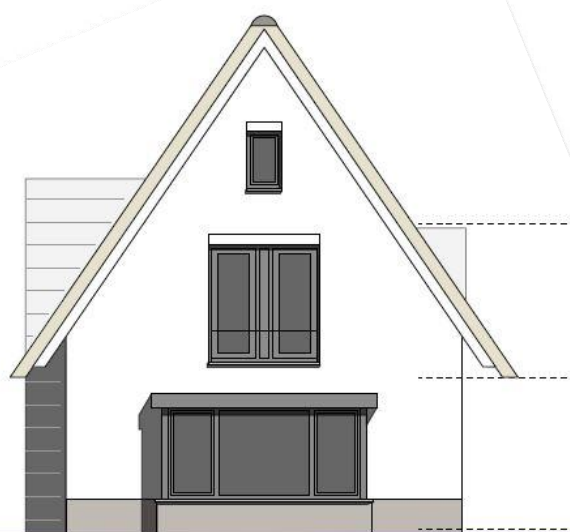




Gemeente Stichtse Vecht

Ontwerpwijzigingsplan

Laan van Niftarlake 40 - 42

Toelichting

Stichtse Vecht

Ontwerpwijzigingsplan

Laan van Niftarlake 40 – 42

Toelichting

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Dutch Housing Company
Bezuidenhoutseweg 161
2594 AG 's-Gravenhage



Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

PLANGEGEVENS:

IDN: **NL.IMRO.1904.WPLvNiftarI4042THN-OW01**
Projectnummer: **K17057**

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

Status	Datum	Versie
(concept)Ontwerp:	2 september 2017	1
Ontwerp:	2 januari 2018	1
Vastgesteld:		

Projectleider: ir. U. Yntema
Auteur: drs. M.S. Mol - van Zelst

Inhoud

1	Inleiding.....	8
1.1	Aanleiding.....	8
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	8
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	10
1.4	Opzet wijzigingsplan en toelichting	11
2	Beschrijving bestaande en toekomstige situatie	12
2.1	Bestaande situatie (ruimtelijk en functioneel)	12
2.2	Toekomstige situatie	13
2.3	Beeldkwaliteit	14
3	Beleidskader	16
3.1	Rijksbeleid	16
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	16
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	17
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	17
3.2	Provinciaal beleid	18
3.2.1	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028.....	18
3.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (Herijking 2016).....	19
3.3	Gemeentelijk beleid.....	22
3.3.1	“Focus op morgen”, Toekomstvisie Stichtse Vecht 2013-2040	22
3.3.2	Woonvisie 2017 – 2022.....	23
3.3.3	Landschapsonwikkelingsplan voormalige gemeente Maarssen.....	23
4	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	25
4.1	Flora en Fauna	25
4.1.1	Wettelijk kader.....	25
4.1.2	Effect te vergunnen activiteiten	25
4.1.3	Conclusie.....	27
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	27
4.2.1	Cultuurhistorie	27
4.2.2	Archeologie	28
4.3	Verkeer en parkeren	29
4.3.1	Bereikbaarheid	29
4.3.2	Verkeer	29
4.3.3	Parkeren.....	30
4.3.4	Conclusie.....	30
4.4	Luchtkwaliteit.....	30
4.5	Bodemkwaliteit	32
4.5.1	Wettelijk kader.....	32
4.5.2	Onderzoek / beoordeling.....	32
4.5.3	Conclusie.....	33
4.6	Geluidhinder	33
4.6.1	Wettelijk kader.....	33

4.6.2	Onderzoek / beoordeling.....	33
4.6.3	Conclusie.....	34
4.7	Bedrijven en milieuzonering.....	34
4.7.1	Wettelijk kader.....	34
4.7.2	Onderzoek / beoordeling.....	35
4.7.3	Conclusie.....	36
4.8	Asbest	37
4.9	Externe veiligheid.....	37
4.9.1	Wettelijk kader.....	37
4.9.2	Onderzoek / beoordeling.....	38
4.9.3	Conclusie.....	39
4.10	Kabels en leidingen.....	39
4.11	Duurzaamheid.....	39
4.11.1	Algemeen	39
4.11.2	Situatie plangebied.....	40
4.11.3	Conclusie.....	41
4.12	Water.....	41
4.12.1	Inleiding	41
4.12.2	Beleidskader	41
4.12.3	Beoordeling	42
4.12.4	Conclusie.....	44
5	Juridische planbeschrijving	45
5.1	Inleiding.....	45
5.1.1	Bestemming Wonen -2.....	45
5.1.2	Conclusie.....	45
6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	46
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
6.2.1	Overleg met overheidsinstanties.....	46
6.2.2	Zienswijzen.....	46
7	Bijlagen bij de toelichting	47

Losse bijlagen

- ECORESULT**, Natuurtoets in het kader van de Wet Natuurbescherming en de Verordening Ruimte, 17 juli 2017, rapportkenmerk ER 20170601v01;
- Synthrega**, Archeologisch bureauonderzoek Laan van Niftarlake 40-42 te Tienhoven, gemeente Stichtse Vecht, 20 november 2017.
- Synthrega**, Plan van Aanpak Karterend booronderzoek Laan van Niftarlake 40-42 te Tienhoven, gemeente Stichtse Vecht, 20 november 2017.
- Van Dijk Geo- en milieutechniek B.V.**, Verkennend- en nader bodemonderzoek overdracht en voorziene herontwikkeling perceel Laan van Nftarlake 40 – 42 te Tienhoven, 8 november 2016

5. **AMOS**, Asbestinventarisatie conform SC540 Type A van de kerk en de woning aan de Laan van Niftarlake te Tienhoven, 18 mei 2016.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Laan van Niftarlake 40 - 42 te Tienhoven is een kerkgebouw alsmede een (pastorie)woning aanwezig. Initiatiefnemers zijn voornemens om de huidige bebouwing geheel te verwijderen en vier vrijstaande woningen terug te bouwen. Met voorliggend wijzigingsplan wordt het ruimtelijk plan voorzien van een ruimtelijk juridisch kader.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het bebouwingslint van het dorp Tienhoven in de gemeente Stichtse Vecht. Het perceel ligt aan de oostzijde van de Laan van Niftarlake. Dit betreft een weg voor in hoofdzaak bestemmingsverkeer. De Laan van Niftarlake is een lang gerekt bebouwingslint dat zich kenmerkt door met name burgerwoningen, met aan de oostzijde de achtergelegen Tienhovense Plassen.

Het perceel Laan van Niftarlake 40 - 42 waarop de vrijstaande woningen mogelijk worden gemaakt, is kadastraal bekend als gemeente Maarssen, sectie K, nummer 647 met een grootte van circa 2.040 m². In onderstaande figuren is de begrenzing van het plangebied globaal weergegeven.



Globale ligging plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)





Uitsnede kadastrale kaart



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Maarssen'. Dit bestemmingsplan is op 17 december 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Stichtse Vecht.

Hoofdbestemming

In dit bestemmingsplan is de kerk voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk', met de functie-aanduiding religie. De naastgelegen voormalige pastorie is voorzien van de bestemming 'Wonen – 2'.

Dubbelbestemmingen

Voorts geldt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2'. De voor 'Waarde – Archeologie - 2' 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.

Bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen zijn slechts toelaatbaar, indien het betreft:

1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid;
2. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden gerealiseerd;
3. een bouwwerk niet groter dan 50 m²;
4. een bouwwerk dat tot 0,3 m diep kan worden gerealiseerd.

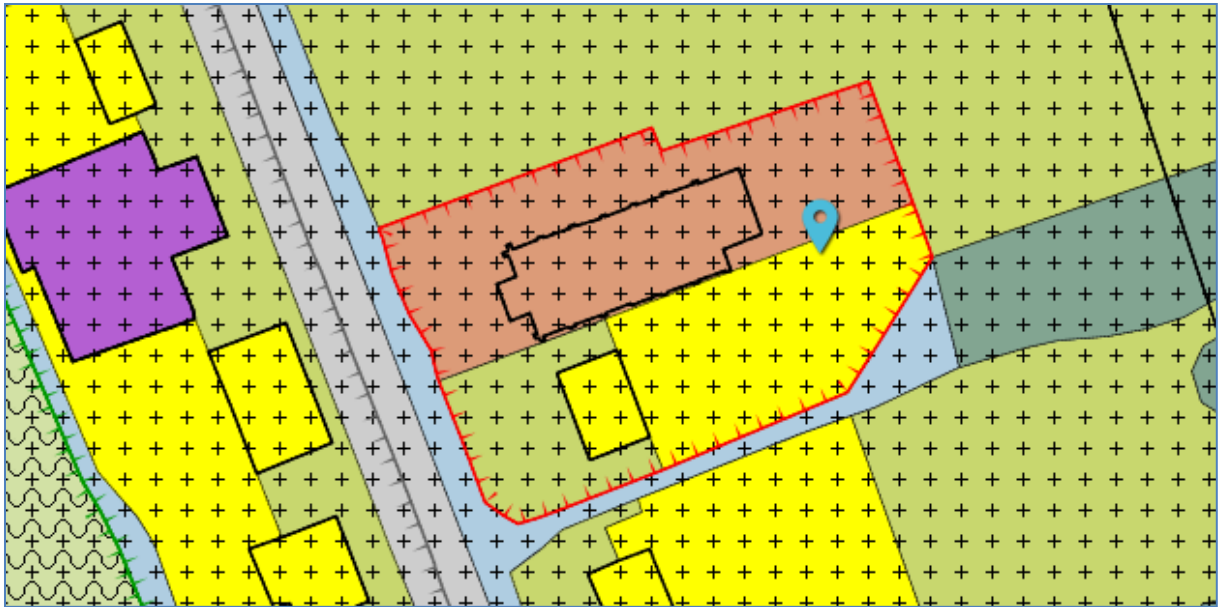
Voorts is het plangebied voorzien van de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de betreffende gronden eveneens bestemd voor de bescherming van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening. Het bouwen op deze gronden is ingevolge het geldende bestemmingsplan toegestaan mits aangetoond is dat de belangen van het waterwingebied dat toelaten.

Wijzigingsbevoegdheid

Het gehele plangebied is voorzien van een wijzigingsbevoegdheid (wro zone - wijzigingsgebied – 3). Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk gebouwen de aanwezige bebouwing te slopen en elders terug te bouwen. Voorwaarden die hierbij worden gesteld zijn:

- Nieuwbouw mag uitsluitend plaatsvinden indien de huidige bebouwing gesloopt is;
- Het aantal nieuw te bouwen woningen bedraagt ten hoogste 4;
- De bouw mag geen onevenredige afbreuk doen aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels.





Uitsnede verbeelding bestemmings-plan 'Landelijk Gebied Maarssen'

1.4 Opzet wijzigingsplan en toelichting

Het wijzigingsplan "Laan van Niftarlake 40 - 42" bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- verbeelding, schaal 1:1000 (IDN nummer: NL.IMRO.1904.WPLvNiftarl4042THN-OW01);
- planregels.

De toelichting is niet juridisch bindend, maar vormt een belangrijk onderdeel van het wijzigingsplan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen. Tot slot heeft de toelichting als doel om het wijzigingsplan te begrijpen en de regels op een correcte manier na te leven.

