



STICHTSE VECHT

De Vier Hoeven

WIJZIGINGSPLAN



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

De Vier Hoeven

Stichtse Vecht

wijzigingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.1904.WPDeVierHoevenTHN-VG01

projectnummer:
400347.20161762

opdrachtleider:
R.A. Sips

planstatus

datum:
09-02-2017
-
08-03-2017
24-10-2017

status:
concept
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3	Onderzoek	11
3.1	Verkeer en wegverkeerslawaaai	11
3.2	Luchtkwaliteit	12
3.3	Bedrijven en milieuhinder	13
3.4	Externe veiligheid	13
3.5	Bodem	13
3.6	Water	14
3.7	Ecologie	16
3.8	Archeologie	17
3.9	Mer-beoordeling	18
Hoofdstuk 4	Juridische regeling	19
4.1	Toetsing aan de wijzigingsregels	19
4.2	Juridische vormgeving van wijzigingsplan	20
Hoofdstuk 5	Economische uitvoerbaarheid	21
Hoofdstuk 6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23

Bijlagen toelichting

Bijlage 1	Planboekje
Bijlage 2	Addendum inrichtingsplan
Bijlage 3	Keuring bouwbesluit
Bijlage 4	Bezoekverslag brandweer
Bijlage 5	AERIUS berekening
Bijlage 6	Nota van beantwoording zienswijzen

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	41
Artikel 1	Begrippen	41
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	43
Artikel 2	Wonen	43
Hoofdstuk 3	Overgangs- en slotregels	45
Artikel 3	Slotregel	45



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggend plan betreft een wijziging van het bestemmingsplan 'Maarsseveense Plassen e.o.' van de gemeente Stichtse Vecht. Dit bestemmingsplan is op 18 mei 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Maarssen.

Op de locatie aan de Westbroekse Binnenweg 68C vigeert de bestemming 'Recreatie - 3'. Voor het perceel is het mogelijk deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de bestemming 'Wonen'. Voor de globale ligging van het perceel en de plangrens wordt verwezen naar figuur 1.1.



Figuur 1.1 Ligging plangebied

In gezamenlijkheid hebben de besturen van zeven recreatieparken (Berkenhof, De Vier Hoeven, Zwaluwpark, De Molenpolder, Kleihoeve, De Veenhoeve en De Willems Hof) het voornemen om hun recreatiepark om te zetten naar een definitieve woonbestemming conform een in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. De gemeente wil hieraan haar medewerking verlenen. Zij heeft hiertoe het stappenplan wijzigingsprocedure bestemmingsplan Parken Westbroekse Binnenweg (versie 23 november 2011) opgesteld.

Voor de Vier Hoeven zijn inmiddels de eerste stappen uit het stappenplan doorlopen. Er is een inmeting van het park, de kavels en chalets verricht. Deze inmeting is verwerkt in figuur 'nulmeting chalets en kavels' in bijlage 1. Sinds de goedkeuring van het inrichtingsplan door het college op 30 augustus 2012 hebben enkele wijzigingen plaatsgevonden. Het vernieuwde inrichtingsplan is opgenomen in bijlage 2. De wijzigingen ten opzichte van het goedgekeurde inrichtingsplan worden beschreven in paragraaf 2.2.

In de wijzigingsbevoegdheid zijn randvoorwaarden opgenomen om voldoende ruimtelijke kwaliteit van het nieuwe woongebied te garanderen. Daarbij dient te worden voldaan aan onder meer parkeernormen, groenvoorzieningen en veiligheidsaspecten (waaronder het bouwbesluit).

Het voorliggend plan voorziet in de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid en maakt, na inwerkingtreding, onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Maarsseveense Plassen e.o.' uit 2009. De regels uit het bestemmingsplan 'Maarsseveense Plassen e.o.' zijn dan ook van toepassing op dit wijzigingsplan.

Het wijzigingsplan De Vier Hoeven bestaat uit een wijzigingskaart, regels, een wijzigingsbesluit en een bijbehorende toelichting waarin het project wordt beschreven alsmede de afweging van alle aan de orde zijnde belangen.

1.2 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan 'Maarsseveense Plassen e.o.'. De bijbehorende plankaart is als een afzonderlijk onderdeel opgenomen in het wijzigingsplan. De relevante milieuonderzoeken worden in hoofdstuk 3 toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt de juridische regeling toegelicht. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid behandeld.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Het plan heeft betrekking op een bestemmingswijziging ten behoeve van de realisatie van (permanente) woningen binnen het plangebied.

2.1 Huidige situatie

Recreatiepark De Vier Hoeven ligt aan de Westbroekse Binnenweg 68C te Tienhoven. Dit park heeft een omvang van ruim 1,8 hectare. Binnen het plangebied staan 48 chalets, de meesten met vrijstaand bijgebouw. De huidige situatie is weergegeven in figuur 'nulmeting chalets en kavels', bijlage 1.

In het geldende bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. (2009) is in de overgangs- en slotbepalingen van de regels (artikel 29 overgangsrecht) het volgende opgenomen:

Persoonsgebonden overgangsrecht recreatieverblijven

Een recreatieverblijf dat vóór 1 januari 2005 permanent werd bewoond en sedertdien onafgebroken is bewoond mag als woning in gebruik blijven door;

- personen die zulks kunnen aantonen,
- personen die volgens de gemeentelijke basis Administratie in dat recreatieverblijf vóór die datum ingeschreven stonden.

Op grond van bovenstaande hebben de bewoners gedoogbeschikkingen ontvangen.

Een groot aantal bewoners had al in 1984 of in 1990 een gedoogbeschikking ontvangen voor permanente bewoning. De bewoners hebben, na een uitgebreide controle van de aangeleverde bewijsstukken, in 2008 een nieuwe gedoogbeschikking ontvangen. Deze situatie wordt nu ook planologisch gelegaliseerd.

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is gestart met het geschikt maken van de chalets voor permanente bewoning. De bestaande woningen (chalets) zijn in pandig aangepast, zo zijn onder meer rookmelders geplaatst en hebben er aanpassingen aan de rookgasafvoer plaatsgevonden. De bouwhoogte van elk hoofdgebouw blijft gelijk.

Om de beoogde functiewijziging mogelijk te maken dient aan een aantal voorwaarden, zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid, te worden voldaan. De wijzigingsbevoegdheid wordt alleen toegepast als het gehele park aan de eisen voldoet.

Eén van de voorwaarden is een goedgekeurd inrichtingsplan. Dit inrichtingsplan moet voldoen aan enkele eisen. Het inrichtingsplan en bijbehorende toelichting zijn als bijlage 1 toegevoegd. Het inrichtingsplan van het recreatiepark De Vier Hoeven is op 30 augustus 2012 door het college goedgekeurd. Het plan gaat uit van de volgende maatregelen om aan de vereisen te voldoen:

- opheffen van kavel 47 waardoor kavel 46, 48 en 52 groter worden;
- compenseren van de uitgeplaatste kavel 47 door een nieuw toe te voegen kavel naast kavel 64;

- opheffen van kavel 62 zodat kavel 61 kan worden vergroot;
- opheffen van kavel 57 ten goede van kavel 56;
- voor de opgeheven kavels 62 en 57 worden kavels gerealiseerd in het grasveld;
- alle nieuwe of herverkavelde kavels krijgen een parkeerplaats op eigen terrein;
- het achterste bijgebouw op kavel 9 komt te vervallen.

De omvang van de individuele percelen, de bebouwingsoppervlakte en de hoogte van de hoofd- en bijgebouwen zijn opgenomen in bijlage 1.

Sinds de goedkeuring van het inrichtingsplan hebben enkele wijzigingen plaatsgevonden. Het betreft de volgende wijzigingen die zijn verwerkt in de aangepaste inrichtingsschets zoals opgenomen in bijlage 2:

- opheffen kavel 37 ten behoeve van kavel 38 (hernummerd tot kavel 37);
- voor de opgeheven kavel 37 wordt een nieuw kavel gerealiseerd op de groenstrook naast het parkeerterrein;
- twee van de nieuwe kavels in het grasveld worden eveneens verplaatst naar de groenstrook aan de kant van het parkeerterrein (in totaal worden dus drie nieuwe kavels gerealiseerd op de groenstrook aan de kant van het parkeerterrein);
- perceel 47 is volgens het inrichtingsplan opgeheven en het chalet is verwijderd. Aangezien in het chalet een bedrijf was gevestigd van bewoners van perceel 53, is met deze bewoners overeengekomen dat chalet 53 mag worden uitgebreid met een aanbouw van 26 m². Binnen het plangebied zijn in de nieuwe situatie daarom 47 woningen toegestaan.

Een laatste wijziging die niet is opgenomen in de aangepaste inrichtingsschets betreft de handhaving van het achterste bijgebouw op kavel 9. De gemeente is in dit geval akkoord gegaan met de overschrijding van de maximale oppervlakte bijgebouw (10 m²) als deze passend is binnen het vergunningvrij bouwen.

Hoofdstuk 3 Onderzoek

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening ten behoeve van dit wijzigingsplan heeft plaatsgevonden.

3.1 Verkeer en wegverkeerslawaai

Ontsluiting en verkeersafwikkeling

Het plangebied wordt voor alle modaliteiten ontsloten via de Westbroekse Binnenweg. Deze is gecategoriseerd als erftoegangsweg en heeft een snelheidslimiet van 50 km/h (Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2008-2012, Goudappel Coffeng 2008). Uit verkeersonderzoek (Bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen, RBOI 2010) blijkt dat, bij ongewijzigde situatie, de verkeersintensiteiten op deze weg in 2020 circa 1.500 mvt/werkdagemaal bedragen.

