

## ADVIES

aan Gemeente Stichtse Vecht  
t.a.v. mevrouw S. Lutters  
coördinator mevrouw K. Kouwenberg  
telefoon 088 - 022 50 86  
datum 13 mei 2016  
ons kenmerk Z-2016-31417 / 33032  
onderwerp ROM Integraal advies Westbroekse Binnenweg 23 Tienhoven  
aantal pag. 5

---

### Samenvatting

Bodem:	De onderbouwing is niet volledig. De te verwachten bodemkwaliteit in het gebied moet nader worden beschreven.
Bedrijven en milieuzonering:	Voor het dierenverblijf moet nader worden onderbouwd of er sprake is van hobbymatige veehouderijen of de afstand van het dierenverblijf tot Westbroekse Binnenweg 66 minimaal 50 meter is
Archeologie	In de onderbouwing moet aandacht besteed worden aan archeologie. Mogelijk worden de vrijstellingsgrenzen voor archeologisch onderzoek overschreden. Hier moet in de onderbouwing op in worden gegaan.
Ecologie	De onderbouwing is niet correct en niet compleet, zowel gebieds- als soortenbescherming moeten worden onderzocht en onderbouwd. Afstemming met Provincie Utrecht is noodzakelijk
Externe veiligheid	De onderbouwing is correct voor externe veiligheid
Geluid	Geluid is geen belemmering voor de ontwikkelingen
Luchtkwaliteit	Luchtkwaliteit is geen belemmering voor de ontwikkelingen

---

### Inleiding

Stichtse Vecht heeft een ruimtelijke onderbouwing ontvangen voor Westbroekse Binnenweg 23 (Nuhn, J.A.A., 07-04-2016: *Ruimtelijke onderbouwing voor de wijziging van een aantal bestemmingen bij een woning aan de Westbroekse Binnenweg 23 en Landgoed Molenpolder te Tienhoven* (concept)). Het gaat hier om een nieuw landgoed, dat ook als zodanig bestemd gaat worden. De eigenaar wil een aantal wijzigingen doorvoeren.

Kort samengevat gaat het om de volgende ontwikkelingen:

- Ontwikkeling 1: 2 bestaande recreatiewoningen omzetten naar opslag
- Ontwikkeling 2: huisperceel van bestemming natuur naar bestemming tuin,
- Ontwikkeling 3: 3 recreatieverblijven verwijderen en bestemming omzetten naar natuur,
- Ontwikkeling 4: bouw hooiberg/dierenverblijf en houden van 10-20 schapen
- Ontwikkeling 5: bouw nieuw recreatieverblijf
- Ontwikkeling 6: opnemen van gebied in bestemmingsplan Maarsseveense Plassen

Wij hebben de ruimtelijke onderbouwing beoordeeld op de verschillende milieu-aspecten.

## **Bodem**

De bodemparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing is bedoeld om aan te geven of de bodemkwaliteit een mogelijke belemmering vormt voor de gewenste ontwikkelingen. Indien sanerende maatregelen noodzakelijk zijn, kan dit invloed hebben op de financiële haalbaarheid van het plan.

Paragraaf 5.4.2 in de ruimtelijke onderbouwing voor de Westbroekse Binnenweg 23 te Tienhoven geeft geen informatie over de (te verwachten) bodemkwaliteit van het plangebied. Onder het kopje Bodem wordt alleen aangegeven dat in de directe omgeving enkele Wbb-locaties, tanks en een apparatenfabriek aanwezig zijn. Verder wordt aangegeven dat bij het woonhuis binnen het plangebied enkele rapporten en BUS-meldingen zijn aangeleverd bij het bevoegd gezag Wet bodembescherming. Er wordt niet aangegeven of deze rapporten en BUS-meldingen relevant zijn voor de gewenste ontwikkelingen.

Uit de kaart van het landelijke Bodemloket blijkt dat ter plaatse van het woonhuis sprake is van een (potentieel) geval van ernstige bodemverontreiniging. Het geval van bodemverontreiniging is bij het bevoegd gezag<sup>1</sup> bekend onder de locatiecodes UT033300223 en UT190400001. Uit de informatie op het bodemloket blijkt dat meerdere malen een zogenaamde BUS-melding is ingediend voor het aanbrengen van verharding/isolatie. Het is echter onduidelijk of de BUS-sanering daadwerkelijk is uitgevoerd. Ook is onduidelijk om wat voor bodemverontreiniging het gaat, en of deze relevant is voor de huidige gewenste ontwikkelingen.

Wij beschikken alleen over een verkennend bodemonderzoek uit 1998 dat is uitgevoerd ter plaatse van het woonhuis. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er onder andere lichte tot matige verontreinigingen met zware metalen in de grond zijn aangetoond. Deze gaven aanleiding tot aanvullend onderzoek. Uit de informatie op het landelijke Bodemloket blijkt dat in 2009 aanvullend onderzoek is uitgevoerd. De inhoud van dit onderzoek is bekend bij de RUD-Utrecht.