De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan en kunnen enkel in samenhang met elkaar 'gelezen' worden.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 staat stil bij de huidige en toekomstige situatie van het plangebied;
- In hoofdstuk 3 is een beknopt overzicht opgenomen van de belangrijkste beleidsvisies van de verschillende overheden die relevant zijn voor het plangebied;
- de gevolgen of effecten op de planologische- en milieutechnische aspecten worden in hoofdstuk 4 beschreven;
- in hoofdstuk 5 worden de gehanteerde bestemmingen met bijbehorende regeling beschreven;
- hoofdstuk 6 behandelt ten slotte de economische uitvoerbaarheid en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hierin worden de resultaten beschreven van de gevolgde inspraakprocedure en het vooroverleg conform artikel 3.1.1 Bro.



2 Beschrijving bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie (ruimtelijk en functioneel)

Planlocatie

De locatie Laan van Niftarlake 40 - 42 betreft het perceel met daarop het bestaande kerkgebouw en het bijbehorende woonperceel met de daarop staande opstallen. Het kerkgebouw dateert uit ca 1920 en de woning uit ca 1938. Het perceel wordt aan de voorkant en aan de rechterzijde begrensd door een sloot. Deze sloot loopt door naar de achtergelegen Tienhovense plassen. De planlocatie is bereikbaar via een brug. Op het perceel bevinden zich enkele volgroeide bomen. In de huidige situatie staat tussen het kerkgebouw en de zijgevel van de woning een houten aanbouw waardoor er in de bestaande situatie geen doorzicht is op de achtergelegen gebieden.

Onderstaand is het aanzicht op de kerk en het woonhuis vanaf de Laan van Niftarlake opgenomen.



Aanzicht plangebied vanaf de Laan van Niftarlake. (Bron: street view)

Omgeving

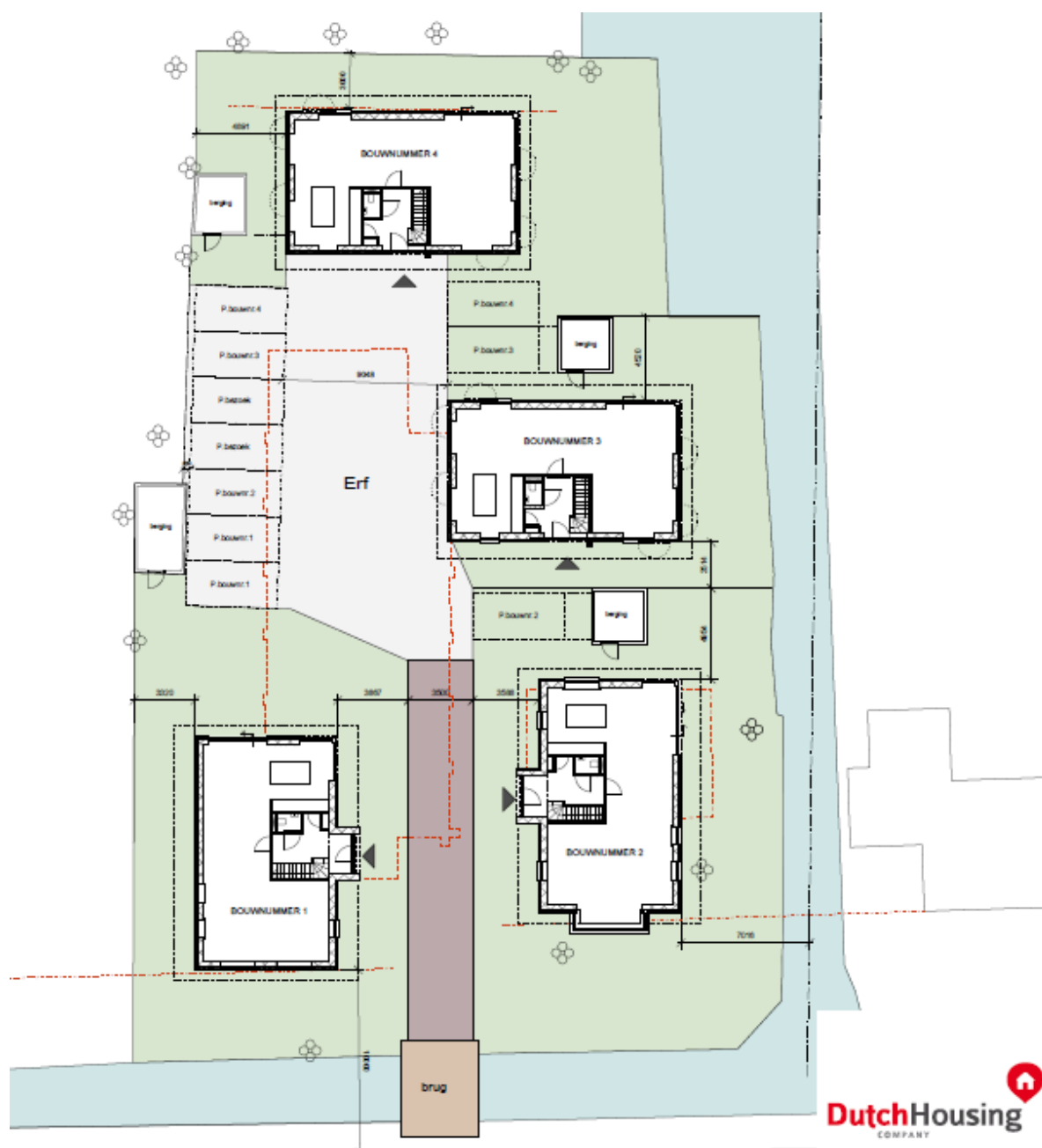
Het plangebied is gelegen in het bebouwingslint van het dorp Tienhoven in de gemeente Stichtse Vecht. De Laan van Niftarlake is een weg met een smal profiel met aan de oostzijde een watergang. Door de aanwezige voortuinen, de afstand van de bebouwing tot aan de weg en door de grote tuin aan de noordzijde van de kerk maakt de laan aan weerszijden van het plangebied een groene indruk. Langs de Laan van Niftarlake komen overwegend woningen voor. De bebouwing aan de overzijde van de straat is dicht aan de straat gelegen en heeft een meer aaneengesloten karakter. De belangrijkste ontsluitingswegen in de omgeving zijn de Nieuweweg en de N402. Via deze wegen zijn de rijkswegen te bereiken. Het dorp Maarssen is – vanaf het plangebied – via de Maarsseveensevaart en de Middenweg te bereiken.



2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens om alle bestaande bebouwing op het perceel Laan van Niftarlake 40 - 42 te verwijderen. Dit betreft de nu aanwezige kerk en het woonhuis met bijbehorende opstallen. Het is gebleken dat een duurzaam hergebruik van de kerk problematisch is. Ondermeer vanwege het gebrek aan parkeergelegenheid.

Initiatiefnemer is voornemens van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken om in plaats van de huidige bebouwing vier vrijstaande woningen met bijgebouwen te realiseren met elk een oppervlakte van ca 100 m² (exclusief aan- en uitbouwen). Blijkens de tekening bedraagt de goothoogte van de hoofdgebouwen maximaal 3,0 m en de bouwhoogte maximaal 10,0 m. De maatvoeringseisen conform de bestemming 'Wonen' zullen in acht worden genomen.



Inrichtingsschets nieuwbouwplan sept 2017 (bron: Atelier Boekhout)



De beoogde nieuwe vrijstaande woningen zijn gelegen rondom een nieuw aan te leggen centraal erf, dat via het bruggetje zal worden ontsloten op de Laan van Niftarlake. De woningen aan de zijde van de Laan van Niftarlake voegen zich in de bestaande lintbebouwing. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost.

2.3 Beeldkwaliteit

Voorwaarde voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is dat de bouw geen onevenredige afbreuk mag doen aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit zoals opgenomen in bijlage 2 van het geldende bestemmingsplan. Dit is het Beeldkwaliteitskader Tienhoven – Oud-Maarsseveen.

In het beeldkwaliteitplan wordt een beschrijving gegeven van het lint en de diverse deelgebieden, waaronder Tienhoven. Het beeld van Tienhoven wordt gebruikt als basis voor richtlijnen van beeldkwaliteit en er zijn regels opgenomen voor het bouwen en/of verbouwen van een woning.

Het beeldkwaliteitplan functioneert als toetsingskader bij ontheffing van bepalingen in het bestemmingsplan. Enkele criteria uit de Welstandsnota, die relevant zijn voor de situering van gebouwen in het lint, zijn daarom overgenomen in het beeldkwaliteitplan. Het gaat om de volgende regels:

- Rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg en verspringen enigszins ten opzichte van elkaar, bij rijen is de rooilijn de samenhang;
- De bebouwing met de voorgevel op de weg richten en concentreren in de ontginningslinten, met behoud van doorzichten van het landschap;
- Grootschalige bebouwing staat bij voorkeur op achterterreinen;
- Bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn en bij voorkeur uit zicht.

De beeldkwaliteit van Tienhoven en Oud-Maarsseveen wordt, wat de bebouwing betreft, vooral bepaald door:

- Afstand tot de weg (voorgevelrooilijn);
- Dichtheid (hoeveel gebouwen, onderlinge afstand);
- Doorzicht (tussenruimte);
- Volume (grote en kleine gebouwen, hoogte).

Specifiek voor Tienhoven worden de volgende uitgangspunten met betrekking tot de beeldkwaliteit gegeven:

- De ruimte in het profiel dient behouden te blijven (voorgevelrooilijn);
- Doorzicht op het achterland dient, met name aan de oostkant, behouden te blijven;
- De (vergrote) maatvoering van gebouwen houdt het verschil tussen oost en west in stand (volume, hoogte);
- Aan de achterzijde (het openbare domein van de plassen) dient voorkomen te worden dat het groene decor gedomineerd wordt door bebouwing.

De bepalingen in het beeldkwaliteitplan zijn afgestemd op de bestaande structuur van het lint. Zo is een belangrijk uitgangspunt dat de voorgevel op de weg is gericht en dat de bebouwing geconcentreerd is in de ontginningslinten. Om te kunnen voldoen aan de bepalingen in het beeldkwaliteitplan is gekozen voor een bijzondere planopzet. De woningen zijn gelegen aan een



gemeenschappelijk (boeren)erf. De woningen aan de zijde van de Laan van Niftarlake voegen zich in de bestaande lintbebouwing. De twee achterste woningen zijn terughoudend (typologie) ten opzichte van de voorste woningen en hebben de uitstraling van een 'schuurwoning'. Voor wat betreft materiaal- en kleurgebruik worden de gevels en daken aan de plaszijde uitgevoerd in een donkere kleur. Op die manier wordt aansluiting gezocht bij de huidige opzet van het lint en het van oorsprong agrarische karakter van de omgeving.

Aan de zuidzijde van het plan bevindt zich een sloot. Door de woningen op ruime afstand van het water te situeren wordt het doorzicht naar het achterliggende landschap behouden. Aangezien de huidige bebouwing op kortere afstand van het water staat, is er zelfs sprake van een verbetering van de situatie. Door de tuinen te realiseren aan het openbaar toegankelijke vaarwater, wordt daarnaast tegemoet gekomen aan het uitgangspunt om het groene decor aan de zijde van de plassen te behouden.

