

bestemmingsplan  
**Verzamelplan Stichtse Vecht**  
**2022**  
Gemeente Stichtse Vecht

stedenbouw  
ruimtelijke +  
+ ordening

ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +

ruimtelijke  
+ ordening

ontwikkelingsmanagement

stedenbouw

+ ruimtelijke +  
+ ordening

ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +

ruimtelijke  
+ ordening

ontwikkelingsmanagement



*Planstatus:* vastgesteld

*Plan identificatie:* NL.IMRO.1904.BPVerzamelpl2022SV-VG01

*Datum:* 2023-08-03

*Contactpersoon Buro SRO:* Dhr. T.B. Wilde | Dhr. J. Van Nuland

*Kenmerk Buro SRO:* SR220022

*Opdrachtgever:* Gemeente Stichtse Vecht

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 .....	5
1.3 Geldende planologische regimes .....	7
1.4 Leeswijzer .....	7
2 Beleid .....	8
3 Planbeschrijving .....	9
3.1 Nieuwe ontwikkelingen .....	9
3.1.1 Kanaaldijk Oost 8 & 9, Nigtevecht .....	9
3.1.2 Spengen 2, Kockengen .....	13
3.1.3 Rijksstraatweg 171, Loenen aan de Vecht .....	16
3.1.4 Lutgerslaan 13, Loenen aan de Vecht .....	20
3.1.5 Gageldijk 29 & Herenweg 19b, Maarssen .....	23
3.1.6 Vreelandseweg 27/27a, Loenen aan de Vecht .....	28
3.1.7 Nigtevechtseweg 108-ws en naast 120-ws, Vreeland .....	31
3.1.8 Klompweg 74/74a/76a, Nigtevecht .....	35
3.1.9 Machinekade 17, Maarssen .....	38
4 Juridische plan beschrijving .....	40
4.1 Algemeen .....	40
4.2 Toelichting op de planregels .....	40
4.3 Bestemmingen .....	40
5 Economische uitvoerbaarheid .....	44
6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	45
6.1 Vooroverleg .....	45
6.2 Zienswijzen .....	45



# 1 Inleiding

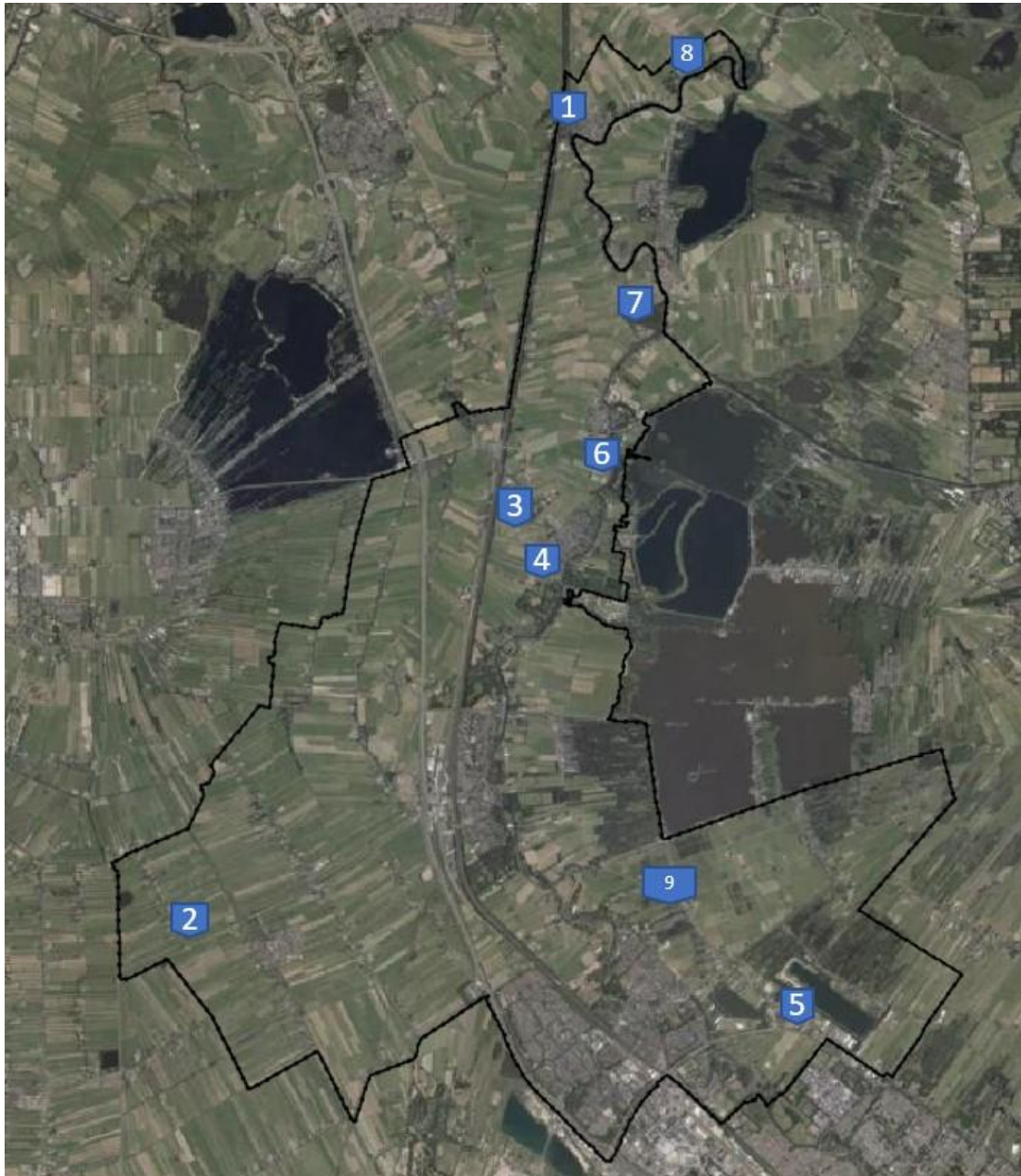
## 1.1 Aanleiding

Voorliggend verzamelplan heeft betrekking op enkele locaties binnen de gemeente Stichtse Vecht. In een verzamelplan worden meerdere locaties gebundeld in een bestemmingsplan en voorzien van een passende bestemming. Er is gekozen voor een verzamelplan om de verschillende bestemmingsplannen beter aan te laten sluiten met de vigerende planologische regelingen, zodat de juiste regeling straks opgenomen wordt in het Omgevingsplan en één vaststellingsproces te hebben.

Voor de verschillende locaties zijn al eerder aanvragen gedaan bij de gemeente Stichtse Vecht. Hierop is instemmend gereageerd door de gemeente Stichtse Vecht. Vervolgens zijn voor de verschillende initiatieven ruimtelijke onderbouwingen opgesteld. Hierin worden de planologische mutaties ruimtelijk gemotiveerd. Dit bestemmingsplan bundelt al deze onderbouwingen en voorziet ze van de passende juridische regeling.

## 1.2 Ligging

Het plangebied bestaat uit 9 specifieke locaties verspreid over de gemeente Stichtse Vecht. Op onderstaande afbeelding is de ligging van de betreffende locaties weergegeven.



Overzicht specifieke locaties in Verzamelplan Stichtse Vecht 2022 (Buro SRO, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het betreft de volgende locaties:

1. Kanaaldijk Oost 8 & 9 in Nigtevecht
2. Spengen 2 in Kockengen
3. Rijksstraatweg 171 in Loenen a/d Vecht (Golfbaan)
4. Lutgerslaan 13 in Loenen a/d Vecht
5. Gageldijk 29-41 & Herenweg 19b in Maarssen
6. Vreelandseweg 27/27a in Loenen a/d Vecht
7. Nigtevechtseweg 108-ws en naast 120-ws in Vreeland
8. Klompweg 74/74a/76a in Nigtevecht
9. Machinekade 17 in Maarssen

### 1.3 Geldende planologische regimes

Voor de locaties die deel uitmaken van het plangebied gelden verschillende planologische regimes. In onderstaande tabel is per locatie weergegeven wat het geldende bestemmingsplan is.

	Locatie	Planologisch regime	Vastgesteld
1.	Kanaaldijk Oost 8 & 9 in Nigtevecht	Landelijk gebied Noord	03-12-2015
2.	Spengen 2 in Kockengen	Landelijk gebied West	30-09-2014
3.	Rijksstraatweg 171 in Loenen a/d Vecht (Golfbaan)	Landelijk gebied Noord	03-12-2015
4.	Lutgerslaan 13 in Loenen a/d Vecht	Cronenburgh	21-09-2011
5.	Gageldijk 29-41 & Herenweg 19b in Maarssen	Herenweg-Gageldijk e.o.	01-07-2014
6.	Vreelandseweg 27/27a in Loenen a/d Vecht	Landelijk gebied Noord	03-12-2015
7.	Nigtevechtseweg 108-ws en naast 120-ws in Vreeland	De Vecht (ontwerp) Landelijk gebied Noord	10-01-2020 03-12-2015
8.	Klompweg 74/74a/76a in Nigtevecht	Landelijk gebied Noord	03-12-2015
9.	Machinekade 17 in Maarssen	Landelijk gebied Maarssen	17-12-2013

Voor het onderdeel archeologie geldt verder voor de gehele gemeente Stichtse Vecht de archeologische verwachtingen en beleidskaart, vastgesteld op 30 oktober 2012 door de gemeente Stichtse Vecht. De op de beleidsadvieskaarten gegeven archeologische waarden zijn in de diverse plannen opgenomen middels dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie'

### 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 3 worden de verschillende ontwikkelingen beschreven. In hoofdstuk 4 de juridische planbeschrijving opgenomen. Tot slot is in hoofdstuk 5 de economische uitvoerbaarheid van dit plan beschreven en in hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit plan beschreven.

## 2 Beleid

Het bestemmingsplan omvat verschillende nieuwe ontwikkelingen en initiatieven. Voor de initiatieven is in een eerdere fase een ruimtelijke onderbouwing ingediend bij de gemeente. In deze ruimtelijke onderbouwingen zijn de initiatieven uitgebreid getoetst aan het van toepassing zijnde beleid bij dit initiatief. Deze ruimtelijke onderbouwingen zijn als bijlage (bijlagen bij toelichting) bij dit bestemmingsplan toegevoegd en kan de toetsing van het van toepassing zijnde beleid worden geraadpleegd.



## 3 Planbeschrijving

### 3.1 Nieuwe ontwikkelingen

Het verzamelplan heeft betrekking op 9 nieuwe ontwikkelingen in de gemeente Stichtse Vecht. De beoogde ontwikkelingen passen niet binnen de mogelijkheden van de geldende bestemmingsplannen.

De initiatiefnemers hebben in een eerder stadium ruimtelijke onderbouwingen danwel aanvragen omgevingsvergunningen ingediend bij de gemeente Stichtse Vecht.

In toelichting paragraaf 3.1 worden per initiatief de huidige situatie en de beoogde situatie beschreven, vervolgens worden de haalbaarheidsaspecten behandeld. In de bijlagen bij toelichting zijn de volledige toelichtingen van ieder afzonderlijk initiatief opgenomen.

#### 3.1.1 Kanaaldijk Oost 8 & 9, Nigtevecht

##### 3.1.1.1 Planomschrijving

De initiatiefnemer is voornemens een nieuwe jongveestal en machineberging te bouwen. Het bouwvlak is met de huidige bebouwing en bij het bedrijf behorende voorzieningen echter reeds vrijwel volledig benut en biedt niet voldoende ruimte voor een verdere uitbreiding van het bedrijf ter plaatse. Om de gewenste nieuwbouw mogelijk te maken is een vergroting van het bouwvlak ter plaatse noodzakelijk. Daarnaast staat de tweede bedrijfswoning niet meer ten dienste van het agrarisch bedrijf. De tweede bedrijfswoning wordt daarom omgezet in een plattelandswoning.

De planlocatie is gelegen aan de Kanaaldijk Oost 8 & 9 en ligt aan de westelijke kant net buiten de kern van Nigtevecht in het landelijk gebied van de gemeente Stichtse Vecht.

Onderstaande afbeelding toont de begrenzing van de planlocatie.



Begrenzing plangebied - plangebied rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De huidige bedrijfsbebouwing ter plaatse is reeds verouderd en aan renovatie toe. Daarmee voldoet de huidige bedrijfsbebouwing niet aan alle eisen vanuit de wet- en regelgeving. Daarnaast ontbreekt ter plaatse een goede berging voor tractoren, landbouwvoertuigen en landbouwmachines en is geen goede kalverenstal aanwezig. Initiatiefnemer wenst een nieuwe jongveestal op te richten om zo voldoende ruimte te hebben voor opslag en berging van landbouwvoertuigen en machines.

#### **3.1.1.2 Geldend bestemmingsplan**

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Noord', vastgesteld op 03-12-2015 door de gemeenteraad van de gemeente Stichtse Vecht. De gronden hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden' een deel van deze bestemming is voorzien van een bouwvlak, waarbinnen de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' geldt en de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 2'. Daarnaast geldt ook een aantal dubbelbestemmingen: 'Waarde - Archeologie 4', 'Waarde - Cultuurhistorie 3' & 'Waarde - Cultuurhistorie 4'.