De verkeersgeneratie, uitgaande van een gebruik van de chalet als recreatiewoning, bedraagt maximaal 2,3 mvt/etmaal, uitgaande van een matig stedelijke omgeving in de rest bebouwde kom. De totale verkeersgeneratie van 48 recreatiewoningen bedraagt dan circa 111 mvt/etmaal. Voor de functie wonen geldt een verkeersgeneratie van 5,8 mvt/etmaal, uitgegaan van woningen in een groen-stedelijke omgeving. De verkeersgeneratie van 48 woningen in dit gebiedstype bedraagt circa 279 mvt/etmaal. In de praktijk worden de chalets al permanent bewoond daardoor zal de verkeersgeneratie feitelijk niet toenemen.

Permanente bewoning van de recreatiewoningen zal in de praktijk niet leiden tot een toename van de intensiteiten op de Westbroekse Binnenweg. Voor het type wegen waarbinnen deze weg gerekend wordt, geldt een maximale intensiteit van 5.000 tot 6.000 mvt/etmaal (ASVV, 2004). In de toekomstige situatie worden deze richtlijnen niet overschreden. De inrichting van de weg biedt voldoende capaciteit.

Wegverkeerslawaai

Recreatiewoningen zijn volgens de Wet geluidhinder (Wgh) geen geluidsgevoelige functies. Voor normale woningen geldt dit wel, waardoor akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai noodzakelijk is. Voor de woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een uiterste grenswaarde van 63 dB.

De woningen liggen binnen de wettelijke geluidszone van de Westbroekse Binnenweg (binnenstedelijk gebied en rijbaanindeling van 1-2 rijstroken). In 2007 heeft reeds akoestisch onderzoek naar wegverkeers plaatsgevonden ("Herzien akoestisch onderzoek ontwerpbestemmingsplan Maarsseveense Plassen", januari 2007). Hierin is geconcludeerd dat alle woningen in het plangebied buiten de 48 dB contour van de Westbroekse Binnenweg liggen. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Conclusie

De Westbroekse Binnenweg biedt ruim voldoende capaciteit om het huidige en toekomstige verkeer af te kunnen wikkelen. Geconcludeerd wordt dat de functiewijziging van recreatiewoningen naar permanente woningen in de praktijk niet zal leiden tot een toename van de verkeersintensiteiten. Verder wordt, in het kader van wegverkeerslawaai, voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De aspecten verkeer en wegverkeerslawaai staan de ontwikkeling niet in de weg.

3.2 Luchtkwaliteit

Beleid en Normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in de volgende tabel weergegeven.

Tabel 3.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

stof	toetsing van	Grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

NIBM

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen.

Onderzoek en conclusie

De omzetting van recreatiewoning naar permanente woning draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. De toename van de concentraties NO₂ en PM₁₀ bedraagt in geen geval meer dan 3% van de grenswaarden. Toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat in 2011 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs de Westbroekse Binnenweg (als maatgevende doorgaande weg in de omgeving van het plangebied) ruimschoots onder de grenswaarden

uit de wetgeving lagen. Omdat direct langs deze weg aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het plangebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt.

3.3 Bedrijven en milieuhinder

Beleid- en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (herziene versie, 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

Onderzoek en conclusie

In de directe omgeving van het park zijn geen bedrijven aanwezig. Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect bedrijven en milieuhinder staat de planuitvoering niet in de weg.

3.4 Externe veiligheid

Beleid- en normstelling

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.

Onderzoek en conclusie

In de vorige paragraaf is aangegeven dat in de omgeving van het projectgebied geen bedrijven liggen. Opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen bij bedrijven speelt in het kader van dit project dan ook geen rol.

Uit informatie van de provinciale risicokaart (www.risicokaart.nl) en de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

3.5 Bodem

Dit wijzigingsplan voorziet in een bestemmingswijziging. Met dit wijzigingsplan wordt permanente bewoning van de reeds aanwezige chalets mogelijk gemaakt. In de huidige situatie worden de chalets reeds (in ieder geval voor een groot gedeelte van de tijd) bewoond. Ook de vervanging van enkele chalets vindt plaats op het bestaande recreatieterrein. Noodzaak tot bodemonderzoek is niet aan de orde.

3.6 Water

Waterbeheer en watertoets

Bij het tot stand komen van dit wijzigingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Waternet voert taken uit in opdracht van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het projectgebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal

- Provinciaal Waterplan

Waterschapsbeleid

Het Waterbeheerplan 2016-2021 bouwt voort op het plan voor de periode 2010-2015 en houdt tegelijk rekening met nieuwe ontwikkeling. Het waterbeheerplan is op 8 oktober 2015 goedgekeurd door het Algemeen Bestuur van het waterschap en is vanaf 1 januari 2016 van kracht.

In het Waterbeheerplan 2016-2021 beschrijft het waterschap wensbeelden per thema voor 2030, en daaruit afgeleid doelen voor de planperiode 2016-2021 op hoofdlijnen. Hierin staat wat het waterschap doet aan veiligheid, de beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en aan efficiënte zuivering van afvalwater. Ook zet het waterschap zich in voor het behoud van cultuurhistorisch erfgoed en de natuur. Het waterschap wil bereiken dat mensen zich bewuster worden van het belang van een veilig en 'robuust' (toekomstbestendig) watersysteem. Het waterschap wil open en toegankelijk zijn, actief naar samenwerking zoeken en de dialoog aangaan. De strategische uitgangspunten voor de langere termijn (2030) zijn:

- Samenbrengen van alle regionale waterbeheertaken in één regionale waterautoriteit;
- Een klimaatbestendig en daarmee waterrobuust gebied;
- Steden die beter bestand zijn tegen extreme regenbuien, wateroverlast, overstromingen, hitte en droogte;
- Een omgeving die zich bewust is van waterveiligheid;
- Water dat overal in het gebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie;
- Gebruik van afvalwater als grondstof en bron voor energie en water;
- Gebruik van vernieuwende oplossingen vanuit samenwerking met kennisinstellingen, andere overheden en marktpartijen;
- Vermindering van regeldruk en vergroting van kosteneffectiviteit voor burgers en bedrijven;
- Afstemming over alle watertaken per stroomgebied (i.c. Rijn-West);
- Behoud van de zelfstandige bevoegdheid.

Huidige situatie

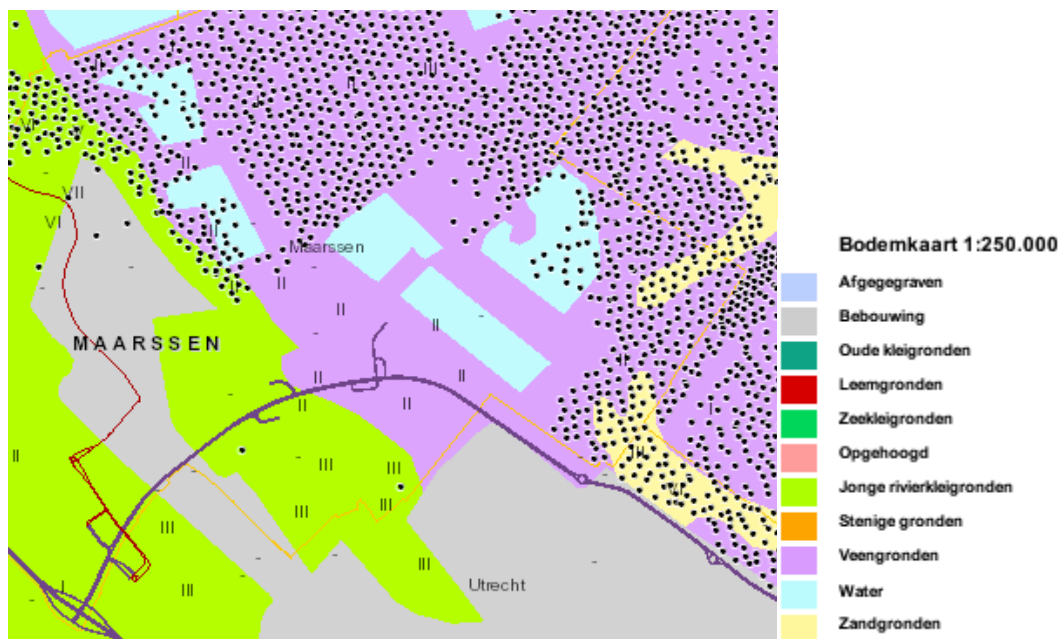
Algemeen

Het plangebied is gelegen aan de Westbroekse Binnenweg 68C te Tienhoven en bestaat in de huidige situatie uit een park met recreatiewoningen.

Bodem en grondwater

Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse uit veengrond. Er is sprake van grondwater trap II. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand op minder dan 0,4 m beneden maaiveld ligt en dat de gemiddeld laagste grondwaterstand varieert tussen 0,5 en 0,8 m beneden maaiveld. De maaiveldhoogte in het projectgebied is circa NAP -0,2 m.

Het projectgebied ligt in peilgebied 62-6 met een zomerpeil van NAP -0,8 m en een winterpeil van NAP -0,9 m.