Het plan voldoet aan de beeldkwaliteiteisen ten aanzien van de ruimte in het profiel (voorgevelrooilijn) aan de zijde van de Laan van Niftarlake, volume van de woningen en tussenruimte. De voorgevelrooilijn is afgestemd op de bestaande aangrenzende bebouwing. Het volume van de woningen is afgestemd op de bestaande woningen aan het lint en er is sprake van een ruime afstand tussen de woningen.

Welstandscommissie

Het inrichtingsplan en de bouwplannen voor de woningen zijn voorgelegd aan de Welstandscommissie. Het plan is hierop enigszins aangepast. Ten aanzien van het voorliggende inrichtingsplan is een positief Welstandsadvies afgegeven door de commissie.



3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Daarbij wordt ingezet op een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

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

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', zoveel mogelijk over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk voor een groot deel los.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur.

Verder is één van de nationale belangen die de SVIR benoemt, het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. Concreet betekent dit onder meer dat ruimte zorgvuldig moet worden benut en overprogrammering moet worden voorkomen. Om die doelstellingen te bereiken, is in 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Alle stedelijke ontwikkelingen dienen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden.



Conclusie

Het betreft een ontwikkeling van relatief beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. Het rijksbeleid is voor het toevoegen van drie individuele woningen aan de Laan van Niftarlake 40 – 42 is niet relevant. Bovendien is in het vigerende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de bestemming te wijzigen ten behoeve van het realiseren van vier woningen op het perceel. Een afweging van het beleidskader heeft reeds plaatsgevonden in het kader van het vigerende bestemmingsplan. De ladder voor duurzame verstedelijking komt in paragraaf 3.1.3 aan de orde.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. In het Barro wordt een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

In het Barro zijn vijftien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

- mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- waddenzee en waddengebied;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- rijksvaarwegen, hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- natuurnetwerk Nederland;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- veiligheid rond rijksvaarwegen;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het plangebied ligt op korte afstand van het Natuurnetwerk Nederland. Uit het onderzoek is gebleken dat er door de uitvoering van het plan geen significante aantasting plaats zal vinden van de wezenlijke kenmerken en waarden van de omliggende natuurgebieden.

Conclusie

Het toevoegen van drie individuele woningen aan de Laan van Niftarlake 40 – 42 te Tienhoven, valt niet onder één van de projecten uit het Barro. Door het initiatief zal eveneens geen nationaal belang worden geschaad.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik.



In het Bro is bepaald dat:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Om aan deze verplichting uit de Bro te kunnen voldoen dient allereerst nagegaan worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling?

In het Bro is het begrip stedelijke ontwikkeling als volgt vastgelegd:

‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Op basis van vaste jurisprudentie blijkt dat er bij woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. In voorliggende geval is sprake van het realiseren van 4 woningen. Hiermee kan de ontwikkeling aan de Laan van Niftarlake 40 - 42 niet worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028

Provinciale Staten van Utrecht hebben op 4 februari 2013 de Provinciale Structuurvisie 2013-2028 (PRS) vastgesteld. In deze structuurvisie is het ruimtelijk beleid voor de provincie Utrecht beschreven voor de periode tot 2028. De PRS is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. De PRS geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld. De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De PRV zorgt voor doorwerking van het beleid in de verordening, welke bindend is voor de gemeenten. In paragraaf 3.2.2 wordt nader ingegaan op de verordening.

In de PRS is het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028 beschreven. De provincie geeft aan welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe uitvoering wordt gegeven aan dit beleid. De PRS richt zich op de volgende drie pijlers:

- een duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- landelijk gebied met kwaliteit.

Deze pijlers leiden tot twee belangrijke beleidsopgaven, namelijk het accent op de binnenstedelijke opgave en het behouden en versterken van de kwaliteiten van het landelijk gebied. Dit zijn opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats.



Verstedelijking (duurzame verstedelijkingsladder)

De provincie Utrecht richt zich in haar verstedelijkingsbeleid primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. Ten behoeve van de leefbaarheid en bereikbaarheid wordt verstedelijking zoveel mogelijk gekoppeld aan haltes en knopen van het openbaar vervoersnetwerk. Voor een aantrekkelijke provincie zijn vitale steden en dorpen belangrijk.

De combinatie van historische bebouwing, de aanwezigheid van onder andere culturele voorzieningen, winkels, horeca en uitgaansmogelijkheden, diverse woningtypes, verschillende vormen van werkgelegenheid, sport- en ontspanningsmogelijkheden en groen in de nabijheid draagt bij aan deze vitaliteit. Het beleid sluit aan bij de zogenaamde duurzame verstedelijkingsladder uit het Besluit ruimtelijke ordening zoals reeds beschreven in paragraaf 3.1.3. Concreet hanteert de provincie Utrecht de volgende voorkeursvolgorde voor stedelijke ontwikkelingen: eerst de mogelijkheden van herstructurering of transformatie, dan de mogelijkheden in de nabijheid van halten en knopen van het OV-netwerk, dan de overige mogelijkheden in het stedelijk gebied (binnen de rode contouren), en als laatste uitbreiding.

Onderhavig project is te classificeren als 'transformatie', en voldoet daarmee aan het provinciaal verstedelijkingsbeleid.

Wonen

De algemene beleidsopvatting is dat de woningmarkt niet in een tijdelijke dip zit, maar structureel aan het veranderen is. Op welke manier en in welke mate is nog onzeker. Er is een flexibele insteek van alle betrokken partijen nodig om beter te kunnen beantwoorden aan de huidige en toekomstige woningvraag. Voor wat betreft woonmilieus is er vooral vraag naar centrumstedelijke, dorpse en groenstedelijke woonmilieus. Het plan voorziet in een dorps/groenstedelijk woonmilieu en voldoet daarmee aan dit aspect van het provinciaal beleid.

Conclusie

Het beoogde initiatief is passend binnen de Ruimtelijke Structuurvisie van de provincie Utrecht. Er is geen sprake van verstedelijking in het landelijk gebied. Onderhavig bestemmingsplan ziet immers op een (her)ontwikkeling binnen de rode contour. Het initiatief ziet voorts op gronden die reeds bestemd zijn als 'Wonen' en 'Maatschappelijk'. Het landelijk gebied blijft derhalve gevrijwaard van een onnodige ruimteclaim.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (Herijking 2016)

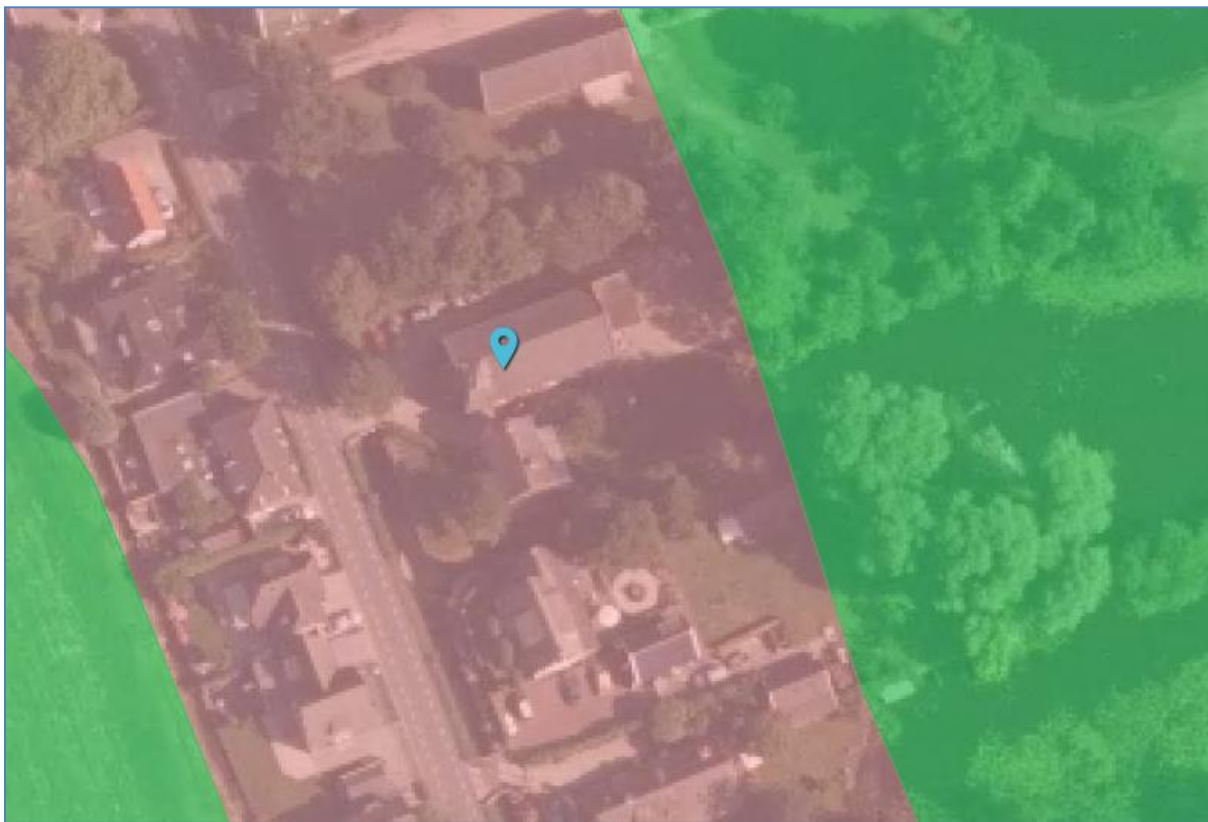
De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013, herijking 2016 (PRV) is op 12 december 2016 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. De PRV bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen zoals opgenomen in de structuurvisie.

Verstedelijking

Onder verstedelijking wordt nieuwe vestiging van woningen, niet-agrarische bedrijven, detailhandel en voorzieningen verstaan. Verstedelijking is in principe, op enkele uitzonderingen na, alleen toegestaan binnen de rode contour (de begrenzing van het stedelijk gebied).



Onderstaand is een uitsnede van de kaart 'Rode contouren' opgenomen, behorende bij de PRV. Hierop is de rode contour weergegeven. Het plangebied is globaal aangeduid middels de blauwe druppel, en is gelegen binnen de rode contour.



Uitsnede 'Rode contourenkaart'

Voorts ligt de planlocatie binnen de volgende aanduidingen.

Beschermingszone drinkwaterwinning

De Verordening bepaalt het volgende. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'beschermingszone drinkwaterwinning' bevat bestemmingen en regels die het waterwinbelang beschermen indien nieuwe functies een verontreinigingsrisico vormen voor het grond- en oppervlaktewater. Voorts dient de toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'beschermingszone drinkwaterwinning' een beschrijving te bevatten van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het waterwinbelang rekening is gehouden.

De gemeente heeft het beleid inzake grondwaterbeschermingsgebieden verwoord in het geldende bestemmingsplan. In par. 1.3 is hierop ingegaan. In par. 4.11 (water) is nader ingegaan op de manier waarop in dit plan rekening is gehouden met het belang van de grondwaterbescherming.

