. in het geval er door een ontwikkeling sprake is van een toename van de parkeerbehoefte ten opzichte van het voorgaande gebruik of de voorgaande bebouwing, op eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid om deze toename van de parkeerbehoefte op te vangen, een en ander conform de parkeernormen zoals in de bijlage 'Parkeernormen' van deze regels is opgenomen;
- c. in de gevallen waarin de onder b genoemde tabel niet voorziet, stelt het college van burgemeester en wethouders de parkeernorm vast.

#### **3.5.3 Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval besproken het gebruik van de gronden en bouwwerken voor:

- a. seksinrichting, prostitutie of erotisch getinte (horeca)bedrijven;
- b. opslag en verkoop van vuurwerk;
- c. commerciële kamerbewoning/-verhuur.

### **3.6 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **3.6.1 Kleinschalige verblijfsrecreatie**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 1](#) voor het toestaan van kleinschalige verblijfsrecreatie, uitsluitend in de vorm van een bed and breakfast met bijbehorende voorzieningen, mits:



- a. maximaal 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw, ten tijde van het aanvragen van de omgevingsvergunning, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>, hiervoor wordt gebruikt;
- b. voldoende parkeergelegenheid aanwezig is op eigen terrein en in 2e instantie in het openbaar gebied hetgeen middels een parkeerdrukmeting onderzocht moet worden;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- e. ten aanzien van de bovengenoemde aspecten advies wordt gevraagd aan een terzake deskundige.

## Artikel 4 Waarde - Archeologie 4

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

### 4.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

#### 4.2.1 Toelaatbaarheid

Bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen zijn op de in artikel 4 lid 1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:

- a. een bouwwerk waarvan de binnen de bestemming gelegen oppervlakte ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden gerealiseerd;
- c. een bouwwerk dat tot 0,3 m diep kan worden gerealiseerd.

#### 4.2.2 Uitzonderingen

In afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 1 mogen gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en andere werken, ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen worden gebouwd, indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden door het bouwen dan wel door de directe of indirecte gevolgen daarvan niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- b. op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door het bouwen dan wel door de directe of indirecte gevolgen daarvan niet worden of kunnen worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning regels te verbinden gericht op:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
  3. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### 4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 4.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,3 m, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
- d. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;

- e. het aanleggen van bos of boomgaard;
- f. verlagen van het waterpeil; het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- g. het aanleggen van oeverbeschoeiingen;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie-, of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- i. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
- j. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- k. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- l. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein.

#### 4.3.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden waarvoor het verbod van artikel 4 lid 3.1 sub a geldt zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken of werkzaamheden dan wel door de directe of indirecte gevolgen daarvan niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de werken of werkzaamheden dan wel door de directe of indirecte gevolgen daarvan niet worden of kunnen worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden gericht op:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
  3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### 4.3.3 Uitzonderingen

- a. Het bepaalde in artikel 4 lid 3.1 is niet van toepassing:
  1. op werken of werkzaamheden waarvan de binnen de bestemming gelegen oppervlakte ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. op normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
  3. op andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van bescherming van de archeologische waarde van niet ingrijpende betekenis zijn;
  4. indien uit archeologisch onderzoek is komen vast te staan dat er geen sprake is van te beschermen archeologische waarden;
  5. indien de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende bouwvergunning, aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
  6. indien de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
  7. op werkzaamheden die ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
- b. In het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden dient de aanvrager van een aanlegvergunning een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

#### 4.3.4 Advies

Burgemeester en wethouders verlenen uitsluitend vergunning zoals bedoeld in artikel 4 lid 3.1 na schriftelijk advies van de deskundige inzake archeologie.

### 3 Algemene regels

#### Artikel 5 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

#### Artikel 6 Algemene bouwregels

##### 6.1 Overschrijding bouwgrenzen

- a. De in het plan opgenomen regels ten aanzien van bouwgrenzen, zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen met betrekking tot:
  1. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
  2. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer dan 17 cm bedraagt;
  3. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, galerijen en luifels, mits zij de voorgevelrooilijn met niet meer dan 50 cm overschrijden;
  4. balkons, mits zij de voorgevelrooilijn met niet meer dan 50 cm overschrijden;
  5. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwgrens met niet meer dan 1 m overschrijden;
  6. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevelrooilijn met meer dan 1 m overschrijden;
  7. vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen, die deel uitmaken van een gebouw, mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden opgericht en mogen de voor dat gebouw toegestane maximale hoogte met niet meer dan 5 m overschrijden;
  8. dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties mogen niet hoger zijn dan 3,50 m en mogen geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst;
  9. bergbezinkbasins (dan wel andere waterstaatkundige werken) ten behoeve van de opvang van water (waaronder rioolwater) mogen worden gebouwd en aangelegd zowel boven- als ondergronds.
- b. Het verbod tot overschrijding van de maximale bouwhoogte van aan- en uitbouwen bij woningen, inclusief bedrijfswoningen, is niet van toepassing op overschrijdingen die ontstaan door de plaatsing van balustrades ten dienste van dakterrassen onder voorwaarde dat:
  1. het dakterras niet meer dan 1,50 m uit de achtergevel van de woning is gelegen;
  2. de bouwhoogte van de balustrade rondom het terras niet meer dan 1,20 m bedraagt.

