

Datum: 30 augustus 2022

Type plan: Bestemmingsplan

Naam: Bestemmingsplan Gageldijk 29 en Herenweg 19b
Maarsse gemeente Stichtse Vecht

Deel A: Toelichting

Status: D9

Plan identificatie: NL.IMRO.1904.BPGagd29Herw19aMRS-VO01

Planmaker: Focus op Ruimte

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	4
1.1 AANLEIDING EN DOELSTELLING.....	4
1.2 LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED.....	5
1.3 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN.....	7
1.4 HUIDIGE PLANOLOGISCHE SITUATIE	7
1.5 LEESWIJZER.....	7
2. PLANBESCHRIJVING.....	8
2.1 HUIDIGE SITUATIE	8
2.2 BESCHRIJVING PLAN	9
3. BELEIDSKADER.....	10
3.1 RIJKSBELEID	10
3.2 PROVINCIAAL BELEID.....	11
3.3 GEMEENTELIJK BELEID STICHTSE VECHT.....	14
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	19
4.1 GELUID	19
4.2 BODEMKWALITEIT.....	20
4.3 LUCHTKWALITEIT.....	21
4.4 ARCHEOLOGIE.....	22
4.5 CULTUURHISTORIE	22
4.6 NATUUR EN ECOLOGIE	23
4.7 WATER.....	24
4.8 VERKEER EN PARKEREN	25
4.9 DUURZAAMHEID.....	25
4.10 EXTERNE VEILIGHEID.....	26
4.11 MILIEUZONERING	27
4.12 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	30
5. JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING.....	30
5.1 INLEIDING	30
5.2 OPZET VAN DE REGELS.....	30
5.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	32
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	33
7. VOOROVERLEG EN INSpraak.....	33

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de herstructurering van het perceel Herenweg 19b te Maarssen 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 140m² en een kas van circa 5800 m².

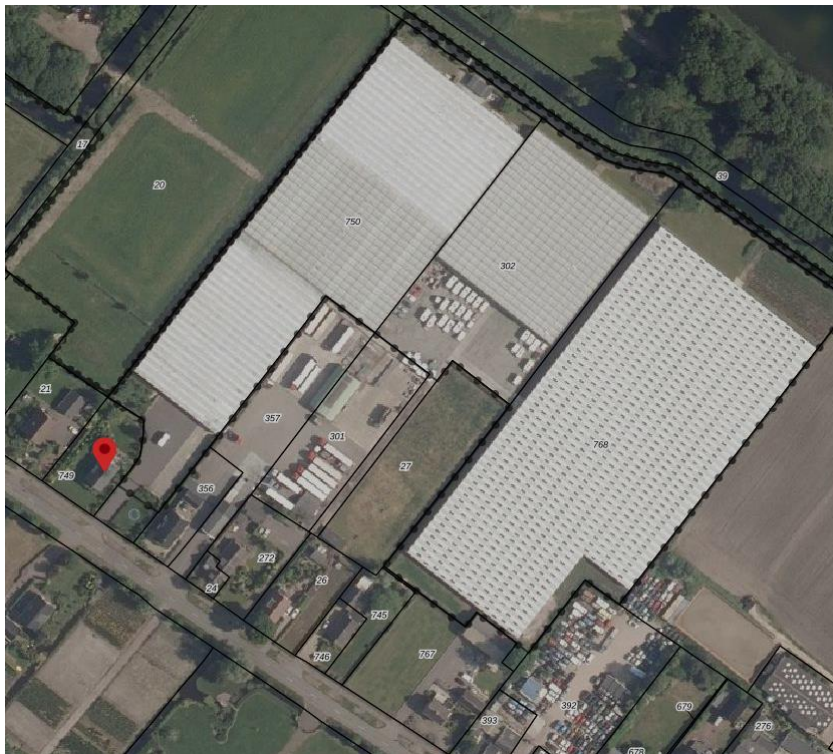
Initiatiefnemer heeft de beschikking over 5600m² aan kassen en is met de eigenaar overeengekomen dat deze kassen mogen worden gesloopt waarbij de bestemming wordt omgezet naar sec een agrarische functie.

De huidige eigenaar die inmiddels is gestopt wil graag blijven wonen in de bedrijfswoning en een klein gedeelte van de oorspronkelijke kas (is in overleg met de gemeente na een akkoord op een principe verzoek inmiddels gesloopt) circa 200m² kas behouden als hobbykas.

Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie 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.

Op de percelen gemeente Maarssen sectie H. nummers 749, 750, 768 en 302 bevindt zich de caravanstalling van de initiatiefnemer. Bij het bedrijf is een bedrijfswoning gelegen op Gageldijk 29 te Maarssen.



Luchtfoto locatie Gageldijk 29 Bestemmingsplan Herenweg-Gageldijk-geconsolideerd.

Het nieuw te vestigen Caravan Onderhoudsbedrijf 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.

De voorgenomen ontwikkelingen zijn niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan Herenweg – Gageldijk waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. In het voorliggend bestemmingsplan wordt hierin voorzien.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied maakt deel uit van de gemeente Stichtse Vecht en is gelegen aan de Herenweg 19b en de Gageldijk 29 te Maarssen.

Op perceel Herenweg 19b te Maarssen (dat grenst aan Natura 2000) wordt een tuindersbedrijf geamoveerd, wat de sloop van 5600 m² kassen betekent. Het bedrijf wordt formeel beëindigd en de gronden krijgen een bestemming agrarisch, zonder bouwvlak of bouwmogelijkheden. Initiatiefnemer wil het beëindigen van deze bedrijfsbestemming gebruiken in het kader van de ruimte voor ruimte regeling voor verruiming van de bestemming bij het bedrijf Gageldijk 29 te Maarssen. Een bestaand caravanreparatie- en onderhoudsbedrijf aan de Tuinbouwweg te Maarssen wordt toegevoegd aan een reeds bestaand caravanstallingsbedrijf op Gageldijk 29 te Maarssen.

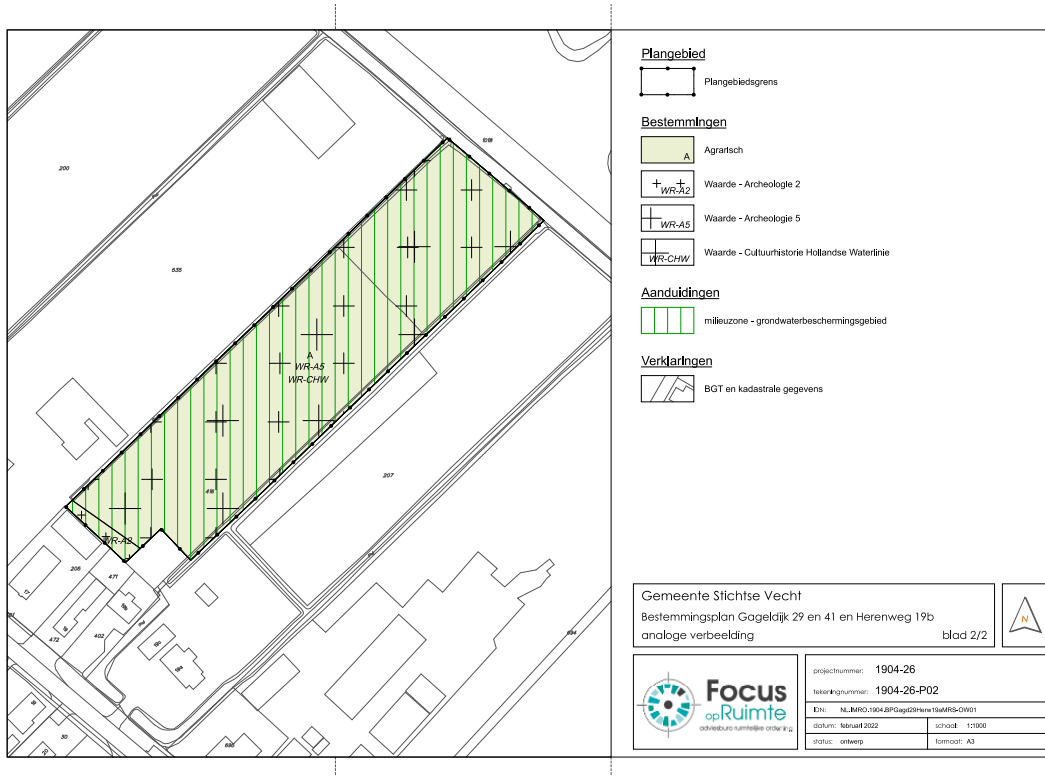
Het plangebied bestaat uit de volgende percelen:

Herenweg 19b Maarssen

Gemeente Maarssen sectie H nummer 416 (gedeeltelijk)



Luchtfoto 2018

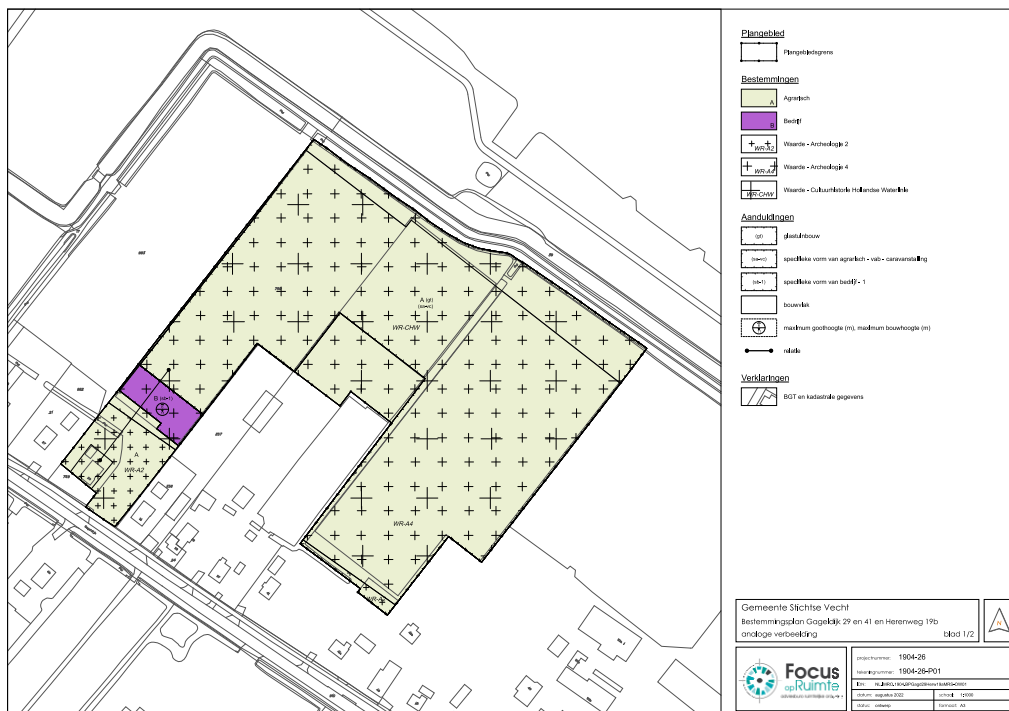


Plangebied

Gogeldijk 29 Maarsse

Gemeente Maarsse sectie H nummers 745, 746, 749, 750, 768 en 302

Onderstaand is de ligging van het plangebied aangegeven.



1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Gageldijk 29 en Herenweg 19b Maarssen gemeente Stichtse Vecht” bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (NL.IMRO.1904.BPGagd29Herw19aMRS-VO01)
- Regels (NL.IMRO.1904.BPGagd29Herw19aMRS-VO01)
- Toelichting (NL.IMRO.1904.BPGagd29Herw19aMRS-VO01)

Bijlagen

- Bijlage 1 Akoestisch onderzoek D4 Gageldijk 29 – 41 d.d. 26-11-2021
Bijlage 2 Watertoets

1.4 Huidige planologische situatie

Van toepassing is het bestemmingsplan “Bestemmingsplan Herenweg- Gageldijk -geconsolideerd”.

Herenweg 19b Maarssen

Het perceel heeft de bestemming “Agrarisch”.

Daarnaast is van toepassing

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

Gageldijk 29 Maarssen

Het perceel heeft de bestemmingen “Agrarisch” en “Tuin”.

Daarnaast is van toepassing

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

1.5 Leeswijzer

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

2. Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Beide locatie zijn gelegen in een lintbebouwing met diverse bestemmingen. Achter de lintbebouwing is de bestemming Agrarisch.

Gageldijk 29 Maarssen

Op de percelen kadastraal bekend gemeente Maarssen sectie H. nummers 749, 750, 768 en 302 bevindt zich de caravanstalling van de initiatiefnemer. Bij het bedrijf is een bedrijfswoning gelegen op Gageldijk 29 te Maarssen.

Herenweg 19b Maarssen

Onderstaand is het betreffende perceel kadastraal bekend gemeente Maarssen sectie H nr. 416 (ged) weergegeven.



Luchtfoto 2018

2.2 Beschrijving plan

Op de percelen gemeente Maarssen sectie H. nummers 749, 750, 768 en 302 bevindt zich de caravanstalling van de initiatiefnemer. Bij het bedrijf is een bedrijfswoning gelegen op Gageldijk 29 te Maarssen..



Luchtfoto locatie Gageldijk 29 Bestemmingsplan Herenweg-Gageldijk-geconsolideerd.

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 1000 m². In de onderstaande schets (onderdeel van de verbeelding) wordt de activiteit “caravanonderhoudsbedrijf” toegevoegd als een bedrijfsbestemming (paars).



3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

3.1.1.1 Algemeen

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

3.1.1.2 Opgaven van nationaal belang

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

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland; ^[1]_[SEP]
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat; ^[1]_[SEP]
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. ^[1]_[SEP]

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. ^[1]_[SEP] De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in de provincie Utrecht zijn: ^[1]_[SEP]

- Het goed laten functioneren van de 'draaischijf' Nederland (weg, spoorweg en vaarweg) inclusief een goed regionaal openbaar vervoer en het uitvoeren van het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer ^[1]_[SEP]
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van het gebiedsgerichte deelprogramma Rivieren (Lek en Neder-Rijn) van het Deltaprogramma; ^[1]_[SEP]
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma; ^[1]_[SEP]
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden; ^[1]_[SEP]
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV) en het indien nodig ruimtelijk ^[1]_[SEP]accommoderen van de inzet van de regio op geothermie (waaronder warmtekoudeopslag) in de ^[1]_[SEP]ondergrond; ^[1]_[SEP]
- Het op lange termijn stimuleren van regionale ontwikkeling van de A12-zone.

3.1.1.3 Duurzame verstedelijkingsladder

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de

ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

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

Het slopen van een kas en verruimen van een bedrijfsbestemming waarbij er geen verruiming van de bouw mogelijkheden zijn is geen stedelijke ontwikkeling.

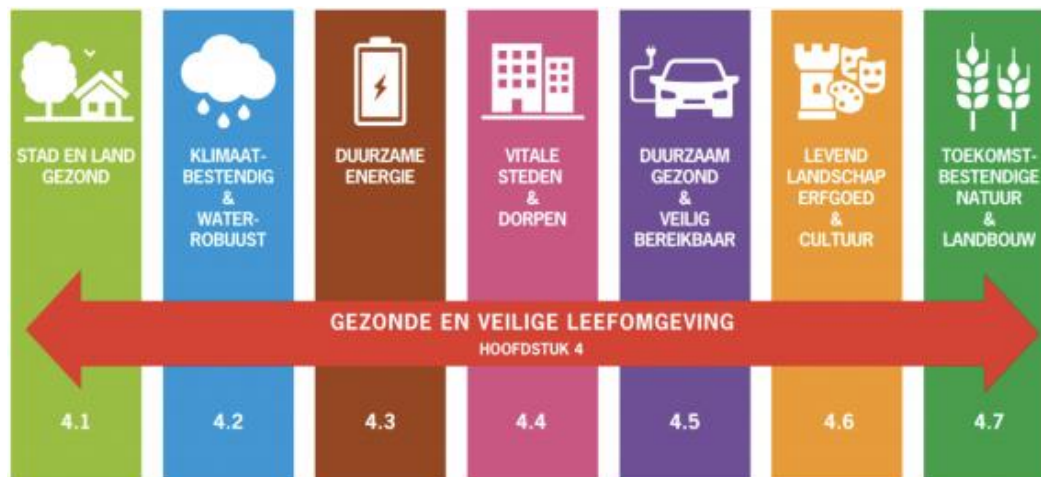
3.1.3 Conclusie

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 is de nieuwe Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. In de visie staan de onderstaande zeven beleidsthema's als zijnde beleidskeuzen en ambities.



Figuur 8. Beleidsthema's Omgevingsvisie Provincie Utrecht

Zoals in de afbeelding hierboven te zien is loopt het onderwerp 'Gezonde en veilige leefomgeving' door de zeven thema's heen, dit onderwerp vormt dan ook de rode draad die alle verschillende thema's verbindt. Hieronder worden de diverse thema's toegelicht gericht op wat relevant is voor planologische ontwikkelingen.

Stad en land gezond:

- 2050: wij streven naar een gezonde en veilige leefomgeving: de milieukwaliteit is goed, de veiligheid is gewaarborgd, bewegen wordt gestimuleerd, er zijn voldoende ontspannings- en ontmoetingsmogelijkheden en iedereen doet mee.
- 2040: voor bestaande woningen en andere geluidgevoelige gebouwen streven we naar het niet verder toenemen van de geluidhinder; een geluidsbelasting van maximaal 60 dB is, gegeven de huidige infrastructuur, acceptabel.
- 2040: wij hebben voldoende stiltegebieden.
- 2040: wij streven er naar de toename van risico's van opslag en transport van gevaarlijke stoffen en van straling door hoogspanningslijnen te beperken, evenals geur- en geluidhinder door industriële bedrijven en lichthinder.

Klimaatbestendig en water robuust:

- 2050: het bodem- en watersysteem (zowel grondwater als oppervlaktewater) is blijvend robuust en kan veerkrachtiger omgaan met grote hoeveelheden neerslag en droogte. Hier werken wij continu aan.
- 2050: de ondergrond en het bodem- en watersysteem worden duurzaam gebruikt, waarbij gebruik en functies van de ondergrond en het bodem- en watersysteem in samenhang met de bovengrondse opgaven worden bekeken, zodat de juiste functie op de juiste plek ligt.
- 2050: wij hebben op een veilige en verantwoorde manier de duurzame energie die het bodem- en watersysteem levert zo optimaal mogelijk benut.
- 2050: nieuwe opkomende stoffen, zoals medicijnresten, microplastics en PFAS, in het grond- en oppervlaktewater zijn integraal onderdeel van het waterkwaliteitsbeleid.
- 2040: wij zorgen dat er altijd voldoende en schoon drinkwater is, zelfs wanneer zich een extreme groei van de drinkwatervraag zou voordoen. Besparen van drinkwater en voorkomen van verspilling van grondwater zijn daarbij essentiële randvoorwaarden.
- 2027: wij voldoen aan de doelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW-doelen).

Duurzame energie:

- 2050: de provincie Utrecht is zo spoedig mogelijk en uiterlijk in 2050 CO₂-neutraal.
- 2030: minimaal 55% van het elektriciteitsgebruik in de provincie Utrecht wordt hernieuwbaar opgewekt. De energievoorziening is afkomstig uit duurzame bronnen op het eigen grondgebied. Daarbij zijn de duurzame energiebronnen met oog voor de Utrechtse kwaliteiten gerealiseerd en draagt de inpassing ervan zo veel mogelijk bij aan andere doelen.
- 2030: de provincie Utrecht heeft samen met partners haar bijdrage geleverd in onder andere de Regionale Energiestrategieën om aan de afspraken in het nationale Klimaatakkoord te voldoen.
- 2030: geschikte daken worden zoveel als mogelijk benut voor energie opwekken en/of klimaatadaptatie.

Vitale steden en dorpen:

- 2050: Het realiseren van circulaire woningen of woonwijken.
- 2040: een sterke provincie met een duurzaam, gezond en divers woon- en leefklimaat.
- 2040: behoud en versterking van de inclusiviteit van de Utrechtse samenleving, zodat alle inwoners kunnen wonen, werken of ontmoeten waar en wanneer zij dat wensen.
- 2040: iedereen die in de provincie Utrecht wil wonen kan beschikken over passende woonruimte. Dit betekent onder andere een voldoende aanbod aan woningen in het sociale en middeldure segment.
- 2040: behoud en versterking kwaliteit van de woonomgeving; gevarieerd en met aandacht voor de openbare ruimte met groen en blauw en ruimte om te bewegen en laagdrempelige en goed bereikbare voorzieningen.
- 2040: het realiseren van energieneutrale woningen of woonwijken.
- 2030: alle nieuwbouw in de provincie Utrecht gebruikt 50% minder primaire abiotische grondstoffen"

Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar:

- 2040: de provincie Utrecht is goed bereikbaar per fiets, openbaar vervoer en auto in een gezonde en verkeersveilige omgeving. Dit is essentieel voor een vitale Utrechtse regio.
- 2040: alle belangrijke nieuwe en bestaande woon- en werklocaties en sociaal-recreatieve voorzieningen binnen de provincie Utrecht zijn op een ruimte-efficiënte, duurzame, gezonde en veilige manier bereikbaar.

Levend landschap, erfgoed en cultuur:

- 2050: bij ontwikkelingen is voortgebouwd op de kernkwaliteiten van onze karakteristieke landschappen. Aardkundige waarden zijn zichtbaar in het landschap.
- 2030: bestaande en nieuwe aardkundige monumenten vertellen het verhaal van het aardkundig erfgoed en dragen bij aan de recreatieve beleving van het landschap.
- 2030: alle gemeenten hebben initiatieven ontplooid die ten goede komen aan de kernrandzone.”

Toekomstbestendige natuur en landbouw:

- 2050: de provincie Utrecht heeft een robuust klimaatbestendig natuurnetwerk van hoge kwaliteit.
- 2050: binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN), in zowel het landelijk als het stedelijk gebied, is er in 2050 een gunstige staat van instandhouding van beschermde en bedreigde flora en fauna, en is de biodiversiteit ten opzichte van 1990 toegenomen.
- 2050: de natuur heeft een hoge belevingswaarde en er is een grote maatschappelijke betrokkenheid bij natuur.
- 2040: in totaal is 3.000 ha natuur in de Groene contour gerealiseerd en toegevoegd aan het NNN.
- 2040: houtopstanden dragen bij aan schone lucht, landschappelijke kwaliteit, hogere biodiversiteit en CO2-vastlegging.
- 2028: alle nieuwe natuur die nog nodig is voor het Natuurnetwerk Nederland heeft de functie natuur en is met hoogwaardige natuur ingericht.

3.2.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met de provinciale Omgevingsvisie.

3.2.3 Interim Omgevingsverordening

Tegelijk met de Omgevingsvisie Provincie Utrecht heeft de provincie de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht vastgesteld op 10 maart 2021.

De verordening is het toetsingskader van de ambities neergelegd in de Omgevingsvisie. De Verordening stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen.

In hoofdstuk 9 van de Interim Omgevingsverordening wordt ingegaan op stedelijke functies in het landelijk gebied. In principe is geen verstedelijking toegestaan in het landelijk gebied. De verordening geeft een aantal mogelijkheden om hiervan af te wijken.

3.2.4 Conclusie

Nu er per saldo een planologische vermindering van het bebouwd oppervlak wordt gerealiseerd kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met de provinciale Interim Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid Stichtse Vecht

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot dit bestemmingsplan zijn de “Omgevingsvisie Stichtse Vecht”, “Landschapsontwikkelingsplan”, “Beeldkwaliteitsplan Herenweg – Gageldijk” en de “Welstandsnota Stichtse Vecht 2013” de belangrijkste plannen.

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

3.3.1 Omgevingsvisie Stichtse Vecht

In januari 2022 heeft de gemeenteraad van Stichtse Vecht de Omgevingsvisie Stichtse Vecht vastgesteld. In de Omgevingsvisie wordt de langetermijnvisie vastgelegd. Wat moet er nu gebeuren om in 2030-2040 een steeds betere leefomgeving te krijgen voor de inwoners en ondernemers?

- Aantrekkelijke, bereikbare en gezonde leefomgeving voor wonen, werken en recreëren.
- Versterken kwaliteit van cultuurhistorie, landschap en natuur.
- Inspelen op klimaatverandering en ruimte maken voor de energietransitie

De omgevingsvisie bevat 7 thema's. De zeven thema's vormen de rode draad van actuele onderwerpen waar de Omgevingsvisie op ingaat. Per thema behandelen we wat er speelt, de visie voor 2030/2040 en de programma's/opdrachten die nodig zijn om de visie te realiseren.

De Thema's zijn:

- Gezondheid voor iedereen
- Ruimte voor de verstedelijkingsopgaven
- Goede bereikbaarheid in een steeds vollere regio
- Prettig leven in de kernen
- Ruimte voor recreatie
- Toekomstbestendig vitaal platteland
- Werken aan klimaatverandering

Bij het thema ruimte voor verstedelijkingsopgaven wordt het volgende aangegeven;

We bieden bedrijven en ondernemers een goede vestigingsplaats in Stichtse Vecht door nieuwe ruimte hiervoor te creëren en bestaande bedrijventerreinen te intensiveren, te herverdelen en kwalitatief te verbeteren. Kleine ondernemers bieden we de mogelijkheid om gemakkelijk aan huis te ondernemen.

Toetsing van het initiatief aan Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie wordt aangegeven dat de gemeente ruimte wil creëren voor bedrijven en ondernemers. Dit kan door bestaande bedrijventerreinen te intensiveren of kleine ondernemers de mogelijkheid te bieden aan huis te ondernemen.

Het verplaatsen van het caravanonderhoudsbedrijf van de Tuinbouwweg naar de Gageldijk past binnen deze visie van intensivering en bieden van ruimte om bij huis te ondernemen.

3.3.1.3 Conclusie

De gewenste ontwikkeling levert geen strijdigheid op met de Omgevingsvisie van de gemeente Stichtse Vecht.

3.3.2 Landschapontwikkelingsplan

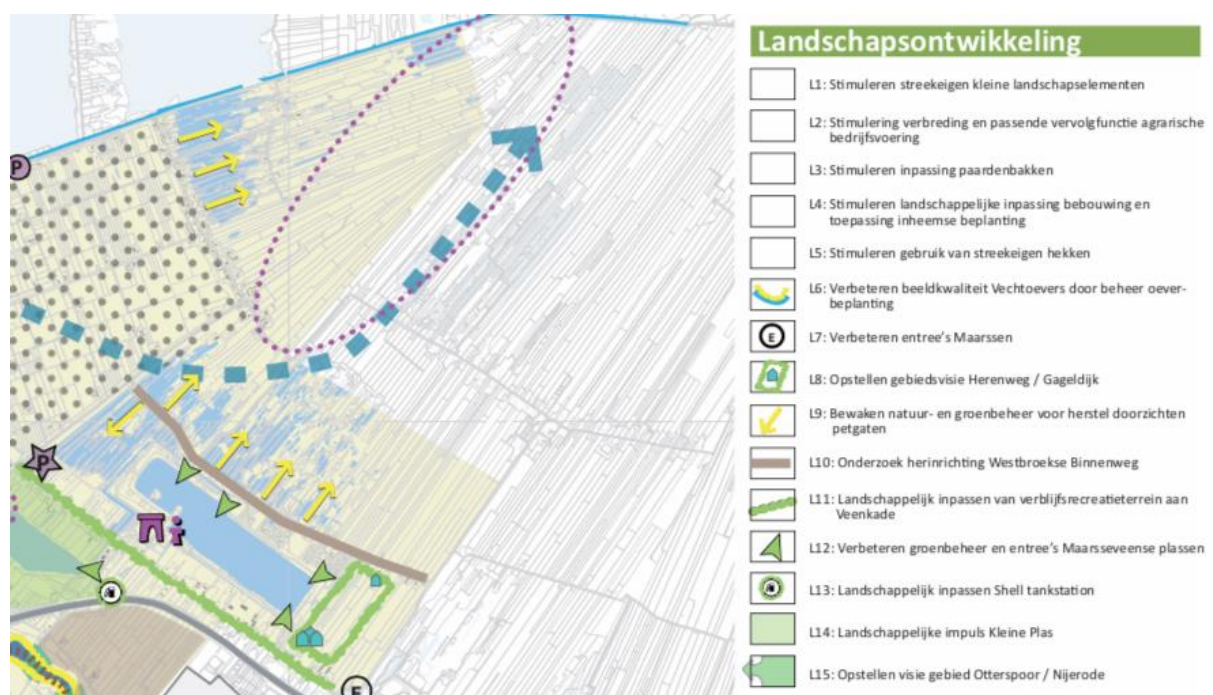
3.3.2.1 Algemeen

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

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

3.3.2.2 Open veenweidegebied: Cope-ontginningenlandschap

Het plan "Bestemmingsplan Gageldijk 29 en Herenweg 19b Maarssen gemeente Stichtse Vecht" is gelegen in het Open veenweidegebied: Cope-ontginningenlandschap, zoals weergegeven in onderstaand figuur 4.2.



Landschapontwikkelingsplan 2019 (Bron: gemeente Stichtse Vecht)

In het LOP wordt het plangebied geschaard onder het open Veenweidegebied. De visie voor de landschapontwikkeling betreft vooral de ontwikkeling tot over tien jaar met een doorkijk naar 2030. Het LOP heeft tot doelstellingen het behouden en ontwikkelen van de karakteristieken van de landschapstypen (in casu de waardevolle slagenverkaveling en lintbebouwing) met bijbehorende landschapselementen en verkaveling, het behouden en ontwikkelen van ruimtelijke samenhang, het versterken van de economische vitaliteit van het buitengebied en het geleiden van recreatief gebruik door verbeteren en toevoegen van recreatieve routes en kleinschalige voorzieningen.