Overstroombaar gebied

De Verordening bepaalt het volgende. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'overstroombaar gebied' bevat bestemmingen en regels die rekening houden met overstromingsrisico's. Binnendijs is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijs is dit ook van toepassing op individuele woningen en bedrijven. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als



'overstroombaar gebied' bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het overstromingsrisico is omgegaan.

De gemeente Stichtse Vecht heeft geen beleid hoe er met het overstromingsrisico omgegaan moet worden. In par. 4.11 (water) is nader ingegaan op de manier waarop in dit plan rekening is gehouden met de waterbelangen.

Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS)

Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' bevat bestemmingen en regels ter bescherming van de waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur, zoals genoemd in de Bijlage Cultuurhistorie 3.

Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die leiden tot een onevenredige aantasting van in het plangebied voorkomende waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur, zoals genoemd in de Bijlage Cultuurhistorie. Het plan betreft de transformatie van een locatie waar reeds bebouwing aanwezig is.

De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan, een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en het door de gemeente te voeren beleid ter zake en van de wijze waarop met de bescherming van deze waarden is omgegaan. Bij de beschrijving van de verschillende waarden wordt gebruik gemaakt van de bijlage Cultuurhistorie. Voor een beschrijving van en de eventuele gevolgen voor de cultuurhistorische waarden wordt verwezen naar par. 4.2.1.

Landschap Groene Hart

Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landschap' bevat bestemmingen en regels ter bescherming van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zoals genoemd in de Bijlage Kernkwaliteiten landschap. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landschap' bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die leiden tot een onevenredige aantasting van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zoals genoemd in de Bijlage Kernkwaliteiten landschap. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landschap' bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan.

Voor het landschap Groene Hart dienen de volgende kernkwaliteiten te worden behouden:

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

Het plan betreft de herontwikkeling van een locatie waar reeds bebouwing aanwezig is. Geen van bovengenoemde kenmerken wordt door het plan aangetast.

Natuurnetwerk Nederland

De gronden ten oosten en westen van de Laan van Niftarlake liggen binnen het Natuurnetwerk Nederland. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Natuur Netwerk Nederland'



bevat bestemmingen en regels die de wezenlijke kenmerken en waarden beschermen en in stand houden. Onder wezenlijke kenmerken en waarden worden zowel actuele als potentiële waarden verstaan. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Natuur Netwerk Nederland' bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan, die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van de samenhang tussen die gebieden.

Het plangebied ligt niet binnen Natuurnetwerk Nederland, maar de directe omgeving hiervan. Het beleid voor Natuurnetwerk Nederland is derhalve op onderhavig plan niet van toepassing. Niettemin zullen door de uitvoering van het plan de natuurwaarden niet meer verstoord worden dan onder de huidige situatie het geval is.

Stiltegebied

De gronden ten oosten en westen van de Laan van Niftarlake liggen binnen de aanduiding 'stiltegebied'. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Stiltegebied' bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die de geluidsbelasting vanwege niet-gebiedseigen geluid significant negatief beïnvloeden. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Stiltegebied' bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ten aanzien van het behoud van de stilte en de wijze waarop hiermee in het plan is omgegaan.

Het plangebied ligt niet in een stiltegebied, maar grenst hieraan. Het beleid voor stiltegebieden is derhalve op onderhavig plan niet van toepassing. Niettemin zal door de uitvoering van het plan de stilte niet meer verstoord worden dan onder de huidige situatie het geval is.

Conclusie

Voor het handhaven van de kwaliteit van het landelijk gebied en het stimuleren van het binnenstedelijk bouwen hanteert de provincie de rode contour als grens voor onder andere woningbouw. Onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen de rode contour. Omdat er geen sprake is van verstedelijking in het landelijk gebied dan wel met andere in de verordening aangeduide waarden is er geen sprake van strijdigheid met de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 "Focus op morgen", Toekomstvisie Stichtse Vecht 2013-2040

De toekomstvisie is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 januari 2013. Stichtse Vecht ligt tussen Utrecht en Amsterdam in en fungeert als een rustpunt. Zowel recreatief als op woongebied. De komende jaren gaat de vergrijzing hard en als er niets wordt gedaan loopt het aantal inwoners terug. Omdat dit direct gevolgen heeft voor de vitaliteit van de kernen, de kwaliteit en betaalbaarheid van maatschappelijke voorzieningen, is beperkte bouw noodzakelijk. Niet als doel op zich maar als een logische ontwikkeling.

Het landschap blijft open en groen. De gemeente dient een open gebied te blijven met kleinschalige woonkernen. Dat betekent voor de toekomst dat de raad ervoor heeft gekozen geen grote, nieuwe en op zichzelf staande uitbreidingslocaties te willen. Wel zal beperkt bouwen toegelaten worden, waarbij het buitengebied zoveel mogelijk wordt ontzien. Om het inwoneraantal stabiel te houden is - gelet op de demografische ontwikkelingen - extra woningbouw noodzakelijk.



Voorliggend initiatief past binnen de uitgangspunten en de visie omdat het een kleinschalige ontwikkeling binnen het bestaande lint betreft.

3.3.2 Woonvisie 2017 – 2022

De Woonvisie is in 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. In deze woonvisie worden de ontwikkelingen in beeld gebracht en de belangrijke uitdagingen en opgaven geschetst met betrekking tot het wonen in de gemeente Stichtse Vecht. De ontwikkelingen die – voor zover van belang voor het plangebied - genoemd worden zijn:

Woningbouwplanning

De gemeente wil bij de woningbouwplanning rekening houden met de natuurlijke ontwikkeling van de bevolking, mede in het belang van het voorzieningenniveau.

Er wordt nagestreefd om in een tijdsbestek van 5 jaar de woningvoorraad voldoende uit te breiden om passend wonen voor iedereen in Stichtse Vecht mogelijk te maken. De lokale woningbehoefte is in ruimtelijk opzicht in te passen op de beschikbare locaties binnen de rode contour.

Duurzaamheid

In de Woonvisie 2017-2022 heeft de gemeente Stichtse Vecht tevens haar beleid rond duurzaam bouwen verwoord. Bij nieuwbouw streeft de gemeente deze ambitie na en maakt hierover afspraken met woningcorporaties en ontwikkelende partijen en legt dit vast in anterieure overeenkomsten. Bij nieuwbouw streeft de gemeente deze ambitie na en maakt hierover afspraken met woningcorporaties en ontwikkelende partijen en legt dit vast in anterieure overeenkomsten. In paragraaf 4.11 wordt nader ingegaan op het thema duurzaamheid.

Conclusie

De inrichting van dit bestemmingsplan sluit aan bij de ambities van de woonvisie

3.3.3 Landschapsontwikkelingsplan voormalige gemeente Maarssen

Het Landschapsontwikkelingsplan dateert uit 2010. Het plangebied valt onder het Petgatenlandschap en vormt een bijzonder cultuurhistorisch en ecologisch waardevol landschap. De lintbebouwing Tienhoven/Oud-Maarsseveen heeft een eigen karakteristiek. De visie op het lint is samengevat in de volgende uitgangspunten:

- Behouden contrast tussen meer verdichte westzijde en meer open oostzijde;
- Behouden vele bruggen en hoogteverschillen in de weg, dammen passen niet in dit beeld;
- Behouden sloten- en verkavelingspatroon, doorzichten over de sloten en natuurlijke oevers;
- Behouden open groen dijktaalud en groene achtertuinen;
- Aanhouden zonering van woningen en representatief groen aan de voorzijde en meer landschappelijke en natuurlijke inrichting erven aan de achterzijde;
- Behouden en herstellen uitzichten aan de oostzijde op de petgaten en het veenweidegebied;
- Behouden centrale parkeervoorzieningen, verder parkeren op eigen erf.
- Terughoudend gebruik maken van omheiningen en afscheidingen.
- Streekeigen hagen of natuurlijke materialen zoals hout hebben de voorkeur.

Conclusie

Het plan bestaat uit vier vrijstaande woningen die gesitueerd worden aan de meer open oostzijde van het lint. Ook in de nieuwe situatie zal het perceel ontsloten zijn door middel van een brug. Het



doorzicht over de sloot naar de achtergelegen Tienhovense Plassen blijft behouden en wordt zelfs versterkt. Parkeren vindt plaats op eigen erf. Aan de voorzijde bevindt zich representatief groen, waarbij erf- en terreinafscheidingen zoveel mogelijk in de vorm van hagen worden gerealiseerd. Het plan voldoet daarmee aan de in het LOP opgenomen uitgangspunten.



4 Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

In dit hoofdstuk zullen de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan worden besproken. Achtereenvolgens komen de aspecten ten aanzien van flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie, verkeer en parkeren, de milieuaspecten en water aan bod.

4.1 Flora en Fauna

4.1.1 Wettelijk kader

Kortheidshalve wordt verwezen naar de beschrijving hiervan in de Natuurtoets¹.

4.1.2 Effect te vergunnen activiteiten

Onderhavig initiatief voorziet in het slopen van de bestaande kerk en het bestaande woonhuis (met houten opstal) en het terugbouwen van vier nieuwe vrijstaande woningen. Het slopen van de bestaande bebouwing kan schadelijke effecten hebben op beschermde soorten en gebieden. Het bepaalde in de Wet Natuurbescherming (Wnb) en in de provinciale Verordening Ruimte kan hierdoor worden overtreden.

Om de effecten van de voorgenomen wijziging op de aanwezige flora en fauna en beschermde gebieden te bepalen is door Ecoresult in juli 2017 een natuurtoets uitgevoerd. Deze natuurtoets zoomt in op de (mogelijke) schadelijke effecten door de voorgenomen activiteiten en op welke wijze in het kader van de wet gehandeld kan worden.

Gebiedsbescherming: Natura 2000 gebied

Het plangebied maakt voor een verwaarloosbaar deel uit van het Natura 2000-gebied “Oostelijke Vechtplassen”. In het plangebied komen geen kwalificerende habitattypen uit het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen voor. Een significant negatief effect op de instandhoudingsdoelen voor habitattypen, de meeste habitatsoorten, broedvogels en niet-broedvogels voor de Oostelijke Vechtplassen kan op basis van voorliggende informatie op voorhand worden uitgesloten.

Door de sloop van de bebouwing kunnen echter vaste rust- en verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen (zomer- en kraamverblijfplaatsen) van meervleermuis vernietigd worden. De vervanging van beschoeiing kan leiden tot verstoring van kleine modderkruiper en vernietiging van vaste rust- en verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen van rivierdonderpad. Op basis hiervan is het niet uitgesloten dat er significant negatieve effecten op zullen treden op het instandhoudingsdoel van deze soorten.

Door tijdens werkzaamheden aan de oevers te werken op basis van een geldige gedragscode (bijv. Gedragscode Ruimtelijke Ontwikkeling en Inrichting van Stadswerk Nederland) kunnen schadelijke effecten aan kleine modderkruiper worden voorkomen. Aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen van meervleermuis is nodig door het uitvoeren van 3 bezoeken in de periode 15 mei tot en met 15 juli, 2 bezoeken in de periode 15 augustus – 15 september en 1 bezoek in de periode 1 december – 1 maart.