Figuur 3.2 Bodemsoort en grondwatertrap in het projectgebied (www.bodemdata.nl)

Waterkwantiteit

Rondom het plangebied zijn verschillende sloten rondom aanwezig. In de omgeving van het projectgebied is tevens veel oppervlaktewater aanwezig. Ten zuiden van het projectgebied zijn de Maarsseveense Plassen gelegen en ten noordwesten van het projectgebied De Molenpolder. De bestaande sloten blijven in de huidige vorm gehandhaafd, waarbij bestaande afspraken tussen het waterschap en de diverse eigenaren van kracht blijven.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied ligt niet in de kern-/beschermingszone van een waterkering.

Afvalwaterketen en riolering

Over het gehele park is een vrijvervalriolering aangelegd met buizen rond \varnothing 160mm waar alle chalets op zijn aangesloten. De verantwoordelijkheid voor de aanleg, het onderhoud en het functioneren ligt bij de beheerstichting. Jaarlijks worden de putten geïnspecteerd, en indien nodig schoongemaakt. Al het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar het hoofdriool in de Westbroekse Binnenweg. Het vrijvervalriool op het park de Vier Hoeven is met een leiding \varnothing 250 mm aangesloten op een inspectieput in de Westbroekse Binnenweg. In de oostzijde van de weg ligt een vrijvervalriool \varnothing 250 mm, welke via meerdere gemalen uiteindelijk in het rioolstelsel van Maarsssen terechtkomt. Dit rioolstelsel lost op de

rioolwaterzuivering (RWZI) van Waternet aan de Diependaalsedijk.

Toekomstige situatie

Algemeen

De ontwikkeling in het plangebied bestaat uit de functiewijziging van recreatie naar wonen. Doordat het project hoofdzakelijk bestaat uit het wijzigen van een functie biedt het wijzigingsplan weinig mogelijkheden om het watersysteem en -beheer te verbeteren. De nieuwe recreatiewoningen vervangen de woningen die zullen worden gesloopt om aan de vereisten voor bestemmingswijziging te voldoen. Als gevolg hiervan wordt de totale oppervlakte bebouwing niet vergroot.

Als in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Dit betekent bijvoorbeeld dat de waterhuishouding kan worden verbeterd door toename van verhard oppervlak en/of dempingen binnen het gebied te compenseren. Ook combinaties met andere functies zoals groen en recreatie liggen voor de hand. Door de aanleg van natuurvriendelijke en ecologische oevers wordt bijvoorbeeld meer waterberging gerealiseerd. Daarnaast is het van belang om bij eventuele ontwikkeling diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitlogbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur". Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de "Keur". Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

3.7 Ecologie

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (Wnb) en het beleid van de provincie de uitvoering van het plan niet in de weg staan. Aangezien het hier hoofdzakelijk een functiewijziging betreft van een bestaande situatie (zie paragraaf 2.1) vinden er geen ingrepen plaats die kunnen leiden tot effecten op beschermde gebieden of soorten.

De vervangende chalets worden gesitueerd binnen de plangrenzen van het bestaande recreatieterrein op het speelveld. Het veld wordt intensief gebruikt en is goed onderhouden. De bouw van enkele vervangende chalets zal daarom niet leiden tot effecten op beschermde soorten. De omgeving van het recreatieterrein biedt voldoende alternatief leefgebied voor eventueel aanwezige soorten.

Het recreatieterrein ligt in directe nabijheid van het Natura 2000-gebied. Er is een AERIUS berekening uitgevoerd om de feitelijke situatie vast te kunnen leggen. Uit de berekening blijkt dat sprake is van toename van stikstofdepositie van 0,42 mol/ha/jr. De depositie vindt plaats op niet OR-relevante hexagonen. Dit zijn hexagonen waarbij de kritische depositie van het habitatype niet wordt overschreden. Omdat sprake is van een (wijziging) nieuw project waarvoor nog niet eerder een vergunning is verleend, is in overleg met de provincie Utrecht een vergunning Wnb aangevraagd. De provincie heeft aangegeven dat de vergunning wordt verleend, aangezien sprake is van een bestaande situatie. De berekening is opgenomen in bijlage 5.

Conclusie

Bovengenoemd beleid en regelgeving staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

3.8 Archeologie

Regelgeving en beleid

Wet archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Op 1 juli 2016 is deze vervangen door de Erfgoedwet. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Langs de Vecht, hebben de gemeenten Stichtse Vecht en Abcoude samen archeologische kaarten laten maken. In deze kaarten staat waar de kans het grootst is om archeologisch materiaal te vinden.

Onderzoek

De archeologische (verwachtings)waardenkaart geeft aan dat het plangebied niet is gelegen in een gebied met redelijke tot grote kans of grote tot zeer grote kans op archeologische sporen. Nabij het gebied zijn geen terreinen aanwezig, waarvan bekend is dat er archeologische waarden aanwezig zijn (archeologische monumenten).

Conclusie

Dit wijzigingsplan betreft hoofdzakelijk de omzetting van recreatiewoningen naar een permanente woningen. Vanwege de lage archeologische verwachtingswaarde, is er geen noodzaak om een verkennend archeologisch onderzoek uit te voeren voordat nieuwe bouwactiviteiten plaatsvinden.

3.9 Mer-beoordeling

Toetsingskader

In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Ook wanneer de drempelwaarden niet worden overschreden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten nagaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, zie aanleiding geven om een milieueffectrapport (MER) op te stellen. Daarbij moet worden gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig (bijlage C en D), projectmer-plichtig (bijlage C) of mer-beoordelingsplichtig (bijlage D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Onder deze drempelwaarden is een ontwikkeling niet rechtstreeks planmer-, projectmer of mer-beoordelingsplichtig.

Sinds 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Hierin is geregeld dat ook voor projecten die zijn opgenomen in bijlage D, maar beneden de drempelwaarden vallen, een besluit moet worden genomen of een MER nodig is. In dat kader wordt afgewogen of het plan - ondanks dat het ruim onder de drempelwaarde blijft - mogelijk toch belangrijke negatieve milieueffecten heeft, op basis van de eerder genoemde omstandigheden. Dit is een "vormvrije" mer-beoordeling.

Toetsing

Het plan brengt met zich dat een aantal bestaande recreatiewoningen permanent bewoond mogen worden. De opzet en de vormgeving van het park wijzigen niet. Het planologisch toestaan van het gebruik van de recreatiewoningen als burgerwoningen voorziet niet in activiteiten die een milieueffect kunnen hebben. Er kan dan ook niet worden gesproken van een wijziging van de in bijlage D11.2 benoemde activiteit. In de bijlage wordt onder D.11.2 als activiteit de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen genoemd in het geval de activiteit betrekking heeft op een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat.

Conclusie

Gelet op de kenmerken van het plan kan op voorhand worden geconcludeerd dat er hiermee geen belangrijke negatieve milieugevolgen aan de orde zijn die een milieueffectrapportage rechtvaardigen.

Hoofdstuk 4 Juridische regeling

4.1 Toetsing aan de wijzigingsregels

In het bestemmingsplan 'Maarsseveense Plassen e.o.' is in artikel 11 lid 5 van de regels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder een aantal voorwaarden de bestemming 'Recreatie - 3' te kunnen wijzigen ten behoeve van de bestemming 'Wonen', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de wijzigingsbevoegdheid alleen mag worden toegepast op gronden waarvoor niet de dubbelbestemming 'Waarde Natuur' geldt;
[de gronden binnen het plangebied hebben in het vigerende bestemmingsplan geen dubbelbestemming 'Waarde Natuur']
- geen nadelige gevolgen optreden voor de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan;
[zie hoofdstuk 5]
- sprake dient te zijn van een verbetering in ruimtelijk opzicht, blijkens een door Burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan;
[B&W hebben het inrichtingsplan goedgekeurd op 30 augustus 2012. De wijzigingen zijn minimaal en besproken met de verantwoordelijk wethouder.]
- de minimale grondoppervlakte van een perceel 150 m² bedraagt;
[Zie inrichtingsschets (figuur 'vernieuwd inrichtingsplan', bijlage 1)]
- parkeren voor bewoners en bezoekers op eigen terrein geschiedt, waarbij uitgegaan wordt van ten minste 1,6 parkeerplaats per woning;
[Er zijn in de huidige situatie op het park in totaal 83 parkeerplaatsen aanwezig. Alle nieuwe of herverkavelde kavels krijgen een parkeerplaats op eigen terrein. Daarmee voldoet De Vier Hoeven ruimschoots aan de eis van minimaal 1,6 parkeerplaatsen per woning (48 chalets).]
- de gezamenlijke oppervlakte aan bebouwing op een perceel niet meer bedraagt dan 50%, waarbij tevens geen uitbreiding van de gezamenlijke bestaande oppervlakte en bouwmassa van de bebouwing mag plaatsvinden;
[In de huidige situatie is hiervan geen sprake (zie figuur 'nulmetingchalets en kavels', bijlage 1) en in de regels is opgenomen dat de bestaande bebouwing niet mag worden vergroot]
- de goothoogte en hoogte van een hoofdgebouw niet meer dan respectievelijk 3 m en 5 m bedraagt;
[In de huidige situatie is de maximale afwijking 4 cm. In het totaalbeeld dat rijk is aan zeer diverse hoogtes vallen deze afwijkingen niet uit de toon. Deze afwijkingen vallen binnen een toelaatbare marge. De maximale hoogtes zijn opgenomen in de regels, zodat dit in de toekomst is vastgelegd.]
- de goothoogte en hoogte van erfbebouwing niet meer dan respectievelijk 2,5 m en 4 m bedraagt;
[In de huidige situatie is hiervan geen sprake (bijlage 1) en de maximale hoogtes zijn opgenomen in de regels, zodat dit ook in de toekomst is vastgelegd]
- de maximale oppervlakte van erfbebouwing 10 m² bedraagt;
[Zoals blijkt uit bijlage 1 wordt de maximale oppervlakte erfbebouwing slechts op één perceel overschreven (kavel 9). Het bijgebouw voldoet aan de landelijke regelgeving voor vergunningvrij bouwen en mag hierdoor gehandhaafd blijven. De maximale oppervlakte van bijgebouwen is opgenomen in de regels, zodat dit ook in de toekomst is vastgelegd.]