Voor de ruimtelijke onderbouwing en de toetsing ten aanzien van de financiële haalbaarheid zijn met name de nieuwbouwlocaties relevant. Een recreatieverblijf is een verblijfplaats voor mensen. De oppervlakte van de nieuwbouwlocatie betreft 110 m<sup>2</sup>. Bij de aanvraag Omgevingsvergunning voor het bouwen moet daarom een recent bodemonderzoek worden aangeleverd. De nieuwbouw van de hooiberg/dierenverblijf is geen verblijfplaats voor mensen. Als de locatie van de hooiberg/dierenverblijf onverdacht blijkt voor de aanwezigheid van bodemverontreiniging is het bij de aanvraag Omgevingsvergunning niet nodig een recent bodemonderzoek bij te voegen.

### *Conclusie en advies bodem*

De informatie in paragraaf 5.4.2 onder 'Bodem' is niet volledig. Het is daarom niet mogelijk een uitspraak te doen over de financiële haalbaarheid van het ruimtelijke plan.

Geadviseerd wordt de paragraaf aan te vullen met informatie over de te verwachten bodemkwaliteit binnen het plangebied.

## **Bedrijven en milieuzonering**

*Het bouwen van een hooiberg/dierenverblijf voor het houden van 10-20 schapen.*

In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesproken over het hobbymatig houden van 10-20 schapen voor natuurbeheer. Of het ook gezien kan worden als het hobbymatig houden van dieren in de zin van de Wet milieubeheer wordt nog niet helemaal duidelijk uit de ruimtelijke onderbouwing. Of een dierenverblijf gezien wordt als een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer is afhankelijk van verschillende factoren, bijvoorbeeld:

- wordt er een mestopslag gerealiseerd;

---

<sup>1</sup> De provincie Utrecht is het bevoegd gezag Wet bodembescherming. De Regionale Uitvoeringsdienst voert de Wbb-taken uit namens de provincie.

- komen de dieren 's nachts binnen en wordt er ook afgelammerd;
- is er continuïteit in het houden van dieren;
- is er een winstogmerk;
- de omvang van de veestapel.

Pas als duidelijk is of het houden van 10-20 schapen gezien wordt als hobbymatig of bedrijfsmatig in de zin van de Wet milieubeheer, kan bekeken worden of de afstanden uit de Wet milieubeheer/Activiteitenbesluit gehaald worden tot omliggende gevoelige locaties.

In de VNG-publicatie is voor het fokken en houden van overige graasdieren een grootste afstand opgenomen van 50 meter (voor het onderdeel geur). Tegenover het plangebied voor de hooischaar/dierenverblijf is de woning aan de Westbroekse Binnenweg 66 gelegen. Omdat niet geheel duidelijk wordt waar precies de hooischaar/dierenverblijf gesitueerd wordt, is het lastig te bepalen of de 50 meter gehaald wordt.

#### *Het bouwen van een nieuw recreatieverblijf*

De aanvrager wil een nieuw recreatieverblijf te bouwen. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen (agrarische) bedrijven gelegen die belemmerd kunnen worden door deze bouw. De afstanden zijn dermate groot dat de ruimtelijke onderbouwing op dit punt niet nader onderbouwd hoeft te worden.

#### *Conclusie en advies bedrijven en milieuzonering*

De ruimtelijke onderbouwing moet nader uitgewerkt worden met betrekking tot de nieuw te plaatsen hooischaar/dierenverblijf. Zo moet duidelijker onderbouwd worden of verwacht wordt of het houden van 10-20 schapen gezien gaat worden als een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Bovendien moet nader uitgewerkt worden of de 50 meter tot aan de Westbroekse Binnenweg 66 gehaald wordt vanaf het dierenverblijf gemeten.

Voor de bouw van de nieuwe recreatiewoning zien wij geen belemmeringen in de directe omgeving van het plangebied.

## **Archeologie**

### *Beoordeling ruimtelijke onderbouwing*

#### Algemeen

In de aangeleverde (concept) ruimtelijke onderbouwing wordt geen aandacht besteed aan het aspect archeologie. Dat is opvallend aangezien de geplande ontwikkelingen plaats zullen vinden in een zone die in het vigerende bestemmingsplan (Landelijk Gebied Maarssen) een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-2' heeft.

#### Specifiek

- In de ruimtelijke onderbouwing ontbreekt bij het Rijksbeleid een verwijzing naar de Monumentenwet;
- In de ruimtelijke onderbouwing ontbreekt een verwijzing naar het archeologiebeleid van de gemeente Stichtse Vecht;
- In de ruimtelijke onderbouwing ontbreekt een uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente Stichtse Vecht met daarop opgenomen het plangebied;
- De voorgenomen bouw van de hooischaar/dierenverblijf en één recreatiewoning vindt plaats in een zone die in het vigerende bestemmingsplan (Landelijk Gebied Maarssen) een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-2' heeft. Voor bouwwerken binnen deze dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-2' geldt dat een bouwwerk volgens de vrijstellingsgrenzen niet groter dan 50 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,3 m –MV kan worden gerealiseerd. Zowel de voorgenomen hooischaar/dierenverblijf en de recreatiewoning overschrijden deze vrijstellingsgrenzen (in ieder geval qua oppervlakte).