¹ECORESULT, Natuurtoets in het kader van de Wet Natuurbescherming en de Verordening Ruimte, 17 juli 2017, rapportkenmerk ER 20170601v01



Aanvullend onderzoek naar rivierdonderpad is nodig door het uitvoeren van één veldonderzoek tijdens duisternis. Dit kan op elke avond in het hele jaar uitgevoerd worden.

Gebiedsbescherming: Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het uiterst oostelijk deel van het plangebied maakt deel uit van het NNN. Het betreft een strook grond langs de oostzijde van het plangebied met een breedte van circa 5 meter en een lengte van circa 25 meter. De planontwikkeling vindt voor een beperkt deel plaats binnen dit deel van het NNN. Aangezien de planontwikkeling een ontwikkeling van geringe omvang betreft bij een bestaande functie en omdat de ontwikkeling op al verstoord terrein in de onmiddellijke nabijheid van bestaande bebouwing en verharding plaatsvindt, gaat de Provincie Utrecht ervan uit dat een dergelijke kleine ontwikkeling niet tot significante gevolgen voor de waarden van het NNN leidt. Het verdient de aanbeveling deze beoordeling te laten toetsen door de bevoegde overheid.

De planontwikkeling vindt niet plaats binnen de Groene Contour (GC) en/of Belangrijke weidevogelgebieden. Aangezien het plangebied buiten de begrenzing van deze gebieden ligt, is nadere toetsing aan de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie voor deze aspecten niet noodzakelijk.

Soortenbescherming: huismus

De voorgenomen ontwikkelingen kunnen leiden tot een negatief effect op potentieel aanwezige voortplantings- en vaste rust- en verblijfplaatsen en functioneel leefgebied van de huismus.

Verbodsbepalingen Art 3.1 lid 2, 4 en 5 van de Wnb kunnen worden overtreden. Aanvullend veldonderzoek is nodig in de periode 1 april - 15 mei (2017). Indien voortplantings- en vaste rust- en verblijfplaatsen van huismussen aanwezig zijn én door de werkzaamheden een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming wordt overtreden dient een ontheffing of vergunning in bezit te zijn voordat met de werkzaamheden kan worden gestart.

Soortenbescherming: Gierzwaluw

De voorgenomen ontwikkelingen kunnen leiden tot een negatief effect op potentieel aanwezige voortplantings- en vaste rust- en verblijfplaatsen van de gierzwaluw. Verbodsbepalingen Art 3.1 lid 2, 4 en 5 van de Wnb kunnen worden overtreden. Aanvullend veldonderzoek is in de periode 1 juni – 15 juli (2017). Indien voortplantings- en vaste rust- en verblijfplaatsen van gierzwaluwen aanwezig zijn en door de werkzaamheden een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming wordt overtreden dient een ontheffing of vergunning in bezit te zijn voordat met de werkzaamheden kan worden gestart.

Soortenbescherming: Vleermuizen

De voorgenomen ontwikkelingen kunnen leiden tot een negatief effect op potentieel aanwezige voortplantingsplaatsen en vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig van gebouwbewonende vleermuizen (gewone dwergvleermuis, laatvlieger, ruige dwergvleermuis, meervleermuis). Hierdoor kunnen de verbodsbepalingen Art 3.5 lid 2 en 4 van de Wnb worden overtreden.

Aanvullend onderzoek is nodig in de periode 1 april – 15 mei middels 1 bezoek, 15 mei tot en met 15 juli (2017) middels 3 bezoeken (2 in de avond en 1 in de ochtend), 15 augustus tot 15 september (2017) middels 2 bezoeken en 1 december – 1 maart middels 1 bezoek. Indien voortplantings- en vaste rusten verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn én door de werkzaamheden een verbodsbepaling van de Wnb wordt overtreden dient een ontheffing of vergunning in bezit te zijn voordat met de werkzaamheden kan worden gestart.



4.1.3 Conclusie

Het plangebied valt voor een zeer ondergeschikt deel binnen het Natura 200 gebied Oostelijk Vechtplassen en het Natuurnetwerk Nederland. Significante aantasting van deze gebieden wordt niet verwacht.

De voorgenomen ontwikkelingen kunnen leiden tot een negatief effect op potentieel aanwezige voortplantings- en vaste rust- en verblijfsplaatsen van de volgende beschermde soorten: huismus, gierzwaluw en vleermuizen. Naar deze soorten zal conform het advies onderzoek worden verricht. De uitkomsten zullen worden opgenomen in deze toelichting.

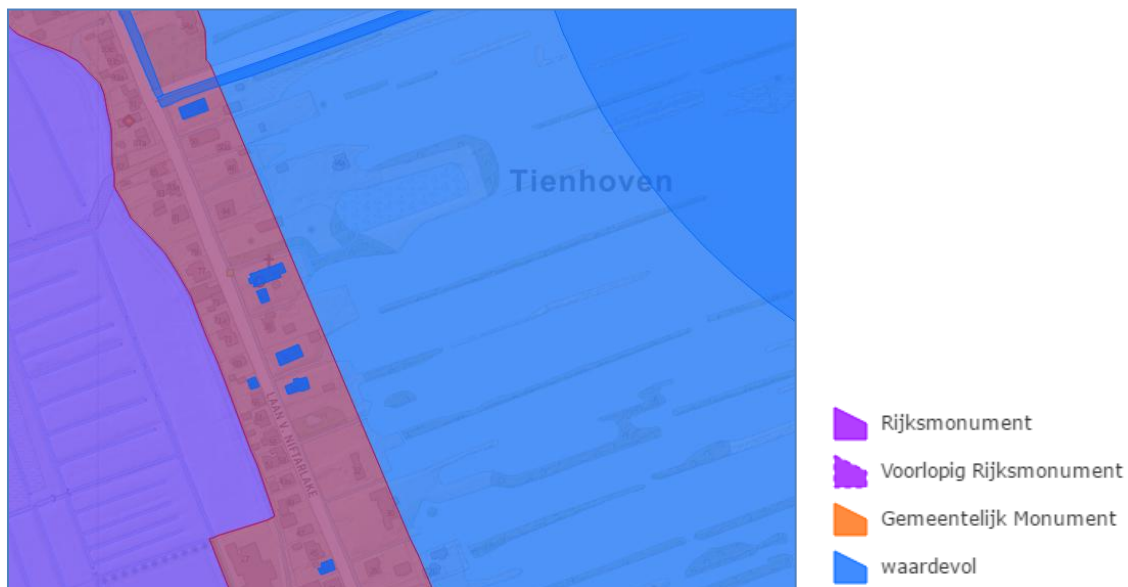
PM Resultaten FF onderzoek

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

4.2.1 Cultuurhistorie

De kerk en de pastorie zijn op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente aangemerkt als waardevol. De kerk en de pastorie zijn echter niet aangewezen als beschermd rijks- of gemeentelijk monument, of als beeldbepalend object. Over de status van de Cultuurhistorische waardenkaart is in de toelichting bij deze kaart het volgende aangegeven. “Voor een waardering op objectniveau is de gehanteerde diepgang van de Cultuurhistorische Waardenkaart ontoereikend, ook omdat aanwijzing van beeldbepalende panden of potentiële gemeentelijke monumenten - en daartoe benodigd archiefonderzoek - buiten het beschouwingsniveau viel. De waardestelling heeft zich daarom gericht op het aanwijzen van waardevolle structuren en ensembles. Daarmee wordt nadrukkelijk wel een signalering afgegeven ten aanzien van de potentiële historische waarde van objecten binnen deze zones en ensembles.

De plassen direct achter het plangebied zijn op deze kaart aangeduid als ‘waardevol historisch groen’. Ook maakt het plangebied in het kader van de Nieuwe Hollandse Waterlinie deel uit van een voormalig ‘inundatieveld’.”



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart



Conclusie

Door de herontwikkeling van het plangebied zullen de kerk en de bijbehorende pastorie worden gesloopt. Deze panden zijn weliswaar aangeduid als waardevol; het gaat echter niet om beschermde monumenten of beeldbepalende panden. Het is gebleken dat een duurzaam hergebruik van de kerk problematisch is. Het behouden van de bebouwing op het perceel is financieel dan ook niet haalbaar.

Met de herontwikkeling van de locatie Laan van Niftarlake 40 - 42 wordt het aanwezige ensemble geamoveerd waardoor enige cultuurhistorische waarde verloren gaat. Bij de ontwikkeling is rekening gehouden met de waarde van het achtergelegen plassengebied.

4.2.2 Archeologie

Wettelijk kader

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In het verdrag van Malta wordt gesteld dat de archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd door inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg per 1 september 2007. Door artikel 38a van de gewijzigde Monumentenwet 1988 worden gemeenten thans verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Beoordeling

Het bouwvlak bij de bestemming 'Wonen' waarbinnen de nieuwe vrijstaande woningen worden opgericht kent op basis van het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie – 2". Dit houdt in dat de gronden – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden.

In de regels bij de dubbelbestemming is bepaald dat ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) niet mag worden gebouwd. Archeologisch onderzoek kan benodigd zijn om hiervan af te wijken. Het verbod is echter niet van toepassing in het geval het bouwplan betrekking heeft op een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 50 m². De gewenste ontwikkeling van de realisatie van 4 woningen voorziet in een groter oppervlakte dan 50 m², waardoor de gestelde oppervlaktegrens wordt overschreden en archeologisch onderzoek noodzakelijk is.



Archeologisch onderzoek

In het kader van de voorgenomen ontwikkelingen is er een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd². Dit onderzoek is beoordeeld en goedgekeurd door de gemeente Stichtse Vecht. Het doel van het archeologisch bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Voor het plangebied geldt een middelhoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum. Er geldt een respectievelijk lage- en hoge verwachting voor nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen en de periode late middeleeuwen- nieuwe tijd.

Er is naar aanleiding van deze bevindingen aanbevolen om een verkennend booronderzoek uit te voeren met een boordichtheid van ten minste 6 boringen per hectare. Een plan van aanpak voor dit verkennend booronderzoek is inmiddels opgesteld en ligt ter inzage bij de gemeente Stichtse Vecht³. De resultaten zullen te zijner tijd kenbaar gemaakt worden.

PM resultaten verkennend booronderzoek

Conclusie

Er kan worden geconcludeerd dat voorliggende ontwikkeling geen aantasting van cultuurhistorische of archeologische waarden tot gevolg zal hebben.

4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Bereikbaarheid

De planlocatie is te bereiken vanaf de Laan van Niftarlake. Via de Nieuweweg en Breukelen is de rijksweg A2 te bereiken. Langs de Laan van Niftarlake zijn fietssuggestiestroken gelegen. Voorts zijn langs de Laan van Niftarlake zijn diverse bushaltes gelegen. De haltes hebben een invloedsgebied van circa 400 m, dit is een acceptabele loopafstand.

4.3.2 Verkeer

De verkeersaantrekkende werking van de toe te voegen drie vrijstaande woningen (er is immers reeds een woning toegestaan) is te bepalen aan de hand van kencijfers van CROW in publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie. Hierbij is rekening gehouden met de kencijfers behorende bij 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. Op basis van de planopzet is de volgende inschatting te maken:

Omschrijving	Min.	Max.	Aantal woningen	Tot. min.	Tot. max.
Koopwoningen (vrijstaand)	7,8	8,6	3	23,4	25,8

Tabel verkeersgeneratie per dag nieuwe situatie

² **Synthrega**, Archeologisch bureauonderzoek Laan van Niftarlake 40-42 te Tienhoven, gemeente Stichtse Vecht, 20 november 2017.