- voldaan wordt aan de Woningwet waarbij de woningen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit voor bestaande bouw en in geval van gehele nieuwbouw voldaan wordt aan de eisen van het Bouwbesluit voor nieuwbouw;
[Alle chalets zijn gekeurd. De gemeentelijke keuring aan het bouwbesluit is als bijlage 3 opgenomen, de woningen voldoen inmiddels aan de eisen van het Bouwbesluit. Er is coullance verleend op te lage plafonddoogtes, deze eis is niet doorslaggevend geweest, omdat het niet met veiligheid maar met comfort te maken heeft.]
- bebouwing achter (het verlengde van) de bebouwing langs de Westbroekse Binnenweg gebouwd dient te worden;
[Hieraan wordt voldaan]
- wijziging van de bestemming milieuhygiënisch en vanuit brandveiligheid verantwoord is;
[de wijziging van de bestemming is milieuhygiënisch verantwoord, zie hoofdstuk 3. Om aan de brandveiligheid te voldoen zijn op het terrein 6 hydranten aanwezig. Op 20 oktober 2010 is door de brandweer een bezoek gebracht aan De Vier Hoeven. In bijlage 4 is het bezoekverslag opgenomen waarin wordt geconcludeerd dat het park voldoet.]
- op de terreinen 5% openbaar groen/water, inclusief speelvoorzieningen, aanwezig zijn;
[Het totaal aan groenvoorziening in de nieuwe situatie bedraagt 924 m² (oppervlakte speelveld na realisatie nieuwe chalets). Aangezien hiermee 5 % van het totale terrein is ingericht ten behoeve van de algemene groenvoorziening voldoet recreatiepark De Vier Hoeven aan deze vereiste en zal geen nieuwe groenvoorziening behoeven te worden aangelegd, zie aangepaste inrichtingsschets (bijlage 2).]
- de wijzigingsbevoegdheid alleen wordt toegepast indien er overwegend sprake is van overgangsrechtelijke permanente bewoning;
[Er is sprake van overgangsrechtelijke permanente bewoning]
- de wijzigingsbevoegdheid alleen wordt toegepast als het gehele park aan de eisen voldoet.
[Hieraan wordt voldaan, zie bovenstaande punten]

4.2 Juridische vormgeving van wijzigingsplan

In de bestemming Wonen zijn woningen uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan tot een maximale inhoud van 600 m³. Daarnaast mag de goot- en bouwhoogte respectievelijk ten hoogste 4,5 m en 10 m bedragen. De goot- en bouwhoogte van erfbouw mag maximaal respectievelijk 3 en 5 meter bedragen.

Om aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid te kunnen voldoen worden er regels toegevoegd aan het vigerende bestemmingsplan. Zo moet opgenomen worden dat de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan respectievelijk 3 en 5 m. Voor erfbouw geldt dat de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,5 en 4 meter en het oppervlak maximaal 10 m² mag bedragen.

Wanneer dit wijzigingsplan rechtskracht heeft verkregen, zal het wijzigingsplan integraal deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Maarsseveense Plassen e.o' uit 2009 (vastgesteld door de voormalige gemeente Maarssen).

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan is in gang gezet door een particuliere initiatiefnemer. De betreffende gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. De uitvoering van het project komt volledig voor rekening van deze initiatiefnemer. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd.

Aangezien het niet gaat om een aangewezen bouwplan als bedoeld in de Wro is het kostenverhaal door middel van een anterieure overeenkomst of via een exploitatieplan niet aan de orde.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overlegreacties

In het kader van het overleg artikel 3.1.1. Bro is het ontwerpwijzigingsplan aan diverse instanties toegezonden. De overlegreacties zijn waar nodig verwerkt in het wijzigingsplan, voordat deze ter inzage is gelegd voor zienswijzen.

Zienswijzen

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft met ingang van 21 april tot en met 1 juni 2017 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ontvangen. Voor de gemeentelijke reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de in bijlage 6 opgenomen 'Nota van beantwoording zienswijzen'.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

bijlagen bij de Toelichting

Bijlage 1 Planboekje

DE VIER HOEVEN

NULMETING & VERNIEUWD INRICHTINGSPLAN





Plankaart "De Vier Hoeven", parkeren en groen (niet op schaal)

PARK

Recreatiepark de Vier Hoeven bestaat uit totaal 48 chalets. Het park heeft een totaal oppervlakte van 20.115m².

Groene ruimte

Het park heeft een centrale groen ruimte van 2.615 m². Dit komt neer op ca. 13% van de totale oppervlakte park.

Parkeren

De Vier Hoeven heeft het parkeren zeer goed geregeld. Aan het begin van het terrein zijn er nog voor de slagboom 25 vrij toegankelijke plekken. Daarnaast is er achter de slagboom een centrale parkeerplaats voor 28 parkeerplekken. Tevens zijn er over het park heen verspreid nog 30 parkeerplekken op eigen terrein. Daarmee zijn er in totaal 83 parkeerplekken beschikbaar en wordt er een parkeernorm van 1,7 plek/chalet gehaald.

Voor het parkeren is uitgegaan van bruikbare plekken. In tekening is een maat aangehouden van 2x5 m in de praktijk blijkt er vaak meer ruimte te zijn, omdat er bijvoorbeeld een tuinpad langs loopt of omdat heggen terugliggen ten opzichte van de perceelgrens.



Nulmeting en vernieuwd inrichtingsplan "De Vier Hoeven"

KAVELS HUIDIG

Op de Vier Hoeven voldoen zes kavels niet volledig aan de eisen. Die zes kavels zijn als het volgt te verdelen:

Kavel kleiner dan 150 m²

Vijf kavels zijn kleiner dan 150 m². Het gaat daarbij om afwijkingen van 2m² tot 11m² te klein.

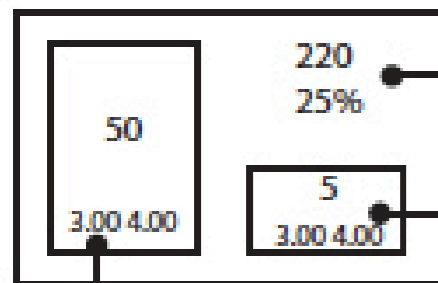
Bijgebouwen te groot

Bij een kavel zijn de bijgebouwen te groot.

Het gaat om de volgende maten bijgebouwen:

- Kavel 9: 12 m² bijgebouw (totaal bebouwingspercentage 28%)

HET KAVELPASPOORT



Kavel oppervlak en bebouwingspercentage

Oppervlak bijgebouw en goot- en nokhoogte

Oppervlakte hoofdgebouw
goot- en nokhoogte
Een rood getal betekent een overschrijding van de norm