Planspecifiek wordt op de locatie Herenweg 19b het oorspronkelijke slagenlandschap door de sloop van de bebouwing hersteld. De toevoeging van een caravanonderhoudsbedrijf, op de Gageldijk 29, binnen de bestaande bebouwingsopties heeft geen invloed op het bestaande landschap.

3.3.2.3 Conclusie

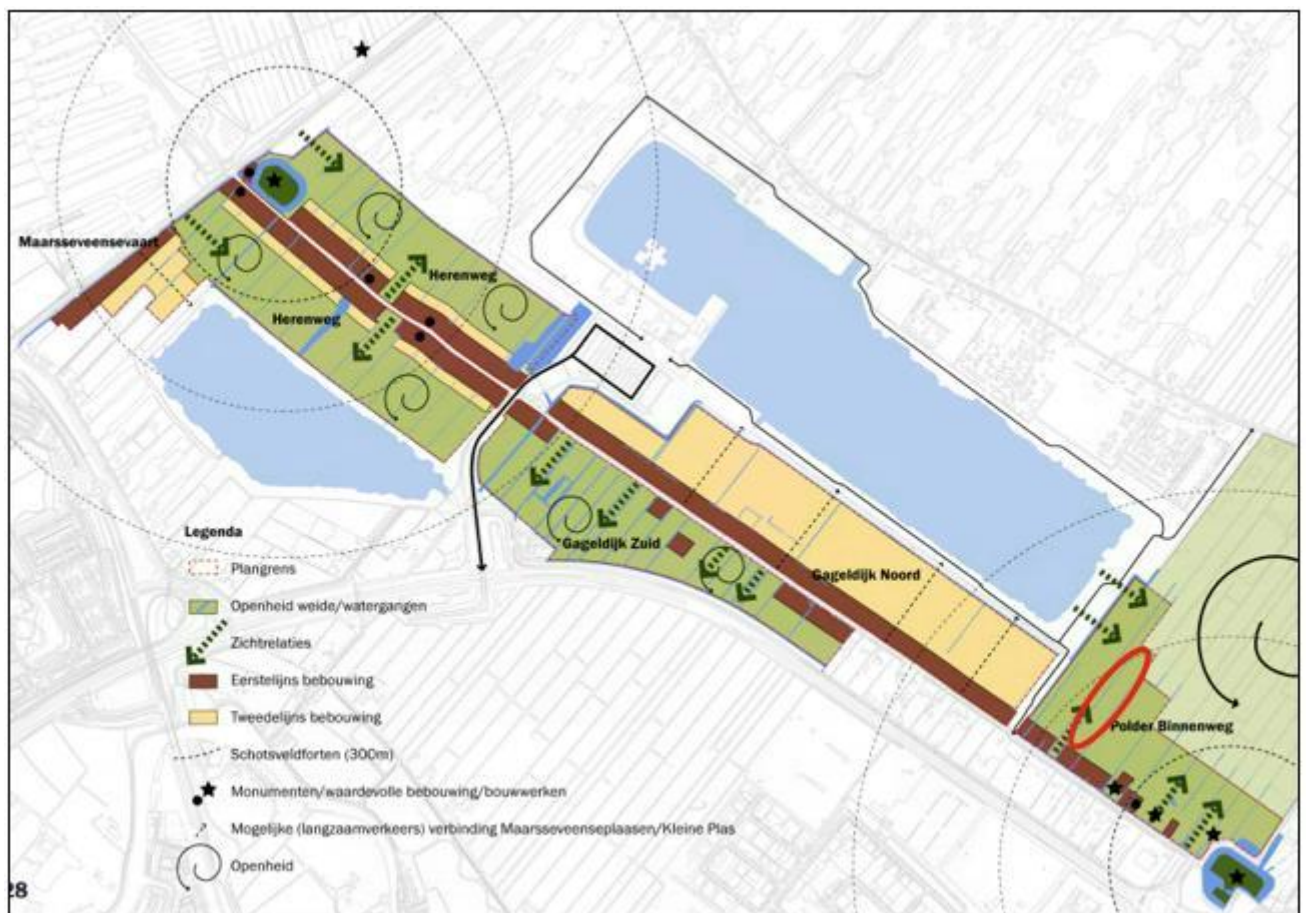
Er vindt op de Herenweg 19 te Maarssen een forse reductie plaats van bebouwing. De bestemming die wordt toegevoegd op de Gageldijk 29 te Maarssen vindt plaats binnen de bestaande bebouwing waardoor er geen toename is van de bestaande bebouwing. De uitzichten op de watergangen blijven behouden. Daarmee is de ontwikkeling in overeenstemming met het Landschapsontwikkelingsplan.

3.3.3 Beeldkwaliteitplan Herenweg – Gageldijk

3.3.3.1 Algemeen

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

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



3.3.3.2 Deelgebied Herenweg

Het plangebied is gelegen in het deelgebied Herenweg.

In het Beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat het vergroten van de openheid wenselijk is. Zo wordt ondermeer aangegeven: Door de per saldo gewenste afname van het bebouwd oppervlak (5.600 minus 1.800 = 3.800 m²) kan tevens de karakteristieke openheid van het veenweide landschap worden vergroot.

3.3.3.3 Conclusie

De sloop van de kassen past uitstekend binnen dit beeldkwaliteitsplan. Er vindt een reductie plaats van 3800 m² aan bebouwing.

De ontwikkeling aan de Gageldijk vindt plaats binnen de bestaande bebouwingscontour. Er vindt geen aantasting plaats van de openheid. Het parkeren vindt plaats in het verlengde van de bestaande glasopbouw (zie ook 2.2) waardoor bestaande zichtlijnen en doorzichten niet worden beïnvloed.

De openheid van de polder Herenweg wordt met deze ontwikkeling versterkt. Daarmee is de ontwikkeling in overeenstemming met het Beeldkwaliteitsplan Herenweg – Gageldijk.

3.3.4 Welstandsnota Stichtse Vecht 2013

3.3.4.1 Algemeen

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

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


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

Gewoon welstandsgebied

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

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

Ligging

- de hoofdbebouwing staat aan de straatzijde, bijgebouwen hebben bij voorkeur een ondergeschikte positie
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar 
- de bebouwing met de voorgevel op de weg richten en concentreren in de ontginningslinten, met

- behoud van doorzichten naar het landschap
- bedrijfsgebouwen liggen achter de voorgevelrooilijn
- gebouwen liggen op enige afstand van de perceelsgrens of de slootkant
- gebouwen zijn individueel en afwisselend
- de nokrichting is in beginsel haaks op de weg of evenwijdig aan de verkavelingsrichting
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan hoofdmassa en eenvoudig van vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- ramen zijn bij voorkeur staand of (verticaal) onderverdeeld
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume
- materialen en kleuren zijn traditioneel en terughoudend
- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur
- kleuren harmoniëren met de omgeving
- aanbouwen en bijgebouwen in materiaal- en kleurgebruik afstemmen op de hoofdmassa en aan de voorkant traditioneel uitvoeren of bijgebouwen uitvoeren in gepotdekselde planken

3.3.4.2 Conclusie

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

4. Milieu- en Omgevingsaspecten

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

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

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functies belast mogen worden. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudenties zijn aanvullende onderzoeksverplichtingen gesteld.