³ **Synthrega**, Plan van Aanpak Karterend booronderzoek Laan van Niftarlake 40-42 te Tienhoven, gemeente Stichtse Vecht, 20 november 2017.



Op basis van bovenstaande berekening resulteert het aantal verkeersbewegingen per dag in de beoogde nieuwe situatie in circa 23 tot 26 verkeersbewegingen. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de verkeersaantrekkende werking van de functie die in de huidige situatie mogelijk is. In de huidige situatie is een religiegebouw mogelijk. Een dergelijk gebouw trekt eenmaal per week, of bij speciale gebeurtenissen zoals bruiloften of begrafenis grote aantallen bezoekers aan.

Nu er in de nieuwe situatie drie woningen worden toegevoegd, neemt ten gevolge van onderhavig plan de verkeersgeneratie per etmaal licht toe, maar worden de piekbelastingen minder. De Laan van Niftarlake is ingericht als erftoegangsweg en kan deze toename goed verwerken.

4.3.3 Parkeren

Op basis van het Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan (GVVP) moet voor een vrijstaande woning in niet stedelijk gebied een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning worden gehanteerd. Dit betekent dat in het plangebied 10 (9,6) parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

Het parkeren zal volledig op eigen terrein, c.q. binnen het plangebied, worden opgelost. In het plan worden in totaal 10 parkeerplaatsen gerealiseerd. 3 parkeerplaatsen bevinden zich op de percelen van de woningen, 7 parkeerplaatsen bevinden zich op het gemeenschappelijke erf. De 3 parkeerplaatsen op de percelen van de woningen zijn ruime opritten, en kunnen derhalve als volledige parkeerplaats worden geteld.

Dit is in de regels geborgd door aan de regels toe te voegen dat de woningen alleen in gebruik mogen worden genomen als parkeerplaatsen op het gemeenschappelijk erf en 3 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd en in stand gehouden. Verder geldt dat er op het perceel Laan van Niftarlake 40 - 42 sprake is van een afname van de parkeerbehoefte door het schrappen van de mogelijkheid van religie.

4.3.4 Conclusie

Voorgenomen initiatief zal niet leiden tot verkeerskundige en/of parkeertechnische problemen.

4.4 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van de luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. In de Wet milieubeheer zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De *Wet luchtkwaliteit* (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit tengevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).



AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO₂ en /of PM₁₀ jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ en/of PM₁₀). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De AMvB en Regeling “niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. Het betreft onder andere de onderstaande gevallen, waarbij een project als NIBM wordt beschouwd:

- Woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Initiatief is NIBM

De realisatie van drie extra vrijstaande woningen kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Concentraties luchtverontreinigende stoffen

Vanuit de wet milieubeheer gelden de volgende grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}):

	NO ₂	PM ₁₀	PM _{2,5}
Grenswaarde jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³ 20 µg/m ³ (vanaf 2020)
Uur-/ daggemiddelde concentratie	200 µg/m ³	50 µg/m ³	-
Maximaal aantal overschrijding uur-/dag-gemiddelde	18 keer per kalender jaar	35 dagen per kalenderjaar	-

Wettelijke grenswaarden Wm

De kaarten met concentratie luchtverontreinigende stoffen in de lucht op de desbetreffende locatie zijn weergegeven in het Geoloket van de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU). Uit de analyse van het Geoloket volgt de volgende tabel waarin de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) van nu en in de toekomst zijn weergegeven.

	NO ₂	PM ₁₀	PM _{2,5}
2015	18-20 µg/m ³	22-24 µg/m ³	14-15 µg/m ³
2020	14-16 µg/m ³	20-22 µg/m ³	13-14 µg/m ³ (westelijke helft) 12-13 µg/m ³ Oostelijk helft:
2025	12-14 µg/m ³	20-22 µg/m ³	12-13 µg/m ³

Concentraties stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}) aan de Laan van Niftarlake 40-42

Op de planlocatie wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}.



De World Health Organisation (WHO) en Gemeentelijke Gezondheidsdienst (GGD) hanteren advieswaarden voor fijn stof (PM₁₀) van 20 microgram per kuub, en 10 microgram per kuub voor PM_{2,5}. Dit ligt duidelijk lager dan de wettelijke grenswaarden. In de huidige situatie liggen de concentraties enigszins boven deze advieswaarden. Uit de tabel blijkt dat de waarden in de toekomst (verder) zullen dalen in de richting van de advieswaarden. Verwacht kan worden dat er in de toekomst aan de advieswaarden zal worden voldaan. De huidige en toekomstige waarden zijn acceptabel voor een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het project voorziet in het toevoegen van drie extra woningen. Het project kan worden beschouwd als een NIBM-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven. De huidige en toekomstige concentratiewaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}) voldoen ruimschoots aan de grens- en streefwaarden uit de Wet milieubeheer en zullen op termijn kunnen voldoen aan de advieswaarden van de WHO en GGD. In het plangebied is dan ook sprake van een voldoende goed woon- en leefklimaat.

4.5 Bodemkwaliteit

4.5.1 Wettelijk kader

De Wet Bodembescherming (Wbb) schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling.

Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van een dergelijk onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

4.5.2 Onderzoek / beoordeling

Door Van Dijk Geo- en milieutechniek B.V. is een verkennend- en nader bodemonderzoek uitgevoerd⁴. De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek luiden als volgt. In het kader van de Wet bodembescherming is gezien de omvang van de verontreiniging met koper en nikkel in de bovengrond (> 25 m³) ten noorden van de kerk, sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De matige tot sterke verontreiniging beperkt zich tot de puin-/sintelhoudende ophooglaag (tot 0,5 m – mv) aan de noordzijde van het kerkgebouw. Aangezien er geen sprake is van onaanvaardbare risico's geeft de huidige situatie geen noodzaak tot saneren.

Voorts blijkt dat de puin-/sintelhoudende ophooglaag over het algemeen licht verontreinigd is met zware metalen, PAK en PCB. De puin-/sintelhoudende ophooglaag is niet asbesthoudend. De zintuiglijk schone zandige ophooglaag van de bodem en de venige onderlaag is licht verontreinigd met meerdere zware metalen en PAK. De kleiige onderlaag is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. Dergelijke verontreinigingen worden vaker vastgesteld in van oudsher bewoonde gebieden en kunnen derhalve gezien worden als verhoogd achtergrondgehalte.

⁴ Van Dijk Geo- en milieutechniek B.V.: Verkennend- en nader bodemonderzoek overdracht en voorziene herontwikkeling perceel Laan van Niftarlake 40 – 42 te Tienhoven, 8 november 2016



Het grondwater ter plaatse is licht verontreinigd.

Doordat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zullen eventuele werkzaamheden aan de noordzijde van het perceel (ten noorden van het kerkgebouw) gezien worden als saneringshandeling. In het kader van de voorziene herontwikkeling (nieuwbouw woningen) is derhalve een saneringsmaatregel noodzakelijk. Voor aanvang van de werkzaamheden dient een saneringsplan (BUS-melding of deelsaneringsplan) bij het bevoegd gezag te worden ingediend. Na goedkeuring van het saneringsplan door het bevoegd gezag kan onder milieukundige begeleiding met de werkzaamheden (door een gecertificeerde aannemer) worden aangevangen. Op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan is er doorgaans geen bezwaar tegen afgifte van de omgevingsvergunning.

De kosten voor het saneren van de verontreiniging in de ophooglaag ten noorden van de kerk en eventueel het verwijderen van de reeds gesaneerde tank zijn door initiatiefnemer meegenomen in de raming van de exploitatiekosten. De saneringskosten vormen geen belemmering voor de financiële haalbaarheid van het plan

4.5.3 Conclusie

Uit het verkennend bodemonderzoek komt naar voren dat een deel van het perceel een bodemverontreiniging kent. Deze zal moeten worden gesaneerd voorafgaand aan de bouw van de woningen. Voor de geconstateerde verontreiniging wordt een saneringsplan opgesteld. De bodemkwaliteit wordt in overeenstemming gebracht met de nieuwe functie. De kosten voor de sanering zijn in de exploitatiekosten opgenomen.

4.6 Geluidhinder

4.6.1 Wettelijk kader

In het kader van de Wet geluidhinder liggen er zones rond wegen en spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone. Binnen een zone moet voor het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, onderzoek worden gedaan naar de optredende geluidbelasting. Het plan ligt niet in de geluidzone van een weg of spoorlijn.

4.6.2 Onderzoek / beoordeling

Bekend is dat al vanaf een intensiteit van 1.500 motorvoertuigen per etmaal bij asfalt/stille klinkers of 600 motorvoertuigen per etmaal bij klinkers de voorkeurswaarde al kan worden overschreden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zal de bijdrage van 30 km/uur-wegen beoordeeld moeten worden om na te kunnen gaan of een goed woon- of leefklimaat kan worden gegarandeerd. In onderstaande weergave zijn de gegevens uit het geluidsmodel van de omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU) gecombineerd met de bouwvlakken voor de nieuwe woningen.

In het meest westelijke bouwvlak (bouwvlak 1) komt de geluidbelasting voor wegverkeer voor een klein gedeelte boven de 53 dB uit (oranje geluidscontouren). Voor bouwvlak 2 geldt een geluidbelasting van tussen de 48db (voorkeursgrenswaarde) en 53 dB (maximaal te ontheffen waarde in het buitengebied in het kader van de Wgh). Door het treffen van maatregelen kan voor de woningen in bouwvlak 1 en 2 kan een goed woon- en leefklimaat worden gerealiseerd. In de regels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die het treffen van deze maatregelen waarborgt.



De geluidsbelasting in bouwvlakken 3 en 4 voldoet geheel aan de voorkeursgrenswaarde. Voor deze woningen is een goed woon- en leefklimaat dan ook reeds gegarandeerd.



Geluidsbelasting wegverkeer (inclusief wettelijke aftrek) gecombineerd met de bouwvlakken (bron: ODRU)

4.6.3 Conclusie

De Laan van Niftarlake is ingericht als 30 km/h-zone. In het kader van de wetgeluidhinder gelden er geen belemmeringen ten aanzien van verkeersgeluid. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dienen voor de twee westelijke woningen aanvullende maatregelen genomen te worden om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. In de regels is derhalve een voorwaardelijke verplichting opgenomen om dit te waarborgen.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;



- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

4.7.2 Onderzoek / beoordeling

Onderhavig initiatief voorziet in het mogelijk maken van 3 extra woningen ter plaatse van de Laan van Niftarlake 40 – 42. De Laan van Lifterlake bestaat hoofdzakelijk uit lintbebouwing met overwegend woningen. Gelet daarop is deze weg aan te merken als 'rustige woonwijk'. Om inzicht te geven in de omliggende bedrijven, komen alle bedrijven binnen 250 meter van de planlocatie aan bod.