DE VIER HOEVEN	KADESTALE GEGEVENS	OPPERVLAK PERCEEL	OPPERVLAK BEBOUWING 1 CHALET	GOOTHOOGTE	NOKHOOGTE	OPPERVLAK BEBOUWING 2 BIJGEBOUW	GOOTHOOGTE	NOKHOOGTE	TOTALE BEBOUWING	% BEBOUWING T.O.V. PERCEEL
20120113	NO	M2	M2	M	0,00	M2	0,00	0,00	M2	%
NORMEN				<3	< 5	<10	< 2,5	< 4		<50%
NO 1	718	353	68	2,87	3,74	7	2,00	2,90	75,0	21
2	719	240	54	2,69	2,69	5	1,93	2,28	59,0	25
3	720	249	57	3,00	3,63	0			57,0	23
4	721	240	67	2,79	3,63	7	2,50	2,96	74,0	31
5	722	241	59	2,48	2,96	7	2,10	2,55	66,0	27
6	723	304	33	2,77	2,77	7	2,00	2,60	40,0	13
7	724	241	59	2,54	2,94	7	1,90	2,38	66,0	27
8	725	246	59	2,51	4,34	8	2,50	3,04	67,0	27
9	726	262	61	2,51	3,24	12	2,00	2,45	73,0	28
10	727	252	28	2,51	2,56	8	1,70	1,93	36,0	14
11	728	250	28	2,38	2,38	7	1,70	1,89	35,0	14
12	729	247	66	2,97	4,54	8	2,50	3,11	74,0	30
14	730	369	98	2,74	3,92	7	2,00	2,45	105,0	28
19	684	337	36	2,72	2,72	7	2,35	2,85	43,0	13
21	685	262	60	2,75	3,76	8	2,20	2,68	67,5	26
22	686	233	54	2,90	3,39	0			54,0	23
23	687	197	43	2,57	3,09	7	1,70	2,10	50,0	25
24	688	288	67	2,76	3,49	10	1,90	2,40	77,0	27
25	689	229	50	2,74	3,20	7	2,42	2,42	56,8	25
26	629	241	69	2,94	4,47	8	2,27	2,94	77,0	32
27	691	174	50	2,81	3,91	7	2,00	2,48	57,0	33
28	690	247	67	2,67	3,44	7	2,00	2,36	74,0	30
31	693	175	29	2,26	2,66	7	1,90	2,25	36,0	21
32	694	235	67	2,74	3,61	7	1,70	2,20	74,0	31
33	695	244	67	2,60	3,42	7	1,80	2,39	74,0	30
36	698	170	29	2,25	2,25	7	1,80	2,05	36,0	21
37	697	263	28	2,37	2,37	7	1,50	1,91	35,0	13
38	696	253	29	2,32	2,32	7	1,75	2,14	36,0	14
41	699	336	75	2,94	4,16	7	2,20	3,00	82,0	24
43	700	353	67	2,86	3,95	7	1,85	2,85	74,0	21
46	703	148	47	2,86	3,98	7	2,23	2,63	54,0	36
47	702	139	26	2,36	2,36	7	2,30	2,51	33,0	24
48	701	303	67	3,02	3,97	8	2,20	2,85	75,0	25
51	704	228	58	2,63	3,20	7	1,80	2,29	65,0	29
52	705	141	44	2,94	3,39	7	1,90	2,46	50,6	36
53	706	231	48	3,04	3,95	7	2,00	2,52	55,0	24
56	709	143	32	2,36	2,36	0			32,0	22
57	708	229	25	2,36	2,36	7	1,70	2,07	32,0	14
58	707	247	66	2,78	3,62	7	2,00	2,46	73,0	30
61	710	146	23	2,97	2,44	7	1,80	2,20	30,0	21
62	711	232	24	2,19	2,19	5	1,80	2,20	29,0	13
63	712	247	66	2,66	3,52	7	2,00	2,43	73,0	30
64	716	404	19	2,19	2,19	0			19,0	5
66	714	356	67	2,98	3,56	7	2,00	2,54	74,0	21
68	713	221	31	2,70	3,00	5	1,80	2,04	36,0	16
68 B	683*	265	66	2,70	3,50	9	1,80	2,26	75,0	28
69	716	212	19	2,19	2,19	0			19,0	9
70	716	457	19	2,19	2,19	0			19,0	4



Vernieuwd inrichtingsplan "De Vier Hoeven", (niet op schaal)

VERNIEUWD INRICHTINGSPLAN

PLAN VAN AANPAK

Op de Vier Hoeven staan een aantal kavels leeg en zijn er nog niet verkavelde vrije stukken. Daardoor is er ruimte om het park te herverkavelen en zo te voldoen aan de kavel eisen.

Oplossing voor te kleine kavels

Kavel 47 wordt opgeheven, waardoor kavel 46, 48 en 52 groter worden. Ze worden respectievelijk 278, 303 en 150 m² groot. De uitgeplaatste kavel 47 wordt gecompenseerd door een nieuw toe te voegen kavel naast kavel 64.

Kavel 62 wordt opgeheven en kavel 61 wordt daarmee vergroot. Dit gebeurt ook met kavel 57 ten goede van kavel 56. De kavels worden respectievelijk; 378 m² en 373 m².

Voor de opgeheven kavels 62 en 57 worden kavels gerealiseerd in het grasveld van elk: 390 m².

Alle nieuwe of herverkavelde kavels krijgen een parkeerplaats op eigen terrein, omdat er al een lichte overschot was aan parkeerplekken blijft de norm van 1,6 daarmee gehandhaafd.

Bijgebouwen te groot

Het achterste bijgebouw op kavel 9 zal komen te vervallen.

Bijlage 2 Addendum inrichtingsplan

DATUM: 16-12-2016
BETREFT: WIJZIGINGEN T.O.V. HET INRICHTINGSPLAN

Het woonhuisperceel is buiten het park gehouden.
Hierdoor ontstaat er een aanpassing op het totaalopeervlak van het park en een herberekening van het openbaar groen.

Totaal oppervlak park: 18.480 M2
Het speelveld word 924 M2 en is daarmee 5% van het totaaloppervlak.

Er worden 3 nieuwe kavels gerealiseerd op de groenstrook aan de kant van het parkeerterrein.

Perceel 47 is volgens het inrichtingsplan opgeheven en het chalet (26 M2) is verwijderd.
In het chalet was een bedrijf gevestigd van bewoners van perceel 53. Met Dhr. Haak van gemeente Stichtse Vecht is op 28-1-2014 overeengekomen dat het chalet no 53 mag worden uitgebreid met een aanbouw van 26 M2. Deze aanbouw is in de nieuwe plankaart opgenomen.



vernieuwd inrichtingsplan

Bijlage 3 Keuring bouwbesluit

Overzicht keuringen en nakeuringen op de Vier Hoeven

De Vier Hoeven bestaat uit 48 kavels.

Op 11 kavels stonden verouderde aluminium chalets die zijn verwijderd.

Er zijn in het totaal dus 37 chalets gekeurd.

Op 7 en 8 oktober 2013 zijn 27 chalets gekeurd.

Hiervan zijn 17 goedgekeurd.

Er waren 10 afkeuringen op grond van:

- Aanpassingen rookgasafvoer cv 4x**
- Rookmelders plaatsen 5x**
- Vervangen geizer voor gesloten ketel 1x**

Op 27-6-2014 zijn 3 chalets goedgekeurd, mede omdat de gemeente uiteindelijk in plafonds lager dan 2.10 geen grond van afkeuring meer vond.

Op 12-11-2014 zijn 3 chalets goedgekeurd.

Op 19-11-2014 is 1 chalet goedgekeurd.

Op 4-11-2016 zijn 3 chalets goedgekeurd en de 10 chalets die in eerdere rondes niet voldeden, herkeurd en goedgekeurd.

Conclusie:

Alle 37 chalets zijn goedgekeurd

Voor de gang van zaken en dit resultaat is de Gemeente Stichtse Vecht door MB-All op de hoogte gebracht.



Gemeente stichtse Vecht -
Project 'Inspecties Bouwbesluit Park De Vier Hoeven'



Object-nummer	Datum toets	Resultaat	Voldoet niet aan artikel(en)	Advies te verrichten aanpassing	Fotonummers
1	8-10-2013	N.v.t.	N.v.t.	Chalet in afbouwfase. Na voltooiing hercontrole uitvoeren.	3253
19	8-10-2013	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	3254
46	8-10-2013	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	3233
6	8-10-2013	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	3252
63	8-10-2013	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	3251
27	8-10-2013	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	3234
12	8-10-2013	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	3231 3232
8	7-10-2013	voldoet	N.v.t.	Rookmelder is aanwezig in de huiskamer. Advies om in de hal/overloop tevens een rookmelder op te hangen.	3219
7	8-10-2013	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	3230
3	7-10-2013	voldoet	N.v.t.	Advies om rookmelder op batterijvoeding te vervangen door rookmelder op netstroom	3220 3221 3222 3223
51	7-10-2013	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	3211
5	7-10-2013	voldoet	N.v.t.	Rookmelder staat uit. Advies meegeven om de rookmelder altijd aan te laten staan en batterijwerking regelmatig te testen.	3227 3228
66	7-10-2013	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	3225 3226
32	7-10-2013	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	3224
28	7-10-2013	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	3218
43	7-10-2013	voldoet NIET	afd 6.5 art. 6.21 lid 1	Rookmelder (op batterijvoeding of bij voorkeur op netstroom) plaatsen in de hal/overloop.	3217
10	7-10-2013	voldoet NIET	afd 6.5 art. 6.21 lid 1 afd4.1 art 4.7 lid 1 en 2	Hoogte van verblijfsruimte voldoet niet in de gehele ruimte. Afwijking is minimaal (max. 1 cm). Advies is deze afwijking te accepteren. Wel dient een rookmelder te worden geplaatst in de hal/overloop.	3216
33	7-10-2013	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	3215
31	7-10-2013	voldoet NIET	afd. 4.1 art. 4.7 lid 1 en 2	Hoogte van het plafond in de verblijfsruimte is 2,06 m. Aanpassing wellicht mogelijk door schrotenplafond te verwijderen. Alternatief is om afwijkende hoogte (6 cm.) te accepteren. Verbrandingstoestel in badruimte. Advies om verbrandingstoestel te verplaatsen naar andere ruimte.	3213 3214
26	7-10-2013	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	3212
68B	8-10-2013	voldoet NIET	afd.2.8 art. 2.65	CV-toestel verplaatsen naar een andere ruimte en de afvoer- en beluchtingspijp voorzien van een goedgekeurde Trega kap.	3235
9	8-10-2013	voldoet NIET	afd.3.8 art. 3.58	Goedgekeurde Trega kap plaatsen op de afvoer/beluchtingspijp om dichtvriezen van de afvoer te voorkomen.	3237 - 3238 - 3239
4	8-10-2013	voldoet NIET	afd.3.8 art. 3.58	Combinatie afvoer/beluchtingskap voorzien van goedgekeurde Trega kap / rookmelder vervangen door deugdelijk werkend exemplaar	3240 - 3241 - 3242
23	8-10-2013	voldoet NIET	afd.2.8 art. 2.65. afd. 3.8 art. 3.58	CV-Toestel verplaatsen naar een andere ruimte en de afvoer- en beluchtingspijp voorzien van een goedgekeurde Trega kap. Tevens minimaal 1 rookmelder plaatsen in hal/overloopruimte.	3244 - 3245 - 3246 - 3247 - 3248
41	8-10-2013	voldoet NIET	afd 6.5 art. 6.21 lid 1	Rookmelder (op batterijvoeding maar bij voorkeur op netstroom) plaatsen in de hal/overloop.	3249 - 3250
22	8-10-2013	voldoet NIET	afd.3.8 art. 3.58	Beluchtingspijp aanbrengen bij verbrandingsstoestel.	3243
25	8-10-2013	voldoet	N.v.t.	N.v.t.	3229