Onderstaande afbeelding laat een uitsnede van de verbeelding zien.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Landelijk gebied Noord', plangebied rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De voorgenoemde ontwikkeling kan niet mogelijk worden gemaakt door toepassing van een in het geldende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Dit gezien de uitbreiding meer dan 25% betreft, echter voldoet de ontwikkeling wel op de overige punten. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn specifieke voorwaarden verbonden waaraan met de voorgenoemde ontwikkeling moet worden voldaan.

Daarnaast wordt met dit plan de tweede bedrijfswoning omgezet in een 'plattelandswoning', hiervoor is binnen het geldende bestemmingsplan geen afwijkingmogelijkheid en/of wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De bedrijfswoning wordt omgezet in een plattelandswoning op basis van de Wet plattelandswoningen. Derhalve past de voorgenoemde ontwikkeling niet binnen de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan.

### **3.1.1.3 Milieu- en omgevingsaspecten**

Gelet op de aard van het voorliggende initiatief, het uitbreiden van een agrarisch bedrijf met een jongveestal en berging in de vorm van een nieuw gebouw van circa 375m<sup>2</sup>, daarnaast de omzetting van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning, is voor de aspecten: archeologie, ecologie, bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijf- en milieuzonering geen nader onderzoek nodig. Ter toelichting daarop het volgende:

#### *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. Om te beoordelen of een ontwikkeling m.e.r.-plichtig is, wordt er getoetst aan het Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een uitbreiding van het aantal te houden dieren. Vanuit de D-lijst uit de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage geldt een drempelwaarde voor een toename met 200 melk-, kalf en of zoogkoeien of 340 stuks jongvee. De voorgenomen ontwikkeling betreft een project van geringe omvang. Het aantal te houden dieren zal de drempelwaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige omvang niet overschrijden. Er zijn geen andere projecten in de omgeving bekend die leiden tot cumulatieve effecten.

De locatie is niet gelegen in een gebied dat, gelet op de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarde kwetsbaar is voor een nieuwe kleinschalige invulling van een bestaand erf. Er zullen geen natuurlijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden worden geschaad. De potentiële effecten van de voorgenomen ontwikkeling zijn zeer gering en lokaal.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling die met dit project wordt mogelijk gemaakt in voldoende mate is afgewogen en geen nadelige effecten zijn te verwachten, waarmee de voorgenomen ontwikkeling niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

#### *Milieuozonering*

t.a.v. de uitbreiding:

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van uitbreiding van het bouwvlak voor een melkveehouderij. Ten aanzien van een melkrundveehouderij zijn in de handreiking de volgende richtafstanden opgenomen:

- Geur: 100 meter.
- Stof: 30 meter.
- Geluid: 30 meter.
- Gevaar: 0 meter.

Het dichtstbijzijnd gevoelig object bevindt zich op een afstand van ongeveer 60 meter (gemeten van rand bouwvlak tot rand bouwvlak gevoelig object te Klein Muiden 15). Hiermee wordt niet aan de gestelde richtafstanden op het gebied van geur voldaan. Echter blijkt de toetsing aan het aspect Geur dat er met de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige hinder wordt veroorzaakt aan gevoelige objecten in de omgeving.

Naast het feit dat een ruimtelijke ontwikkeling geen onevenredige hinder aan gevoelige objecten in de omgeving mag veroorzaken mag deze ook niet leiden tot beperkingen van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven, functies en bestemmingen. Dit is echter vooral van belang wanneer sprake is van het oprichten van nieuwe gevoelige objecten.

t.a.v. de plattelandswoning:

Bij de voorgenomen ontwikkeling zal een bedrijfswoning worden omgezet in een plattelandswoning. Dit betreft een gevoelig object. Echter verandert er niets voor derden ten opzichte van de huidige situatie. Het beschermingsniveau van een bedrijfswoning of een plattelandswoning is hetzelfde ten opzichte van derden. Hiermee zullen omliggende bedrijven, functies en bestemmingen t.o.v. de huidige situatie door het toekennen van een aanduiding 'plattelandswoning' niet in de ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

#### *Geur*

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een melkveehouderij. Voor melkkoeien en jongvee zijn geen geuremissiefactoren vastgelegd. Dit betekent dat voor de gewenste ontwikkeling de vaste afstanden aangehouden dienen te worden. Het dichtstbijzijnd geurgevoelig object (Klein Muiden 15) is gelegen op een afstand van ongeveer 115 meter (gemeten van emissiepunt tot gevel gevoelig object). Het gevoelige object is gelegen binnen de bebouwde kom, op basis van de gemeentelijke verordening geldt een minimale afstand van 50 meter. Hiermee wordt aan de vaste afstanden voldaan en zal geen sprake zijn van een onevenredige geurhinder aan gevoelige objecten in de omgeving.

### *Geluid*

De huidige bedrijfswoning is reeds een geluidgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer. Aangezien er geen nieuw geluidgevoelig object wordt gerealiseerd, de bedrijfswoning niet wordt verbouwd en omdat zowel de Wet geluidhinder als de Wet milieubeheer geen bepalingen bevatten over het 'omzetten' van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. In de 'Wet plattelandswoningen' is geregeld dat een plattelandswoning geen bescherming behoeft tegen geluid, afkomstig van het agrarisch bedrijf waar de woning toe behoort. De geluidsbelasting van de veehouderij waartoe de plattelandswoning behoort wordt in de akoestische beoordeling dan ook niet meegenomen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van het oprichten van mogelijk geluidshinder veroorzakende inrichtingen of installaties. Tevens zal het aantal verkeersbewegingen niet in onevenredige mate toenemen. Hiermee zal geen sprake zijn van een onevenredige toename van de geluidsoverlast aan gevoelige objecten in de omgeving.

### *Externe veiligheid*

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Amsterdam-Breukelen. Omdat de ontwikkeling plaatsvindt op een afstand van meer dan 200 meter van het spoor, is een beknopte verantwoording van het groepsrisico opgenomen.

## **3.1.2 Spengen 2, Kockengen**

### **3.1.2.1 Planomschrijving**

Initiatiefnemer is voornemens op het perceel Spengen 2 te Kockengen, het hoofdgebouw in twee woningen (verticaal) te splitsen en de bestaande zomerwoning om te zetten in een reguliere woning. Alle woningen zullen beschikken over een tuin.

Het plangebied is gelegen aan het perceel Spengen 2 te Kockengen. Dit is gelegen in een lintbebouwing in een gemengd gebied met een woonbestemming. Op het perceel is een hoofdgebouw, een zomerwoning, een zwembad en een aantal bijgebouwen gelegen.

Onderstaande afbeelding toont de begrenzing van de planlocatie.



Begrenzing plangebied - plangebied rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het bestaande hoofdgebouw een karakteristieke woning wordt binnen de bestaande contouren verticaal gesplitst waardoor er twee reguliere woningen ontstaan. De zomerwoning wordt omgezet in een reguliere woning.

### **3.1.2.2 Geldend bestemmingsplan**

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Landelijk gebied West', vastgesteld op 30-09-2014 door de gemeenteraad van de gemeente Stichtse Vecht. De gronden hebben de bestemming 'Wonen' en zijn volledig voorzien van een bouwvlak, waarbinnen twee keer de bouwaanduiding 'karakteristiek' geldt. Daarnaast gelden ook de dubbelbestemmingen: 'Waarde - Archeologie 2' & 'Waarde - Archeologie 4'.

Onderstaande afbeelding laat een uitsnede van de verbeelding zien.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Landelijk gebied Noord', plangebied rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In het geldende bestemmingsplan is onder artikel 20.8 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee onder voorwaarde de bestemming van het perceel gewijzigd kan worden in de zin dat het hoofdgebouw met de aanduiding karakteristiek verticaal kan worden gesplitst in twee woningen (lid b) en een zomerwoning permanent bewoond mag worden (lid c). Deze wijzigingsbevoegdheid maakt de voorgenomen ontwikkeling mogelijk als aan de gestelde voorwaarde wordt voldaan.

### 3.1.2.3 Milieu- en omgevingsaspecten

Gelet op de aard van het voorliggende initiatief, het verticaal splitsen van het hoofdgebouw in twee reguliere woningen en het omzetten van de zomerwoning naar een reguliere woning, is voor de aspecten: archeologie, ecologie, bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijf- en milieuzonering geen nader onderzoek nodig. Ter toelichting daarop het volgende:

#### *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. Om te beoordelen of een ontwikkeling m.e.r.-plichtig is, wordt er getoetst aan het Besluit m.e.r.

Het voorliggende plan voorziet in de splitsing van een woning in twee woningen en de omzetting van een zomerwoning in een permanente woning. Per saldo worden er twee woningen toegevoegd. Met het initiatief zijn geen werkzaamheden beoogd waarmee de bebouwing toeneemt. Daarmee is het initiatief niet aan te merken als een activiteit die valt onder uit bijlage D van het Besluit m.e.r. Het opstellen van een vormvrije m.e.r.-beoordeling is dan ook niet noodzakelijk.

### *Geluid*

Reguliere woningen zijn geluidgevoelige objecten volgens de Wet geluidhinder. De woningen liggen binnen de geluidszonering van de N401. De hoogst berekende waarde voor de hoofdwoning (incl. aftrek Art. 110g Wgh) is afkomstig van het verkeer op de N401 en bedraagt 50 dB op de gevel(s) van de hoofdwoning op de 1e verdieping. Op de begane grond bedraagt deze 48 dB. De hoogst berekende waarde voor de zomerwoning (incl. aftrek Art. 110g Wgh) is afkomstig van het verkeer op de N401 en bedraagt 49 dB op de gevel(s) van de zomerwoning op de 1e verdieping. Dit betekent dat er hogere waarden moeten worden vastgesteld voor deze nieuwe woningen.

### *Bodem*

De ontwikkeling heeft betrekking op een functiewijziging binnen de bestaande bebouwing waarvoor al een woonbestemming geldt. Hierdoor kan er geconcludeerd worden dat een nader bodemonderzoek niet vereist is en het terrein vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is voor het beoogde gebruik.

### *Milieuzonering*

Het perceel Spengen 2 is gelegen aan een lint met voornamelijk woonbestemmingen. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is Spengen 7a te Kockengen. Dit perceel heeft een agrarische bestemming, de bebouwing op het perceel is op een afstand van ca. 240 meter gelegen ten opzichte van het plangebied. Het perceel is gelegen buiten de bebouwde kom waardoor een vaste richtafstand van 50 meter geldt (artikel 4b Wet geurhinder en veehouderij). Vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering bestaan geen belemmeringen voor het realiseren van voorliggende ontwikkeling.

### Externe veiligheid

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van:

- De spoorlijn Breukelen - Gouda

Omdat de ontwikkeling plaatsvindt op een afstand van meer dan 200 meter van het spoor, is een beknopte verantwoording van het groepsrisico opgenomen.

- De provincialeweg N401

Omdat het plangebied binnen 200 meter van de weg ligt, is het groepsrisico conform het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) verantwoord.

### Provinciaal beleid

Het voorliggende plan past niet zonder meer binnen het provinciaal beleid, derhalve is een aanvullende onderbouwing op de interim omgevingsverordening opgenomen.

### *Interim Omgevingsverordening*

Het omzetten van de zomerwoning in een reguliere woning is niet zondermeer toegestaan, omdat het in planologische zin verstedelijking betreft. Conform artikel 9.5 'Instructieregel bebouwingseenclaves en -linten' is verstedelijking in bebouwingseenclaves en -linten onder voorwaarden mogelijk.

De IOV geeft aan dat de zomerwoning voorzien kan worden van een woonbestemming, in ruil voor het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Met het plan voor de Spengen 2 te Kockengen vinden er verschillende kwaliteitsverbeteringen plaats, onder andere op het gebied van beplanting, opschonen van het perceel en het herstellen van de doorkijk aan de noordelijke zijde van het perceel. Daarmee is er voldoende sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

## **3.1.3 Rijksstraatweg 171, Loenen aan de Vecht**

### **3.1.3.1 Planomschrijving**

Aan de Rijksstraatweg 171 te Loenen aan de Vecht ligt een golfbaan, Old Course Loenen tussen de dorpskern van Loenen en het Amsterdam-Rijnkanaal. Golfclub Old Course Loenen en Stichting Golfbaan Loenen hebben bij de gemeente een verzoek ingediend om de golfbaan uit te kunnen breiden. Hiertoe zijn



een aantal agrarische percelen beoogd ten zuiden van de golfbaan en ten westen van het dorp. De golfbaan zal met de uitbreiding van 14 ha een uiteindelijke oppervlakte van 38 ha beslaan.