4.1.2 Planspecifiek

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. Dit onderzoek betreft het onderdeel "Gageldijk 29 & 41" en ging nog uit van twee ontsluitingen.

Naderhand is gekozen voor sec handhaving van de bestaande in- uitrit waardoor ook in de avondperiode wordt voldaan aan de normering voor piekniveaus via een maatwerkvoorschrift. Het eerder genoemd akoestisch onderzoek is hierop aangepast (D4 AO Gageldijk 29 -41 v3 26-11-2021)

Voor het onderdeel Herenweg 19b is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd aangezien het hier een beperking van de bestaande bestemming betreft. Zie voor een nadere uitleg hoofdstuk 4.11.

In het uitgevoerd akoestisch onderzoek is de volgende conclusie verwoord:

Conclusie

L_Ar,LT

De bijdrage L_Ar,LT 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)

L_Amax

De geluidsbelasting L_Amax 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). Na plaatsing van schermen van resp. 2 en 2,25 m hoogte ter plaatste van de parkeerplaats kan ook in de avondperiode worden voldaan aan de geluidnormering..

Plaatsing schermen

Desondanks kan de plaatsing van schermen op deze locatie 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.

De bovengenoemde schermen zijn weergegeven in de bijlagen Rekenmodel - weergave schermen 2,0 m (ow) en 2,25 m (nz) en Invoergegevens rekenmodel – schermen.

Goede ruimtelijke ordening

Gelet op de berekende waarden en de toetsing aan de normering van het Activiteitenbesluit (dagperiode) is er bij de uitvoering van de bedrijfsactiviteiten inclusief van de inrichting sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Indirecte hinder

De indirecte hinder op de openbare weg (Gageldijk) bedraagt maximaal 49 dB(A). Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor de Indirecte Hinder zijnde 50 dB(A). De maximale waarde voor de Indirecte Hinder zijnde 65 dB(A) wordt gelet hierop ook niet overschreden. Tevens wordt de wettelijk verplichte gevelisolatie van 20 dB om te kunnen voldoen aan het wettelijk binnenniveau in de woningen niet overschreden.

4.1.3 Conclusie

De voorgestelde bestemmingswijziging voldoet aan de wettelijke vereisten.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Algemeen

Een bestemmingsplan dient een motivering te bevatten over de bodemkwaliteit in relatie tot de beoogde bestemming immers de bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de beoogde bestemming. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (stand still-beginsel).

Op het perceel Herenweg 19b te Maarssen blijft de bestemming agrarisch onveranderd. De functieaanduiding “glastuinbouw” komt op deze locatie in dit bestemmingsplan niet meer voor. Dit betekent uiteindelijk dat er circa 5600 m² bebouwing zal worden gesloopt.

Op het perceel Gageldijk 29 voorziet dit bestemmingsplan in een verruiming van de agrarische bestemming met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch bedrijf - caravanonderhoudsbedrijf' waarbij het bouwblok gelijk blijft. Tevens krijgt een klein perceel tuin de bestemming agrarisch met een functieaanduidingen specifieke vorm van agrarisch – vab -caravanstalling.

4.2.2 Conclusie

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de toekomstige bestemming.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

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

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

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

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

De betreffende bestemmings (functie) wijziging heeft betrekking op een ontwikkeling die als "niet in betekende mate" kan worden aangemerkt. Daarnaast speelt bij de realisatie de luchtverontreiniging geen negatieve rol.

Zowel de onderhavige ontwikkeling alsook de omliggende bedrijven betreffen geen zware milieucategorie bedrijven. Er is derhalve geen sprake van het toestaan van een nieuwe functie welke vanuit een goede ruimtelijke ordening niet mogelijk is. Om die reden kan worden gesteld dat met de realisering van de functiewijziging geen verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse optreedt en dat er tevens sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.3.2 Conclusie

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

4.4 Archeologie

4.4.1 Algemeen

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

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

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

In dit bestemmingsplan is er sprake van een Archeologisch waardevol gebied 2, 4 en 5. Er worden echter geen extra bouwmogelijkheden gerealiseerd.

Op de locatie Herenweg 19b wordt alleen een bouwblok onttrokken aan de bestemming waardoor een kas moet worden gesloopt.

Op de locatie Gageldijk 29 wordt de functie van een bestaand gebouw gedeeltelijk omgezet van agrarisch met een functieaanduidingen glastuinbouw en specifieke vorm van agrarisch – vab -caravanstalling naar een bestemming bedrijf.

4.4.2 Conclusie

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

4.5 Cultuurhistorie

4.5.1 Algemeen

Het perceel Herenweg 19b heeft in het bestemmingsplan Herenweg – Gageldijk een dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie Hollandse Waterlinie.

Het perceel Gageldijk 29 heeft dezelfde dubbelbestemming.

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

Per saldo wordt er op de locatie Herenweg 19b 5600 m² aan bebouwing gereduceerd en op de locatie Gageldijk 29 wordt de functie van een bestaand gebouw gedeeltelijk omgezet van agrarisch met een functieaanduidingen glastuinbouw en specifieke vorm van agrarisch – vab -caravanstalling naar een bestemming bedrijf. Hierdoor worden aanvullende voorwaarden ter bescherming van de “Hollandse Waterlinie” niet noodzakelijk geacht.

4.5.2 Conclusie

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

4.6 Natuur en Ecologie

4.6.1 Algemeen

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

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

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

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

In casu dient de vraag beantwoord te worden of dit bestemmingsplan ruimte geeft voor (extra) ontwikkelingen die effect kunnen hebben op beschermde gebieden danwel beschermde soorten. Indien deze vraag met ja moet worden beantwoord zal een QuickScan ecologie moeten aantonen wat de effecten zijn en/of welke eventuele maatregelen moeten worden getroffen.

Zorgplicht

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

Nu de ruimtelijke ingreep (sloop van de kas) in 2018 (met sloopmelding en akkoord gemeente) heeft plaatsgevonden is de zorgplicht voor wat betreft dit onderdeel van de planvorming niet meer actueel.

Stikstof

Inzichtelijk dient te worden gemaakt wat de verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten van de Tuinbouwweg naar de Gageldijk betekent voor de stikstofuitstoot door verkeersbewegingen van en naar de locatie Gageldijk.

De ODRU heeft hierover in haar advies d.d. 1 mei 2020 nr. Z/20/162171/D-393530 het volgende aangegeven:

Om hier meer duidelijkheid over te krijgen hebben we enkele controleberekeningen gemaakt. Vanaf het perceel zijn 2 lijnbronnen ingetekend voor de weg vanaf Gageldijk 29 naar het eerste grote kruispunt / splitsing. Er is een berekening gemaakt voor dagelijks 50 verkeersbewegingen (licht verkeer) in beide richtingen. Dat zou betekenen dat er dagelijks (365 dagen/jr) 50 mensen (ritten) van en naar het onderhouds- en reparatiebedrijf zouden komen (dus 100 ritten totaal). Dat zal in feite een flinke overschatting van de werkelijke situatie zijn. Uitgaande van deze getallen treedt geen stikstofdepositie op. Daarmee is het voldoende aannemelijk dat het verplaatsen van de bedrijfsactiviteiten niet tot stikstofdepositie leidt.

4.6.2 Conclusie

Op de locatie Herenweg 19b wordt alleen een bouwblok onttrokken aan de bestemming waardoor een kas is gesloopt.

Op de locatie Gageldijk 29 wordt alleen de functie van een bestaand gebouw gedeeltelijk omgezet van agrarisch met een functieaanduidingen glastuinbouw en specifieke vorm van agrarisch – vab - caravanstalling naar een bestemming bedrijf.