Bijlage 4 Bezoekverslag brandweer

Bezoekverslag d.d. 20 oktober 2010

Westbroekse Binnenweg 68 te Tienhoven, Recreatiepark de Vier Hoeven

Aanwezig: Cor Heutenik (brandweer Maarssen)
Jurgen van Herwijnen (afdeling Ruimte gemeente Maarssen)
Aart-Jan Verhoef (mede eigenaar Recreatiepark de Vier Hoeven)

Geschiedenis

Het bezoek het plaatsgevonden op initiatief van de gemeente Maarssen ten behoeve van het onderzoek naar alternatieven voor een tweede calamiteitenuitrit op de recreatieparken aan de Westbroekse Binnenweg. De recreatieparken die in aanmerking wensen te komen voor een wijziging van de bestemming Verblijfsrecreatie naar Wonen, dienen bij calamiteiten voor meerdere hulpverleningsdiensten tegelijkertijd bereikbaar te zijn en te blijven. Dit kan door middel van een tweede (calamiteiten) in- uitrit waarmee de recreatieverblijven via een tweede onafhankelijke route bereikbaar zijn.

Regelgeving

De Handreiking van de NVBR, welke door de brandweer Maarssen als basis wordt gebruikt voor bereikbaarheidsvereisten, biedt de mogelijkheid om op een alternatieve wijze tot een gelijke bereikbaarheid te komen bij calamiteiten. In de paragraaf betrekking hebbende op doodlopende wegen uit bijlage 2 van de Handreiking staat weergegeven wat onder alternatieve oplossingen gerekend kan worden. Dit is bijvoorbeeld een zogenoemde keerlus waardoor de recreatieverblijven steeds langs meerdere routes bereikbaar blijven.

Situatie ter plaatse

Op het recreatiepark de Vier Hoeven zijn voldoende keermogelijkheden in de vorm van ringwegen (keerlussen) welke steeds voldoende bereikbaar zijn voor brandweervoertuigen (tankautospuit). Verder zijn de recreatieverblijven welke niet aan deze keerlussen zijn gelegen, niet verder dan 40 meter verwijderd van een brandput waarmee de bereikbaarheid om te blussen is gegarandeerd. In het geval meerdere hulpdiensten een recreatieverblijf moeten kunnen bereiken is dit steeds mogelijk waarbij opgemerkt dient te worden dat bij recreatieverblijven die niet aan één van de keerlussen zijn gelegen, de afstand tot het verblijf maximaal 40 meter is.

Conclusie

Voldoet



Bijlage 5 AERIUS berekening

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat resultaten van een stikstofdepositieberekening met AERIUS Calculator. U dient dit document te gebruiken ter onderbouwing van een vergunningaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming.

De resultaten geven de stikstofeffecten van deze activiteit weer voor Natura 2000-gebieden. AERIUS Calculator maakt enkel voor de PAS-gebieden inzichtelijk welke stikstofgevoelige habitattypen er voor komen en op welke hiervan een effect is. Op basis hiervan is aangegeven voor hoeveel hectares ontwikkelingsruimte benodigd is.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en stikstofoxide (NO_x), of één van beide. Hiermee is de depositie van de activiteit berekend en uitgewerkt.

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in de Calculator.

Berekening Situatie 1

- ▶ Kenmerken
- ▶ Emissie
- ▶ Depositie natuurgebieden
- ▶ Depositie habitattypen

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: www.aerius.nl en pas.naturazoo.nl.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Rho	Westbroekse binnenweg 68c, 3612AJ Tienhoven

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Vierhoven	RyFdDyyiNVv8
Datum berekening	Rekenjaar
08 augustus 2017, 09:26	2017

Totale emissie

Situatie 1	
NOx	6,54 kg/j
NH ₃	< 1 kg/j

Depositie

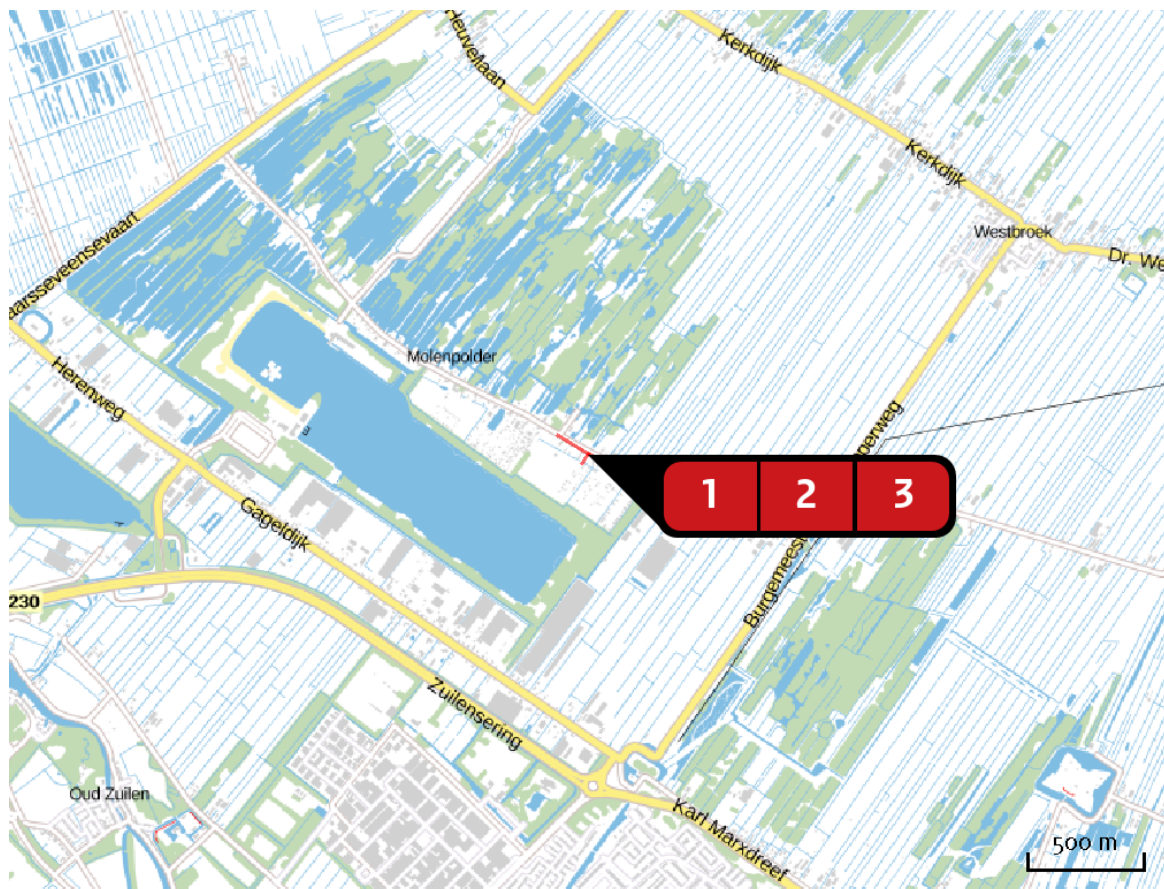
Hectare met
hoogste project-
bijdrage (mol/ha/j)

Natuurgebied	Provincie
Oostelijke Vechtplassen	Utrecht
Situatie 1	
0,42	

Toelichting

stikstofberekening tot 150 meter

Locatie
Situatie 1



Emissie
(per bron)
Situatie 1



Naam	Bron 1
Locatie (X,Y)	135255, 461529
Uitstoothoogte	2,5 m
Warmteinhoud	0,000 MW
NOx	1,51 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen (/dag)	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	279,0	NOx NH3	1,51 kg/j < 1 kg/j



Naam **Bron 2**
 Locatie (X,Y) **135339, 461516**
 Uitstoothoogte **2,5 m**
 Warmteinhoud **0,000 MW**
 NOx **2,52 kg/j**
 NH3 **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen (/dag)	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	140,0	NOx NH3	2,52 kg/j < 1 kg/j



Naam **Bron 3**
 Locatie (X,Y) **135205, 461589**
 Uitstoothoogte **2,5 m**
 Warmteinhoud **0,000 MW**
 NOx **2,51 kg/j**
 NH3 **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen (/dag)	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	140,0	NOx NH3	2,51 kg/j < 1 kg/j

Depositiesite
natuurgebieden



 Hoogste projectbijdrage (Oostelijke Vechtplassen)

 Hoogste projectbijdrage per natuurgebied

-  Habitatrictlijn
-  Vogelrichtlijn
-  Habitatrictlijn, Vogelrichtlijn

Depositie PAS-
gebieden





Natuurgebied	Hoogste depositie (mol/ha/j)	Overschrij- ding KDW	Ontwikkelingsruimte max. benodigd (mol/ha/j)	beschikbaar?
Oostelijke Vechtplassen	0,42	<input type="radio"/>	<=0,05	<input checked="" type="checkbox"/>





 Geen overschrijding* Wel overschrijding Ontwikkelingsruimte beschikbaar** Geen ontwikkelingsruimte beschikbaar Voor het desbetreffende gebied vind er geen relevante depositie plaats op OR-relevante hexagonalen. Het concept wel of niet ontwikkelingsruimte beschikbaar (groen vinkje of rood kruis) is dus niet van toepassing

* Deze uitkomst wordt niet meegenomen in de toetsing aan de Wnb. Bij de toetsing aan de Wnb gaat het om de relevante hexagonalen waarvoor ontwikkelingsruimte is gereserveerd.