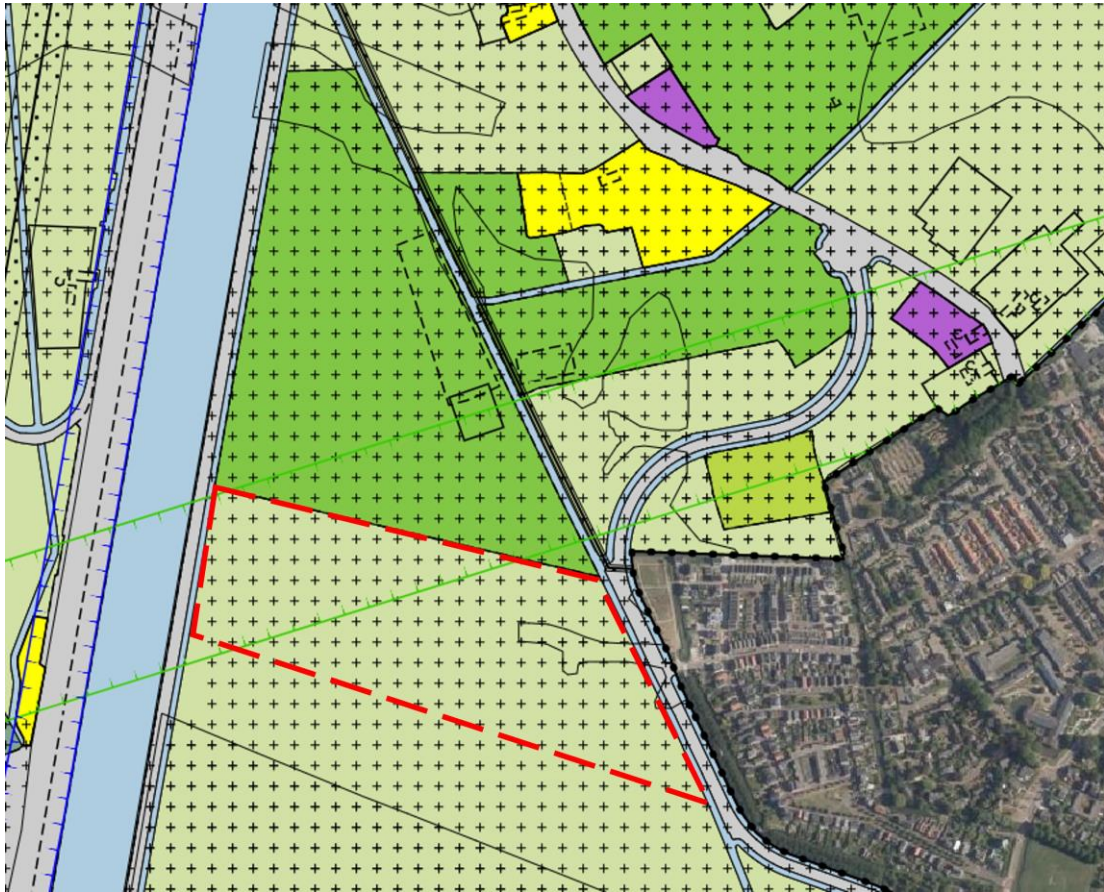
Onderstaande afbeelding toont de begrenzing van het plangebied.



Begrenzing plangebied - plangebied rood omlijnd, bestaande Golfbaan Old Course blauw omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### **3.1.3.2 Geldend bestemmingsplan**

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Noord', vastgesteld op 3-12-2015 door de gemeenteraad van de gemeente Stichtse Vecht. Het plangebied heeft de enkelbestemming 'agrarisch met waarden', daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - cultuurhistorie 1' en 'Waarde - Archeologie 4'. Onderstaande figuur geeft een uitsnede van het geldend bestemmingsplan weer.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Cronenburg', plangebied rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen de agrarische bestemming is de ontwikkeling van een sportvoorziening zoals een golfbaan niet toegestaan. De ontwikkeling kan planologisch mogelijk gemaakt worden door middel van het wijzigen van de bestemming.

### 3.1.3.3 Milieu- en omgevingsaspecten

Gelet op de aard van het voorliggende initiatief, het uitbreiden van een golfbaan met 14 ha, is voor de aspecten: archeologie, ecologie, bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijf- en milieuzonering geen nader onderzoek nodig. Ter toelichting daarop het volgende:

#### 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. Om te beoordelen of een ontwikkeling m.e.r.-plichtig is, wordt er getoetst aan het Besluit m.e.r.

Voorliggend plan valt in categorie D10 'de aanleg van recreatieve of toeristische voorzieningen'. Een m.e.r. is nodig bij de ontwikkeling van een golfbaan in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op gronden met een andere dan agrarische bestemming en op een golfbaan die:

- een oppervlakte beslaat van meer dan 50 hectare
- een oppervlakte beslaat van meer dan 20 hectare in een gevoelig gebied
- 18 holes of meer heeft.

Het plan overschrijdt de getalsmatige grenzen van het Besluit m.e.r. (kolom C en D) niet. Onderhavig plangebied is 13.7 hectare groot en ligt niet in een gevoelig gebied. Het eerste deel van het plan betreft een uitbreiding met 3 additionele holes. Het plan zet een deel van de bestemmingen om van 'Agrarisch' naar 'Sport' om een toekomstige uitbreiding ook alvast mogelijk te maken. Het totale plangebied van de golfbaan komt hiermee op ca. 38 ha.

Dit betekent dat er volstaat wordt met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor voorliggend plan kan op basis van de bijgevoegde toelichting, met de beschrijving van het plan in hoofdstuk 2 en de milieutechnische uitvoerbaarheid in hoofdstuk 4 voldoende inzicht gegeven worden in de kenmerken, plaats en de potentiële milieugevolgen van het plan. De kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zijn niet van dien aard dat er aanleiding bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapportage.

#### *Bedrijven en milieuzonering*

Voorliggend plan betreft de uitbreiding van een golfbaan. Een golfbaan valt in de VNG-brochure onder categorie 931.H (2008). Golfbanen vallen in milieucategorie 1 en hebben een richtafstand van 10 meter tot gevoelige bestemmingen. Aan alle zijden van het plangebied zijn geen gevoelige bestemmingen te vinden binnen een zone van 10 meter. Tevens vormt het inpassen van de bestemming voor omliggende bedrijven geen probleem omdat deze op ruime afstand van het plangebied liggen. Daarnaast vormt het aspect spuitzones geen belemmering omdat in de bestaande situatie op de aangrenzende gronden geen fruitteelt is toegestaan. Het aspect Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

#### *Ecologie*

Voorliggend plan betreft de uitbreiding en aanleg van een golfbaan. Hiervoor worden de agrarische gronden getransformeerd en zullen watergangen vergraven worden. Het vergraven van de watergangen kan voor beschermde soorten nadelige effecten opleveren. Om dit goed te beoordelen is er in 2019 een Ecologische QuickScan uitgevoerd.

Het plangebied vormt leefgebied van enkele algemeen voorkomende beschermde soorten amfibieën en grondgebonden zoogdieren. Grond- en graafwerkzaamheden in het kader van de voorgenomen ingreep kunnen deze soorten treffen. Het gaat om soorten waarvoor een provinciale vrijstelling geldt voor overtreding van verbodsbepalingen bij werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling. Een ontheffing is dus niet nodig. Wel dient invulling te worden gegeven aan de zorgplicht. Hiervoor zijn in de notitie aanbevelingen opgesteld. Het aspect soortenbescherming vormt geen belemmering voor voorliggend plan. De voorwaarden vanuit de zorgplicht als opgenomen in de notitie zullen opgevolgd worden.

Effecten van de voorgenomen ingreep op het Natura 2000-gebied de Oostelijke Vechtplassen kunnen op voorhand niet worden uitgesloten. Bij voorgenomen planontwikkeling wordt een golfpark uitgebreid met ca. 14 ha. Het plangebied ligt niet in of naast een natuurgebied. Op ongeveer 1 km afstand ligt het Natura 2000-gebied de Oostelijke Vechtplassen en verder liggen de natuurgebieden Botshol en Naardermeer op respectievelijk 6 en 10 km afstand. Om deze reden is een stikstofberekening uitgevoerd voor de toename van het autoverkeer in de gebruiksfase van de golfbaan.

Het aantal vervoersbewegingen in de gebruiksfase is gebaseerd op de verkeersgeneratiecijfers van het CROW. Voor een 18 holes golfbaan van 60 ha in het buitengebied is een verkeersgeneratie van 211,5 ritten bepaald. Voorliggende golfbaan beslaat incl. de uitbreiding 38 ha. Voor de gebruiksfase van de golfbaan komt het aantal voertuigbewegingen van en naar de planlocatie op:  $38\text{ha}/60\text{ha} = 0,63$ ,  $0,63 \cdot 211,5 = 133,95$  vervoersbewegingen per etmaal. In de calculator worden de vervoersbewegingen van de golfbaan als licht verkeer per dag ingevoerd.

De conclusie van de Aeriusberekening is dat er geen overschrijding is van de norm van 0,00 molha/j op nabijgelegen Naturagebieden. Het aspect Natuurgebieden vormt op basis van bovenstaande conclusies geen belemmering voor voorliggend plan.

#### *Archeologie en cultuurhistorie*

Op de archeologische waardenkaart van de gemeente staat dat het overgrote merendeel van de gronden archeologisch lage waarden heeft. Het gedeelte met de lage archeologische waarden is in het vigerende

bestemmingsplan ook geen dubbelbestemming Waarde – Archeologie opgenomen. Op het gedeelte van de gronden waar de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 aangegeven is mag er niet meer dan 500 m<sup>2</sup> of dieper dan 0,3 m worden gegraven.

Er wordt nagestreefd om ter plaatse van de aanduiding Waarde – Archeologie 4 niet in de grond graafwerkzaamheden uit te voeren. Ter plaatse van deze aanduiding is, afhankelijk van het definitieve inrichtingsplan, eventuele kustmatige ophoging wel mogelijk. Ophoging zal de archeologische waarden niet aantasten. Met dit uitgangspunt wordt archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. In voorliggend bestemmingsplan is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4 opgenomen om bij toekomstige planontwikkelingen deze waarden altijd afdoende te blijven beschermen.

Verder hebben de gronden een cultuurhistorische dubbelbestemming in verband met de bescherming van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Volgens de kaart 15 van de provinciale omgevingsvisie valt het plangebied niet in een zone met specifieke elementen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie met een beschermde status. Daarnaast zijn de gronden van het plangebied aangeduid als 'agrarisch met waarden', waarbij het behoud en versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden belangrijk zijn. In voorliggend plan wordt bij de herinrichting van het gebied aangesloten op de bestaande verkavelingsstructuur van het cultuurhistorische polderlandschap.

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

#### *Externe veiligheid*

Het plangebied of de nieuwe bestemming ligt niet binnen het invloedsgedebied van Bevi-inrichtingen, de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen en het invloedsgedebied van relevante buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt binnen de toetsingszones van transportroutes voor vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, water of het spoor en daarvoor is verantwoord dat er geen sprake is van een significante toename van het groepsrisico. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

#### *Water*

Aan de oost- en westzijde van het plangebied liggen primaire watergangen, deze liggen echter niet in het plangebied. Hier liggen enkel secundaire en tertiaire watergangen. In principe worden in het plan slechts twee watergangen die van oost naar west lopen behouden. De overige watergangen zullen gedempt of vergraven worden. De gedempte watergangen worden elders in het plangebied gecompenseerd door middel van open water. Het vergraven van het water, het aanleggen of verwijderen van bruggen en dammen zal in overleg met het waterschap gebeuren. Waarvoor een watervergunning nodig is zal deze aangevraagd worden. Het hemelwater kan op de golfbaan ter plaatse worden opgenomen of naar de sloten worden afgevoerd. Door voorgenomen planontwikkeling vindt er geen significante toename van verharding plaats die de afvoer van hemelwater zou kunnen verminderen of belemmeren.

De waterparagraaf zal worden voorgelegd aan het waterschap.

### **3.1.4 Lutgerslaan 13, Loenen aan de Vecht**

#### **3.1.4.1 Planomschrijving**

Initiatiefnemer is voornemens om een overtuin bij het hoofdperceel van Lutgerslaan 13 in Loenen aan de Vecht te betrekken. De overtuin is reeds in eigendom van de initiatiefnemer en kadastraal gesplitst van het oorspronkelijke bouwperceel Rijksstraatweg 99 te Loenen aan de Vecht. Planologisch behoort de overtuin echter nog tot het perceel Rijksstraatweg 99. Hierdoor wordt het gebruik van de overtuin gerelateerd aan het woongebouw op het perceel Lutgerslaan 13. Bebouwing dat op de overtuin wordt opgericht kan dan ook worden gebruikt ten dienste van het hoofdgebouw op het perceel Lutgerslaan 13. Dat is niet het geval als de planologische relatie niet wordt gelegd. Toegang tot het perceel zal via een brug gaan tussen de percelen. De bestemming 'Water' staat alleen bruggen toe daar waar op de verbeelding de bouwaanduiding "brug" is opgenomen. Dit ter voorkoming van wildgroei aan bruggen, die veelal vergunningsvrij opgericht kunnen worden als de bestemming 'Water' dergelijke bouwwerken, geen gebouwen zijnde zou toestaan.

Onderstaande afbeelding toont de begrenzing van de planlocatie.