De planwijziging heeft geen significante negatieve gevolgen voor wat betreft Flora en Fauna. Een nader onderzoek hoeft niet plaats te vinden.

4.7 Water

4.7.1 Algemeen

Grondwaterbeschermingsgebied

Voor wat betreft de locatie Herenweg 19b maakt het nieuwe bestemmingsplan glastuinbouw en daarmee het gebruik van specifieke bestrijdingsmiddelen niet meer mogelijk. Dit is gunstig voor het grondwaterbeschermingsgebied.

Voor de locatie Gageldijk 29 wordt een caravanonderhoudsbedrijf mogelijk gemaakt t.b.v. maximaal 1000 m² binnen de bestaande bebouwing.

Waterberging

Het totale verharde dakoppervlak, bestrating e.d. wordt op de locatie Herenweg 19b te Maarssen met circa 5600 m² verminderd. Na de (verplichte) sloop van de bebouwing op de locatie Herenweg 19b te Maarssen wordt de grond ingericht als grasland waardoor een forse afname van het verhard dakvlak plaats vindt. De bestaande waterlopen in en om het plandeel blijven onveranderd aanwezig.

Waterschap Amstel Gooi en Vecht heeft op 29 januari 2020 aangegeven dat er met betrekking tot dit bestemmingsplan geen waterstaatkundige belangen zijn gemoeid.

4.7.2 Conclusie

Door het per saldo reduceren van de bebouwing met 5600 m² worden de belangen van het grondwaterbeschermingsgebied (art. 30.1 a 2 Bestemmingsplan Herenweg-Gageldijk 1^e herziening) niet benadeeld waardoor de gewenste ontwikkeling mogelijk is.

4.8 Verkeer en parkeren

4.8.1 Algemeen

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

Herenweg 19b Maarssen

De verkeersaantrekkende werking neemt af. Omdat de kas verdwijnt nemen ook de laad- en losactiviteiten sterk af. Ook zal er minder parkeerruimte nodig zijn.

De “laad- en los-activiteiten” zullen dalen vanwege de te verwijderen kas van 5600 m². Hetzelfde geldt voor het onderdeel “parkeren”

Gageldijk 29 te Maarssen

Per saldo zullen de verkeersbewegingen gelijk blijven immers circa 1000 m² stalling wordt “ingeruild” voor 1000m² caravanonderhoudsbedrijf (Zie ook de bij dit bestemmingsplan behorende akoestische rapportage). Nu er niet meer heen en weer hoeft te worden gependeld tussen de huidige onderhoudswerkplaats aan de Tuinbouwweg te Maarssen en de Gageldijk 29 te Maarssen ontstaat er per saldo meer parkeerruimte.

4.8.2 Conclusie

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

4.9 Duurzaamheid

4.9.1 Algemeen

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

Provinciaal beleid

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

Gemeentelijk beleid

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

duurzaam opgewekt als aan energie wordt verbruikt. In de woonvisie wordt deze ambities voor wat betreft woningen nader uitgewerkt.

Planspecifiek worden er geen extra bouwmogelijkheden gerealiseerd. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat het onderhoudsbedrijf gerealiseerd wordt in een nieuwe geïsoleerde hal binnen de bestaande bebouwingscontour. Dit levert een energiebesparing op. Daarnaast zullen vergunningsvrij zonnepanelen op de bestaande bebouwing geplaatst worden. De stroom die daarmee opgewekt wordt is in eerste instantie bedoeld om het bedrijf energieneutraal te maken. Dit past binnen het gemeentelijk beleid.

4.9.2 Conclusie

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

4.10 Externe veiligheid

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

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen; (*Bevi staat voor Besluit externe veiligheid inrichtingen*)
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

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

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

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

Bestemmingsplandeel Gageldijk 29 Maarssen

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is, dit risico moet worden verantwoord,

ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico des te zwaarder de verantwoording is.

Spoorlijn Breukelen-Utrecht

Op de spoorlijn Breukelen – Utrecht kan een ongeval plaatsvinden waar brandbare gassen een explosie kunnen veroorzaken. De effecten van een explosie kunnen tot op een afstand van 355 meter dodelijk zijn. Omdat de ontwikkeling op meer dan 200 meter van de deze spoorlijn ligt kan worden volstaan met een beknopte verantwoording van het groepsrisico.

Provinciale weg N230

Op de N230 kan een ongeval plaatsvinden waarbij brandbare gassen een explosie kunnen veroorzaken. De effecten van een explosie kunnen tot op een afstand van 355 meter dodelijk zijn. Omdat de ontwikkeling plaatsvindt op een afstand van meer dan 200 meter van de N230 kan worden volstaan met een beknopte verantwoording van het groepsrisico.

- **Bereikbaarheid**

Het is van belang dat de hulpdiensten tijdens een brand, ramp of zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden. Een goede bereikbaarheid van het te bouwen bedrijf is hierbij van essentieel belang. Aangezien het gaat om beperkte ontwikkelingen, wordt de bestaande bereikbaarheid voldoende geacht.

- **Bluswatervoorzieningen**

Daarnaast dient de brandweer snel te kunnen beschikken over voldoende bluswater om een incident adequaat te kunnen bestrijden. De locaties dienen te voldoen aan art. 6.30 van het Bouwbesluit 2012. Op basis van de Handreiking bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid 2019 geldt voor agrarisch gebied de volgende eisen:

- Binnen 6 minuten een bluswatervoorziening moeten kunnen opbouwen van 1000l /min.
- Binnen 30 minuten een bluswatervoorziening moeten kunnen opbouwen van 1500l /min. – 6000l /min.
- Binnen 60 minuten een bluswatervoorziening moeten kunnen opbouwen van 6000l /min.

Voor het bedrijf geldt dat op dat op maximaal 40 m van het bouwwerk bluswater onttrokken kan worden met een capaciteit van ten minste 30 m³/h.

- **Zelfredzaamheid**

Toxische wolk (spoorlijn Breukelen-Utrecht)

De ontwikkeling ingaat op het mogelijk maken van een agrarisch gebied (herenweg 19b) , en caravanonderhoudsbedrijf (Gageldijk 29). De zelfredzaamheid van de toekomstige aanwezigen is voldoende om zichzelf, eventueel met hulp van anderen, in geval van aan ramp in veiligheid te kunnen brengen. Een aandachtspunt is de vluchtmogelijkheden en de risicocommunicatie. Bij een toxische wolk is het advies om binnen te blijven. Het is daarom belangrijk om de aanwezigen te informeren over eventuele risico's en hoe te handelen bij een toxische wolk.

Explosie (N230)

De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een explosie op N230 is beperkt. Dit komt omdat het een scenario is met weinig tot geen ontwikkeltijd. Bij een explosie is het beste advies om te vluchten van de bron af.

4.11 Milieuzonering

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

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

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

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

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

Toetsing

Dit bestemmingsplan betreft twee locaties:

Herenweg 19b Maarssen

Op deze locatie wordt de bestemming van "Agrarisch" met een functieaanduiding "Glastuinbouw" gewijzigd naar de bestemming sec "Agrarisch".

De functieaanduiding Glastuinbouw met het daarbij behorend bouwblok vervalt waardoor alleen het beweiden van dieren als hoofdgebruik nog mogelijk is. De milieucategorie blijft categorie 2 (SBI-2008: 011, 012 en 013)

Het onderhavige plan heeft voor wat betreft de omgeving van de Herenweg 19 te Maarssen dan ook enkel positieve gevolgen voor wat betreft de kwaliteit van de leefomgeving. De in het verleden aanwezige kassen zijn o.g.v. een sloopmelding in 2018 gesloopt.

Gageldijk 29 Maarssen

Op deze locatie wordt binnen een bestaand gebouw de mogelijkheid gerealiseerd voor een onderhoudswerkplaats voor caravans, campers (niet motorisch) en dergelijk. Er is sprake van een gemengd gebied.

Caravan stalling en onderhoud valt onder de SBI code 45.194: 'handel en reparatie van caravans'. Het betreft dan een categorie 2 bedrijf. Kijkend naar de eerder omschreven VNG brochure gelden hier de onderstaande afstanden tot gevoelige functies (zoals woningen).

	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
Tabel: Richtafstanden en omgevingstype		

Milieucategorie

2

30 m

10 m

De richtafstanden gelden in beginsel tussen de perceelsgrens van een bedrijf enerzijds en de gevel van een - in een rustige woonwijk gelegen - woning anderzijds. Bij functiemenging kan worden afgeweken van deze afstanden. Op de percelen gemeente Maarssen sectie H. nummers 749, 750, 768 en 302 (Gageldijk 29) bevindt zich in glastuinbouwkassen een caravanstallingsbedrijf met functieaanduiding specifieke vorm agrarisch – vab caravanstalling.

De initiatiefnemer van de caravanstalling breidt de activiteiten aan de Gageldijk 29 uit met een caravan onderhoudsbedrijf. Het onderhoudsbedrijf wordt in deze beoogde wijziging van het bestemmingsplan planologisch gefaciliteerd in de bestaande bebouwing met een oppervlakte van circa 1000 m² glastuinbouwkas. Uitgangspunt is dat het onderhoudsbedrijf reparaties uitvoert ten behoeve van particulieren exclusief auto's en motorfietsen. Bestemming agrarisch wordt gedeeltelijk (ten noorden van de woning met nummer 29) veranderd in bestemming Bedrijf.

straatnaam	nummer	bedrijf	code
Gageldijk	29	Onderhoudsbedrijf caravans campers, e.d. niet zijnde motorisch onderhoud	Specifieke vorm van bedrijf-1

De afstand tot de bestaande woningen is groter dan de richtafstand van 10 meter.

Voor de beoordeling of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening (acceptabel woon- en leefklimaat) is gebruik gemaakt van de eerder benoemde VNG-publicatie. In Bijlage 5 van deze publicatie wordt een vier stappen plan omschreven:

1. Indien de richtafstand niet wordt overschreden kan verdere toetsing in beginsel achterwege blijven en is buitenplanse inpassing mogelijk.
2. Indien stap 1 niet toereikend is, dient middels een geluidonderzoek (vanaf deze stap noodzakelijk) aangetoond te worden dat voldaan wordt aan de geluidbelastingen voor stap 2 als weergegeven in navolgende tabel. Indien voldaan wordt is buitenplanse inpassing mogelijk.
3. Stappen 3 en 4 alleen bij buitenplanse inpassing. Indien stap 2 niet toereikend is, dient middels een geluidonderzoek aangetoond te worden dat voldaan wordt aan de geluidbelastingen voor stap 3 als weergegeven in navolgende tabel. Indien voldaan wordt, is buitenplanse inpassing mogelijk met dien verstande dat het bevoegd gezag moet motiveren waarom het deze geluidbelasting in de concrete situatie acceptabel acht.
4. Bij een hogere geluidbelasting dan aangegeven in stap 3 zal buitenplanse inpassing doorgaans niet mogelijk zijn.

De locatie is gelegen in een gemengd gebied, het bedrijf valt onder milieucategorie 2 en de richtafstand van 10 m wordt niet overschreden. Dit betekent dat een verdere toetsing achterwege kan blijven (= stap 1).

Op het adres Gageldijk 31 is gevestigd Kuijf transport (SBI 2008 nr. 494-1 goederenwegvervoerbedrijven b.o. <= 1000 m²). Met de beoogde wijziging ondervindt dit bedrijf geen nadelige gevolgen.

Op het adres Gageldijk 43a is gevestigd het bedrijf Niscar Parts Center (SBI 2008 nr. 451, 452 Handel in auto's motoren en motorfietsen, reparatie en servicebedrijven). Met de beoogde wijziging ondervindt dit bedrijf geen nadelige gevolgen.

Conclusie bedrijven en milieuzonering

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.

4.12 Besluit milieueffectrapportage

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

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

Conclusie

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

5. Juridische aspecten en planverantwoording

5.1 Inleiding

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

5.2 Opzet van de regels

5.2.1 Algemeen

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

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

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

zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels; [L] [SEP]
- Bestemmingsregels; [L] [SEP]
- Algemene regels; [L] [SEP]
- Overgangs- en slotregels. [L] [SEP]

5.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)* [L] [SEP]

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)* [L] [SEP]

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

5.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan; [L] [SEP]
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, [L] [SEP] etc.); [L] [SEP]
- Afwijkingen van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven [L] [SEP] bouwregels. [L] [SEP]
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik in elk geval strijdig is met de bestemming. [L] [SEP]
- Afwijkingen van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen. [L] [SEP]
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden.
- Wijzigingsbevoegdheid: onder welke voorwaarde mogen bestemmingen wordt gewijzigd. [L] [SEP]

5.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbelregel*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage. [L] [SEP]
- *Algemene bouwregels*
In dit artikel wordt aangegeven wanneer overschrijding van bouwgrenzen is toegestaan.

Daarnaast ^[L]_{ISEP} zijn er regels opgenomen ten aanzien van ondergronds bouwen. ^[L]_{ISEP}

- *Algemene gebruiksregels*
In dit artikel wordt aangegeven welk gebruik in strijd is met de bestemming.
- *Afwijken van de gebruiksregels*
In dit artikel wordt aangegeven wat mogelijk is in het kader van mantelzorg.
^[L]_{ISEP}
- *Algemene aanduidingsregels*
In dit artikel worden de regels aangegeven die betrekking hebben op de aanduiding “milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied”.
- *Algemene Afwijkingregels*
In dit artikel wordt beschreven welke onderdelen van het plan gewijzigd kunnen worden onder welke voorwaarden.
- *Algemene Wijzigingsregels*
In dit artikel wordt omschreven op welke wijze bestemmingsgrenzen mogen worden overschreden.
- *Overige regels*
In dit artikel worden regels gegeven omtrent het parkeren

5.2.5 Overgangs- en slotregels

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

5.3 Verantwoording van de regels

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

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

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

‘Agrarisch’

Keuze

Gelet op het toekomstige gebruik wordt er een functieaanduiding “glastuinbouw” specifieke

functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - vab- caravanonderhoudsbedrijf toegevoegd.

'Bedrijf'

Keuze

Gelet op het toekomstig gebruik wordt er een Specifieke vorm van bedrijf-1 toegevoegd met als omschrijving "Onderhoudsbedrijf caravans, campers, e.d. niet zijnde motorisch onderhoud"

'Waarde - Archeologie – 2, 4 en 5'

De voor 'Waarde - Archeologie – 2, 4 en 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de in of op de grond aanwezige archeologische waarden. Hiertoe zijn voorwaarden in de bouwregels en omgevingsvergunningenstelsel opgenomen.

'Waarde - Cultuurhistorie - Nieuwe Hollandse Waterlinie'

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

6. Economische uitvoerbaarheid

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

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

7. Vooroverleg en inspraak

Nader in te vullen