** Bij beoordeling van een vergunningaanvraag in het kader van de Wnb wordt vastgesteld of er voldoende ontwikkelingsruimte beschikbaar is en of dat significante verslechtering uitgesloten kan worden.

Depositie per
habitattype **Oostelijke Vechtplassen**

Habitattype	Hoogste depositie (mol/ha/j)	Overschrij- ding KDW	Ontwikkelingsruimte max. benodigd (mol/ha/j)	beschikbaar?
ZGH91Do Hoogveenbossen	0,42		<=0,05	
ZGH315obaz Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	0,24		<=0,05	

-  Geen overschrijding*
-  Wel overschrijding
-  Ontwikkelingsruimte beschikbaar**
-  Geen ontwikkelingsruimte beschikbaar
-  Voor het desbetreffende gebied vind er geen relevante depositie plaats op OR-relevante hexagonen. Het concept wel of niet ontwikkelingsruimte beschikbaar (groen vinkje of rood kruis) is dus niet van toepassing

* Deze uitkomst wordt niet meegenomen in de toetsing aan de Wnb. Bij de toetsing aan de Wnb gaat het om de relevante hexagonen waarvoor ontwikkelingsruimte is gereserveerd.

** Bij beoordeling van een vergunningaanvraag in het kader van de Wnb wordt vastgesteld of er voldoende ontwikkelingsruimte beschikbaar is en of dat significante verslechtering uitgesloten kan worden.

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden verleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2016_20170324_a9b5d9a5ef

Database versie 2016_20170301_feb336c45f

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2015-handboek-o>

Bijlage 6 Nota van beantwoording zienswijzen



Ontwerp wijzigingsplan recreatiepark de Vier Hoeven Westbroekse binnenweg 68 Tienhoven

Nota van beantwoording zienswijzen

**Gemeente Stichtse Vecht
September 2017**

Planidentificatienummer (idn):

NL.IMRO.1904.WPDeVierHoevenTHN-OW01

Auteur(s):

K. Bakker

S.Lutters

Datum:

Vastgesteld in de collegevergadering van 31 oktober 2017.

Opdrachtgever:

Gemeente Stichtse Vecht

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Doel en opzet van deze nota	4
1.2	Leeswijzer	5
2	Over de gevolgde procedure	6
2.1	Belangrijke stappen in de procedure	6
3	Ontvangen zienswijzen	7
3.1	Ingediende zienswijzen	7
3.2	Ontvankelijkheid	7
3.3	Behandeling zienswijzen	7
3.4	Ambtshalve wijzigingen	10
3.5	Staat van wijzigingen	10

1 Inleiding

1.1 Doel en opzet van deze nota

Het doel van deze Nota zienswijzen en staat van wijzigingen is het beantwoorden van de zienswijzen en benoemen van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp Wijzigingsplan recreatiepark de Vier Hoeven Westbroekse Binnenweg 68 Tienhoven.

In deze nota wordt allereerst gezien of de zienswijzen ontvankelijk zijn, waarna ze worden samengevat en beantwoord.

Vervolgens worden de wijzigingen in het ontwerp als gevolg van de zienswijzen benoemd en de ambtshalve wijzigingen hieraan toegevoegd.

Deze wijzigingen hebben betrekking op de plantoelichting, de planregels en de planverbeelding. Door het voorliggende (ontwerp-)bestemmingsplan met inbegrip van de staat van wijzigingen vast te stellen wordt het uiteindelijke wijzigingsplan vastgesteld, zoals dat later ter inzage komt te liggen in het kader van de beroepsprocedure.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft ter inzage gelegen met ingang van 21 april 2017 tot en met 1 juni 2017, zowel digitaal via ruimtelijkeplannen.nl als in papieren vorm aan de gemeentebalie. De bekendmaking heeft voorafgaand plaatsgevonden in de Staatscourant en via de plaatselijke media. Tijdens deze periode heeft iedereen de gelegenheid gekregen een zienswijze kenbaar te maken over de inhoud van het plan.

In totaal is 1 zienswijze ontvangen.

Het ontwerp wijzigingsplan is op 23 maart 2017 in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan instanties en organisaties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, namelijk:

1. Provincie Utrecht;
2. Vechtplassencommissie;
3. Waternet;
4. ODRU

De overlegreacties zijn waar nodig verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan voordat deze ter inzage is gelegd voor zienswijzen.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een overzicht gegeven van de gevolgde procedure

In hoofdstuk 3 wordt de ontvankelijkheid van de zienswijzen beoordeeld aan de hand van gestelde wettelijke eisen en voor zover ze ontvankelijk zijn, kort samengevat en beantwoord. Per zienswijze wordt aangegeven of deze aanleiding geeft tot een aanpassing in het ontwerp wijzigingsplan. Iedere zienswijze is in de inhoudsopgave voorzien van een nummer.

In hoofdstuk 4 wordt de staat van wijzigingen gegeven op het ontwerp wijzigingsplan.

2 Over de gevolgde procedure

2.1 Belangrijke stappen in de procedure

De volgende momenten zijn tot nu toe van belang geweest in de planvorming:

1. Vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met ingang van 23 maart 2017;
2. Vaststelling ontwerp wijzigingsplan recreatiepark de Vier Hoeven door college d.d. 11 april 2017;
3. Ter visielegging van het ontwerp wijzigingsplan met ingang met ingang van 21 april tot en met 1 juni 2017.
4. Overleg NMU en Stichtse Vecht over zienswijze en concept reactie van Stichtse Vecht op 21-08-2017.

Tijdens deze periode was het mogelijk een zienswijze in te dienen. Hiervan is door 1 persoon en/of instanties gebruik gemaakt.

3 Ontvangen zienswijzen

3.1 Ingediende zienswijzen

Par.	Organisatie	Vrl	Naam	Adres	Plaats	Ontvangen	Zaak
3.3.1	Natuur en Milieufederatie Utrecht			Hengeveldstraat 29	3572 KH Utrecht	30-05-2017	Z/17/109955

3.2 Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend en ontvankelijk.

3.3 Behandeling zienswijzen

Algemeen

- Samenvatten van de zienswijze

Omdat de zienswijzen moeten worden samengevat kan het zijn dat de formulering van de zinnen anders is dan in de oorspronkelijke zienswijze.

- Wat kan geregeld worden in het bestemmingsplan

De gemeente kan met een bestemmingsplan regels vastleggen over de functie, locatie, hoogte en omvang van gebouwen en bouwwerken en het gebruik van gronden. Er zijn echter ook veel zaken (m.b.t. de uitvoering) die van invloed kunnen zijn op de omgeving waar de gemeente geen eisen aan kan stellen middels een bestemmingsplan.

Behandeling zienswijzen

Appellant 1

	Korte inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing
3.3.1	Appellant stelt dat: - de toelichting bevat geen toetsing aan het Besluit m.e.r. en/of artikel 2,7 van de Wet natuurbescherming (Wnb). In de huidige opzet van het plan, dat ten opzichte van de huidige, feitelijke legale situatie	Het is correct dat er geen berekening is gedaan naar de stikstofdepositie. Deze hebben we alsnog uitgevoerd en hierbij gevoegd. (bijlage 1) Van belang is hierbij dat de feitelijke situatie van permanente bewoning al sinds de jaren 80 wordt gedoogd. In de Wet natuurbescherming valt dit onder 'andere handelingen die op de referentiedatum (31 maart 2010) bekend waren', zie	Toelichting ontwerp wijzigingsplan