Bedrijf	Adres	richtafstand	Afstand tot woningen in plangebied
Aannemersbedrijf (cat. 2.)	Laan van Lifterlake 77	30 m	32 m
Brandweerkazerne (cat. 3.1)	Laan van Lifterlake 89	50 m	140
Transportbedrijf	Laan van Lifterlake 47	50m	150 m
Opslag bedrijf voor oldtimers(cat 3.1)	Laan van Lifterlake 39a	50 m	200 m
Aannemersbedrijf (cat. 3.1.)	Laan van Lifterlake 95	50 m	200 m

Overzicht relevante bedrijven in de directe omgeving van het plangebied.

Laan van Lifterlake 77

Aan de overzijde van de Laan van Niftarlake bevindt zich op enige afstand van het plangebied een aannemersbedrijf, welke voorzien is van een specifieke bestemming. Op de betreffende locatie is uitsluitend een aannemersbedrijf toegestaan. Een aannemersbedrijf met werkplaats met een bruto oppervlakte kleiner dan 1.000 m² valt onder milieucategorie 2 (VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering, editie 2009). De richtafstand behorende bij een aannemersbedrijf ingevolge de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' bedraagt in een rustige woonwijk 30 meter. Er zijn op kortere afstand dan het plangebied al woningen aanwezig. Gelet daarop dient het bedrijf reeds te voldoen aan de bepalingen uit het Activiteitenbesluit voor belasting op de gevels van de omliggende woonbebouwing.

In onderhavig geval wordt de dichtstbijzijnde woning tenminste 10 meter vanuit de weg gerealiseerd. De afstand tussen de voorgevel van de nieuw te bouwen woning en de bedrijfsbestemming aan de overzijde zal daar mee circa 32 meter bedragen, waardoor de nieuwbouw van de woningen kan voldoen aan de gestelde richtafstand valt. Het bedrijf wordt door de realisatie van de woningen dan ook niet (verder) beperkt.



Anderzijds dient in de woningen sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat in de nieuw te bouwen woningen. Het gaat om een qua aard en omgang klein bedrijf, dat ingeschaald kan worden in milieucategorie 2. Het maatgevende milieu-aspect gaat uit van constant geluid. Ook hiervoor geldt dat de normen uit het Activiteitenbesluit voor geluidsbelasting op de nabijgelegen gevels van kwetsbare functies niet mag worden overschreden. Omdat er in de bestaande situatie al woningen op kortere afstand tot het aannemersbedrijf zijn gelegen en dichtstbijzijnde nieuw woning in het plangebied op meer dan 30 uit de bestemming wordt gerealiseerd, is het aannemelijk dat in de nieuw te bouwen woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Laan van Niftarlake 89

Aan de Laan van Niftarlake 89 is de brandweerkazerne gevestigd. Een brandweerkazerne valt volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' onder milieucategorie 3.1, waardoor ook voor deze locatie een richtafstand geldt van 50 meter. De planlocatie ligt op circa 140 meter afstand van de brandweerkazerne. De gewenste woningen liggen dan ook op ruim voldoende afstand.

Laan van Niftarlake 47

Een transportbedrijf is gevestigd aan de Laan van Niftarlake 47. Dit bedrijf ligt op ruim 150 meter afstand van de planlocatie en wordt reeds omgeven door woningen. Gelet daarop dient het bedrijf reeds te voldoen aan de bepalingen uit het Activiteitenbesluit voor belasting op de gevels van de omliggende woonbebouwing. De planlocatie ligt op ruim voldoende afstand van dit transportbedrijf.

Laan van Niftarlake 39a

Aan de Laan van Niftarlake 39a is er ruimte voor algemene opslag voor oldtimers. Deze locatie ligt echter op ruim 200 meter afstand van de planlocatie, waardoor er hier vanuit geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van de woningen.

Laan van Niftarlake 95

Aan de Laan van Niftarlake 95 bevindt zich eveneens een aannemer. Omdat het bruto oppervlakte hiervan groter is dan 1.000 m², valt dit aannemersbedrijf onder milieucategorie 3.1 (VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'). Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter. Het bedrijf bevindt zich op ruim 200 meter afstand van de gewenste woningen, waardoor enerzijds de woningen geen belemmering vormen voor mogelijke uitbreiding van het bedrijf, en anderzijds het woon- en leefklimaat niet wordt verslechterd door dit bedrijf.

Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de realisatie van onderhavig plan.

4.7.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering bestaat er geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.



4.8 Asbest

Er is een asbest inventarisatie voor de te slopen panden uitgevoerd⁵ (bijlage 3). Gebleken is dat er verder onderzoek plaats dient te vinden. In het kader van de sloopmelding voorafgaand aan de sloop zal dit nadere onderzoek conform de wettelijke bepalingen uitgevoerd worden. Het milieuaspect asbest vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Wettelijk kader

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

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

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

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, 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.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een

⁵ **Amos:** Asbestinventarisatie conform SC 540 Type A van de kerk en de woning aan de Laan van Niftarlake te Tienhoven, 18 mei 2016



dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde.

Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

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

Elektromagnetische velden rond de hoogspanningslijnen en UMTS- en GSM antennes

Naast de onderzochte externe veiligheidsaspecten kunnen ook hoogspanningslijnen en/of UMTS- en GSM antennes een risicobron vormen voor de toekomstige functie in het plangebied in de vorm van elektromagnetische straling.

In 2005 is het voorzorgsbeleid van het ministerie van VROM voor hoogspanningslijnen vastgesteld. Gemeenten en netbeheerders worden geadviseerd nieuwe situaties nabij hoogspanningslijnen te voorkomen waarin mensen langdurig worden blootgesteld aan een veldsterkte die (jaargemiddeld) hoger is dan 0,4 microtesla.

Voor GSM- en UMTS-masten gelden eveneens speciale regels. Zo mogen in de directe omgeving van GSM- en UMTS-antennes geen mensen komen. Een veilige afstand tot een antenne is minimaal drie meter voor de antenne en een halve meter onder, boven en achter de antenne. Buiten dat gebied is het veilig.

4.9.2 Onderzoek / beoordeling

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Bij onderhavig initiatief is er sprake van het toevoegen van een zogenaamd kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object. In de toelichting van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen is over dit onderwerp het volgende aangegeven. "Volgens de provinciale risicokaart en het Natuur- en Milieubeleidsplan Maarssen zijn binnen het plangebied geen risicorelevante bedrijven aanwezig. De risicovolle inrichtingen die buiten het plangebied zijn gelegen leiden niet tot ruimtelijke beperkingen binnen het plangebied. Binnen het plangebied of in de directe omgeving ervan vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het water of het spoor."

De risicokaart is in mei 2017 geraadpleegd. Deze kaart geeft in de wijde omtrek van het plangebied geen risico's aan.



Anderzijds maakt onderhavig plan geen vestiging van een risicovolle inrichting mogelijk.

Elektromagnetische velden rond de hoogspanningslijnen en UMTS- en GSM antennes

Binnen het plangebied of op korte afstand er van, zijn geen hoogspanningslijnen of UMTS- en GSM antennes aanwezig. In het plangebied wordt geen elektromagnetische invloed van dergelijke installaties ondervonden. Er bestaan geen belemmeringen als gevolg van hoogspanningslijnen en UMTS- en GSM antennes voor voorliggende ontwikkeling

4.9.3 Conclusie

Er bestaat vanuit het thema externe veiligheid geen belemmering voor het toevoegen van drie woningen in het plangebied.

4.10 Kabels en leidingen

Uit de toelichting en verbeelding van het vigerende bestemmingsplan is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

4.11 Duurzaamheid

4.11.1 Algemeen

Duurzaam bouwen vertaalt zich in de zorg voor het milieu, zoals het energiezuinig bouwen, het bevorderen van zonne-energie, duurzaam materiaalgebruik en gescheiden afvalverwerking.

Landelijke ambitie: Nederland in 2050 vrij van aardgas

Op 7 december 2016 is de energieagenda gepubliceerd door minister Kamp. De agenda schetst het beleid na 2023 dat moet leiden tot een vrijwel CO₂-neutrale economie in Nederland in 2050. De agenda beschrijft de overgang naar een gasvrij maatschappij.

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

Nederland wil in 2050 volledig duurzaam zijn en heeft ook de klimaatakkoorden (Parijs) getekend. Een van de maatregelen om volledig duurzaam te worden en te stoppen met aardgas. Alternatieven kunnen zijn: volledig elektrisch met een warmtepomp, blokverwarming of wijkverwarming uit duurzame bronnen.

Landelijke mogelijkheden via Hypotheek

Op 20 december 2012 is in de Staatscourant de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet bekendgemaakt. Hierin staat dat huiseigenaren die energiebesparende maatregelen willen meefinancieren, hiervoor meer hypotheekruimte krijgen. Deze extra ruimte is vanaf 1 januari 2015 € 9.000. Dit gaat buiten de normale inkomenstoets om. Er zijn wel voorwaarden: onder andere een bruto minimum jaarinkomen van € 32.000,- en dat de totale hypotheek niet hoger mag zijn dan 106% van de marktwaarde van de woning. Op deze wijze is het mogelijk om extra hypotheek te krijgen voor de aankoop van of verbouw tot een energieneutraal huis, een nul-op-de-meter woning.



Gemeentelijke ambitie

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

De gemeente Stichtse Vecht heeft haar ambitie voor duurzaamheid nader beschreven in de Woonvisie 2017-2022 (zie hoofdstuk 8). De ambitie is om bij nieuwbouw nul-op-de-meter (NOM)-woningen te realiseren door bij woningbouwprojecten waar de gemeente over eigen grond beschikt en voor woningbouwcorporaties bij het selecteren van ontwikkelende partijen nul-op-de-meter als voorwaarde mee te nemen. Rekening moet worden gehouden met financiële haalbaarheid waarbij ook lagere woonlasten, en marktconforme prijzen voor dit type woning meegenomen moeten worden in de afweging.

Als de gemeente geen eigenaar is van de grond, wordt de ambitie uitgesproken en worden ontwikkelaars gestimuleerd duurzame (NOM) te ontwikkelen. Indien het woningbouwplan groter dan 25 woningen is moet een ‘energievisie’ worden opgesteld.

Ambitie vertaald in GPR Gebouw

Met behulp van GPR gebouw is o.a. de energiestatus en de milieubelasting vertaald in concrete maatregelen met een prestatiescore voor duurzaam bouwen. GPR Gebouw is een online programma dat duurzaam bouwen concretiseert door op vijf thema’s een rapportcijfer te geven. Om een bepaalde GPR Gebouw score te bereiken kan de bouwende partij een keuze maken in de maatregelen.

Hoe hoger het cijfer hoe duurzamer de woning. Na invoering van gegevens in “GPR Gebouw” worden prestaties direct zichtbaar voor de thema’s Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde.