In de ruimtelijke onderbouwing dient dan ook te worden aangegeven hoe met deze afwijkingen wordt omgegaan;

#### *Advies archeologie*

Wij adviseren om de (concept) ruimtelijke onderbouwing op bovengenoemde punten aan te passen en te specificeren.

#### **Ecologie**

Voor de beoogde wijzigingen/ontwikkeling moet getoetst worden of er belemmeringen bestaan vanwege soortenbescherming (flora- en faunawet) en gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet en Ecologische Hoofdstructuur). Het perceel ligt in zijn geheel binnen de begrenzing van de EHS en deels binnen de begrenzing van het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen.

In de onderbouwing wordt niet aan de vereiste kaders getoetst. Er wordt betoogd dat de ontwikkeling gunstig is voor natuur en er is een paragraaf 'toetsing aan het rijksbeleid (5.1) en een paragraaf 'toetsing aan het provinciale beleid (5.2) opgenomen. In paragraaf 5.1 wordt zonder veel onderbouwing geconcludeerd dat de effecten op natuur per saldo positief zijn en in paragraaf 5.2 waarin wordt betoogd dat toetsing aan de PRS/PRV weinig zinvol zouden zijn. Hiermee wordt geenszins voldaan aan de vereiste onderbouwing om aan te tonen dat er geen belemmeringen zijn vanwege soorten- en gebiedsbescherming.

Voor de Natuurbeschermingswet moet helder en duidelijk inzichtelijk worden gemaakt dat de beoogde ontwikkeling geen afbreuk doet aan de te beschermen waarden en kenmerken van het Natura 2000-gebied. In ieder geval de oprichting van het nieuwe recreatieverblijf dient hierbij expliciet de aandacht te krijgen, omdat dit binnen de begrenzing van Natura 2000 lijkt te vallen. Over de gewenste ontwikkelingen en het onderzoek/de onderbouwing die hiervoor vereist is, moet worden overlegd met de provincie, omdat deze het bevoegd gezag is voor de Natuurbeschermingswet.

Voor de EHS moet onderbouwd worden dat de beoogde ontwikkelingen geen afbreuk doen aan de wezenlijke waarden en kenmerken van het EHS-gebied. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van de informatie die de provincie hiervoor beschikbaar stelt, onder andere via <http://ehs-wijzer.provincie-utrecht.nl/orientatie.html>. In deze bebouwing moet ook de beoogde bestemmingswijziging van Natuur naar Tuin worden betrokken. Een dergelijke bestemmingswijziging is niet per definitie onmogelijk, maar er moet zeer goed worden onderbouwd dat de wezenlijke waarden en kenmerken voldoende geborgd blijven als de bestemmingswijziging doorgang vindt.

Voor soortenbescherming is in het geheel geen onderbouwing opgenomen. Voor dit aspect moet een ecologische quickscan worden opgesteld door een ecologisch adviseur / adviesbureau (ter zake deskundige) waarin in beeld wordt gebracht welke beschermde soorten in het plangebied te verwachten zijn en voor alle separate beoogde ontwikkelingen of deze negatieve effecten kunnen hebben op beschermde soorten en/of hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Mogelijk geeft deze quickscan aanleiding voor nader onderzoek.

#### *Conclusie en advies ecologie*

De huidige ruimtelijke onderbouwing voldoet niet ten aanzien van de Natuurbeschermingswet en de EHS (samen gebiedsbescherming) en de Flora- & faunawet (soortenbescherming). De initiatiefnemer wordt dringend geadviseerd om een ecologisch adviseur in te schakelen om ecologisch onderzoek te doen, vanwege de complexiteit van de betreffende wet- en regelgeving en/in relatie tot de onderhavige casus.

Dit onderzoek moet (tenminste) een quickscan voor soortenbescherming omvatten. Verder is een gedegen onderbouwing noodzakelijk waarin wordt onderbouwd dat de beoogde ontwikkelingen geen afbreuk doen aan de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS (met inachtneming van de provinciale toetsingscriteria). Tot slot is een onderbouwing noodzakelijk dat de beoogde ontwikkeling geen

significante negatieve effecten zal hebben op de te beschermen waarden en kenmerken van het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. Hierover moet in contact getreden worden met het bevoegd gezag voor de Natuurbeschermingswet, in dit geval de provincie Utrecht. Dit is in dit geval noodzakelijk omdat er beoogd wordt om nieuwe bebouwing op te richten binnen de begrenzing van het Natura 2000-gebied.

#### **Externe veiligheid**

De ruimtelijke onderbouwing is volledig en correct op het onderwerp externe veiligheid. Het plan is niet in strijd met beleid en regelgeving op het gebied van externe veiligheid.

#### **Geluid**

Met de ontwikkelingen worden geen geluidgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Geluid is geen belemmering voor de ontwikkelingen.

#### **Luchtkwaliteit**

De ontwikkelingen dragen naar verwachting niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit is geen belemmering voor de ontwikkelingen