Begrenzing plangebied - plangebied rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

#### **3.1.4.2 Geldend bestemmingsplan**

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Cronenburgh', vastgesteld op 26-10-2010 door de gemeenteraad van de gemeente Stichtse Vecht. De gronden hebben de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'bijgebouwen'. De sloot tussen de overtuin en het perceel Lutgerslaan 13 is bestemd voor 'Water'. Onderstaande figuur geeft een uitsnede van het geldend bestemmingsplan weer.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Cronenburg', plangebied rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het bebouwen of gebruiken van de oertuin bij het perceel Lutgerslaan 13 is in strijd met het bestemmingsplan omdat het perceel functioneel en planologisch bij het hoofdgebouw op het perceel Rijksstraatweg 99 hoort. Kadastrale splitsingen veranderen die juridische situatie. Om de oertuin planologisch onderdeel uit te laten maken van het perceel Lutgerslaan 13 moet een ruimtelijke procedure worden gevolgd. Een omgevingsvergunning verandert het onderliggende bestemmingsplan niet. Om die reden is ervoor gekozen een bestemmingsplanprocedure te doorlopen. Dan zijn ook het gebruik en de bebouwingmogelijkheden van de oertuin voor de toekomst op juiste wijze geborgd. In het bestemmingsplan worden voorts aanduidingen opgenomen om bouwrechten te genereren, enerzijds voor een bijgebouw en anderzijds het realiseren van een brug.

#### **3.1.4.3 Milieu- en omgevingsaspecten**

Gelet op de aard van het voorliggende initiatief, het bij het hoofdperceel betrekken van een oertuin en het realiseren van een bijgebouw, is voor de aspecten: archeologie, ecologie, bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijf- en milieuzonering geen nader onderzoek nodig. Ter toelichting daarop het volgende:

##### *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. Om te beoordelen of een ontwikkeling m.e.r.-plichtig is, wordt er getoetst aan het Besluit m.e.r.

De voorliggende ontwikkeling betreft de mogelijkheid tot realisatie van een bijgebouw behorende bij een bestaande woning. Het vigerende bestemmingsplan laat al een bijgebouw toe ten behoeve van wonen. Het voornemen is vanwege de geringe schaal en de beperkte planologische wijziging niet aan te merken als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Er is dan ook geen aanleiding om een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

### *Bodem*

Door het bestemmingsplan wijzigt de bestemming niet. Ook met het bestaande gebruik moet al sprake zijn van een bodemhygiëne die geschikt is voor woongebruik. Dat verandert met het bestemmingsplan niet. Op de overtuin mogen thans ook bijgebouwen worden opgericht. Dat is na vaststelling van dit bestemmingsplan niet anders. Bodemonderzoek is daarom niet vereist.

### *Geluid*

De wens is om het recht en de mogelijkheden te behouden tot het realiseren van een mantelzorg verblijf in het bijgebouw aan de achterzijde van het perceel (de overtuin). Om dit mogelijk te maken is op verzoek van de gemeente een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat het bijgebouw voldoet aan het geluidbeleid en dat het plan in aanmerking komt voor hogere grenswaarden op basis van de Wet geluidhinder. Het advies is om voor de N402 een hogere waarde vast te stellen. Tevens is het wel aan te bevelen een geluidsscherm / schutting van 2,5 m hoog mogelijk te maken. Dit zal de leefbaarheid en het comfort in de overtuin verhogen.

### *Water*

Het initiatief voorziet in de aanleg van een brug over de sloot tussen het perceel Iutgerslaan 13 en de overtuin. Volgens de Keur is het verboden om werken te realiseren bij of over primaire of secundaire wateren. Het gaat hier om duikers, dammen, bruggen, steigers, beschoeiing, voorzieningen voor schaatsers of recreatievaart en dergelijke.

In het plangebied ligt een secundaire watergang. Deze is niet geschikt en/of aangewezen als vaarweg. Belemmering van vaarverkeer is niet aan de orde. Over de watergang liggen tevens al enkele bruggen. Deze zorgen al voor beperkingen voor onderhoud via het water. Onderhoud langs de waterkant blijft mogelijk. Het is daarmee voor wat betreft de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan de verwachting dat de watervergunning voor de brug kan worden verleend.

Op grond van de Keur en de beleidsregels is het verboden is om meer dan 1000 m<sup>2</sup> aan oppervlakteverharding te realiseren zonder vergunning van het college van Dijkgraaf en Hoogheemraden. Het voorliggende initiatief voorziet in geringe toename van bebouwing (75 m<sup>2</sup>). Eventueel kan een (half)verharding ten behoeve van het toegangspad naar het bijgebouw worden aangelegd, maar gelet op de grootte van het perceel is ook dan geen compensatie nodig. De realisatie van een mossedumdak heeft een positief effect op het waterbergend vermogen: water wordt vertraagd afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Uit de beschreven watertoets blijkt dat er voor de uitvoerbaarheid van het project heeft belemmeringen zijn op het aspect waterhuishouding.

## **3.1.5 Gageldijk 29 & Herenweg 19b, Maarssen**

### **3.1.5.1 Planomschrijving**

Initiatiefnemer is voornemens om het perceel aan de Herenweg 19b te Maarssen te herstructureren in combinatie met de aanpassing van het perceel Gageldijk 29 te Maarssen. Het perceel Herenweg 19b te Maarssen heeft een Agrarische bestemming met o.a. een functieaanduiding glastuinbouw. In het verleden was hier een tuindersbedrijf gevestigd. Het perceel bestond uit een bedrijfswoning, een loods van circa 140m<sup>2</sup> en een kas van circa 5800 m<sup>2</sup>.

Initiatiefnemer heeft de beschikking over 5600m<sup>2</sup> aan kassen en is met de eigenaar overeengekomen dat deze kassen mogen worden gesloopt waarbij de bestemming wordt omgezet naar sec een agrarische functie.

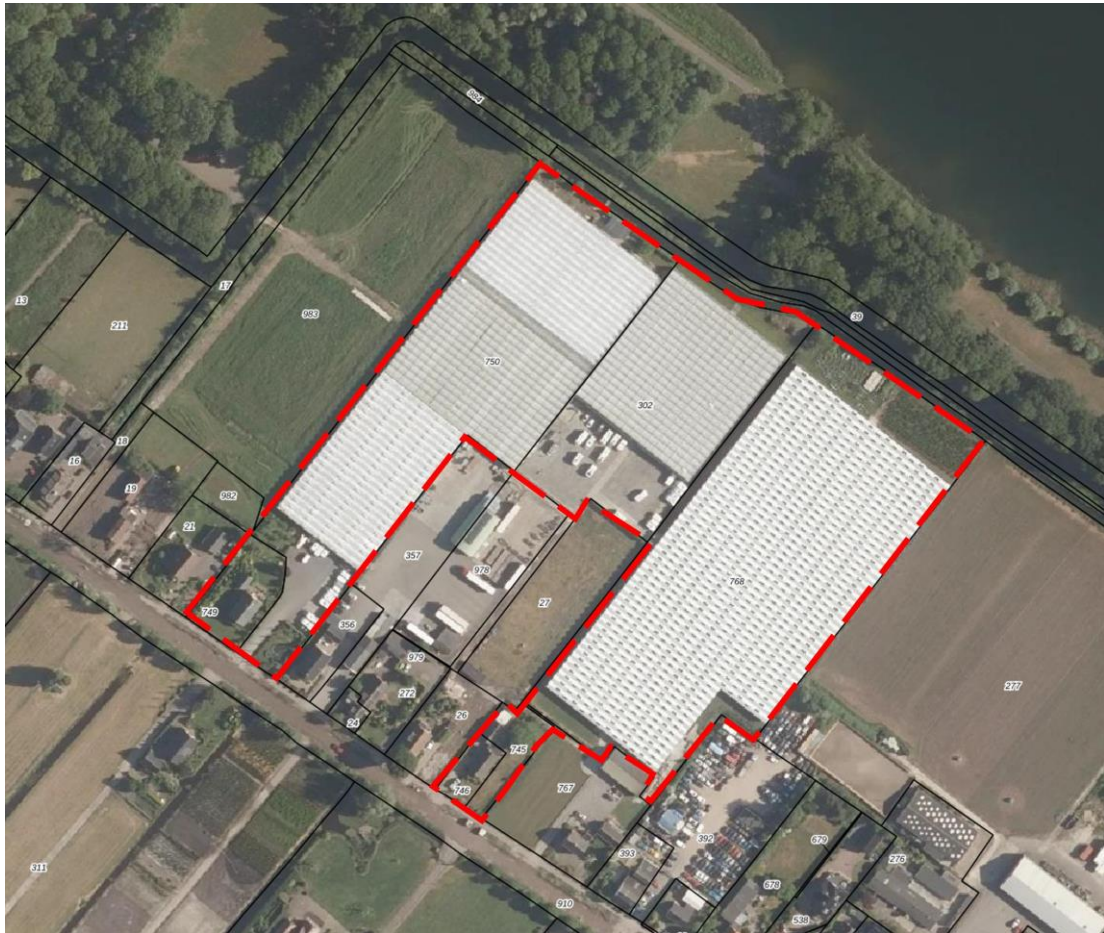
De huidige eigenaar van de kassen is inmiddels gestopt en wil graag blijven wonen in de bedrijfswoning en een klein gedeelte van de oorspronkelijke kas circa 200 m<sup>2</sup> behouden als hobbykas. Het overige deel van de kas is in overleg met de gemeente na een akkoord op een principe verzoek inmiddels gesloopt. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit op de locatie aan de Herenweg 19b verbeterd. Initiatiefnemer wil deze bedrijfsbestemming in het kader van de ruimte voor ruimte regeling gebruiken voor verruiming van de bestemming bij het bedrijf Gageldijk 29. Een bestaand onderhoudsbedrijf aan de Tuinbouwweg 29a te Maarssen wil hij voegen bij het caravanstallingsbedrijf.

Onderstaande afbeeldingen tonen de begrenzing van de planlocaties.



Begrenzing plangebied - plangebied rood omlijnd (bron: topotijdreis.nl (luchtfoto 2018))





Begrenzing plangebied - plangebied rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### 3.1.5.2 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Herenweg-Gageldijk', eerste vaststelling op 01-07-2014 door de gemeenteraad van de gemeente Stichtse Vecht. In dit bestemmingsplan hebben de gronden de volgende bestemmingen, per locatie:

#### *Herenweg 19b, Maarsse*

Het perceel heeft de bestemming "Agrarisch". Daarnaast zijn de volgende dubbelbestemmingen en aanduidingen van toepassing:

- Waarde: Archeologie 2 en 5
- Waarde: Cultuurhistorie (Nieuwe Hollandse Waterlinie)
- Functieaanduiding glastuinbouw
- Milieuzone- grondwaterbeschermingsgebied



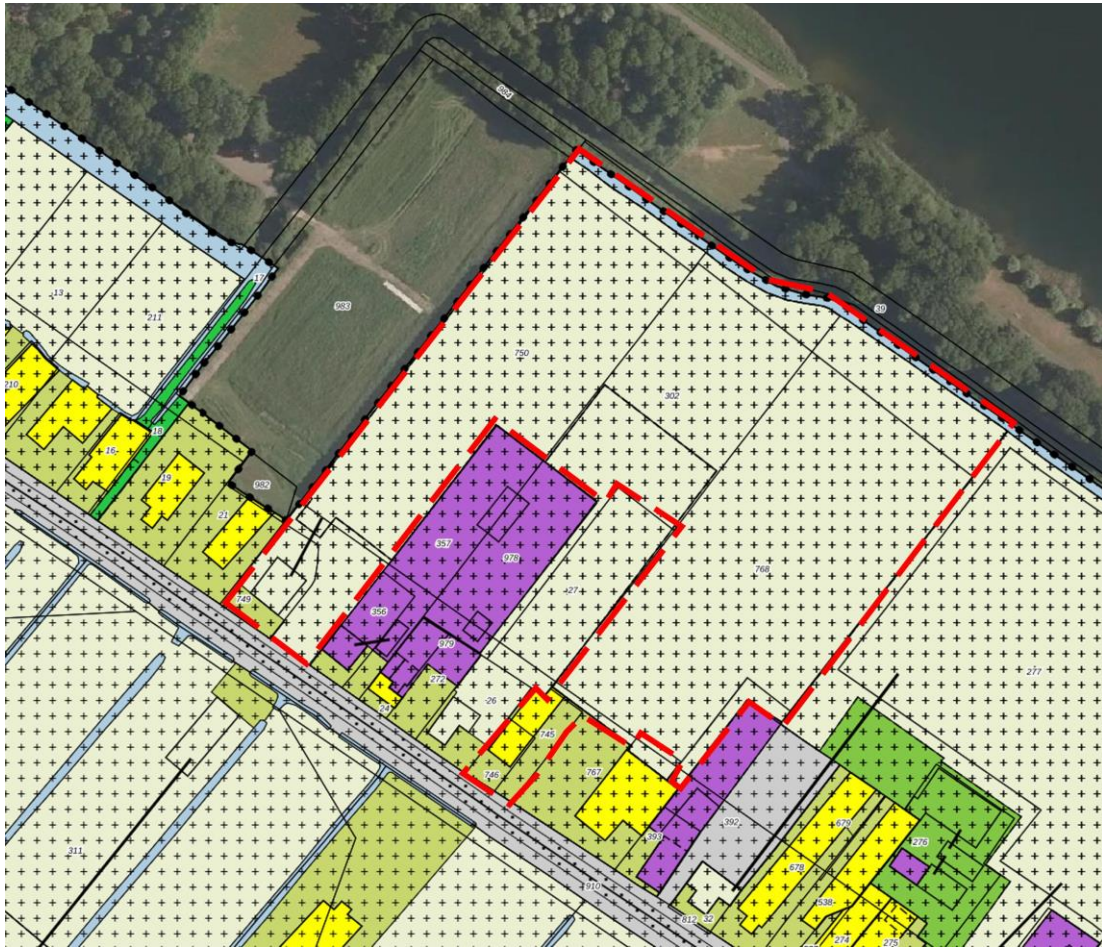
Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Herenweg-Gageldijk', plangebied rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Op deze locatie is het glastuinbouwbedrijf stop gezet en zijn de opstallen inmiddels ook geamoveerd. Het bouwvlak en de aanduiding glastuinbouw worden wegbestemd bij de agrarische bestemming. De gesloopte meters kunnen in het kader van de ruimte voor ruimte regeling worden gebruikt voor de wijzigingen aan het plangebied aan de Gageldijk 29.

#### Gageldijk 29, Maarssen

Het perceel heeft de bestemmingen "Agrarisch" en "Tuin". Daarnaast zijn de volgende dubbelbestemmingen en aanduidingen van toepassing:

- Waarde: Archeologie 2 en 4
- Waarde: Cultuurhistorie (Nieuwe Hollandse Waterlinie)
- Bouwvlak
- Functieaanduidingen glastuinbouw en specifieke vorm van agrarisch – vab -caravanstalling.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Herenweg-Gageldijk-geconsolideerd', plangebied rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het Caravan Onderhoudsbedrijf (nu gevestigd op de Tuinbouwweg) is een verlengstuk van het caravanstallingsbedrijf. Door dit bedrijf op dezelfde locatie als de stalling te vestigen zijn er verschillende voordelen te behalen: veel minder transportbewegingen van en naar de Tuinbouwweg en een efficiëntere aansturing en inzetbaarheid van personeel, stalling en onderhoud. Het onderhoudsbedrijf wordt planologisch gefaciliteerd in de bestaande bebouwing met een oppervlakte van circa 1.000 m<sup>2</sup>.

### 3.1.5.3 Milieu- en omgevingsaspecten

Gelet op de aard van het voorliggende initiatief, herstructurering van het perceel Herenweg 19b en aanpassingen aan het perceel Gageldijk 29, is voor de aspecten: archeologie, ecologie, bodem, geluid, luchtkwaliteit externe veiligheid, bedrijf- en milieuzonering geen nader onderzoek nodig. Ter toelichting daarop het volgende:

#### *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. Om te beoordelen of een ontwikkeling m.e.r.-plichtig is, wordt er getoetst aan het Besluit m.e.r.

Het voorliggende plan voorziet in het saneren van agrarische kassen aan de Herenweg waarmee het mogelijk wordt om aan de Gageldijk de bedrijfsmogelijkheden beperkt uit te breiden. Een dergelijke ontwikkeling wordt niet benoemd in bijlage D van het Besluit m.e.r. Het voorliggende plan is daarmee niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

### *Geluid*

De ontwikkeling maakt de verruiming van bedrijfsactiviteiten mogelijk aan de Gageldijk. Hierbij wordt extra geluidbelasting veroorzaakt op geluidgevoelige objecten (woningen) in de omgeving. Om te bepalen of het plan binnen de wettelijke normen t.a.v. geluidhinder blijft is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door HGO advies d.d. 7 november 2019.

De Langtijdgemiddelde (LAR,LT) bijdrage ten gevolge van de activiteiten van de inrichting op de omliggende woonbebouwing bedraagt maximaal 43 dB(A) gedurende de dagperiode. De activiteiten van de inrichting voldoen hiermee aan de geluidnormering Activiteitenbesluit zijnde 50 dB(A).

De geluidsbelasting L<sub>max</sub> ten gevolge van de activiteiten van de inrichting op woningen in de omgeving bedraagt maximaal resp. 67 dB(A) in de dag- en avondperiode ten gevolge van het sluiten van portieren op de parkeerplaats. Hiermee wordt niet voldaan aan de geluidnormering voor de avondperiode van het Activiteitenbesluit zijnde 65 dB(A). Een mogelijke mitigerende maatregel is om schermen ter plaatse van de parkeerplaats op te richten. Echter kan dit als niet doelmatig worden beschouwd. Het relevante toetspunt op de achtergevel van de woning Gageldijk 31 ondervindt van de eigen bedrijfsactiviteiten (transport met vrachtwagens langs deze woning) reeds een veel hoger piekniveau tot max. 82 dB(A). Gelet op deze conclusie is de piek bijdrage van de caravanstalling nagenoeg verwaarloosbaar met uitzondering van de avondperiode (1/2 uur op de zondagavond gedurende het seizoen). Verzocht wordt dan ook om de overschrijding van 2 dB(A) gedurende deze specifieke periode in de avond middels een verruiming van deze pieknormering (maatwerkvoorschrift) te reguleren. De inrichting zal hiervoor een verzoek indienen. Hierbij kan nog steeds worden gesproken van een goede ruimtelijke ordening.

### *Bedrijven en milieuzonering*

Op de locatie Herenweg 19b Maarssen wordt de bestemming van 'Agrarisch' met een functieaanduiding 'Glastuinbouw' gewijzigd naar enkel een agrarische bestemming. De functieaanduiding en het bouwvlak vervallen, de milieucategorie blijft categorie 2. Dit is een positieve ontwikkeling voor de omgeving.

Op de locatie Gageldijk 29 Maarssen wordt binnen een bestaand gebouw een onderhoudswerkplaats voor caravans, campers (niet motorisch) en dergelijk mogelijk gemaakt. Caravanstalling en onderhoud valt onder de SBI-code 45.194: 'Handel en reparatie van caravans'. Het betreft dan een categorie 2 bedrijf. Hiervoor geldende de richtafstand van 30 m in een rustige woonwijk en 10 m in gemengd gebied. Het plangebied is aan te merken als gemengd gebied, waarbij de afstand tot de bestaande woningen groter is dan de richtafstand van 10 meter. Vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering en de te hanteren minimale richtafstand van 10 m bestaan geen belemmeringen voor het realiseren van het bestemmingsplan en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

## **3.1.6 Vreelandseweg 27/27a, Loenen aan de Vecht**

### **3.1.6.1 Planomschrijving**

Op dit moment is er op het perceel Vreelandseweg 27/27a te Loenen aan de Vecht sprake van één planologisch perceel met daarop één agrarisch bedrijf; te weten een productiegerichte paardenhouderij en twee bedrijfswoningen. Daarnaast bevindt zich op het westelijk deel van het perceel een paardenbak behorend bij de paardenhouderij. Bij de verkoop van de paardenhouderij op 27a is het plangebied in twee delen gesplitst, wat heeft geleid tot de volgende plannen:

- de eigenaar van de woning Vreelandseweg 27 is niet meer betrokken bij het bedrijf. Daarom is de wens om voor deze woning bewoning door derden mogelijk te maken. Dit is mogelijk door de woning de status plattelandswoning te geven.
- de eigenaar van het bedrijf is voornemens om de andere bedrijfswoning te vervangen en een aantal meter in de richting van de Vreelandseweg te herbouwen en te vergroten.
- de eigenaar van het bedrijf wil de mogelijkheid om tijdelijk nachtverblijf voor de professionele paardenverzorgers/paardentrainers mogelijk te maken.
- het planologisch vastleggen van de paardenbak door deze binnen het bouwvlak te situeren. Hiertoe dient het bouwvlak vergroot te worden.

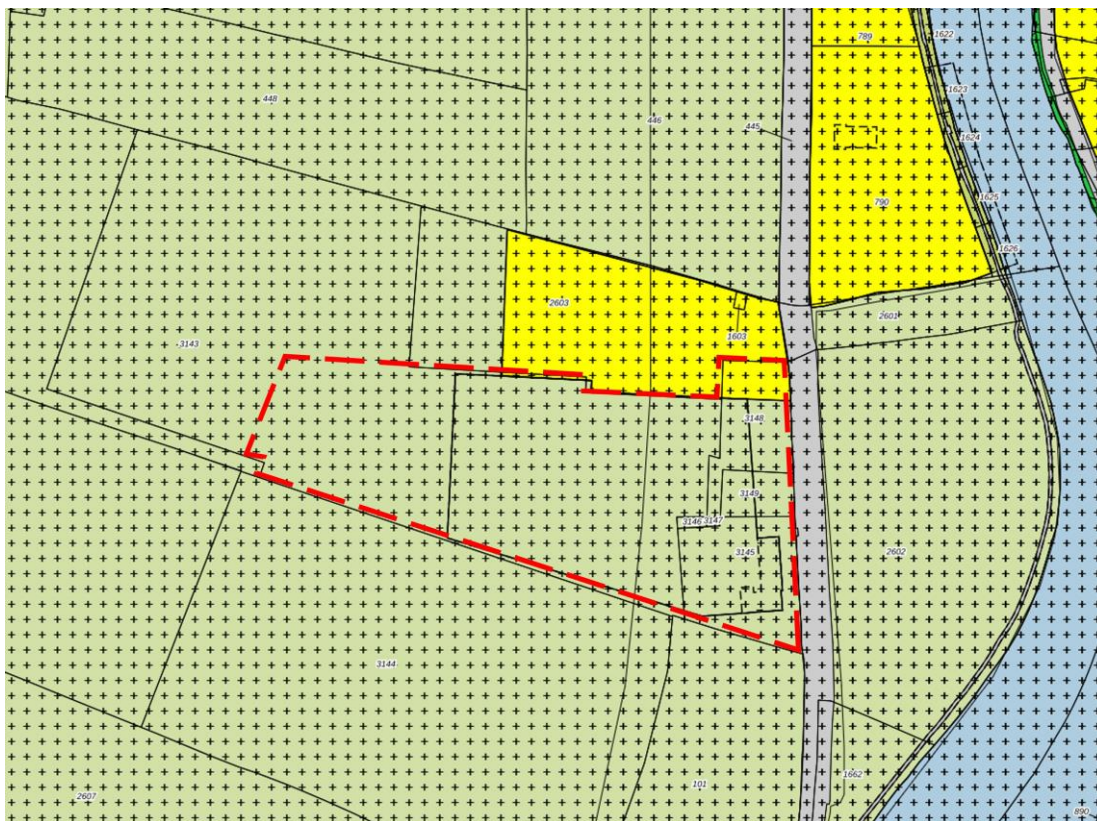
Onderstaande afbeelding toont de begrenzing van de planlocatie.



Begrenzing plangebied - plangebied rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### 3.1.6.2 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Noord' vastgesteld door de gemeente Stichtse Vecht op 3 december 2015. Het plangebied is in het geldende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Tevens gelden ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4', 'Waarde - Cultuurhistorie 1' en 'Waarde - Cultuurhistorie 4' en de functieaanduiding 'paardenfokkerij'. Het bouwvlak dat is aangeduid in het plangebied heeft de maatvoering 'maximaal wooneenheden - 2' en heeft de woning aan de Vreelandseweg nummer 27 de aanduiding karakteristiek. Onderstaande figuur geeft een uitsnede van het geldend bestemmingsplan weer.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Landelijk gebied Noord', plangebied rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### 3.1.6.3 Milieu- en omgevingsaspecten

Gelet op de aard van het voorliggende initiatief; het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning, het vernieuwen en vergroten van bedrijfswoning 27a en het planologisch vastleggen van de paardenbak binnen het bouwvlak, is voor de aspecten: ecologie, bodem, geluid, luchtkwaliteit externe veiligheid, bedrijf- en milieuzonering geen nader onderzoek nodig. Ter toelichting daarop het volgende:

#### *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. Om te beoordelen of een ontwikkeling m.e.r.-plichtig is, wordt er getoetst aan het Besluit m.e.r.

Er is geen sprake van een activiteit genoemd in het Besluit m.e.r. Omdat het plan niet als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. wordt gezien is een vorm-vrije m.e.r.-beoordeling en m.e.r.-beoordelingsbesluit niet nodig.

#### *Archeologie*

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het herbouwen van de bestaande bedrijfswoning een archeologisch onderzoeksrapport ingediend te worden. Uit dit onderzoeksrapport moet blijken dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen om die waarden te behouden. Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

#### *Bedrijven en milieuzonering*

Een plattelandswoning is ten aanzien van het voormalige eigen bedrijf niet geurgevoelig. Daarbij wordt opgemerkt dat er voor paarden geen geuremissiefactor is vastgesteld omdat de geuruitstoot als zeer gering wordt beoordeeld. Als het gaat om de bedrijfsvoering en toetsing van de geurbelasting door de omliggende

bedrijven heeft de status als plattelandswoning geen gevolgen. Omliggende bedrijven worden niet belemmerd in hun bedrijfsvoering. Voor paarden geldt in het buitengebied op basis van de Wet geurhinder en veehouderij een vaste afstand van 50 meter vanaf het emissiepunt tot aan de gevel van een geurgevoelig object. Een plattelandswoning hoeft hier echter niet aan te voldoen ten opzichte van het (voormalige) eigen bedrijf. Wel dient sprake te zijn van een voldoende woon- en leefklimaat.

De huidige paardenstallen staan op circa 45 meter van de woning Vreelandseweg 27 en op meer dan 50 meter van de woning op het erf van Vreelandseweg 28. Het emissiepunt van de stallen (ramen en deuren) ligt voor beide woningen op meer dan 50 meter waarmee aan de vaste afstand uit de Wet geurhinder en veehouderij wordt voldaan. Gezien de huidige bedrijfsgrootte van de paardenhouderij (maximaal 50 paarden), het ontbreken van intensieve veehouderijen in de omgeving, de afstand tot de vaste mestopslag (>95 meter) en de afstand tot het emissiepunt van de stallen (>50 meter) is er sprake van een aanvaardbare geursituatie ter plaatse van de Vreelandseweg 27.

De plattelandswoning is ten aanzien van het voormalige eigen bedrijf niet geluidsgevoelig, alleen het woon- en leefklimaat dient te worden onderbouwd. Als het gaat om de bedrijfsvoering en toetsing van de geluidsbelasting door de omliggende bedrijven heeft de status als plattelandswoning geen gevolgen aangezien op de woning nu ook al dient te worden getoetst.

#### *Ecologie*

Voor aanvang van de sloopwerkzaamheden (sloop en herbouw bedrijfswoning en sloop van de bestaande eendenkooien) dient een quickscan flora en fauna en eventueel aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. Hieruit moet blijken dat significant negatieve effecten op beschermde gebieden en soorten kunnen worden uitgesloten.

#### *Externe veiligheid*

Uit de informatie op de professionele risicokaart (<https://nederlandprof.risicokaart.nl>) blijkt dat het plangebied binnen het invloedsgebied ligt van de spoorlijn Amsterdam - Breukelen. Omdat de ontwikkeling plaatsvindt op een afstand van meer dan 200 meter van de spoorlijn is een beknopte verantwoording van het groepsrisico opgenomen.

Voor oprichting van risicobronnen behorende bij de paardenhouderij is een milieumelding of vergunning noodzakelijk waarbij dit aspect wordt onderzocht in relatie tot omliggende woningen. Hierdoor is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd voor het aspect gevaar. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

#### *Water*

Het plangebied is deels gelegen in een beschermingszone van een secundaire kering. De te herbouwen bedrijfswoning komt in deze beschermingszone te liggen. Om werkzaamheden in deze zone uit te kunnen voeren dient een vergunning aangevraagd te worden bij het waterschap. Het toekennen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - plattelandswoning' en het verruimen van het bouwvlak heeft geen negatieve invloed op het aspect water.

#### *Geluid*

Voor de herbouw van de bedrijfswoning wordt voldaan aan de richtwaarde van 48 dB. De nieuwe bedrijfswoning kan gerealiseerd worden in een acceptabel woon- en leefklimaat. Het aspect wegverkeerslawaai staat de ontwikkeling niet in de weg.

### **3.1.7 Nigtevechtseweg 108-ws en naast 120-ws, Vreeland**

#### **3.1.7.1 Planomschrijving**

In het buitengebied van de gemeente Stichtse Vecht is aan de Vecht, op het adres Nigtevechtseweg nr. 108 te Vreeland een ligplaats ten behoeve van een woonboot aanwezig. Ter plaatse van deze ligplaats bewoont initiatiefnemer met partner een woonboot waarbij initiatiefnemer de aangrenzende oever als tuin gebruikt. Deze oever is in bruikleen en behoort tot de woning gesitueerd aan de Nigtevechtseweg nr. 110. Om de woonboot te bereiken maakt initiatiefnemer gebruik van de entree behorende bij de woning aan de Nigtevechtseweg nr. 110.

Wegens het niet verlengen van de huurovereenkomst voor het oevergebruik is initiatiefnemer genoodzaakt om de huidige ligplaats te verlaten en op zoek te gaan naar een alternatief. Hierbij is een alternatieve ligplaats gevonden tussen de herontwikkelingslocatie Nigtevechtseweg nr. 112 en de bestaande ligplaatsenstrook in de Nes, op hemelsbreed circa 400 meter ten noordwesten van de huidige locatie.

Op onderstaande afbeelding zijn de oude en nieuwe ligplaats weergegeven.



Begrenzing plangebied - plangebied nieuwe ligplaats blauw omlijnd, oude ligplaats rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

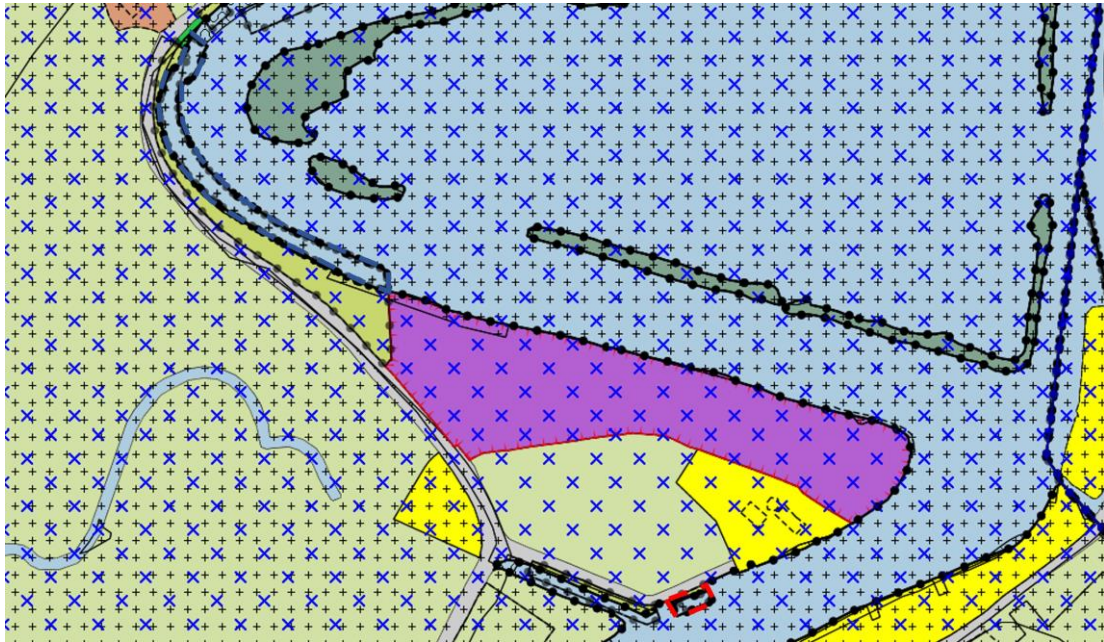
### 3.1.7.2 Geldend bestemmingsplan

Voor beide deelgebieden geldt het bestemmingsplan 'De Vecht' vastgesteld door de gemeente Stichtse Vecht op 1 november 2022. De deelgebieden aan de Nigtevechtseweg nr. 108 en de beoogde ligplaats ten oosten van de Nigtevechtseweg nr. 120 hebben onder meer meerdere enkelbestemmingen, dubbelbestemmingen en functieaanduidingen. Tevens zijn voor beide deelgebieden een maatvoering wat betreft het maximum aantal wooneenheden van toepassing. Daarnaast ligt een beperkt (tuin) van de bestaande huidige ligplaats in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Noord' (vastgesteld op 3 december 2015). Hieronder wordt systematisch per deellocatie de geldende bestemmingen en (functie)aanduiding weergegeven.

Deelgebied	Enkelbestemming	Dubbelbestemming	Functieaanduiding
Nigtevechtseweg 108	- Tuin - Water	- Waarde - Cultuurhistorie 1 - Waarde - Natuur	- Erf - Specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 2 - Specifieke vorm van water - landelijk gebied - Woonschepenligplaats (maximum aantal: 1)
Nigtevechtseweg naast 120	- Water	- Waarde - Cultuurhistorie 1 - Waarde - Natuur	- Specifieke vorm van water - landelijk gebied - Woonschepenligplaats (maximum aantal: 7)



Onderstaande figuur geeft een uitsnede van het geldend bestemmingsplan weer.



*Uitsnede geldende bestemmingsplannen 'De Vecht' & 'Landelijk gebied Noord' - plangebied nieuwe ligplaats blauw omlijnd, oude ligplaats rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het verplaatsen van een bestaande woonboot aan de Nigtevechtseweg. Hierbij wordt de woonboot verplaatst van de Nigtevechtseweg nr. 108 naar de beschikbare ruimte ten oosten van de woonboot aan de Nigtevechtseweg nr. 120.

Het voornemen is niet in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan aangezien het aantal woonschepen zal moeten worden verhoogd van 7 naar maximaal 8 woonschepen. Daarnaast dient de huidige functieaanduiding 'woonschepenligplaats' ter plaatse van de Nigtevechtseweg nr. 108 te worden wegbestemd waarbij de oever de bestemming 'Water – De Vecht' zal krijgen.

Een herziening van het bestemmingsplan 'De Vecht' is noodzakelijk om de in dit plan beschreven ontwikkeling mogelijk te maken. Voorliggend plan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om het voornemen te kunnen realiseren.

### **3.1.7.3 Milieu- en omgevingsaspecten**

Gelet op de aard van het voorliggende initiatief, verplaatsen van een woonboot en toestaan extra ligplaats, is voor de aspecten: archeologie, ecologie, bodem, geluid, luchtkwaliteit externe veiligheid, bedrijf- en milieuzonering geen nader onderzoek nodig. Ter toelichting daarop het volgende:

#### *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. Om te beoordelen of een ontwikkeling m.e.r.-plichtig is, wordt er getoetst aan het Besluit m.e.r.

De activiteit van het voorliggende plan valt onder onderdeel D 11.2 van het Besluit m.e.r. gezien er sprake is van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. Gezien de aard en omvang van het project, het verplaatsen van een bestaande woonboot aan de Vecht, is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. Tevens blijkt uit hoofdstuk 4.5 van de bijbehorende toelichting dat er geen belangrijk nadelige milieugevolgen zijn, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

#### *Externe veiligheid*

In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele risicovolle inrichtingen in de vorm van propaantanken. Deze liggen allen op ruime afstand van het plangebied. Het plan is uitvoerbaar voor wat betreft externe veiligheid.

#### *Bedrijven en milieuzonering*

Het plangebied wordt aangemerkt als 'rustige woonwijk' c.q. 'rustig gebied', door de ligging in het buitengebied en de aanwezigheid van woonboten, woningen en agrarische gronden. De toekomstige ligplaats ligt in de nabijheid van het voormalige Boskalis terrein waarbij een bedrijfsbestemming van toepassing is. Hierbij is de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf 2' aanwezig. Op basis van de VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' kan dit terrein dan ook worden geschaald onder milieucategorie 3.1 waarbij een richtafstand van 50 meter van toepassing is voor het aspect geluid. De toekomstige ligplaats ligt op circa 20 meter afstand waardoor het binnen de richtafstand.

In voorliggende situatie dient echter te worden opgemerkt dat de locatie reeds is bestemd als woonschepenligplaats. Tevens zijn de vrijgekomen bedrijfsgebouwen op het Boskalis terrein aan de oostzijde op circa 300 meter gesitueerd. Gelet op de terreingesteldheid is het niet aannemelijk dat aan de westzijde van het Boskalis terrein bedrijvigheid gaat plaatsvinden die het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woonboot negatief beïnvloedt. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het aspect milieuzonering.

#### *Ecologie*

De ontwikkeling ligt in de nabijheid van een stikstofgevoelig Natura 2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen'. In dit kader is er een stikstofberekening uitgevoerd met betrekking tot de gebruiksfase. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Daarmee is de ontwikkeling in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie niet vergunningplichtig.

Het plangebied is gelegen in een Natuurnetwerk Nederland (NNN) gebied. Dit vanwege het feit dat de Vecht onderdeel uitmaakt van het NNN gebied. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. Hierbij zijn er in principe geen ontwikkelingen toegestaan. Bij onderhavig plan wordt een bestaande ligplaats ingenomen en wordt de huidige ligplaats aan de Vecht, eveneens NNN gebied wegbestemd waardoor een verbetering optreedt.

Gezien het feit dat de voorgenomen ontwikkeling zowel in als aangrenzend aan het NNN gebied plaatsvindt, is door Natuurbank Overijssel een quickscan flora/fauna uitgevoerd. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van de Wet natuurbescherming. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren conform wet- en regelgeving voor beschermde soorten en -gebieden.

#### *Archeologie en cultuurhistorie*

De oever waar de woonboot komt te liggen wordt op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Stichtse Vecht aangeduid als een gebied met hoge verwachting. Voor een plangebied waarvan bodemverstoring een oppervlak van meer dan 100 m<sup>2</sup> beslaat en de bodem tot meer dan 0,3 m geroerd wordt, moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Ter plaatse wordt een bijgebouw en een carport gerealiseerd, waarbij het oppervlak ruim onder de 100 m<sup>2</sup> blijft. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

De Vecht maakt in de interim omgevingsverordening provincie Utrecht onderdeel uit van de cultuurhistorische hoofdstructuur. De vecht is gelegen binnen de historische buitenplaatszone en het militair erfgoed. De historische buitenplaatsen vertegenwoordigen bijzondere cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden in de provincie. Bij de voorgenomen ontwikkeling worden geen belangen geschaad die gemeenten in acht moeten nemen. Dit omdat de locatie reeds voor een woonschip is bestemd en de huidige locatie van de ligplaats wordt wegbestemd. Hierbij vindt een verbetering plaats wat betreft de landschappelijke waarden.

Geconcludeerd kan worden dat er geen (nader) onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

### 3.1.8 Klompweg 74/74a/76a, Nigtevecht

#### 3.1.8.1 Planomschrijving

Initiatiefnemers hebben besloten om hun agrarisch bedrijf te beëindigen. Middels het toepassen van de 'ruimte-voor-ruimteregeling' wordt de agrarische bestemming gewijzigd naar wonen, waarbij in ruil voor het slopen van alle overbodig geworden agrarische opstallen twee woningen op het erf worden gerealiseerd. Daarnaast worden de twee bestaande agrarische bedrijfswoningen omgezet naar (burger)woningen. Het voorliggende plan respecteert de oorspronkelijke opzet van het agrarisch erf en de voormalige boerderij als hoofdvolume. Met behoud van de hooiberg en het zomerhuisje wordt het oorspronkelijke agrarische karakter van het erf in stand gehouden. Met enkele nieuwe toevoegingen zoals de uitbreiding van de bestaande boomgaard en de aanleg van een nieuwe boomgaard wordt het erf verankerd in het landschap. Dit initiatief wordt door de gemeente ondersteund. De gewenste ontwikkeling is echter niet in overeenstemming met de regels uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord.

Onderstaande afbeelding toont de begrenzing van het plangebied.



Begrenzing plangebied - plangebied rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

#### 3.1.8.2 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Noord' vastgesteld door de gemeente Stichtse Vecht op 3 december 2015. Het plangebied is in het geldende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Deze gronden zijn (onder andere) bestemd voor grondgebonden veehouderijbedrijven en tevens voor een intensieve veehouderij tot maximaal 1.000 m<sup>2</sup> per agrarisch bouwperceel. Binnen dit bouwvlak zijn twee wooneenheden toegestaan. Tevens gelden ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4', 'Waarde - Cultuurhistorie 3' & 'Waarde - Cultuurhistorie 4'. Onderstaande figuur geeft een uitsnede van het geldend bestemmingsplan weer.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Landelijk gebied Noord', plangebied rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### 3.1.8.3 Milieu- en omgevingsaspecten

Gelet op de aard van het voorliggende initiatief, het beëindigen van het agrarisch bedrijf, het slopen van overbodige agrarische opstallen en daarvoor in de plaats twee woningen realiseren en het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning, is voor de aspecten: archeologie, ecologie, bodem, geluid, luchtkwaliteit externe veiligheid, bedrijf- en milieuzonering geen nader onderzoek nodig. Ter toelichting daarop het volgende:

#### *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. Om te beoordelen of een ontwikkeling m.e.r.-plichtig is, wordt er getoetst aan het Besluit m.e.r.

Het beëindigen van de veehouderij heeft een aanzienlijke verbetering op het woon- en leefklimaat ter plaatse en de instandhoudingsdoelstellingen in de omgeving. Vervolgens worden de bestaande agrarische opstallen gesaneerd en wordt het erf opnieuw ingericht, met de realisatie van twee nieuwe woningen. De twee bestaande bedrijfswoningen worden omgezet naar (burger)woningen. De beoogde ontwikkeling blijft het ruim onder de drempelwaarde van 2000 of meer woningen van onderdeel D11.2 uit het Besluit m.e.r. Op grond van het voorgaande zijn belangrijke nadelige milieueffecten uitgesloten. In onderhavige situatie kan gesteld worden dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, een m.e.r.-beoordeling is hiermee niet aan de orde is.

#### *Bodem*

Om de bodemkwaliteit vast te stellen is er een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Met dit onderzoek is aangetoond dat er weliswaar verontreiniging in de bodem aanwezig is, maar dat deze na sanering voor het beoogde doel (wonen) gebruikt kan worden. De milieu-hygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor een functiewijziging. De saneringskosten zijn niet dusdanig hoog dat het plan economisch onhaalbaar wordt.

#### *Archeologie cultuurhistorie*

In het verleden is bij de bouw van de diverse stallen welke zijn voorzien van mestputten de grond dusdanig verstoord zodat er ter plaatse geen archeologische verwachtingen meer zijn te verwachten tot een diepte van ca. 2 meter beneden maaiveld. Omdat er nog geen concrete bouwplannen beschikbaar zijn is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' overgenomen. Hiermee blijft de verplichting bestaan voor het uitvoeren van een onderzoek naar archeologische resten bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 500m<sup>2</sup> en dieper dan 30cm beneden maaiveld. De bescherming van de archeologische waarden is hiermee gewaarborgd.

Het plangebied wordt begrenst door de cultuurhistorische elementen: dijk (Klompweg) en kanalen (vecht). Daarnaast is het gelegen binnen een inundatieveld. Deze elementen maken deel uit van de 'Stelling van Amsterdam'. Het voorgenomen plan leidt niet tot veranderingen aan de Klompweg en/of Vecht. Beleving van het voormalige inundatiegebied en hiermee de linie wordt versterkt door openheid. In de huidige situatie is er sprake van een verdichting van het plangebied door de aanwezigheid van het agrarisch bedrijf. Door het beëindigen van het agrarisch bedrijf en hiermee de sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen wordt de openheid van het landschap aanzienlijk versterkt.

De boerderij vormde oorspronkelijk een onderdeel van de buitenplaats. De opzet van het nieuwe erf sluit aan bij deze historische ontwikkeling. Met een woning die wat betreft hoofdvorm en materiaal refereert aan een schuur of werktuigenberging. De te verplaatsen woningen moeten passend zijn bij bebouwing in de directe omgeving, in dit geval bij de bebouwing van de buitenplaats. Hierbij geldt dat de nieuwe bebouwing niet perse een historische uitstraling hoeft te hebben, maar ook een modernere en eigentijdse uiterlijk kan hebben. Denk hierbij aan de moderne schuurwoningen. Het aanleggen van een hoogstam fruitboomgaard op de plek waar in het verleden ook een boomgaard stond draagt bij aan het herstel van de landschapswaarden in het gebied.

Om de cultuurhistorische waarden in het gebied te waarborgen zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Cultuurhistorie 3' en 'Waarde - Cultuurhistorie 4' overgenomen op de verbeelding bij dit bestemmingsplan.

#### *Ecologie*

Het plangebied is niet in of grenzend aan een Natura 2000-gebied gelegen. In de nabijheid van het plangebied ligt op ca. 800 m afstand de grens van de Oostelijke Vechtplassen ten zuidoosten van het plangebied, op ca. 2,5 km ten noordoosten de grens van het Naardermeer en natuurgebied Botshol op ca. 8 km afstand ten westen van het plangebied. Door het beëindigen van het agrarische bedrijf is er per saldo een vermindering van stikstofuitstoot door een afname van het aantal verkeersbewegingen. Dit is een positiefffect voor de natuurgebieden in de omgeving.

Binnen de grenzen van het plangebied is door Van Bommel Faunawerk een quickscan Flora en fauna uitgevoerd om de invloed van de ontwikkeling te toetsen aan gebiedsbescherming en soortenbescherming. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Hierbij geldt wel dat voor werkzaamheden in het kader van sloop en het verwijderen van houtige beplanting buiten het broedseizoen dient plaats te vinden. Daarnaast geldt dat voorafgaand aan de sloop van de bedrijfsgebouwen bekeken moet worden of de gebouwen gebruikt worden als verblijfplaats voor vleermuizen. Om bovenstaande te waarborgen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

#### *Bedrijven en milieuzonering*

Het dichtstbijzijnde bedrijf betreft in dit geval een agrarisch bedrijf: de rundveehouderij aan de Klompweg 78. Deze bevindt zich op een afstand van circa 128 m ten noordoosten van de planlocatie. In de directe nabijheid van het plangebied zijn verder geen voorzieningen of bedrijven aanwezig die een belemmering vormen voor het wijzigen van de agrarische bestemming naar woonbestemming. Voor de rundveehouderij geldt een grootste richtafstand van 100 m, de afstand tussen het bedrijf en het plangebied is dus groter waardoor het plan niet belemmerd wordt. Tevens wordt het bedrijf niet beperkt in zijn bedrijfsvoering door de ontwikkeling.

### 3.1.9 Machinekade 17, Maarssen

#### 3.1.9.1 Planomschrijving

De Machinekade 17 ligt in het buitengebied van Maarssen. De vorige eigenaar van het perceel Machinekade 17 te Maarssen heeft in 1989 een vergunning verkregen voor het gedeeltelijk vernieuwen van het toen reeds aanwezige bijgebouw ten behoeve van het gebruik als stallingsruimte voor het bedrijfsmatig stallen van caravans. Dat gebruik is in het daaropvolgende, in 1992 vastgestelde bestemmingsplan positief bestemd en het gebouw mocht toen worden gebruikt voor de 'stalling van vervoermiddelen'. In het thans vigerende bestemmingsplan uit 2013 is het gebruik als stallingsruimte echter niet (meer) positief bestemd en rust op het perceel de bestemming "wonen-1".

De huidige eigenaar heeft de wens de bestemming zoals die in 1992 is opgenomen in het bestemmingsplan zoveel mogelijk terug te brengen omdat het gebruik van de stalling niet gewijzigd is. De gemeente wil hier medewerking aan verlenen.

Onderstaande afbeelding toont de begrenzing van het plangebied.



Begrenzing plangebied - plangebied rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

#### 3.1.9.2 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Maarssen' vastgesteld door de gemeente Stichtse Vecht op 17 december 2013. Het plangebied is in het geldende bestemmingsplan bestemd als 'Wonen - 1' en 'Tuin'. Tevens gelden ter plaatse van een deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Binnen de bestemming 'Wonen - 1' en de aanduiding 'bijgebouw' is het bedrijfsmatig stallen van auto's en caravans niet toegestaan. Onderstaande figuur geeft een uitsnede van het geldend bestemmingsplan weer.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Landelijk gebied Maarssen', plangebied rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### 3.1.9.3 Milieu- en omgevingsaspecten

Het initiatief betreft het voorzetten van het huidige, ten onrechte wegbestemde, bedrijfsmatige gebruik als auto- en caravanstalling. Gelet op de aard van het voorliggende initiatief, is voor de aspecten: archeologie, ecologie, bodem, geluid, luchtkwaliteit externe veiligheid, bedrijf- en milieuzonering geen nader onderzoek nodig. Ter toelichting daarop het volgende:

#### *Bedrijven en milieuzonering*

Het plangebied ligt in een landelijk gebied. Naast de bij het perceel behorende woning Machinekade 15 bevindt zich nog een drietal woningen aan de Machinekade op de nummers 21, 23 en 25. Naast het kavel staat een gemaal van het hoogheemraadschap met de bestemming 'Bedrijf'.

Voor de nieuwe functie 'bedrijfsmatige auto- en caravanstalling' geldende de volgende richtafstanden:

- geur: 10 m;
- stof: 0 m;
- geluid: 30 m;
- gevaar: 0 m.

Het dichtstbijzijnde gevoelige object bevindt zich op een afstand van circa 34 m (gemeten vanaf de rand van het bouwvlak). Hiermee wordt voldaan aan de richt afstand. De toevoeging van de nieuwe functie levert geen belemmering op ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat van de bestaande gevoelige objecten in de omgeving.

## 4 Juridische plan beschrijving

### 4.1 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.

### 4.2 Toelichting op de planregels

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, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de geldende bestemmingsplannen. In onderstaande paragrafen zullen de regels nader worden uiteengezet.

### 4.3 Bestemmingen

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn afgestemd op de gemeentelijke standaarden en sluiten aan op recente bestemmingsplannen van de gemeente Stichtse Vecht. Daarnaast wordt uiteraard rekening gehouden met de rechten op basis van de nu geldende bestemmingsplannen. Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende (dubbel-)bestemmingen:

#### ***Enkelbestemmingen***

##### *Agrarisch*

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden veehouderijen alsmede de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. Binnen de agrarische bestemming zijn diverse aanduidingen opgenomen die ter plaatse specifiek gebruik toestaan al dan niet naast de grondgebonden veehouderij. Per bouwvlak is in beginsel één agrarische bedrijfswoning (van 600 m<sup>3</sup>) toegestaan, tenzij op de verbeelding anders staat aangegeven. Indien een tweede of volgende voormalige agrarische bedrijfswoning inmiddels verworpen is tot een burgerwoning is deze aangeduid als plattelandswoning.