##### 6.2 Afwijken van de regels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 6 lid 1 voor het overschrijden van de aangegeven bouwgrenzen met maximaal 1,50 m, indien het betreft:
  1. overbouwingen ten dienste van de verbinding van twee gebouwen;
  2. toegangen van bouwwerken;
  3. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
  4. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen;

5. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
  6. balkons en galerijen;
  7. luifels, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame;
  8. hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen;
  9. kelderingsgangen en kelderkoekoeken.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 6 lid 1 sub a onder 4 ten aanzien van het overschrijden van de voorgevelrooilijn met 2,50 m ten behoeve van balkons.

### 6.3 Ondergronds bouwen

- a. Ondergrondse bouwwerken mogen worden gerealiseerd binnen de aangegeven bouwvlakken en binnen de direct omringende gronden, waar de bijgebouwen mogen worden opgericht, enkel onder de gebouwen die daar zijn of worden opgericht; indien onder de bestemming is aangegeven dat ondergronds bouwen niet is toegestaan, mag niet ondergronds worden gebouwd.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde onder a ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  1. de hoogte van kelders bedraagt maximaal 10 cm beneden peil;
  2. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijdelingse perceelgrens mag worden gebouwd;
  3. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel;
  4. ondergrondse bouwwerken die meer dan 1 m buiten het buitenwerk van het bovengronds gelegen gebouw worden gerealiseerd, tellen mee in de oppervlakteregeling voor bijgebouwen.

### 6.4 Vervangende bouwregel

Indien op het tijdstip van de bouwaanvraag:

- de bestaande oppervlakte van een bebouwingsvlak;
- de bestaande bebouwing,

afwijkt van de in de planregels gegeven regels, mag, in afwijking van deze regels, de bestaande:

- oppervlakte;
- inhoud;
- goothoogte;
- bouwhoogte;
- afstand tot de zijdelingse perceelgrens,

als maximaal toelaatbaar worden aangehouden, mits deze afwijkende oppervlakte, inhoud of maatvoering op legale wijze bij of krachtens de Wet op de Ruimtelijke Ordening, Wet ruimtelijke ordening en -voorzover van toepassing- de Woningwet tot stand is gekomen.

## Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan voor:
  1. het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een bovengrondse inhoud van maximaal 75 m<sup>3</sup> en een goothoogte van maximaal 4 m;
  2. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met niet meer dan 15 %;
  3. overschrijdingen van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover dat van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover dat

- noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag niet meer dan 15 % worden vergroot;
4. de bouw van reclameobjecten met inbegrip van aankondigingsborden, reclamemasten, gevel- en lichtreclames en gebouwen aanduidingen met dien verstande dat de reclameborden geen onevenredig afbreuk doen aan de ruimtelijke situatie en de beeldkwaliteit ter plaatse;
  5. het oprichten van masten en installaties ten behoeve van (tele)communicatiedoeleinden tot een bouwhoogte van maximaal 40 m waarbij het beleid gericht is op het combineren van deze voorzieningen, met bestaande of nieuw op te richten bebouwing en op een dusdanige situering dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied;
  6. voor het gebruik van de gronden voor opslag en verkoop van vuurwerk na positief advies van de Veiligheid Regio Utrecht (VRU) of de opvolger van deze organisatie onder een andere naam;
  7. het afwijken van parkeernormen zoals opgenomen in deze regels, indien redelijkerwijs niet kan worden voldaan aan de eis tot realisatie van parkeerplaatsen conform de voorgeschreven parkeernorm onder de voorwaarde dat met behulp van de parkeerbalans wordt aangetoond dat de parkeerbehoefte van gezamenlijke functies in de omgeving te allen tijde kan worden afgewikkeld op de reeds aanwezige of geplande beschikbare parkeergelegenheid.
- b. Afwijking als bedoeld onder a wordt niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
  - c. De afwijkingsbevoegdheid mag niet cumulatief worden gebruikt ten opzichte van een eerder verleende afwijking.

## Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, onder a Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het oprichten van niet voor bewoning bestemde bebouwing ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een bovengrondse inhoud van maximaal 150 m<sup>3</sup> en een goothoogte van maximaal 4 m voor zover niet mogelijk op basis van artikel 7 sub a onder 1;
- b. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken, zoals opgenomen in deze regels, met niet meer dan 30%, indien in verband met ingekomen bouwaanvragen waarvan de realisering wenselijk of noodzakelijk is, deze wijzigingen nodig zijn, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit;
- c. het wijzigen van de ligging van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen, mits hieraan behoefte bestaat en zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt, én zodanig, dat:
  1. de geldende oppervlakte van de bij de wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 15 % wordt verkleind of vergroot, en
  2. geen van de grenzen met meer dan 15 m wordt verschoven.