<p>ontwikkelingen mogelijk maakt die stikstofdepositie veroorzaken, had dat wel moeten. Omdat het plan recreatiewoningen als woningen bestemt, zal de verkeersintensiteit toenemen. Dit is beschreven in paragraaf 3.1 van de toelichting: “De netto verkeerstoename ten gevolge van de functiewijziging bedraagt 168 mvt/etmaal.”</p> <p>In het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. dat is vastgesteld op 18 mei 2009 (het moederplan) is de wijzigingsbevoegdheid voor de ontwikkeling van verblijfsrecreatie naar een permanente woonbestemming op de parken aan de Westbroekse Binnenweg op pagina 69 getoetst aan de (toenmalige) Natuurbeschermingswet.</p> <p>Er is toen echter ten onrechte geconcludeerd dat er geen sprake is van externe effecten op het Natura 2000-gebied. Dat zou het gevolg zijn van de grote afstand tussen de parken en het Natura 2000-gebied. Deze afstand is voor het park De Vier Hoeven echter klein, namelijk 45 meter.</p> <p>De hierboven beschreven toename van verkeersbewegingen leidt op grond van de Wnb tot een vergunning-plichtige stikstofdepositie in het stikstofgevoelige Natura 2000-gebied Oostelijke vechtplassen.</p> <p>Nu in het moederplan ten onrechte is geconcludeerd dat geen externe effecten optreden, <u>zal in het wijzigingsplan moeten worden aangetoond of significante effecten op het Natura 2000-gebied kunnen worden uitgesloten</u>. Externe effecten kunnen worden uitgesloten door aan te tonen of op het moment van vaststelling van het wijzigingsplan de <u>noodzakelijke Wnb-vergunning</u></p>	<p>artikel 2.9, lid 2 van de Wnb. Voorheen onder de Natuurbeschermingswet werd dit bestaand gebruik genoemd. Daar onder vallen alle activiteiten die sinds de peildatum niet of nagenoeg niet gewijzigd zijn. De woningen worden dus al sinds jaren feitelijk gebruikt voor permanente bewoning en er zal geen sprake zijn van meer verkeersbewegingen en extra stikstofdepositie.</p> <p>Voor de berekening hebben we de huidige, totale verkeersintensiteit van het park vergeleken met de intensiteit na legalisatie. Voor beide zijn we uitgegaan van kengetallen van het CROW. Op basis hiervan komen we op 279 mvt/etmaal voor het park. Omdat dit zowel voor als na legalisatie hetzelfde is, is er geen verschil tussen de situatie voor vaststelling van het bestemmingsplan en na vaststelling van het bestemmingsplan. Zoals aangegeven wordt het park nu al gebruikt voor permanent wonen, dus het aantal verkeersbewegingen zal na legalisatie niet toenemen.</p> <p>Dit is met de provincie voorbesproken en de provincie heeft aangegeven dat het project inderdaad vergunningplichtig is en dat de vergunning verleend kan worden.</p> <p>De vergunningaanvraag is inmiddels (01-09-2017) ingediend.</p> <p>We hebben op 28-08-2017 met appellant overleg gevoerd over bovenstaande reactie.</p>	
--	--	--

	verkregen kan worden.		
	Beschikken de bewoners over gedoogbeschikkingen en van welke datum zijn de gedoogbeschikkingen?	<p>In het geldende bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. (2009) staat in de overgangs- en slotbepalingen van de regels (artikel 29 overgangsrecht) het volgende:</p> <p><i><u>Persoonsgebonden overgangsrecht recreatieverblijven</u></i> <i>Een recreatieverblijf dat vóór 1 januari 2005 permanent werd bewoond en sedertdien onafgebroken is bewoond mag als woning in gebruik blijven door;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> · <i>personen die zulks kunnen aantonen,</i> · <i>personen die volgens de gemeentelijke basis Administratie in dat recreatieverblijf vóór die datum ingeschreven stonden.</i> <p>Alle recreatiewoningen die voor 1 januari 2005 permanent bewoond werden zijn geregistreerd in een excelsheet. De bewoners hebben, na een uitgebreide controle van de aangeleverde bewijsstukken, in 2008 een nieuwe gedoogbeschikking ontvangen. Maar de bewoners woonden er dus al ruim voor 1 januari 2005. Een groot aantal bewoners had de gedoogbeschikking van 1984 nog of de gedoogbeschikking van 1990.</p>	Toelichting

Bijlage 1: berekening stikstofdepositie van de ODRU.

3.4 Ambtshalve wijzigingen

nr	Onderdeel	Omschrijving	Aanleiding
	Toelichting		
1	Paragraaf 3.9	Er is een paragraaf m.e.r.-beoordeling toegevoegd.	Ambtshalve

3.5 Staat van wijzigingen

nr	Onderdeel	Omschrijving	Aanleiding
	Toelichting		
1	Paragraaf 2.1	Tekst toevoeging mbt gedoogbeschikkingen	Zienswijze
2	Paragraaf 3.7	Tekst wijzigen mbt stikstofdepositie	Zienswijze
3	Paragraaf 3.1	Tekst wijzigen mbt stikstofdepositie	Zienswijze
	Bijlagen		
	Berekening ODRU		



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het wijzigingsplan De Vier Hoeven als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1904.WPDeVierHoevenTHN-VG01 van de gemeente Stichtse Vecht.

1.2 wijzigingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 bestemmingsplan 'Maarsseveense Plassen e.o.'

het bestemmingsplan 'Maarsseveense Plassen e.o.' als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1904.BPmaarssevnplasMVP-OH01 van de gemeente Stichtse Vecht.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Wonen

- a. De regels van het bestemmingsplan 'Maarsseveense Plassen e.o.' (NL.IMRO.1904.BPmaarssevnplasMVP-OH01) zijn van overeenkomstige toepassing.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a gelden ten aanzien van het bouwen de volgende regels:
 1. bebouwing die bestaat op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp plan is toegestaan. Deze bebouwing mag geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of herbouwd, maar mag niet worden vergroot of verplaatst ten opzichte van het oorspronkelijke bouwwerk;
 2. de goothoogte en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan respectievelijk 3 m en 5 m bedragen;
 3. de goothoogte en bouwhoogte van erfbebouwing mag niet meer dan respectievelijk 2,5 en 4 m bedragen;
 4. de oppervlakte aan erfbebouwing mag niet meer dan 10 m² bedragen.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 3 Slotregel

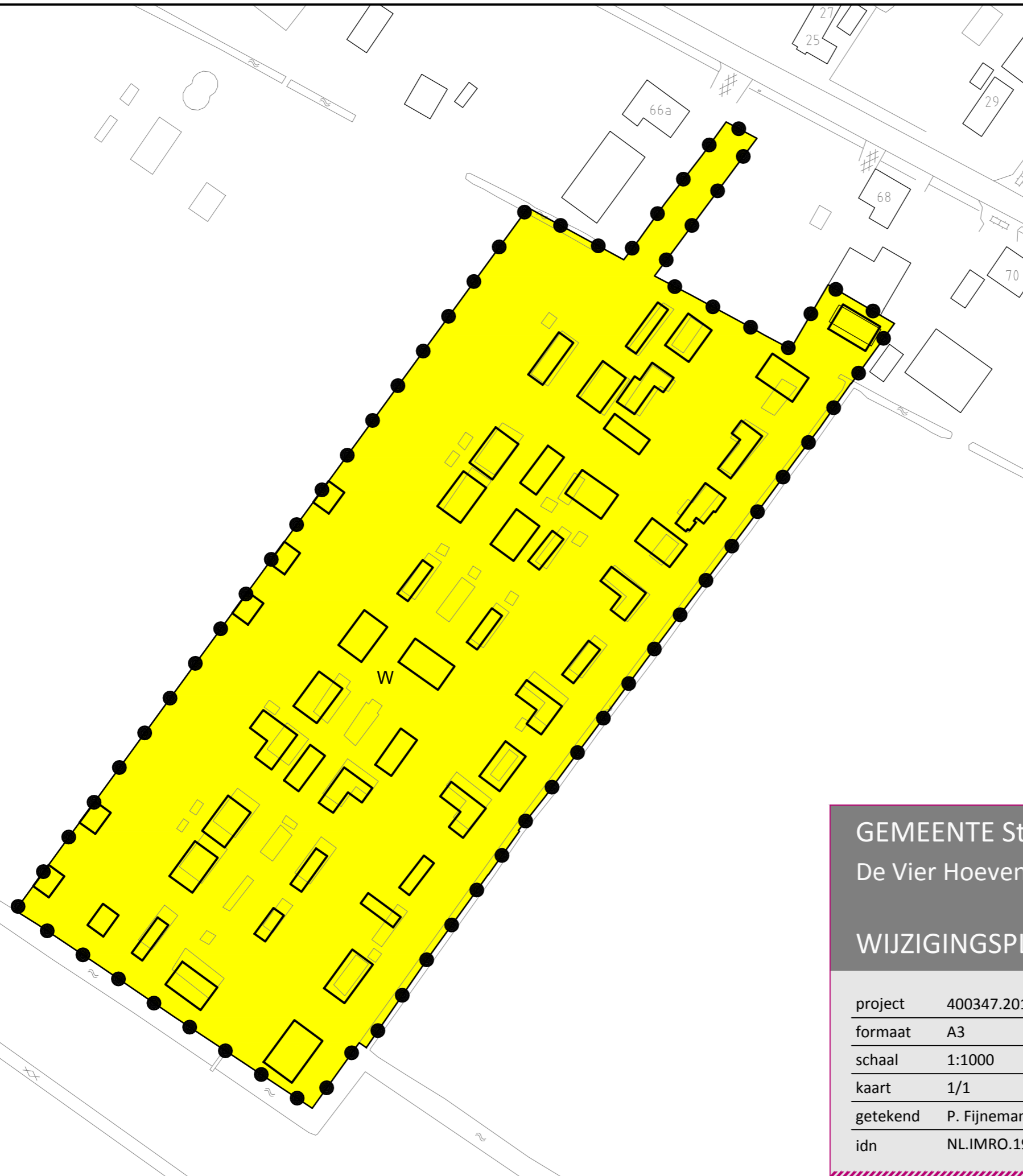
Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het wijzigingsplan De Vier Hoeven'.



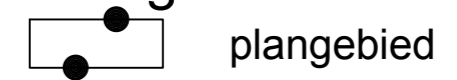
Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Verbeelding



Plangebied



Enkelbestemmingen



Bouwvlakken



GEMEENTE Stichtse Vecht
De Vier Hoeven

WIJZIGINGSPLAN



project	400347.20161762	vastgesteld	24-10-2017
formaat	A3	ontwerp	08-03-2017
schaal	1:1000	voorontwerp	-----
kaart	1/1	concept	09-02-2017
getekend	P. Fijneman		
idn	NL.IMRO.1904.WPDeVierHoevenTHN-VG01		



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

w www.rho.nl
e info@rho.nl



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**