##### *Agrarisch met waarden*

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden veehouderijen, intensieve veehouderijen tot maximaal 1.000 m<sup>2</sup> per agrarisch bouwvlak. Alsmede de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden die daar voorkomen. Per bouwvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, tenzij anders aangegeven op de verbeelding. Indien een tweede of volgende voormalige agrarische bedrijfswoning inmiddels verworpen is tot een burgerwoning is deze aangeduid als plattelandswoning. Tevens zijn tijdelijke verblijven mogelijk ter plaatsen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - tijdelijk verblijf 2'.



#### *Bedrijf*

Op gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn niet-agrarische bedrijven toegestaan. Een bedrijfswoning is slechts toegestaan voor zover deze op de verbeelding is opgenomen. Op enkel bedrijfspercelen is een afwijkende bouwhoogte toegestaan. Bij het bestemmen van bedrijven is uitgegaan van de bestaande bebouwing en in gebruik zijnde percelen.

#### *Bos*

De grond waarop bos voorkomt is als zodanig bestemd. Op deze grond mag niet worden gebouwd en aan het wijzigen van het bos is een omgevingsvergunning gekoppeld.

#### *Groen*

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor plantsoenen, groenstroken en andere aanplanten binnen het plangebied die kunnen worden aangemerkt als structureel groen maar waar geen natuurwaarden gelden.

#### *Sport*

Zowel de bestaande golfbaan als de uitbreiding zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Derhalve zijn alle huidige regels in het vigerende bestemmingsplan overgenomen in voorliggend plan. In de regels is de aanduiding "Golfbaan" opgenomen, daarin wordt gesteld dat de gronden enkel voor het beoefenen van de golfsport gebruikt mogen worden.

In aanvulling op deze regels is opgenomen dat voor de uitbreiding van de golfbaan bij de omgevingsvergunning een voorstel voor de landschappelijke inrichting aangeleverd moet worden.

#### *Tuin -1*

De bestemming 'Tuin - 1' is opgenomen voor tuinen. Bijgebouwen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. Tevens zijn de gronden te gebruiken voor parkeren, toegangspaden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en overige functioneel met de bestemming 'Tuin - 1' verbonden voorzieningen.

#### *Tuin - 3*

De bestemming 'Tuin - 3' is opgenomen voor tuinen. Bijgebouwen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. De gronden zijn tevens te gebruiken voor parkeren en in- en uitritten ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'.

#### *Verkeer*

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, verhardingen, uitwegen en andere verkeersvoorzieningen. Tevens zijn deze gronden ook bestemd voor water en watergangen, groenvoorzieningen en overige functioneel met de bestemming verbonden voorzieningen.

#### *Water*

De bestemming water is opgenomen voor water en de watergangen binnen het plangebied. De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor doeleinden betrekking hebbend op de natuurlijke afvloeiing en de tijdelijke berging van water. Daarnaast zijn binnen deze bestemming groenvoorzieningen, groene oevers en kunstwerken toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'brug' is een brug ten behoeve van het langzaam verkeer toegestaan.

Op de voor 'Water' aangewezen gronden mogen slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht, waaronder kunstwerken (bruggen) met een maximale hoogte van 5 meter en andere bouwwerken met een maximale hoogte van 3 meter.

#### *Water - De Vecht*

De gronden met de bestemming 'Water - De Vecht' zijn bestemd voor water en waterlopen en voor waterhuishoudkundige voorzieningen in de Vecht. Dit is de primaire bestemming.

Vervolgens zijn in de bestemmingsomschrijving gerubriceerd de overige functies opgenomen.

Bestaande uit:

- verschillende soorten ligplaatsen, waarbij bepaalde categorieën uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding;

- aanlegplaatsen, waarbij eveneens bepaalde categorieën uitsluitend zijn toegestaan indien aangeduid op de verbeelding;
- overige functies en bijbehorende voorzieningen.

Aanvullend op de bestemmingsomschrijving zijn specifieke gebruiksregels van toepassing. Deze gebruiksregels verbijzonderen de bestemmingsomschrijving. Deze aanvullende regels maken duidelijk hoe en op welke wijze deze specifieke ligplaatsen mogen worden gebruikt. De specifieke gebruiksregels kunnen gezien worden als een verbijzondering/verdere uitwerking van de verschillende soorten ligplaatsen.

De bouwregels zijn zoveel als mogelijk generiek gehouden. Voor specifieke voorzieningen zijn afwijkingen mogelijk. Voor het gebruikmaken van een afwijking is in veel gevallen ook instemming van het waterschap of de provincie noodzakelijk, los van de vergunningen die van deze instanties ook verkregen moeten worden.

#### *Wonen - 1*

De bestemming 'Wonen - 1' geldt voor de burgerwoningen met bijbehorende tuinen. De inhoud van de woning mag in beginsel 600 m<sup>3</sup> bedragen met 50 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen. Een aan huis verbonden beroep of bedrijf alsmede andere ondergeschikte activiteiten zijn onder voorwaarden toegestaan evenals mantelzorg. Tevens is er een bed and breakfast toegestaan.

#### *Wonen - 2*

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen. Bijgebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan. Een beroep aan huis mag worden uitgevoerd ter plaatse van de functieaanduiding 'beroep aan huis'. Op de gronden met de bestemming 'Wonen - 2' mogen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Hoofdgebouwen en kelders mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte is aangeduid op de verbeelding. Voor bijgebouwen geldt een maximale goot en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 meter en 6 meter, danwel de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte. Voor wat betreft de bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximale hoogte van 2,5 meter voor erf- en terreinafscheidingen. De hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximale hoogte van 1 meter.

#### *Wonen - 3*

De bestemming 'Wonen -3 ' geldt voor de burgerwoningen met bijbehorende tuinen. De inhoud van de woning mag in beginsel 600 m<sup>3</sup> bedragen met 50 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen. Een aan huis verbonden beroep of bedrijf alsmede andere ondergeschikte activiteiten zijn onder voorwaarden toegestaan evenals mantelzorg. Bij de nadere aanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf' geldt een terugbouwregeling. Bij sloop van 1000 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen mag één extra woning worden gebouwd. Cumulatie is niet toegestaan. Indien alle aanwezige bebouwing wordt gesloopt mag een woning van 800 m<sup>3</sup> worden gebouwd met 250 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen. Bij beide regelingen geldt dat cultuurhistorisch waardevolle bebouwing dient te worden behouden.

#### *Wonen - 4*

De bestemming 'Wonen - 4' geldt voor burgerwoningen, hierin staat wonen centraal. Naast wonen mag onder voorwaarden ook in de woning worden gewerkt in de vorm van aan-huis-verbonden beroepen dan wel bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Ter plaatsen van de aanduiding '*specifieke vorm van wonen - bedrijfsmatige auto- en caravanstalling*' zijn tevens bedrijfsmatige activiteiten voor het stallen van auto's en caravans toegestaan.

### **Dubbelbestemmingen**

#### *Waarde - Archeologie 1 t/m 5*

De bestemmingen 'Waarde - Archeologie 1 t/m 5' worden gehanteerd voor die delen van het plangebied, die op basis van het archeologisch vooronderzoek (mogelijk archeologische waarden bevatten). Bouwen is op deze gronden ten behoeve van een andere ter plaatse geldende (enkel) bestemming uitsluitend toegestaan, nadat uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Uitzonderingen hierop is het vervangen, vernieuwen of veranderen van bestaande bebouwing op de bestaande plaats, waarbij de oppervlakte op of onder peil niet wordt vergroot en gaan graaf- of heiwerkzaamheden benodigd zijn of de grondwerkzaamheden ten behoeve van het bouwwerk niet dieper plaatsvinden, of het oppervlak niet groter is dan:

Ter plaatse van de bestemming	Vierkante meter	Diepte
Waarde - Archeologie 1	minder dan 50 m <sup>2</sup>	minder dan 0,3 m
Waarde - Archeologie 2	minder dan 100 m <sup>2</sup>	minder dan 0,3 m
Waarde - Archeologie 3	minder dan 500 m <sup>2</sup>	minder dan 0,3 m
Waarde - Archeologie 4	minder dan 1.000 m <sup>2</sup>	minder dan 0,3 m
Waarde - Archeologie 5	minder dan 100.000 m <sup>2</sup>	minder dan 0,3 m

#### *Waarde Cultuurhistorie 1, 3 en 4*

Op gronden die mede bestemd zijn voor 'Waarde - Cultuurhistorie 1,3 en 4' dient rekening te worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden vanuit het oogpunt van respectievelijk de Nieuwe Hollandse Waterlinie, de Stelling van Amsterdam en de buitenplaatszone. Deze cultuurhistorische belangen dienen te worden meegewogen in de belangenafweging bij het verlenen van een toestemming voor een ontwikkeling.

#### *Waarde - Ecologie*

Op de gronden die bestemd zijn voor 'Waarde - Ecologie' dient rekening gehouden te worden met behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden en ecologische verbindingszones.

#### *Waarde - Landschap 1 en 2*

Landschappelijke waarden in verschillende vormen.

#### Oeverwal (Vreelandseweg 27/27a Loenen aan de Vecht

Landschappelijke waarden in de vorm van: Lichtglooiend kleinschalig, halfopen landschap met een agrarisch karakter en langgerekte onregelmatige blokverkeveling met bochtige rivieren en stroomruggen. Lichtglooiend reliëf, halfopen landschap, onregelmatige blokverkeveling, dijken en dijkwegen, oude ontginningslinten met bijbehorende monumentale boerderijen, erfbeplantingen als knotwilgen, boomgaarden, geriefhoutbosjes met ringsloten.

#### Vroege Veenweide ontginning (Kanaaldijk Oost 8 & 9, Nigtevecht, Lutgerslaan 13, Loenen aan de Vecht en Klompweg 74/74a/76a, Nigtevecht)

Landschappelijke waarden in de vorm van: Veenweide landschap met grote mate van openheid en een agrarisch karakter. Een ontginningspatroon met zeer lange opstreckende verkeveling onderbroken door kleine of grote veenplassen met opgaande begroeiing. Smalle langgerekte kavels, veenplassen, trekgraten en legakkers, verveningsrestanten, lintbebouwing langs polderdijken, bebouwing geconcentreerd op de kop van de kavel, openzicht naar achter, coulissenlandschap, afwisselend opengrasland en zoddegebieden, erf- en dijkbeplantingen.

#### Westelijk Veenweide gebied (Spengen 2, Kockengen

Landschappelijke waarden in de vorm van: Veenweidelandschap met grote mate van openheid en agrarisch karakter. Copeverkeveling met bijbehorende langgerekte percelen, lange rechte linten met smal wegprofiel, lintbebouwing met doorzichten naar het open achterliggende gebied, weg begeleidende kade beplanting, geriefhoutbosjes, huisboomgaarden, lange rechte waterlopen en microreliëf van kleiruggen.

#### *Waterstaat - Waterkering*

Deze dubbelbestemming regelt dat voor de betreffende gronden naast de regels van de primaire bestemming, ook regels van toepassing zijn die toezien op het beschermen van de daar aanwezige constructies ten behoeve van waterveiligheid en beheer.

## 5 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het 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 het bestemmingsplan 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

Met onderhavig bestemmingsplan worden, in planologische zin, 9 nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarvoor een kostenverhaalverplichting geldt. De financiële gevolgen zijn voor rekening van de 9 afzonderlijke initiatiefnemers van ieder initiatief. Tevens zijn de opzichzelfstaande initiatieven financieel haalbaar.

Voor de volgende plannen is er met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten:

- Spengen 2, Kockengen
- Rijksstraatweg 171, Loenen aan de Vecht (golfbaan)
- Klompweg 74, 74a en 76a, Nigtevecht

Voor de volgende plannen is er met de initiatiefnemers een planschade overeenkomst gesloten:

- Kanaaldijk Oost 8 & 9, Nigtevecht
- Lutgerslaan 13, Loenen aan de Vecht
- Gageldijk 29-41 en Herenweg 19b, Maarssen
- Nigtevechtseweg 108ws en naast 120 ws, Vreeland
- Machinekade 17, Maarssen

## 6 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 ontwerpbestemmingsplan 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 Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags 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 het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### 6.1 Vooroverleg

In het kader van vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden
2. Veiligheidsregio Utrecht (VRU)
3. Waternet
4. Omgevingsdienst Utrecht
5. Provincie Utrecht
6. Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed

De binnengekomen reacties zijn per plan kort samengevat en beantwoord in de 'Nota beantwoording overlegreacties' (zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 9).

### 6.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Verzamelplan Stichtse Vecht 2022 heeft vanaf vrijdag 18 november 2022 tot en met donderdag 29 december 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. In deze periode van 6 weken zijn 6 zienswijzen ontvangen. In de 'Nota Zienswijzen' zijn de zienswijzen op de ontwerpbestemmingsplan samengevat en beantwoord. Daarnaast is per zienswijze aangegeven of en in welke mate de zienswijze aanleiding geeft tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Alle wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden genoemd in de bij deze Nota gevoegde "Staat van wijzigingen". De Staat van wijzigingen maakt onderdeel uit van het vaststellingsbesluit. De 'Nota zienswijzen' is in [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 10 opgenomen bij dit plan.