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 9 Overgangsrecht

#### 9.1 Overgangsrecht bouwwerken

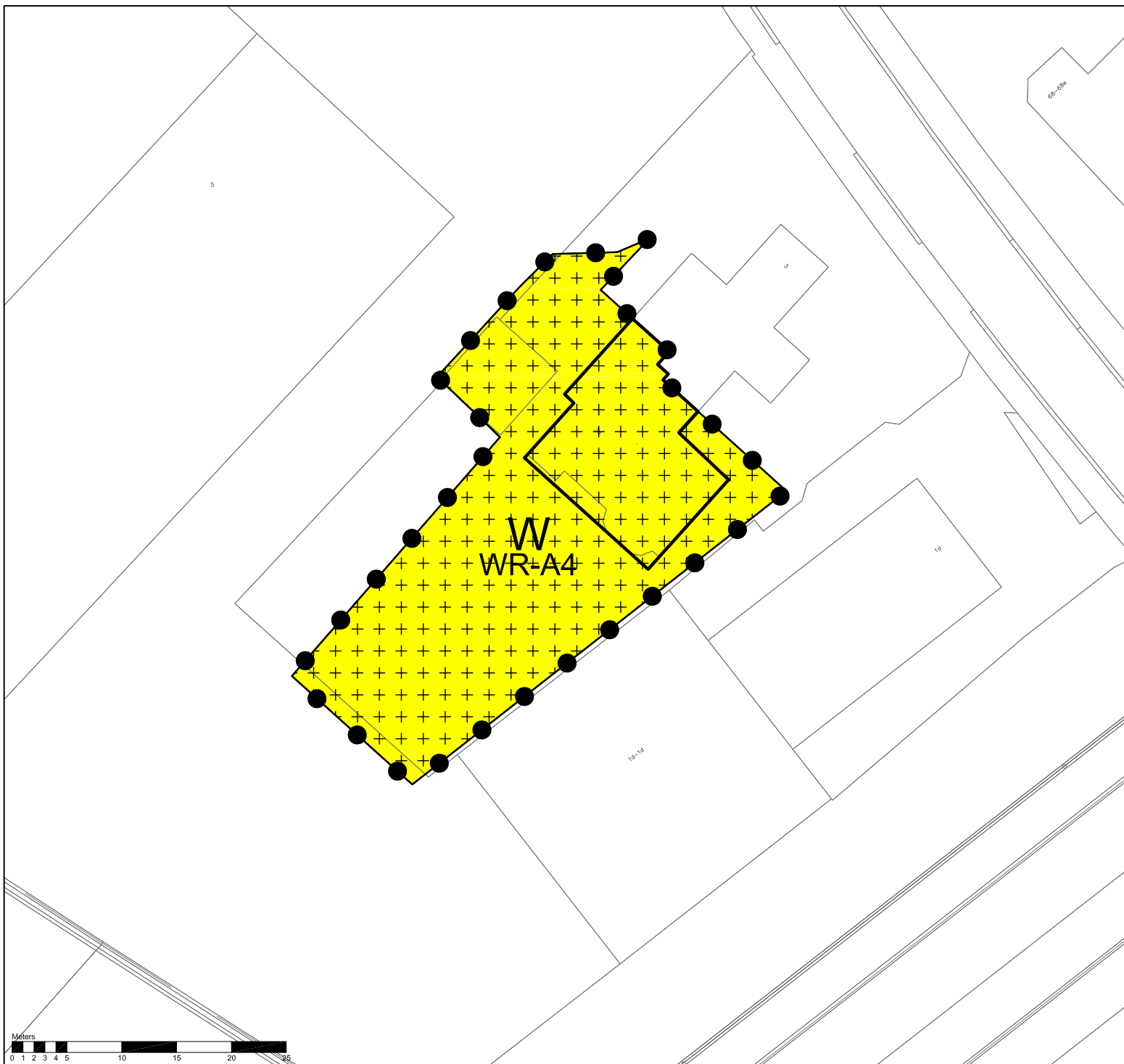
- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid a met maximaal 10 %.
- c. Lid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 9.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Straatweg 3a, Maarssen.



## Legenda

### Plangebied



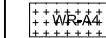
Plangrens

### Enkelbestemmingen



Wonen

### Dubbelbestemmingen



Waarde - Archeologie 4

### Bouwvlakken



bouwvlak

### Bestemmingsplan Straatweg 3a, Maarsse gemeente Stichtse Vecht

schaal: 1:500  
 datum: 14 april 2021  
 projectnummer: SR190316  
 formaat: A4  
 aantal bladen: 1  
 bladnummer: 1  
 identificatienr.: NL.IMRO.1904.BPstraatweg3aMDP-CC01

vorige versie: 27 februari 2020  
 voorontwerp: -  
 ontwerp: -  
 vaststelling: -