Van de vijf thema’s zet de gemeente Stichtse Vecht in op:

- | | |
|--|-------------|
| • Thema energie (gemeente heeft geen grondeigendom): | 10 |
| • Thema energie (gemeente heeft wel grondeigendom): | 10+ |
| • Thema toekomstwaarde: | 8 |
| • Overige thema’s (Milieu, Gezondheid en Gebruikskwaliteit): | gemiddeld 8 |

Bij nieuwbouw streeft de gemeente deze ambitie na en maakt hierover afspraken met woningcorporaties en ontwikkelende partijen, welke worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

4.11.2 Situatie plangebied

Het plan voorziet in ontwikkeling van minder dan 25 woningen door een particuliere ontwikkelaar. Hierdoor is het opstellen van een energievise niet noodzakelijk. Tevens dient er voldaan te worden aan de wettelijke eisen gesteld aan nieuwbouw van woningen. In onderstaand kader zijn de eisen voor 2017 opgenomen:

1. Minimale isolatiewaarden (Rc) voor dichte uitwendige scheidingsconstructies, per onderdeel van de schil - 4,5 voor gevel, 6 voor het dak en 3,5 voor de vloer;
2. Een maximale U-waarde van 1,65 voor ramen (glas en kozijn) en deuren;
3. Een maximale EPC waarde afhankelijk van het type gebouw. De EPC dient berekend te worden middels de EPG methodiek. Voor woningen is dit 0,4.



Om te voldoen aan punt 1 t/m 3 zal er bij de aanvraag omgevingsvergunning een EPC-berekening aangeleverd worden waarin wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de gestelde normen.

In de anterieure overeenkomst is uitgegaan van de gemeentelijk ambitieniveau's van de Woonvisie 2013-2016. Voor de thema's Energie en Toekomstbestendigheid zal het plan moeten voldoen aan het ambitieniveau 8 en op de overige thema's minimaal een 7. Daarnaast zal het bouwplan moeten voldoen aan de eisen van het bouwbesluit (EPC norm 0,4). Wel zal bij de uitwerking van de woningen op bouwplanniveau gekeken worden welke extra duurzaamheidsmaatregelen nog mogelijk zijn

4.11.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat met het voorgenomen plan in voldoende mate rekening is gehouden met het aspect duurzaamheid.

4.12 Water

4.12.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder.

4.12.2 Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor onderhavige ontwikkeling relevante nota's.

Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KWR) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de



oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Rijk

Waterwet

De Waterwet, inwerking getreden 22 december 2009, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland, met uitzondering van de Waterschapswet.

Nationaal Waterplan 2016-2021

De Waterwet schrijft voor dat elke zes jaar een nieuw Nationaal Waterplan uitgebracht wordt. Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is opgesteld vanuit het perspectief om een nationale Omgevingsvisie te ontwikkelen richting 2018 conform de Omgevingswet in wording. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit NWP2 zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het beleid en de maatregelen in het nieuwe Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Beleid Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Keur en algemene regels Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

In de Keur staat wat er wel en niet mag in watergangen, waterkeringen, bergingsgebieden en ondersteunende kunstwerken en met grondwater. Met die regels beschermt het waterschap de dijken, sloten, waterstanden en grondwaterstanden. Ook bevat de Keur regels voor de toename van het verhard oppervlak. Zo mogen bepaalde activiteiten bij wateren en dijken, of een toename van het verhard oppervlak alleen worden uitgevoerd als het waterschap daarvoor een vergunning heeft verleend. Hiermee worden risico's op wateroverlast of gevaren voor de dijken voorkomen.

In bepaalde gevallen gelden algemene regels in plaats van de vergunningplicht. In deze algemene regels worden minder risicovolle activiteiten toegestaan zonder dat er vooraf toestemming hoeft te worden gevraagd aan het waterschap. Wel gelden er meestal voorwaarden en moet er achteraf een melding worden gedaan.

Langs oppervlaktewaterlichamen kan aan één zijde of aan beide zijden een onderhoudsstrook liggen. Deze onderhoudsstroken, welke zijn vastgelegd in de legger, hebben tot doel dat doelmatig onderhoud met groot materieel door het waterschap kan worden uitgevoerd. Het plaatsen van een object of bouwwerk binnen deze onderhoudsstrook kan dan ook tot gevolg hebben dat het onderhoud vanaf de betreffende zijde van het water wordt belemmerd. De vraag of doelmatig onderhoud kan worden uitgevoerd is daarom bepalend voor het al dan niet verlenen van een watervergunning.

4.12.3 Beoordeling

Oppervlaktewater

Blijkens de legger is direct ten westen van het plangebied een watergang gelegen. Voorts ligt ten oosten van het plangebied oppervlaktewater en ten zuiden van het plangebied een sloot.





Uitsnede legger (bron: Waterschap Amstel, Gooi en Vecht)

Met onderhavig initiatief vindt geen aanpassing van de bestaande watergang dan wel het aanwezige oppervlaktewater plaats. Het plan wijzigt niets aan de toegankelijkheid van de watergang. Ook na de planologische wijziging blijven de watergangen goed toegankelijk voor het onderhoud en beheer

De bestaande beschoeiing zal iets worden veranderd ten opzichte van de huidige situatie. Hiervoor zal een vergunning worden aangevraagd.

Waterkeringen

Blijkens de Legger is binnen het plangebied geen waterkering of een beschermingszone van een Waterkering aanwezig.

Toename verhard oppervlak

Voor onderhavig plan zal de watertoets uitgevoerd worden door het plan kort te sluiten met het Waterschap. Ingevolge art. 3.13 is het verboden zonder vergunning in stedelijk gebied meer dan 1.000 m² verhard oppervlak aan te brengen.

In de huidige situatie is de oppervlakte van de aanwezige verhard oppervlak 1.100 m².

Functie	Afmetingen	Oppervlak
Woning	9 x 11 m	99 m ²
Bijgebouw	6 x 3,5 m	21 m ²
Kerk	28 x 10 m	280 m ²
Erfverharding		Ca. 700 m ²
Totaal oude situatie		1.100 m²



In de nieuwe situatie zal het verharde oppervlak ruim 1.600 m² bedragen.

Functie	Afmetingen	Oppervlak
woningen	Ca 100 m ² per woning	400 m ²
bergingen	Ca 15 m ² per berging	60 m ²
Weg naar erf	35 x 15 m	525 m ²
erf	9 x 25 m	225 m ²
parkeerplaats	5,5 x 2,5 x 7 m	96,25 m ²
Erfverharding per woning	75 m ²	300 m ²
Totaal Nieuwe situatie		1.606 m²

Met de nieuw ontwikkeling zal er sprake zijn van een toename van het verhard oppervlak van circa 500 m². De ontwikkeling blijft hiermee ruim binnen de grenzen voor compensatie.

Afvoer regen- en vuilwater

De vuil- en regenwaterriolering zullen worden gescheiden. Het hemelwater van het verhard oppervlak zal direct worden afgevoerd naar het oppervlaktewater in de directe omgeving van het plangebied (afkoppelen). Het afvalwater van de nieuw te bouwen wordt direct op de bestaande riolering aangesloten overeenkomstig de door de gemeente gestelde eisen. Bij de nieuwbouw wordt geen gebruik gemaakt van uitloogbare bouwmaterialen.

Bescherming tegen overstromingen

Het terrein wordt opgehoogd tot aan niveau van de dijk. Vanwege de ophoging en de voorgenomen afkoppeling van het hemelwater, wordt wateroverlast voorkomen. Daardoor zijn er geen problemen met water te verwachten in geval van hoosbuien.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. De nieuwe functie is wonen. Deze functie is geen bedreiging voor de grondwaterkwaliteit en –kwantiteit. Er zal geen emissie van stoffen in de bodem plaatsvinden. Er zal als gevolg van deze functie geen grondwateronttrekking plaatsvinden. De woningen worden niet onderkelderd zodat de grondwaterstromingen niet of nauwelijks worden verstoord.

4.12.4 Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan opgenomen planontwikkeling.



5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Voor het plangebied zijn de regels van het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied Maarssen' van toepassing. De gronden voor de voorgevel van de voorste woningen zullen worden voorzien van de bestemming 'Tuin'. De gronden waarop de woningen zullen worden gerealiseerd zullen worden voorzien van de bestemming 'Wonen-2', zoals alle andere woningen in Tienhoven.

5.1.1 Bestemming Wonen -2

Voor de bestaande woningen binnen het lint van Tienhoven geldt de bestemming 'Wonen-2'. Deze bestemming zal ook van toepassing zijn op de nieuw te bouwen woningen. De situering van de hoofdgebouwen wordt op de kaart aangegeven middels een bouwvlak. Hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden. De goot- en bouwhoogte mogen maximaal 3 en 10 m bedragen.

Ingevolge de bestemming 'Wonen-2' mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de woning een oppervlakte hebben van 50% van de oppervlakte van het aansluitend aan de woning gelegen erf met een maximum van 50 m².

De afstand tussen bij de woning behorende bijgebouwen en de voorgevelrooilijn van de woning dient ten minste 1 m te bedragen.

De afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 2m te bedragen. Enkele bergingen zijn echter gelegen in de perceelgrens. De situering voldoet aan de regels die gelden voor vergunningsvrij bouwen. Het vergunningsvrij bouwen biedt in dit geval aanvullende mogelijkheden op hetgeen is opgenomen in het bestemmingsplan.

5.1.2 Conclusie

Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voldoet de bouw van de woningen en de bijgebouwen aan de regels van de bestemming 'Wonen-2'. Daar waar het bouwplan niet helemaal aan deze regels voldoet, kan het plan worden gerealiseerd met vergunningsvrij bouwen.



6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet ruimtelijke ordening. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. De kosten voor de ambtelijke afhandeling van de procedure worden verrekend op basis van de daarvoor geldende leges. Voor wat betreft planschade zal de gemeente met initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst afsluiten. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig wijzigingsplan wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, in samenhang met het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening.

6.2.1 Overleg met overheidsinstanties

In het kader van de overlegverplichting ex artikel 3.1.1 Bro dient een wijzigingsplan, in het kader van het vooroverleg te worden voorgelegd aan betrokken gemeenten en 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 mogelijk in het plan in het geding zijn.

Het wijzigingsplan is voorgelegd aan de volgende vooroverleginstanties:

- Provincie Utrecht
- Waternet
- Veiligheidsregio Utrecht
- Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU)
- Bewonersvereniging Tienhoven & Oud-Maarsseveen

De reacties zijn samengevat in de *'Nota Overleg voorontwerpwijzigingsplan Laan van Niftarlake 40-42 Tienhoven, december 2017'* (zie bijlage). Met name het advies van de omgevingsdienst heeft geleid tot een aanpassing van de toelichting van het plan. Daarnaast zijn er enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Ook deze zijn in de nota beschreven.

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerp-wijzigingsplan 'Laan van Niftarlake 40 - 42, heeft ter inzage gelegen van PM 2017 tot en met PM 2017. Digitaal was het plan in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl (NL.IMRO.1904.WPLvNiftarl4042THN-OW01). Een analoog exemplaar lag in dezelfde periode ter visie op het gemeentehuis. Het plan is gepubliceerd in de Staatscourant, in PM en op de gemeentelijke website.

Er zijn PM zienswijzen op het ontwerp-wijzigingsplan ingediend, allen binnen de termijn van ter visielegging. Deze zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (eveneens opgenomen in bijlage PM) zijn verwerkt in het wijzigingsplan. De zienswijzen hebben wel/niet geleid tot wijzigingen in het plan.



7 Bijlagen bij de toelichting





KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu