



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Tienhoven, De Veenkluit

Gemeente Stichtse Vecht

Datum: 28 september 2021

Projectnummer: 200144

ID: NL.IMRO.1904.BPdeveenkluitTHN-VG01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Algemeen (aanleiding en doelstelling)	3
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Analyse plangebied	7
2.1	Algemeen	7
2.2	Ontstaansgeschiedenis en historie	7
2.3	Bestaande structuur	7
2.4	Toekomstige situatie	10
2.5	Beeldkwaliteit	12
3	Beleidskaders	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	20
4	Onderzoeken	23
4.1	Bodem	23
4.2	Geluid	23
4.3	Luchtkwaliteit	24
4.4	Geur	27
4.5	Bedrijven en milieuzonering	27
4.6	Externe veiligheid	30
4.7	Kabels en leidingen	30
4.8	Cultuurhistorie en archeologie	31
4.9	Natuur	35
4.10	Water	37
4.11	Verkeer en parkeren	41
4.12	Vormvrije m.e.r.- beoordeling	42
5	Wijze van bestemmen	44
5.1	Algemeen	44
5.2	Dit bestemmingsplan	45
6	Uitvoerbaarheid	47
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
6.2	Economische uitvoerbaarheid	49

Bijlagen

- Bijlage 1: Beeldkwaliteitskader met Kavelpaspoort
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Bijlage 5: Toetsing aan de Wet natuurbescherming
- Bijlage 6: Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 7: Onderzoek 'Kansen voor de huismus'
- Bijlage 8: Nader onderzoek soorten
- Bijlage 9: Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 10: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 11: Nota zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Algemeen (aanleiding en doelstelling)

Aan de Dominee Ulferslaan 25-27 te Tienhoven bevinden zich een basisschool en een dorpshuis. De locatie ligt ingeklemd tussen het dorpslint van Tienhoven en de sportvelden. Het dorpshuis is aan vervanging toe. De afgelopen jaren is door de gemeente onderzocht of een multifunctioneel dorpshuis te realiseren is binnen het dorp Tienhoven, maar dat is niet haalbaar.

De wens bestaat thans om het dorpshuis in het pand van de basisschool te vestigen. Om dit mogelijk te maken zal het bestaande schoolgebouw gesloopt worden en zal er een nieuw pand gebouwd worden dat onderdak biedt aan de school en het dorpshuis. Daarnaast is het voornemen om op de huidige locatie van het dorpshuis, dat eveneens gesloopt wordt, zeven woningen te realiseren. Het plangebied betreft dus zowel de verhuizing van het dorpshuis naar de locatie van de naastgelegen school als de realisatie van maximaal zeven woningen op de huidige locatie van het dorpshuis.

Het geldende bestemmingsplan “Landelijk Gebied Maarssen” laat de ontwikkeling niet toe. Het dorpshuis, waar zeven woningen beoogd zijn, bevindt zich op een perceel bestemd voor maatschappelijke doeleinden. Daarnaast voldoet het ontwerp voor de school en het dorpshuis niet helemaal aan de reeds geldende bouwregels. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een herziening van het geldende bestemmingsplan opgesteld te worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan bevindt zich aan de Dominee Ulferslaan 25-27 te Tienhoven, behorend tot de gemeente Stichtse Vecht. Tienhoven bestaat uit lintbebouwing dat zich centreert rondom de Laan van Niftarlake en de Looijdijk. De locatie ligt ingeklemd tussen het dorpslint van Tienhoven en de sportvelden. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Maarssen, sectie K, percelen 410, 762, 763, 764, 1555, 1557, 1559, 1561, 1562 en 1563. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



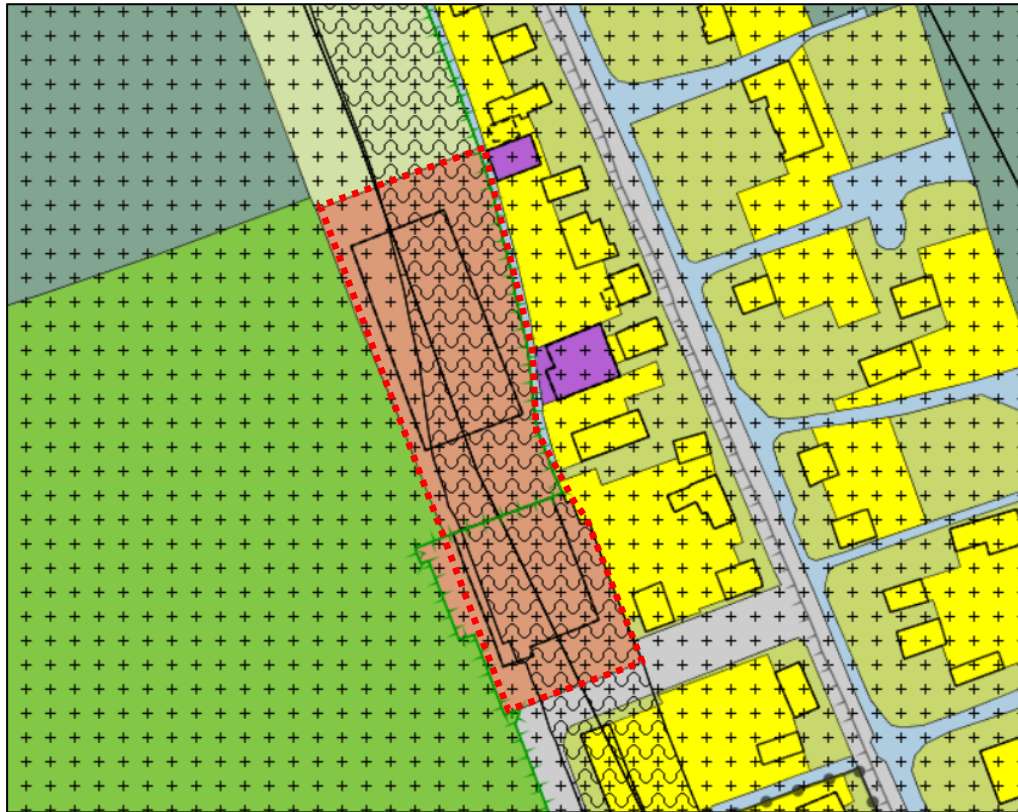
Globale ligging plangebied (rood omlijnd) ten opzichte van Tienhoven en Oud-Maarsseveen (Bron: PDOK Viewer, bewerking SAB).



Globale ligging plangebied (rood omlijnd) bij benadering (Bron: PDOK Viewer, bewerking SAB).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Maarssen', dat op 17 december 2013 door de raad van de gemeente Stichtse Vecht is vastgesteld. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan te zien.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met daarop het plangebied rood omlijnd (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, bewerking SAB).

Het bestemmingsplan voorziet ter plaatse van het schoolgebouw in de bestemming 'Maatschappelijk' met daarbij de functieaanduiding 'onderwijs', alwaar de gronden uitsluitend bestemd zijn voor een school alsmede buitenschoolse opvang. Ter plaatse van het dorps huis voorziet het bestemmingsplan in de bestemming 'Maatschappelijk' met daarbij de functie aanduiding 'verenigingsleven', alwaar de gronden uitsluitend bestemd zijn voor terreinen en gebouwen ten behoeve van het verenigingsleven alsmede een peuterspeelzaal, een sportzaal, kleedruimtes en een kantine van een sportvereniging.

Daarnaast voorziet het bestemmingsplan ter plaatse in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2', alwaar de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd zijn voor het behoud van de in of op de grond aanwezige archeologische waarden. Bij bodemingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 30 cm dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Verder voorziet het bestemmingsplan ter plaatse in de dubbelbestemming 'Waterstaat Waterkering', alwaar de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd zijn voor dijken en kaden met een waterkerende functie.

Geconcludeerd wordt dat het dorpshuis, waar 7 woningen beoogd zijn, zich op een perceel bestemd voor maatschappelijke doeleinden bevindt. Daarnaast voldoet het ontwerp voor de school en het dorpshuis niet geheel aan de reeds geldende bouwregels. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een herziening van het bestemmingsplan opgesteld te worden.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven, waarbij wordt ingegaan op de huidige situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het plan inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Hoofdstuk 5 bevat vervolgens een juridische planbeschrijving. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

2 Analyse plangebied

2.1 Algemeen

Tienhoven is een dorp met 1.730 inwoners (2019) in de provincie Utrecht, in de regio Vechtstreek, gemeente Stichtse Vecht. De omgeving biedt een overvloed aan cultuur, historie, natuur en recreatie. De belangrijkste ontsluitingswegen in de omgeving zijn de Nieuweweg, de Maarsseveenseweg en de N402. Via deze wegen zijn de rijkswegen te bereiken.

2.2 Ontstaansgeschiedenis en historie

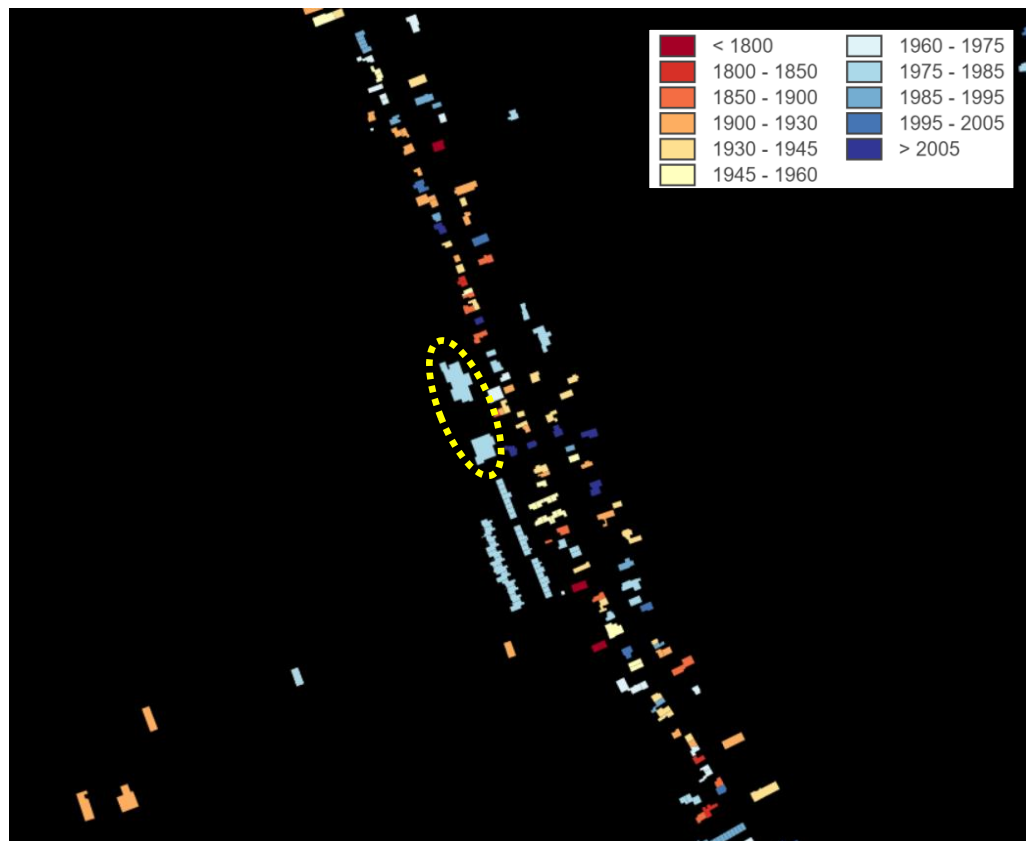
Een stuk land werd op 6 december 1243 door *Herman van Maarssen* aan het kapittel van Sint Pieter te Utrecht verkocht. Het gebied had de grootte van Decem Mancī, tien hoeven. Door de verkoop werd het kapittel de bezitter van het gerecht Tienhoven. Het kapittel verkocht zijn rechten in 1621 aan de familie Ploos van Amstel. Reeds in de Middeleeuwen was er een kapel in Tienhoven, maar Tienhoven werd nooit een zelfstandige parochie. Pas na de reformatie werd het met de aanstelling van een predikant in 1604 een zelfstandige kerkelijke gemeente. Tot deze gemeente behoorden ook de inwoners van Maarsseveen en Breukeleveen.

De heerlijkheid Tienhoven bleef in 1811 bij de vorming van de gemeenten zelfstandig. Per 1 januari 1812 werd ze samengevoegd met de gemeenten Oud-Maarsseveen, Nieuw-Maarsseveen en Breukeleveen onder de naam gemeente Tienhoven. Lang duurde deze situatie niet, want op 1 januari 1818 werd Maarsseveen een zelfstandige gemeente en werd Tienhoven weer beperkt tot zijn oude grondgebied. Tienhoven is tot augustus 1957 een zelfstandige gemeente gebleven; daarna werd zij een onderdeel van de gemeente Maarssen. Met Maarssen ging het per 1 januari 2011 op in de gemeente Stichtse Vecht.

2.3 Bestaande structuur

2.3.1 Ruimtelijke structuur

Zoals op de afbeelding hierna te zien is, dateert de bebouwing in Tienhoven uit een verscheidenheid aan jaartallen. De vroegste bebouwing bestaat met name uit boerderijen gebouwd in de periode voor 1800. Het schoolgebouw en het dorps huis zijn gebouwd in de periode 1960-1975, eveneens als het nabijgelegen woonerf, gelegen aan de Dominee Ulferslaan. Op de navolgende afbeeldingen is een impressie van de huidige situatie ter plaatse weergegeven.



Een kaart met daarop de bouwjaren van gebouwen te Tienhoven en Oud-Maarsseveen inzichtelijk gemaakt, het plangebied geel omlijnd (Bron: www.code.waag.org, bewerking SAB).



Huidige situatie ter plaatse van het dorpshuis (Bron: Google Maps).



Huidige situatie ter plaatse van de basisschool De Klaroen (Bron: Vechtstreek en Venen).

Doordat de lintbebouwing langs de Laan van Niftarlake uit verschillende perioden stamt, is er geen duidelijke architectuur aan te wijzen in Tienhoven. De locatie ligt aan de rand van de polder Bethune, herkenbaar door de orthogonale verkaveling met weidse vergezichten. Vanuit dit landschap is de dorpsrand van Tienhoven herkenbaar, kleinschalig en gevarieerd. Een losse korrel van woningen en bijgebouwen bepaalt vanuit de polder het karakteristieke beeld. Maar niet op alle plekken aan die dorpsrand is die identiteit zo sterk. De bebouwing uit de jaren '70 aan de Ds. Ulferslaan laat een beeld zien dat daarin eigenlijk niet past. En ook de bebouwing van het dorpshuis en de school zijn dermate grote korrels dat die niet passen in de kleinschaligheid van die dorpsrand. Deze bebouwing wordt wel enigszins verborgen door de struiken en bomen die om het perceel staan. Maar ook dat 'besloten wereldje' past niet bij de open dorpsrand die een relatie aangaat met het polderlandschap.

De lintbebouwing ter plaatse kent dus een hoge bebouwingsgraad, waardoor er nauwelijks zichtlijnen bestaan tussen de doorgaande weg en de achtergelegen veengronden. Ter plaatse van het plangebied is er geen duidelijke ruimtelijke structuur aan te wijzen.

2.3.2 Functionele structuur

De bebouwing in Tienhoven bestaat, op enkele kleinschalige bedrijven na, volledig uit woningen. Winkelvoorzieningen en horeca zijn nauwelijks voorhanden, die bevinden zich in het nabijgelegen Maarssen. Tienhoven kan dan ook worden gezien als een woongebied.

Het plangebied is thans ingericht met diverse functies. Het gaat om functies die kenmerkend zijn voor een dorp, zoals een dorpshuis, inclusief kantine van de naastgelegen voetbalvereniging en een basisschool.

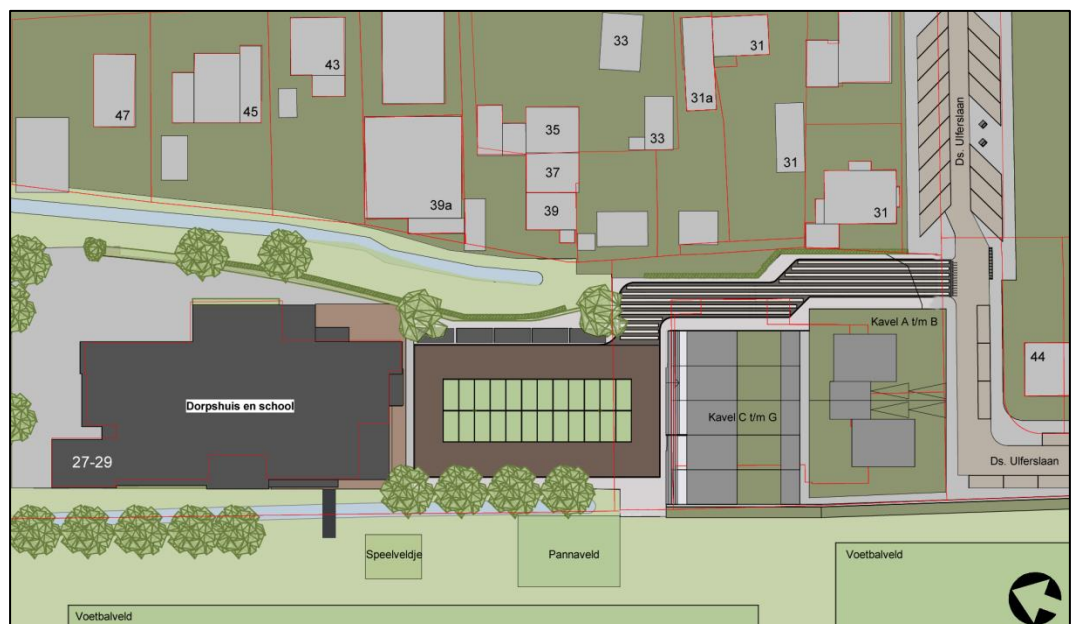
2.4 Toekomstige situatie

2.4.1 Planbeschrijving

De wens bestaat om het dorpshuis in het pand van de basisschool te vestigen. Om dit mogelijk te maken zal het bestaande schoolgebouw gesloopt worden en zal er een nieuw pand gebouwd worden dat onderdak biedt aan zowel de school als het dorpshuis. Daarnaast is het voornemen om op de huidige locatie van het dorpshuis, dat eveneens gesloopt wordt, zeven woningen te realiseren. Het plangebied betreft dus zowel de verhuizing van het dorpshuis naar de naastgelegen school als de realisatie van maximaal zeven woningen op de huidige locatie van het dorpshuis.

Op onderstaande afbeeldingen is de beoogde situatie voor de panden weergegeven. Naast het pand en de zeven woningen zal een parkeerplaats worden gerealiseerd. Om de parkeerplaatsen bij de school/dorpshuis te bereiken wordt er een weg aangelegd, die door het plangebied loopt en ontsloten wordt op de Dominee Ulferslaan. Op het plein worden parkeerplaatsen voor de rijwoningen (2 parkeerplaatsen per woning) en voor de school en de dorpshuisfuncties gerealiseerd. Er is een Kiss & Ride-strook voorzien met 5 parkeerplaatsen. Langs de rand van het plein zijn fietsenbeugels geplaatst voor het fiets-parkeren van het dorpshuis en de voetbalvereniging. Beide half-vrijstaande woningen moeten 2 parkeerplaatsen in hun voortuin realiseren, bereikbaar vanaf een gezamenlijke inrit vanaf de Ds. Ulferslaan. Aan de overzijde van de straat worden nog 3 plaatsen voor langsparkeren aangelegd.

De zeven woningen bestaan uit drie tussenwoningen, twee hoekwoningen en twee half-vrijstaande woningen.



Beoogde situatie (Bron: Traanberg Architectuur en Bouwmanagement).



Massa-impressies bouwvolumes (Bron: Traanberg Architectuur en Bouwmanagement).



Gevelaanzicht schoolgebouw en dorpshuis (Bron: Traanberg Architectuur en Bouwmanagement).

Groen en duurzaamheid

De relatie met de Bethunepolder wordt versterkt door het opschonen van de groenstrook langs de ontwikkellocatie en het parkeerplein. Als begeleiding van het straatprofiel van de Ds. Ulferslaan en de ontsluitingsweg naar het parkeerterrein moeten de erfafscheidingen als hagen uitgevoerd worden, met een hoogte van maximaal 1 meter vóór de voorgevellijn.

Voor het projectterrein wordt gestreefd naar hergebruik van uitkomende materialen (sloop en grond), bijvoorbeeld in schanskorven om als keerwand te fungeren. Daarnaast worden voorzieningen voor flora en fauna opgenomen, zoals nestkasten in de nieuwe bebouwing.

2.4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Door SVP Architectuur en Stedenbouw is een visie op de dorpsrand opgesteld, met aandacht voor het verplaatsen van het dorpshuis naar de school, de mogelijkheden tot herontwikkeling op de voormalige locatie van het dorpshuis en de ruimtelijke principes van het openbaar gebied.

Visie op de dorpsrand

- *Doortrekken Ds. Ulferslaan langs de sportvelden:* Het verplaatsen van de ontsluiting van de oostzijde van het plangebied naar de westzijde, in het verlengde van de ds. Ulferslaan, zorgt ervoor dat het gebied zich opent en openbaar toegankelijk wordt. Vanaf deze nieuwe openbare weg is er weer zicht op het polderlandschap;
- *Verplaatsen van programma en nieuwe entrees:* Het programma uit het voormalige dorpshuis wordt verplaatst naar de huidige school. Globaal zijn dat functies voor het dorp als; loket, VVV, gemeenschapszaal, gymzaal, maar ook kantine voor voetbalvereniging en natuurlijk de school. Vanuit de stedenbouwkundige opgave is het belangrijk dat de bestaande bebouwing een betere uitstraling krijgt naar buiten toe, die meer aansluit op het gewenste kleinschalige en gevarieerde beeld;
- *Ontwikkelen van nieuwe woningen:* Op de vrijgekomen locatie van het dorpshuis worden nieuwe woningen ontwikkeld die bijdragen aan een kostenneutrale ontwikkeling van het geheel, maar ook invulling geven aan de nieuwe gevarieerde dorpsrand. Variatie in bebouwing door een kleinschalige korrel, verschillende kapvormen en rooilijnen is op deze plek gewenst. Daarbij wordt aangesloten op de bouwhoogte van de omgeving met maximaal twee lagen en kap;
- *Herinrichten omgeving en voormalig schoolplein:* Vanaf de doorgetrokken Ds. Ulferslaan wordt het bestaande verzonken schoolplein opnieuw ingericht.

2.5 Beeldkwaliteit

In paragraaf 2.3.1 is geconcludeerd dat er ter plaatse geen duidelijke ruimtelijke structuur en architectuur is aan te wijzen. Daarnaast zijn er ter plaatse van het plangebied nauwelijks zichtlijnen tussen de doorgaande weg en de achtergelegen veengronden. Navolgend worden de uitgangspunten ten aanzien van het aspect beeldkwaliteit kort besproken. Er is aansluiting gezocht bij de opgestelde visie, zoals in voorgaande paragraaf besproken. In het Beeldkwaliteitskader en Kavelpaspoort¹ zijn beeldkwaliteitscriteria opgesteld. Dit document wordt separaat vastgesteld door de gemeenteraad en geldt zodanig als toetsingskader bij omgevingsvergunningaanvragen.

Ontwikkellocatie Ds. Ulferslaan

Aan de Ds. Ulferslaan 27 en 29 zijn het dorpshuis De Veenkruit en de christelijke basisschool De Klaroen gesitueerd. De locatie ligt ingeklemd tussen het dorpslint langs de Laan van Nifterlake en de sportvelden in de Bethunepolder. Om tot een kostenneutrale herontwikkeling te komen, worden de dorpshuisfuncties verplaatst naar het leegstaande deel van het schoolgebouw, wordt het dorpshuis met de gymzaal gesloopt en worden op deze plek woningen gerealiseerd.

¹ Traanberg (2020). Beeldkwaliteitskader met Kavelpaspoort. Ontwikkellocatie Woningen Ds. Ulferslaan Tienhoven. 14 oktober 2020.

Randvoorwaarden bouwvolumes woningen

Bouwvolume 2 half vrijstaande woningen

- De 2 woningen sluiten qua volume aan bij de laatst gerealiseerde vrijstaande woningen aan de Ds. Ulferslaan , dus 2 bouwlagen met een zadeldak, een diepte van 10 meter en een breedte van 7,5 meter.
- De kaprichting is loodrecht op de Ds. Ulferslaan , de nokhoogte is maximaal 10,5 meter, de goothoogte is maximaal 6,5 meter. Om de woningen in de kleinschalige korrelgrootte van de aanwezige bebouwing te laten passen, kan de goothoogte aan de zijgevels verlaagd worden naar minimaal 3 meter.
- De bergingen/garages zijn geschakeld op de tussenliggende perceelsgrens en liggen terug t.o.v. de voorgevel van de woning. Zij zijn voorzien van een plat dak.

Bouwvolume 5 rijwoningen

- De voor en achtergevel van de vijf rijwoningen staan in één lijn. De eerste drie rijwoningen worden op het peil van het voormalige dorpshuis aangelegd. De laatste 2 rijwoningen worden iets lager aangelegd. De rijwoningen hebben 2 bouwlagen en een kap. De diepte is 8 meter, de breedte is 5,5 meter.
- De kaprichting van het zadeldak is evenwijdig aan de voor en achtergevel. De helling van het zadeldak is tussen de 40 en 50 graden. De nokhoogte is maximaal 10,5 meter vanaf de aanleghoogte van de entree van de woning.
- De goothoogte is maximaal 6,5 meter. Ten behoeve van variatie binnen het bouwvolume kan de goot op de voorgevel en/of de achtergevel verlaagd worden aangebracht op een hoogte van minimaal 3 meter.
- Bergingen, voorzien van een plat dak, worden als doorlopende erfafscheiding van de vijf rijwoningen in de tuin tegen de achtererfgrens gebouwd. De hoogte is maximaal 3 meter.

Multifunctioneel centrum (MFC)

Het schoolgebouw wordt nog slechts gedeeltelijk gebruikt door basisschool De Klaren. Voor de dorpshuisfuncties en de ruimtes voor de voetbalvereniging wordt een nieuwbouw MFC gerealiseerd, op de plek van het leegstaande schooldeel.

Hiermee ontstaat een levendig middelpunt in het dorp.

Bereikbaarheid van de aangelegene functies moet worden gegarandeerd en er moet voldoende parkeren gerealiseerd worden voor het bestaande en nieuwe programma van dorpshuisfuncties en woningen.

Bethunepolder

De nieuwbouw van de woningen moet een toegevoegde waarde leveren aan de beeldkwaliteit van de dorpsrand richting het polderlandschap. Uitgangspunt is om aan te sluiten bij de gevarieerde fijnkorrelige dorpsbebouwing van woningen en bijgebouwen, en tegelijkertijd de weidsheid van de Bethunepolder te ervaren.

Voor een verdere uiteenzetting van materialisatie en de kavelpaspoorten wordt verwezen naar het Beeldkwaliteitskader.

3 Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Algemeen beleidskader

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswaardewegen, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (thans NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (thans NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Betekenis voor het bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de grens van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is aangewezen als erfgoed met uitzonderlijke universele waarden. De aanwijzing vanuit het Barro werkt door in de provinciale verordening. Daaruit blijkt eveneens dat het plangebied onderdeel uitmaakt van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Derhalve valt de voorliggende ontwikkeling binnen één van de veertien beschreven onderwerpen uit het Barro. In paragraaf 3.2.2 is gemotiveerd dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (cultuurhistorische hoofdstructuur). De ontwikkeling is niet strijdig aan het gestelde in dit besluit.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)*

Algemeen beleidskader

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten

nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Betekenis voor het bestemmingsplan

Voorliggend plan voorziet in de ontwikkeling van meer dan 500 m² aan maatschappelijke functies. Daarom is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Echter geldt ter plaatse reeds de juridisch-planologische mogelijkheid om gebouwen ten behoeve van maatschappelijke functies te realiseren. Daarnaast zijn de school en het dorps-huis reeds in het plangebied gevestigd. In de navolgende tabel is het beoogde oppervlak per functie weergegeven ten opzichte van de huidige situatie.

Huidige situatie			Beoogde situatie		
Totaal	School	Dorps-huis*	Totaal	School	Dorps-huis*
1.938 m ²	1.122 m ²	806 m ²	1.503 m ²	525 m ²	978 m ²

* Incl. voorzieningen voetbalvereniging en gymzaal

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, maar gezien het feit dat er per functie geen stijging is van meer dan 500 m² ten opzichte van de huidige situatie, hoeft er geen toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. Het oppervlak dat gerealiseerd wordt voor de school neemt in het beoogde ontwerp zelfs af ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats binnen bestaand stedelijk gebied. De behoefte bestaat uit de wens tot huisvesting in een nieuw, toekomstbestendig pand, met flexibele mogelijkheden. De huidige bebouwing is gedateerd en leidt tot inefficiënt gebruik. Voorliggend plan is daarmee juist een voorbeeld van zorgvuldig ruimtegebruik, hetgeen met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt beoogd.

3.1.3 Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016)

Algemeen beleidskader

Op 12 december 2016 is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) (PRS) vastgesteld door de Provinciale Staten van Utrecht. De structuurvisie 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 (herijking 2016) (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 en is bindend 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 en hoe uitvoering wordt gegeven aan dit beleid. De PRS richt zich op de volgende vier pijlers:

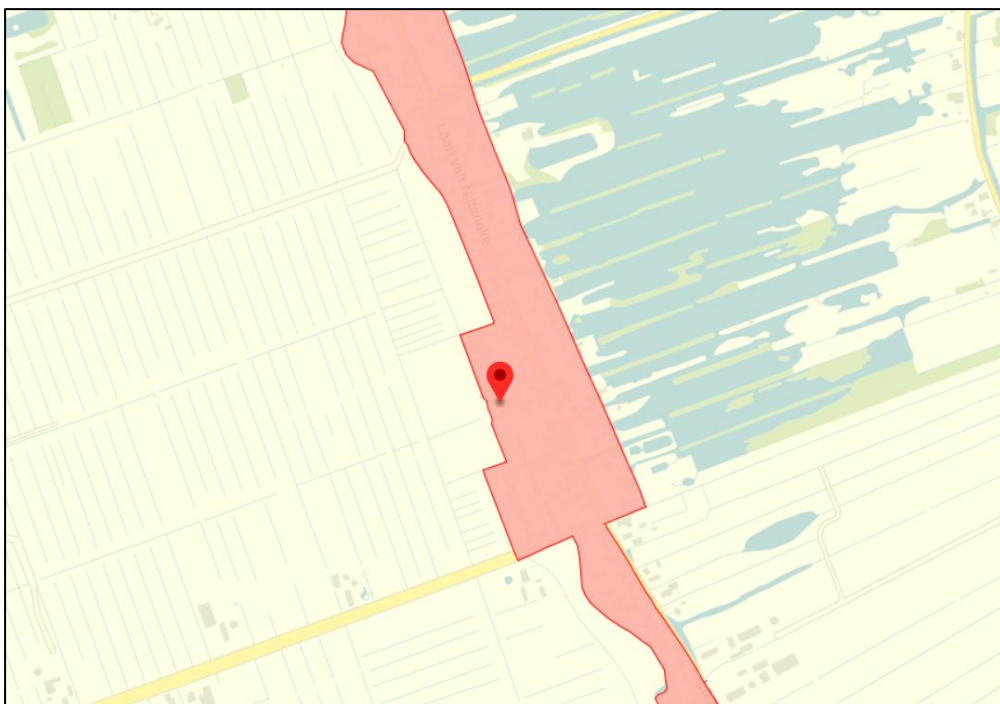
- duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- beschermen kwaliteiten;
- dynamisch landelijk gebied.

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 de provincie Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats.

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.

Gebiedsspecifiek

Op de kaart 'Wonen en Werken' is de locatie aangeduid als 'binnenstedelijke woningbouw'. In het verstedelijkingsbeleid richt de provincie zich primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims.



Ligging plangebied (rode punaise) op de kaart 'Wonen en werken' van de provinciale ruimtelijke structuurvisie 2013-2028 (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

Betekenis voor het bestemmingsplan

Voorliggende opgave betreft een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied, waarbij sprake is van sloop en nieuwbouw in de vorm van een gebouw bestemd voor maatschappelijke functies en zeven woningen. Deze ontwikkeling past dan ook binnen de doelstellingen die in de Provinciale Ruimte Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) zijn opgenomen.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) (herijking 2016)

Algemeen beleidskader

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 Provincie Utrecht (herijking 2016) 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.

Gebiedsspecifiek en betekenis voor het bestemmingsplan

Stedelijk gebied

Voor het plangebied zijn de regels ten aanzien van het stedelijk gebied van toepassing. De gronden binnen het stedelijk gebied zijn bestemd voor verdere verstedelijking: van verstedelijking is sprake als een ruimtelijk besluit ten opzichte van het vigerende planologische regime nieuwe mogelijkheden biedt voor vestiging of uitbreiding van stedelijke functies.

Onderhavig plan is conform het beleid en de regels omtrent binnenstedelijk bouwen, zoals in paragraaf 3.2.1 is uiteengezet.

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. In de waterparagraaf, opgenomen in paragraaf 4.10, 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 de waterparagraaf, opgenomen in paragraaf 4.10, is nader ingegaan op de manier waarop in dit plan rekening is gehouden met de waterbelangen.

Vrijwaringszone versterking regionale waterkering

De Verordening bepaalt het volgende. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'vrijwaringszone versterking regionale waterkering' bevat bestemmingen en regels die de waterkerende functie beschermen en voorzien in een vrijwaringszone aan weerszijden van de waterkering.

In de waterparagraaf, opgenomen in paragraaf 4.10, is nader ingegaan op de manier waarop in dit plan rekening is gehouden met het belang van de waterkering.

Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS)

De gronden in het plangebied zijn aangewezen als 'militair erfgoed (CHS)' omdat deze onderdeel uitmaken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW). De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een voormalig nationaal landschap. De NHW is genomineerd voor UNESCO-Werelderfgoed als uitbreiding op de SvA. De provincie Utrecht werkt samen met de provincies Gelderland, Brabant en Noord-Holland aan de UNESCO-Werelderfgoedstatus voor dit erfgoed. Ze hopen in 2021 de status te krijgen. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als CHS bevat bestemmingen en regels ter bescherming van de waarden van de cultuurhistorische hoofdstructuur. Voor dit plan is een cultuurhistorische onderbouwing opgesteld. Deze is reeds behandeld in paragraaf 2.4 en 2.5.

Het plangebied maakt volgens de provinciale verordening deel uit van een gebied met militair erfgoed. Ten aanzien van militair erfgoed geldt dat het uitgangspunt behoud door ontwikkeling is. Er is ruimte voor ontwikkelingen, inclusief verstedelijking, gericht op het creëren van economische kostendragers indien deze bijdragen aan het herstel van de cultuurhistorische waarde van het militair erfgoed. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van de linies is het behouden van de openheid van de voormalige inundatiegebieden en van de samenhang tussen de elementen van de linies van groot belang. De linies zijn bepalend voor de ontwikkelingsrichting en vorm van verstedelijking en grootschalige infrastructuur.

De cultuurhistorische waarden van de linies liggen met name in:

- de hoofdweerstandslijn inclusief de daarbij behorende elementen en, indien aanwezig, voorposten en stoplijn;
- de inundatiegebieden en bijbehorende elementen;
- de accessen en verdedigingswerken.

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied, alwaar zich geen cultuurhistorische waarden van de linies bevinden, zoals inundatiegebieden en verdedigingswerken. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de samenhang tussen de elementen van de linies.

Kernkwaliteiten landschap

Het plangebied valt binnen het landschap dat door de provincie Utrecht is aangemerkt als het Groene hart.

Voor het Groene Hart wil de provincie de volgende kernkwaliteiten behouden:

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

Bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart staat het bevorderen van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal. Daarbij dienen de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut te worden om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden.

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied en versterkt daarmee de contrasten tussen de verschillende typen landschappen (veenweiden en dorpse bebouwing).

3.2.3 Conclusie

Omdat er geen sprake is van verstedelijking in het landelijk gebied, dan wel met andere in de verordening aangeduide waarden (rekening houdend met hetgeen in navolgend hoofdstuk onderzocht is), is er geen sprake van strijdigheid het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Stichtse Vecht 2013-2040 (Focus op Morgen)

Algemeen beleidskader

Op 29 januari 2013 heeft de raad van de gemeente Stichtse Vecht de toekomstvisie 'Focus op morgen' vastgesteld. De toekomstvisie bevat vier hoofddelen:

- een beschrijving van de kernkwaliteiten van Stichtse Vecht;
- inzicht in de trends en ontwikkelingen waarvoor de gemeente zich gesteld ziet;
- de opgaven en kansen voor de toekomst;
- het gevolg geven aan de visie en het verder ontwikkelen van deelvisies op Stichtse Vecht.

Behoud van het landschap met haar eeuwenoude buitenplaatsen en ontginningensysteem vormt een belangrijke pijler. Ook gaat de voorkeur uit naar verdere verdichting van het binnenstedelijk gebied. Daar, maar ook in de kleinere kernen, wordt gedacht aan inbreiding- en verdichtingslocaties en creatief omgaan met mogelijkheden en kansen.

Betekenis voor het bestemmingsplan

In de toekomstvisie wordt beperkt bouwen toegelaten, mits het buitengebied zoveel mogelijk wordt ontzien. De visie erkent dat, gelet op de demografische ontwikkeling, extra woningbouw noodzakelijk is. De voorkeur gaat daarbij uit naar verdere verdichting van het binnenstedelijk gebied, zodat het buitengebied wordt ontzien. Daarbij moet rekening gehouden worden met de identiteit en omvang van de kernen.

Onderhavig plan draagt bij aan voornoemde doelstellingen van de gemeente. Er wordt gebouwd binnen binnenstedelijk gebied (in de kern Tienhoven) en het betreft een ontwikkeling die past bij de karakteristiek, identiteit en omvang van Tienhoven. Het plan is dan ook in lijn met het gestelde in de toekomstvisie.

3.3.2 Woonvisie Stichtse Vecht 2017-2022

Algemeen beleidskader

De gemeenteraad van Stichtse Vecht heeft op 1 juni 2016 de Woonvisie Stichtse Vecht 2017-2022 vastgesteld. De Woonvisie is een visie op hoofdlijnen met duidelijke uitgangspunten en richtlijnen. Met het aannemen van de visie kiest de gemeente voor een negental uitdagingen voor de komende jaren. Deze negen uitdagingen zijn:

- Samenwerken met corporaties, inwoners en private partijen in een platform;
- Prioriteit ligt bij bouwen voor eigen inwoners en daarnaast ook voor de regio;
- Zorgen voor een toekomstbestendige woningvoorraad;
- Bij nieuwbouw realisatie van 30% sociale huur en koop;
- Afspraken over bestaande sociale woningvoorraad;
- Stimuleren voor een groter huuraanbod voor middeninkomens;
- Ervoor zorgen dat iedereen zo lang mogelijk in zijn vertrouwde omgeving kan blijven wonen;
- Inzetten op duurzaamheid;
- Investeren in gebiedsgerichte leefbaarheid en veiligheid.

Woningbouwplanning

De gemeente wil bij de woningbouwplanning rekening houden met de natuurlijke ontwikkeling van de bevolking, mede in het belang van het voorzieningenniveau. De doelstelling is 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, waarbinnen onderhavig plangebied gelegen is, zoals te zien is op onderstaande afbeelding.



Rode contour Tienhoven en Oud-Maarsseveen met daarop het plangebied globaal zwart omlijnd (Bron: Provincie Utrecht).

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.

Betekenis voor het bestemmingsplan

Het voorgenomen plan vindt binnen de rode contour plaats en sluit aan op de huidige standaarden binnen de woningbouw. Daarnaast zijn de hoek- en tussenwoningen uitermate geschikt voor middeninkomens. Verder draagt het plan middels functiemening bij aan de gebiedsgerichte leefbaarheid en veiligheid. Door de functiemening zal de locatie immers gedurende de dag voor een lange periode worden bezocht door mensen. Het plan is in lijn met hetgeen is gesteld in de woonvisie.

3.3.3 Beeldkwaliteitskader Tienhoven - Oud Maarsseveen

Algemeen beleidskader

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet van tevoren worden opgesteld, maar maken onderdeel uit van een planningsproces. Voor

ontwikkelingslocaties werkt de gemeente daarom veelal met beeldkwaliteitsplannen, waarin welstandscriteria zijn opgenomen. In beeldkwaliteitsplannen staat de ambitie voor de gewenste kwaliteit van het te ontwikkelen gebied beschreven. Deze richtlijnen worden per locatie bepaald.

Voor het lint Tienhoven - Oud Maarsseveen is in 2010 een beeldkwaliteitskader opgesteld. Omdat dit beeldkwaliteitskader zal functioneren als toetsingskader bij ontheffing van bepalingen in het bestemmingsplan, en dus eerder in het planontwikkelingsproces zal worden gehanteerd dan de welstandstoets, zijn de criteria uit de welstandsnota ook in dit beeldkwaliteitskader opgenomen.

Hierin is beschreven dat het aantal burgerwoningen de afgelopen jaren is toegenomen; het lint is verdicht. De meeste van deze woningen zijn gebouwd als individuele woningen, enkele als rijwoningen. Van de boerderijen is een aantal uit bedrijf genomen en tot burgerwoning verbouwd.

Aan de Laan van Niftarlake is de weg recht, waardoor een lange ruimte waarneembaar is. Ter weerszijden van de weg ligt een asymmetrisch ruimteprofiel. Aan de westzijde is weinig ruimte tussen weg en bebouwing. De kleine voortuinen grenzen direct aan de weg en hebben veelal een haag of hek aan de voorzijde. Een sloot ontbreekt. De bebouwing staat in relatief hoge dichtheid en relatief kleine volumes en verschaft spaarzaam doorzicht op de open ruimte van de Bethunepolder. Aan de oostzijde is meer ruimte in het lint. Op veel plaatsen is doorzicht op een sterk verdicht, kleinschalig groen achterland.

Gebiedsspecifiek

De belangrijkste voorwaarde is dat de nieuwe ontwikkeling passend is binnen de aanwezige beeldkwaliteit. 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.

Betekenis voor het bestemmingsplan

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gelegen aan de Dominee Ulfer-slaan 25-27. De locatie ligt ingeklemd tussen het dorpslint van Tienhoven en de sportvelden. Deze zijde van het lint, de westzijde, kent een relatief hoge bebouwingsdichtheid. Vanaf de Laan van Niftarlake, ter hoogte van de beoogde locatie, bestaan reeds geen zichtlijnen met de achtergelegen veenweides. Ten behoeve van het plan zal de reeds bestaande bebouwing gesloopt worden. Hierdoor is de extra verdichting van het bebouwingslint minimaal en houdt het verschil ten aanzien van de bebouwing ten westen en ten oosten van de Laan van Niftarlake in stand.

Het plan voldoet aan voornoemde stedenbouwkundige eisen en is passend in het bebouwingslint.

4 Onderzoeken

4.1 Bodem

Beleidskader

In het kader van het bestemmingsplan moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

Onderzoek

Er is in het kader van onderhavig plan een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd. Doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de locatie en nagaan of er mogelijke gebruiksbependingen bestaan in relatie tot het beoogde gebruik. Navolgend worden de onderzoeksresultaten kort besproken.

Uit de resultaten kan het volgende geconcludeerd worden:

- de bodem op de locatie bevat zintuiglijk geen afwijkende waarnemingen;
- in de mengmonsters van de bovengrond is een loodgehalte gemeten dat de achtergrondwaarde overschrijdt;
- in de ondergrond van OG3 (klei) overschrijden enige metalen-, PCB's-, olie- en PAK-gehalten de achtergrondwaarde;
- in de ondergrond van OG4 overschrijden de kwik- en loodgehalten de achtergrondwaarde.
- in het grondwater overschrijdt het bariumgehalte de streefwaarde.
- de hypothese (dat sprake is van een ongeschikte bodemkwaliteit) dient verworpen te worden, echter de onderzoeksinspanning hoeft niet aangepast te worden.

Het terrein is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.2 Geluid

Beleidskader

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Indien geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en spoorwegen. Wonen, zoals in het plangebied, is bijvoorbeeld een geluidgevoelige functie. De geluidbelasting op woningen mag in principe de 48 dB niet overschrijden. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek, maar vanuit een goede ruimtelijke ordening kan onderzoek toch wenselijk zijn.

² De Klinker Milieu (2020). Verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740. Ds. Ulferslaan, Tienhoven. Projectnummer: K203411. 23 april 2020.

Onderzoek

Er is in het kader van onderhavig plan een akoestisch onderzoek³ uitgevoerd. Hieruit volgen de volgende resultaten:

Middenweg (60 km/uur)

De geluidbelasting vanwege de gezoneerde Middenweg (60 km/uur) bedraagt maximaal 29 dB inclusief aftrek ex art. 110g Wgh. De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB wordt niet overschreden. Er wordt voldaan aan de Wgh.

Middenweg (30 km/uur)

De geluidbelasting vanwege de niet-gezoneerde Middenweg (30 km/uur) bedraagt maximaal 18 dB inclusief aftrek ex art. 110g Wgh. De gehanteerde ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB wordt niet overschreden. Er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Laan van Niftarlake (30 km/uur)

De geluidbelasting vanwege de niet-gezoneerde Laan van Niftarlake (30 km/uur) bedraagt maximaal 34 dB inclusief aftrek ex art. 110g Wgh. De gehanteerde ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB wordt niet overschreden. Er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het aspect geluid (wegverkeerslawaaï) vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.3 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het

³ SAB (2020). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. Tienhoven, De Veenkluit. Projectnummer: 200144. 25 juni 2020.

Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Onderzoek

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van zeven nieuwe woningen. Het plan draagt daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, zoals navolgende tabel laat zien. Ten aanzien van de school en het dorps huis geldt dat dit reeds bestaande voorzieningen betreft en dat deze eveneens 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		55
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,04
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

NIBM-tool woningen (Bron: Rijkswaterstaat).

In de navolgende tabel staan de concentraties fijnstof (PM₁₀ en PM_{2.5}) en stikstofdioxide (NO₂) in de nabijheid van het plan zoals opgenomen in de NSL-monitoringstool. Het betreffen concentraties langs de Laan van Niftarlake. De concentraties langs deze weg zijn representatief voor de concentraties binnen en in de directe omgeving van het plangebied. Indien de concentraties langs deze weg voldoen aan de grenswaarden, vindt eveneens geen overschrijding plaats binnen en in de directe omgeving van het plangebied.

Zichtjaar	Concentraties ter hoogte van de Laan van Niftarlake		
	stikstofdioxide (NO ₂), jaargem. concentratie	fijn stof (PM ₁₀), jaargem. concentratie	fijn stof (PM _{2.5}), jaargem. concentratie
	NSL-monitoringstool	NSL-monitoringstool	NSL-monitoringstool
2018	15,6 µg/m ³	18,7 µg/m ³	11,6 µg/m ³
2020	14,1 µg/m ³	17,4 µg/m ³	10,5 µg/m ³
2030	7,5 µg/m ³	14,5 µg/m ³	8,0 µg/m ³
Grenswaarden	40,0 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

Concentraties nabij plangebied

Op grond van bovenstaande tabel concluderen we dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen onder de grenswaarden in de drie jaren (2018, 2020 en 2030) liggen. Deze grenswaarden zijn op Europees niveau vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Tevens geven de uitkomsten uit de monitoringstool aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen op de lange termijn in het plangebied verder afnemen. Ook wanneer de resultaten van de NIBM-tool worden opgeteld bij de concentraties zoals de monitoringstool aangeeft, zal er geen sprake zijn van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.4 Geur

Beleidskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij.

De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Onderzoek

In de directe nabijheid (circa 500 meter) van de ontwikkelingslocatie bevinden zich geen (intensieve) veehouderijen. Het uitvoeren van een nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Ook de bedrijfsmogelijkheden van omliggende bedrijven worden niet belemmerd.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Hierbij spelen twee vragen een rol:

- 1 past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking)
- 2 laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking)

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd

gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Onderzoek

In de directe omgeving van het plangebied zijn met name woningen terug te vinden. Daarom is de omgeving van het plangebied te typeren als een 'rustige woonwijk'.

Externe werking

De externe werking betreft de vraag of de nieuwe functie in onderhavig plan niet leidt tot hinder voor de bestaande of toekomstige hindergevoelige functies. In het plangebied worden geen nieuwe hinderveroorzakende functies mogelijk gemaakt. De school, behorend tot milieucategorie 2 van de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', is reeds in het plangebied gelokaliseerd. Eventuele hindercontouren zijn dan ook reeds rechtens verkregen. Er hoeft daarom niet onderzocht te worden of de functie in het plangebied hinder veroorzaakt voor omliggende functies.

Interne werking

Naast de externe werking moet ook de interne werking worden beoordeeld. Met andere woorden: laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Sportvelden

Wonen wordt beschouwd als een hindergevoelige functie. Het onderhavig plangebied grenst direct aan een veldsportcomplex. In de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) is voor veldsportcomplexen een richtafstand van 50 meter opgenomen voor het aspect geluid. Het hindercontour (geluid) van het veldsportcomplex overlapt de beoogde woningen in het plangebied. Derhalve is een akoestisch onderzoek industrielawaai⁴ uitgevoerd.

Uit de berekeningen van het maximale geluidsniveau blijkt dat de richtwaarden van stap 2 (en 3) vanuit de VNG-publicatie bij enkele toetspunten worden overschreden. De overschrijdingen in de dagperiode worden veroorzaakt door de scheidsrechtersfluit en het kortstondig schreeuwen van spelers en publiek tijdens wedstrijden op de voetbalvelden. De wedstrijden vinden alleen op zaterdag plaats. In de avondperiode is enkel het schreeuwen van spelers maatgevend tijdens trainingen. Dit is alleen doorde-weeks tijdens trainingsmomenten. Het nieuwe pannaveld zorgt niet voor belemmeringen en is inpasbaar.

Er is sprake van een 'goede ruimtelijke ordening' indien aan de richtwaarde voldaan wordt. Indien niet aan de VNG richtafstanden voldaan wordt, dan is nader onderzoek nodig om vast te stellen of er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Op basis van een goede ruimtelijke ordening zijn mogelijke maatregelen onderzocht. Zonder de sportactiviteiten te belemmeren zijn bronmaatregelen niet voorhanden. Dit zal bovendien de leefbaarheid van Tienhoven aantasten waarin de sportvereniging een belangrijke rol vervult. Onderzoek is daarom verricht naar mogelijke afscherming

⁴ SAB (2021). Akoestisch onderzoek industrielawaai. Tienhoven, De Veenkluut. Projectnummer: 200144. 28 januari 2021.

conform figuur 8 uit het Akoestisch onderzoek industrielaawaai. Een absorberende afscherming is gemodelleerd over een lengte van circa 60 meter met een hoogte van 2,5 meter. Dit zorgt weliswaar voor lagere geluidbelastingen, maar niet in zoverre dat alle overschrijdingen teniet worden gedaan. Dit is enkel mogelijk middels toepassing van dove gevels, ook zonder overdrachtsmaatregel. Terughoudendheid hierin is overigens gewenst ten behoeve van het leefcomfort.

Op basis van de maximale geluidbelastingen, zonder te treffen maatregelen, is een minimale karakteristieke geluidwering van 28 dB benodigd om de binnenwaarde van 55 dB(A) in de dagperiode en 50 dB(A) in de avondperiode te kunnen garanderen.

Aan het bevoegd gezag is de keuze om de overschrijdingen van het maximale geluidsniveau als acceptabel te achten daar de geluidemissies inherent zijn voor de sportaccommodatie in functie óf geluidsreducerende maatregelen voor te schrijven. Dit is mogelijk middels afscherming of maatregelen aan de gevel(s).

Rond de sportvelden staan lichtmasten. Deze kunnen lichthinder veroorzaken voor bewoners. De rij met woningen komt met de zijgevel richting de sportvelden te staan. De huidige woningen langs Dominee Ulfeweg staan met de voorzijde richting de sportvelden. Over het algemeen leidt dat sneller tot lichthinder dan licht op de zijgevel van een woning. Voor zover bekend vormen deze lichtmasten geen lichthinder bij de huidige bewoners. Het is dan ook niet te verwachten dat de toekomstige bewoners lichthinder ervaren van de sportvelden.

School

Voor functie scholen gelden op grond van de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonerings' een richtafstand van 30 meter tot woningen voor het aspect geluid. De afstand tussen de maatschappelijke bestemming (waarbinnen ook de school wordt gevestigd) tot de nieuwe woningen bedraagt ongeveer 45 meter. Deze afstand is groter dan de richtafstand.

Het eventuele effect van de nieuwe maatschappelijke functies op de school is niet onderzocht. Het dorpshuis wordt tegen de bestaande school 'aan geschoven'. Hierdoor zullen functies met elkaar gaan vermengen. De basisschool is geopend tot een uur of drie. Aansluitend zullen kinderen naar de BSO gaan. De school zal daardoor geen last hebben van de BSO en de BSO heeft geen last van de school. In het pand komt ook een kinderdagverblijf. Het kinderdagverblijf heeft openingstijden gelijk aan de school en de BSO. Spelende kinderen zullen geen onderlinge last van elkaar ondervinden. Wel dient bij het ontwerp rekening gehouden te worden met de speelplaats in relatie tot de lokalen en de slaapverblijven van het kinderdagverblijf. Op het moment dat een afdoende akoestische scheiding tussen deze vertrekken en buitenruimte aanwezig is, zal geen akoestische problemen met de verschillende functies optreden.

Conclusie

Uit de berekeningen van het maximale geluidsniveau blijkt dat de richtwaardes van stap 2 (en 3) vanuit de VNG-publicatie bij enkele toets punten worden overschreden. Aan het bevoegd gezag is de keuze om de overschrijdingen van het maximale geluidsniveau als acceptabel te achten daar de geluidemissies inherent zijn voor de

sportaccommodatie in functie óf geluidsreducerende maatregelen voor te schrijven. Dit is mogelijk middels afscherming of maatregelen aan de gevel(s).

4.6 Externe veiligheid

Beleidskader

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Onderzoek

Onderhavig plan voorziet in de toevoeging van kwetsbare objecten (woningen). In de omgeving zijn geen risicobronnen aanwezig. De risicokaart wijst uit dat het tuincentrum Vechtweelde te Maarssen de dichtstbijzijnde risicobron vormt, op ruim 2.5 kilometer afstand van onderhavig plangebied. Gezien de afstand is een onderzoek externe veiligheid niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

4.7 Kabels en leidingen

Er bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

4.8.1 Cultuurhistorie

Beleidskader

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Onderzoek

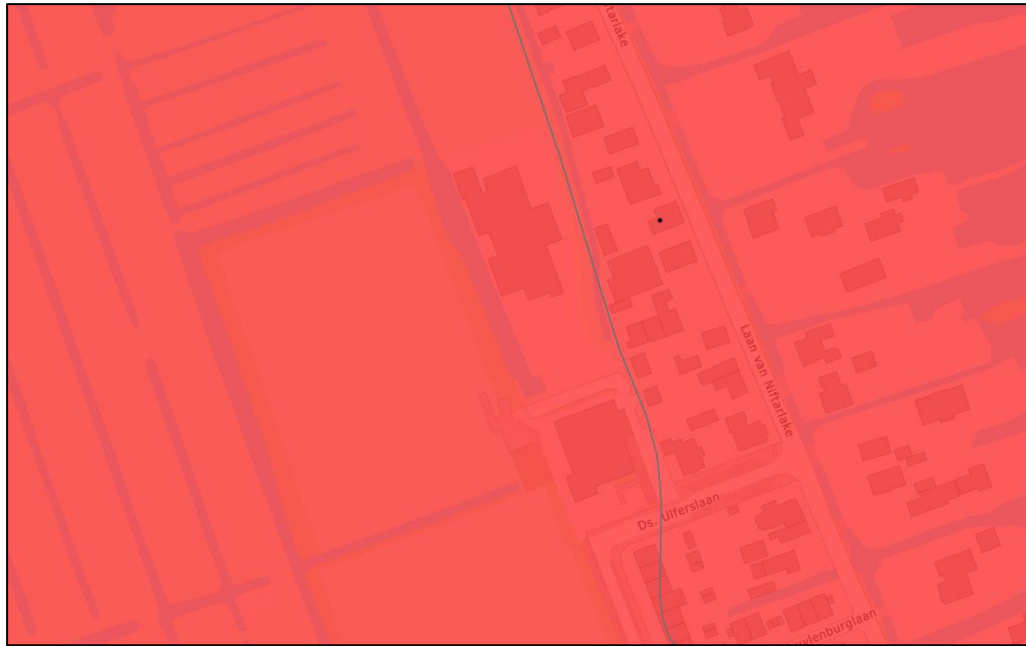
Op navolgende afbeelding is een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Utrecht weergegeven.

Historische arbeiderswoning

Aan de Laan van Niftarlake 43 bevindt zich een kleine arbeiderswoning (zwarte stip op navolgende afbeelding) die is opgenomen in de cultuurhistorische waardenkaart in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) was een landelijk project dat de Rijksdienst tussen 1986 en 1995 uitvoerde met als doel om per gemeente de waardevolle gebouwen en andere monumenten te beschrijven en waarderen. Onderhavig plangebied maakt geen onderdeel uit van het bebouwingslint aan de Laan van Niftarlake. Met de beoogde ontwikkeling wordt geen afbreuk gedaan aan de historische arbeiderswoning. De beeldkwaliteit van het bebouwingslint aan de Laan van Niftarlake blijft behouden.

Militair erfgoed

Raadpleging van de cultuurhistorische waardenkaart toont verder aan dat het plangebied is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen als 'militair erfgoed' (rood vlak op navolgende afbeelding), omdat deze onderdeel uitmaken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) is een voormalig nationaal landschap. De NHW is genomineerd voor UNESCO-Werelderfgoed als uitbreiding op de SvA de status te krijgen. De provincie Utrecht werkt samen met de provincies Gelderland, Brabant en Noord-Holland aan de UNESCO-Werelderfgoedstatus voor dit erfgoed. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als CHS bevat bestemmingen en regels ter bescherming van de waarden van de cultuurhistorische hoofdstructuur. In de toetsing aan het provinciaal beleid (paragraaf 3.2.2) is reeds nader gespecificeerd hoe wordt omgegaan met de ligging van het plangebied binnen gronden die zijn aangewezen als militair erfgoed. Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied, alwaar zich geen cultuurhistorische waarden van de linies bevinden, zoals inundatiegebieden en verdedigingswerken. Gesteld wordt dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de samenhang tussen de elementen van de linies.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Utrecht (Bron: Provincie Utrecht).

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

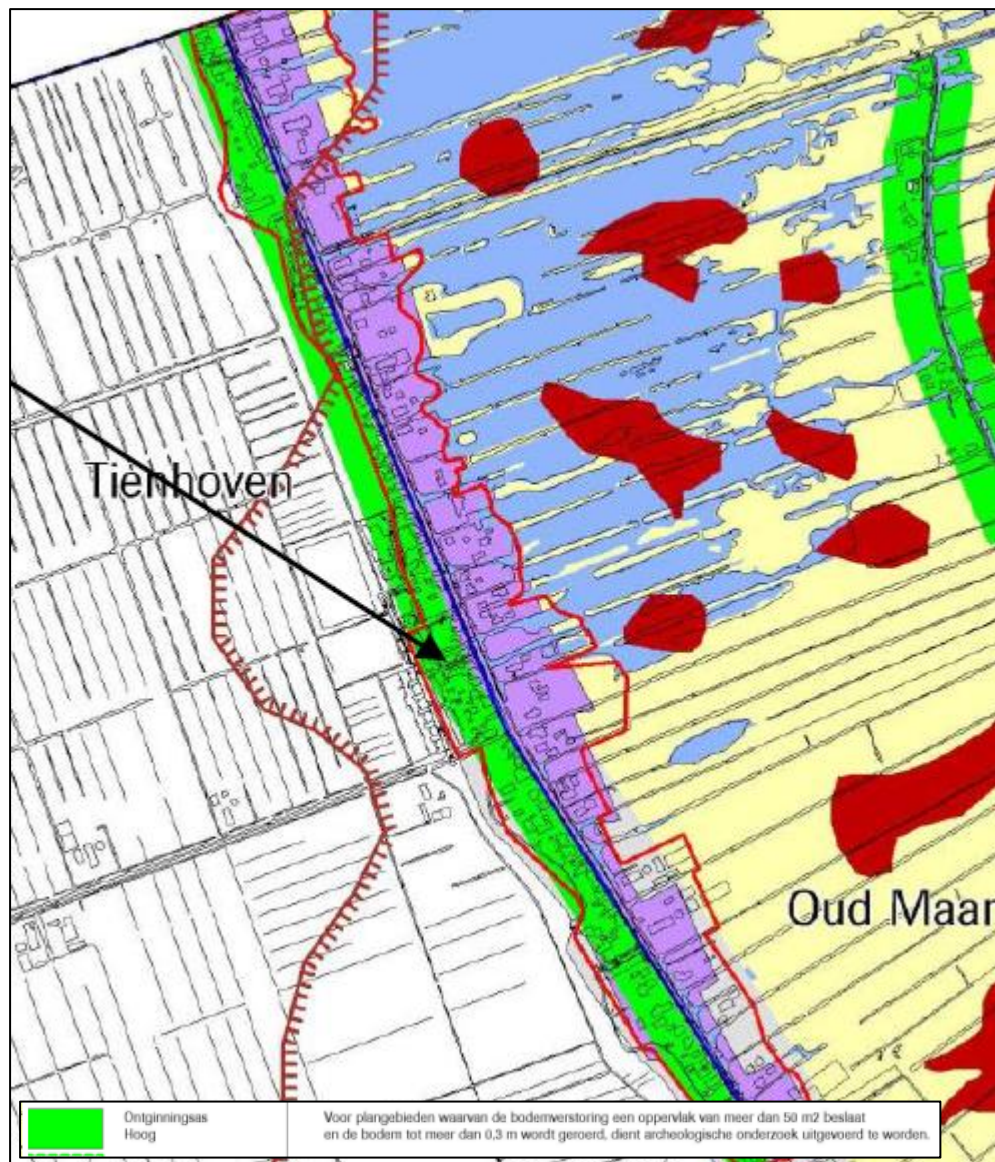
4.8.2 Archeologie

Beleidskader

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Onderzoek

Raadpleging van de archeologische beleidskaart van de gemeente Stichtse Vecht wijst uit dat het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde kent, namelijk een historisch ontginningslint dat (gedeeltelijk) deel uitmaakt van een archeologisch monumenten terrein (AMK-terrein). Omdat het gaat om een terrein met een archeologische waarde, is een dubbelbestemming in de planregels opgenomen, om archeologische waarden in voldoende mate te beschermen. Hoewel door het opnemen van een dubbelbestemming archeologische waarden planologisch in voldoende mate worden veiliggesteld is het wenselijk om al in het planstadium archeologisch (voor)onderzoek uit te laten voeren.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Stichtse Vecht, met daarop het plangebied met een pijl aangewezen (Bron: gemeente Stichtse Vecht).

Bureau voor Archeologie heeft een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen uitgevoerd⁵ voor een bouwplan aan de Dominee Ulferslaan 25-29 te Tienhoven. Het plangebied ligt in het archeologisch landschap 'Hollands-Utrechts veengebied'. De ondergrond van het plangebied bestaat uit dekzand afgedekt door veen (Formatie van Nieuwkoop). Het veen gebied ter hoogte van het plangebied is in de Late Middeleeuwen ontgonnen. Direct ten oosten van het plangebied ligt de achterkade van het tweede ontginningsblok waarlangs Tienhoven is ontstaan. Door turfwinning is in de 17e en 18e eeuw een waterplas ontstaan die in de 1880 is drooggemalen. Tot 1980 is het plangebied in gebruik als weiland en bouwland. Daarna worden in het plangebied een dorps huis en een school gebouwd.

⁵ Bureau voor Archeologie (2021). Dominee Ulferslaan 25-29, Tienhoven, gemeente Stichtse Vecht: een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase, Rapport 919, 22 januari 2021.

In het plangebied zijn vijf boringen gezet tot maximaal 410 cm-mv. Deze bevestigen dat de natuurlijke ondergrond bestaat uit dekzand. De top van het dekzand ligt tussen 180 en 320 cm -mv (-326 en -280 cm NAP). De top van het dekzand is (deels) intact in het noordelijke deel van het plangebied. In de top van het dekzand kunnen in dat deel van het plangebied resten uit het Laat Paleolithicum tot en met Neolithicum aanwezig zijn. Het betreft resten uit de periode van jagers, verzamelaars en eerste boeren gerelateerd aan bewoning, economie, infrastructuur, rituelen en begravingen.

Bureau voor Archeologie adviseert met archeologische resten rekening te houden door de diepte van de graafwerkzaamheden te beperken tot 30 cm boven het dekzand (niet dieper graven dan -250 cm NAP), door het aantal en grootte van de funderingspalen te beperken (maximaal 2% van het bebouwde oppervlak) en door gebruik te maken van grondvervangende palen.

Als niet op deze wijze rekening kan worden gehouden met archeologische resten, dan wordt aanbevolen om een karterend onderzoek uit te voeren in de zone met een potentieel archeologisch niveau. Het doel van een dergelijk onderzoek is het vaststellen van de aan- of afwezigheid van archeologische vindplaatsen die zich manifesteren als een strooiing van vuursteen. Bovenstaande vormt een selectieadvies. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal het bevoegd gezag (gemeente Stichtse Vecht) een selectiebesluit nemen over de daadwerkelijk omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied.



Potentieel archeologisch niveau, geel gemarkeerd (bron Bureau voor Archeologie)

Conclusie

Er kunnen archeologisch resten in het gebied aanwezig zijn. Met de bouw zal hiermee rekening gehouden moeten worden door de diepte van de graafwerkzaamheden en funderingspalen te beperken. Indien dat niet mogelijk is dan wordt aanbevolen om een karterend onderzoek uit te voeren in de zone met een potentieel archeologisch niveau.

4.9 Natuur

Beleidskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Onderzoek

Tauw heeft een toetsing aan de Wet natuurbescherming opgesteld⁶. Navolgend worden kort de conclusies van het onderzoek uiteengezet.

Toetsing aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is niet aan de orde. Er is namelijk geen sprake van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN als gevolg van fysiek ruimtebeslag. Onder de Wnb zijn sommige houtopstanden en solitaire bomen ook beschermd. Dat geldt niet voor de bomen in het plangebied. Een toetsing aan het onderdeel houtopstanden als bedoeld onder de Wnb is dan ook niet noodzakelijk.

In hoeverre is de beoogde ontwikkeling (mogelijk) strijdig met de Wnb?

Voor de geplande herinrichting dient rekening te worden gehouden met de onderdelen gebieden-en soortenbescherming van de Wnb.

Gebiedsbescherming (Natura 2000)

Op circa 100 meter afstand van onderhavig plangebied bevindt zich het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. Gezien de nabijheid van dit beschermde natuurgebied dient ten behoeve van de realisatie en het gebruik van het plan de stikstofuitstoot inzichtelijk gemaakt te worden. SAB heeft daarom een onderzoek stikstofdepositie⁷ uitgevoerd. Navolgend worden de resultaten kort besproken.

Uit de uitgevoerde berekeningen voor de huidige situatie blijkt dat de nu gehanteerde grenswaarde van 0,00 mol stikstof/ha/j wordt overschreden met 0,56 mol stikstof/ha/j. Nadelige milieueffecten op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden kunnen door middel van deze berekening derhalve voor de huidige situatie niet op voorhand worden uitgesloten. Deze situatie is echter vergund en reeds aanwezig.

Uit de uitgevoerde verschilberekeningen van de aanlegfase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

⁶ Tauw (2019). Tienhoven - Natuurtoets en Voortoets. Ds. Ulferslaan 25-29 te Tienhoven. Projectnummer: 1273786. 18 december 2019.

⁷ SAB (2021). Onderzoek stikstofdepositie. Tienhoven, Dominee Ulferslaan. Projectnummer: 200144. 3 februari 2021.

Uit de uitgevoerde berekeningen van de gebruiksfase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden

Geconcludeerd wordt dat significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten. Er is blijkens jurisprudentie bij intern salderen geen vergunning ten behoeve van de Wet natuurbescherming benodigd.

Soortbescherming

Ten aanzien van beschermde soorten dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen en nestlocaties van huismussen. Nader onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen en nestlocaties van huismussen is nodig.

Daarnaast bieden de bomen en overige houtachtige beplanting in het plangebied nestgelegenheid voor vogelsoorten waarvan het nest alleen gedurende het broedseizoen beschermd is.

Zijn maatregelen en of een ontheffing nodig?

Er heeft nader onderzoek⁸ naar de functie van het plangebied voor vleermuizen en huismussen plaatsgevonden. Hierbij zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen of huismussen in het plangebied aangetroffen. Ook zijn er geen essentiële foerageergebieden of vliegroutes aanwezig van vleermuizen in het plangebied. De aanwezigheid van deze soorten staat de planvorming dan ook niet in de weg. Er is geen ontheffingsaanvraag benodigd.

Als er in het broedseizoen gewerkt wordt, is een (periodieke) controle op nesten van broedvogels voorafgaand aan de werkzaamheden noodzakelijk om overtreding van de wet te voorkomen. Indien een broedgeval aanwezig is, dient een verstoringsvrije zone te worden aangehouden, waarbinnen gedurende de periode van broeden niet wordt gewerkt. De breedte van deze zone dient door een ter zake kundige te worden bepaald. Hierdoor wordt een overtreding van de wet voorkomen en is geen ontheffing nodig.

Om tijdelijke verstoring op vleermuizen te voorkomen dient overdag gewerkt te worden. Indien dit niet mogelijk is dient gewerkt te worden met gerichte verlichting, waarbij de bomenrijen en watergangen onverlicht blijven.

Kansen voor biodiversiteit?

In de omgeving van het plangebied komt de huismus voor. Ooit was de huismus de meest algemene broedvogel van Nederland. De soort is de laatste decennia om onbekende reden in aantal vrij hard achteruitgegaan. Vermoedelijk is één van de oorzaken de afname van broedgelegenheid, onder andere door sloop, renovatie en isolatie van oude gebouwen, en dit in combinatie met een afgenomen voedselaanbod. De haag en omgeving rondom het plangebied is leefgebied voor de huismus.

⁸ Tauw (2020). Nader onderzoek soorten. Ds. Ulferslaan 25-29 te Tienhoven. Projectnummer: 1273786. 15 oktober 2020.

Door Tauw is gekeken naar kansen die onderhavig plan kan bieden voor de huismus⁹. De herontwikkeling biedt kansen voor de huismus indien binnen het ontwerp rekening wordt gehouden met:

- Voldoende nestgelegenheid voor een kolonie huismussen op de oost- en/of noordgevel;
- De inbouwvoorzieningen voldoen aan de eisen die huismus stelt aan een broedplaats;
- Behoud en toename van inheems groen van stekelige of altijd groenblijvende struiken en hagen voor dekking, beschutting, voedselaanbod en slaapplek;
- Droge, zandige plekken voor het nemen van een stofbad;
- Behoud van water om uit te drinken en baden (sloot achter de bestaande haag).

Conclusie

Rekening houdend met voorgaande vormt het aspect natuur geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.10 Water

Beleidskader

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

⁹ Tauw (2020). Kansen voor de huismus. Ds. Ulferslaan 25-29 te Tienhoven. 6 april 2020.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid - Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021

Op 7 december 2015 heeft de provincie Utrecht het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 (BWM-plan) vastgesteld. Dit plan legt het beleid op basis van de provinciale wettelijke taken voor bodem, water en milieu vast voor de periode 2016-2021. Het BWM-plan richt zich op vier belangrijke maatschappelijke opgaven: waterveiligheid en wateroverlast, schoon en voldoende oppervlaktewater, ondergrond en leefkwaliteit stedelijk gebied. Vanaf 2016 is al het bodem-, water en milieubeleid in één integraal plan opgenomen. De opgaven vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van dit plan.

De provincie heeft in het plan de volgende doelen geformuleerd:

- Wij streven naar een robuust bodem- en watersysteem. Dit houdt in dat onder normale omstandigheden alle functies goed uitgevoerd kunnen worden en dat extreme situaties goed opgevangen kunnen worden.
- Wij streven naar bodem-, water- en milieukwaliteiten die passend zijn voor de functie van een gebied.
- Wij streven naar een duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving, zodat de mogelijkheden die het natuurlijk systeem ons biedt ook in de toekomst gebruikt kunnen worden.
- Wij streven naar een gezonde leefomgeving, die een positieve bijdrage levert aan de economische en maatschappelijke ontwikkelingen in de regio.

Om hierin een focus aan te brengen zijn vier prioriteiten benoemd:

- 1 Waterveiligheid en wateroverlast
- 2 Schoon en voldoende oppervlaktewater
- 3 Ondergrond
- 4 Leefkwaliteit stedelijk gebied

Beleid Waterschap - Waterbeleid Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Het beleid van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) is vastgelegd in het waterbeheerplan. In dit plan zijn beleid en wetgeving van hogere overheden en van AGV zelf (onder andere Visie AGV) nader uitgewerkt. Hoofddoel van het plan is "het mogelijk maken van een veilig, ruim, ecologisch gezond en daardoor veerkrachtig watersysteem, dat geschikt is voor aan- en afvoer en berging van water, natuur, recreatie, wonen en bedrijvigheid. Om de watersysteemdoelen te bereiken is een optimaal beheer en een goed functioneren van de afvalwaterketen essentieel". Binnen dit hoofddoel

zijn de volgende thema's van belang:

- Bescherming tegen overstromingen; in Maarssen is met name de veiligheid achter de primaire waterkeringen van het Amsterdam-Rijnkanaal van belang.
- Peilbeheer: zo veel mogelijk afgestemd op functie. AGV heeft geen invloed op het peil in het Amsterdam-Rijnkanaal, wat weer van invloed is op het peil van de Vecht.
- Waterberging en afvoercapaciteit op orde. In stedelijke waterplannen meer aandacht geven aan kleinschalige waterberging.
- Grondwater: AGV streeft op termijn naar uitvoering van de stedelijke grondwaterzorg in opdracht van gemeenten in het gehele beheergebied.
- Ecologische en chemische toestand.
- Bevaarbaarheid en recreatief gebruik.
- Inzameling afvalwater: Bij herinrichting regenwater zo veel mogelijk afkoppelen van het rioolstelsel.
- Duurzame behandeling van afvalwater.
- Aanpak van emissies uit de afvalwaterketen.

Onderzoek

Met dit bestemmingsplan wordt een herstructurering van de bestaande percelen aan de Dominee Ulferslaan 25-27 mogelijk gemaakt, waarbij het dorpshuis zal verhuizen naar het naastgelegen schoolgebouw. Het schoolgebouw wordt gesloopt en een nieuw gebouw, dat onderdak biedt aan de school en het dorpshuis, zal worden gerealiseerd. Op de locatie van het voormalige dorpshuis zullen zeven woningen worden gebouwd.

Verharding

Met dit bestemmingsplan nemen de bouw mogelijkheden in vergelijking met de bestaande situatie toe. Er zal meer verharding worden gerealiseerd. Bij de inrichting van het gebied zullen voorzieningen gerealiseerd worden om het regenwater ter plaatse te infiltreren of bergen. Binnen het plangebied is hiervoor voldoende ruimte.

Watercompensatie

In het noordoosten van het plangebied, grenzend aan het schoolplein, is een stuk land ingericht ten behoeve van de waterberging. Dit stuk land zal in stand blijven. Ter plaatse van het plangebied wordt geen oppervlaktewater gedempt. Het is derhalve niet nodig om watercompensatie door te voeren.

Waterkering

Onderhavig plangebied behoort tot een secundaire waterkering van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV), zoals weergegeven op onderstaande afbeelding. Deze secundaire waterkering heeft een kernzone van 25 meter en een binnenbeschermingszone van 10 meter. De buitenbeschermingszone maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Binnen deze zones gelden de regels uit de Keur AGV. Voor bepaalde activiteiten met mogelijk een grote invloedssfeer (zoals bij de opslag van explosiegevaarlijk materiaal of inrichting) gelden mogelijk ook buiten deze vrijwaringszone nog beperkingen. Het plangebied maakt deel uit van de beschermingszone die bij deze waterkering hoort. Gelijk aan het vigerende bestemmingsplan zijn de regels ter bescherming van deze kering in dit bestemmingsplan opgenomen. De exacte ligging van een waterkering met bijbehorende beschermingszones is in veel gevallen inzichtelijk

via de onlinelegger van het hoogheemraadschap. Dit bestemmingsplan heeft voorts geen invloed op overige waterstaatkundige elementen.



Legger Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (Bron: Waterschap AGV).

Waterwingebied / grondwaterbescherming

Op grond van de Wet milieubeheer (Wm) is de provincie verplicht een verordening ter bescherming van het milieu vast te stellen. De provincie Utrecht geeft aan deze verplichting invulling via de Provinciale Milieuverordening Utrecht 2013 (PMV). De milieuverordening heeft onder andere betrekking op de grondwaterbescherming met het oog op de waterwinning binnen aangewezen gebieden, zoals deze vermeld zijn in de PMV. Het bestemmingsplangebied ligt binnen het grondwaterbeschermingsgebied en valt binnen de Bethunepolder als waterwingebied.

De 535 hectare grote Bethunepolder is een uniek drinkwaterwingebied. Nergens anders ter wereld welt zoveel grondwater op als hier, namelijk 34 miljoen m³ water per jaar, dat is ruwweg 1.000 liter per seconde. Hiervan worden door Waternet, het waterleidingbedrijf van de gemeente Amsterdam, 25 miljoen kubieke meter gebruikt voor de productie van het drinkwater voor de stad Amsterdam. De polder, bestaande uit 12 peilvakken, ligt beneden het peil van de omringende polders en de aangrenzende Maarsseveense- en Loosdrechtse Plassen. Het kwelwater wordt ondergronds aangevoerd en wordt vanuit de wijde omgeving, waaronder de Utrechtse Heuvelrug, aangevoerd. Het zuurstofarme water is gemiddeld 50 jaar oud en van uitmuntende kwaliteit.

De provincie heeft in de Provinciale Milieuverordening (PMV) 2013 regels opgesteld welke dienen ter bescherming van de waterwinning. Het betreft hier onder andere regels ten aanzien van het gebruik van bestrijdingsmiddelen, onkruidbestrijding en binnen de Bethunepolder ook ten aanzien van parkeren.

In samenwerking met de externe partners heeft de provincie de 'Handreiking grond- en oppervlaktewaterbescherming van bronnen voor drinkwater bij ruimtelijke plannen' (2015) opgesteld. In dit document is uitgewerkt hoe men in ruimtelijke plannen rekening kan houden met de bescherming van grondwater en oppervlaktewater dat voor

de drinkwaterbereiding wordt gebruikt, en met de bescherming van het grondwater in het Infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug.

Met dit bestemmingsplan worden bouwactiviteiten mogelijk gemaakt binnen het waterwingebied van de Bethunepolder. Bij de uitvoering van deze activiteiten wordt rekening gehouden met de regels uit de PMV. Binnen het bestemmingsplan is met een gebiedsaanduiding aangegeven dat het plangebied deel uitmaakt van een waterwingebied. Aan deze gebiedsaanduiding zijn in het bestemmingsplan regels gekoppeld welke ter bescherming van de waterwinning dienen. De dubbelbestemmingen die reeds in het 'moederplan' (Landelijk Gebied Maarssen) zijn opgenomen, zijn overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Waterkwaliteit

De beoogde nieuwbouw zal worden aangesloten op de bestaande rioolvoorziening. Het gebruik van uitlogende materialen wordt zoveel als mogelijk voorkomen. Het bestemmingsplan heeft daarmee geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.

Conclusie

Gelet op voorgaande vormt het aspect water geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan. Wel wordt geadviseerd om tijdig contact op te nemen met het Waterschap AGV, zodat het waterbelang gewaarborgd is.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

In het kader van een bestemmingsplan moet worden onderbouwd dat de verkeersstructuur toegerust is op de functies die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Met voorliggend bestemmingsplan worden het huidige dorpshuis en de huidige school samengevoegd in één gebouw. In vergelijking met de huidige situatie biedt de locatie in de nieuwe situatie ruimte aan 7 extra woningen.

Het CROW rekent per woning 7,8 verkeersbewegingen per dag (uitgaande van een niet stedelijk gebied, rest bebouwde kom). Dit betekent een toename van 54,6 verkeersbewegingen per dag. Gesteld kan worden dat de verwachting gerechtvaardigd is dat dit aantal zonder problemen kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

Parkeren

De gemeente Stichtse Vecht heeft in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan Stichtse Vecht 2013 (GVVP) vastgelegd welke parkeernormen gelden.

Woningen

Het plan biedt ruimte aan maximaal 7 woningen: 5 rijwoningen en 2 halfvrijstaande woningen. Tienhoven kent volgens het GVVP de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk'. Verder kan worden gesteld dat Tienhoven valt binnen de stedelijke zone 'rest bebouwde kom'. Op grond van het GVVP gelden hier de volgende parkeernormen":

- Halfvrijstaande woningen: 2,3 pp per woning = 4,6 pp
- Tussen- of hoekwoning: 2,1 pp per woning = 10,5 pp

Voor de woningen zijn dus in totaal 15,1 parkeerplaatsen nodig.

De rijwoningen hebben geen parkeerplaats op eigen terrein. De halfvrijstaande woningen beschikken over een garage met lange oprit. Deze mag worden meegerekend als 1,3 parkeerplaats (2,6 parkeerplaats bij 2 woningen).

De parkeereis bedraagt aldus $15,1 - 2,6 =$ (afgerond) 13 parkeerplaatsen.

Op het plein worden parkeerplaatsen voor de rijwoningen (2 parkeerplaatsen per woning) gerealiseerd. Aan de overzijde van de straat worden nog 3 plaatsen voor langsparkeren gemaakt. Hiermee zijn in totaal 13 parkeerplaatsen voor de woningen beschikbaar.

School en dorpshuis

Voor een buurt- en dorpshuis geldt volgens het gemeentelijke GVVP een minimale parkeernorm van 3,1 pp per 100 m². Voor een basisschool geldt een minimale parkeernorm van 0,5 pp per leslokaal. Dit komt neer op de volgende parkeervraag:

- Basisschool: 4 lokalen = 2 parkeerplaatsen
- 978 m² = 9,78 parkeerplaatsen

De parkeereis voor de school/het dorpshuis bedraagt aldus (afgerond) 12 parkeerplaatsen.

De parkeervoorzieningen voor de school en de dorpshuisfuncties worden op het plein gerealiseerd. Daarnaast is er een Kiss & Ride strook voorzien met 5 parkeerplaatsen. Het plein biedt ruimte aan 24 parkeerplaatsen, waarvan er 10 bedoeld zijn voor de (rij-)woningen. Met de overgebleven 14 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeernorm.

Conclusie

De aspecten 'verkeer' en 'parkeren' vormen geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.12 Vormvrije m.e.r.- beoordeling

Beleidskader

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten

die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden¹⁰ worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan.

Onderzoek

Uit de opgestelde vormvrije m.e.r.-beoordeling¹¹ blijkt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen effect optreedt.

De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet benodigd.

Conclusie

Het aspect milieu vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

¹⁰ - een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

¹¹ SAB (2020). Vormvrije m.e.r.-beoordeling. Tienhoven, De Veenkluit. Projectnummer: 200144. 16 oktober 2020.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
 - het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het be-

stemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven. Er is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Maarssen'.

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Tuin', 'Verkeer' en 'Wonen'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 5' en 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen.

Maatschappelijk

Het schoolgebouw en in pandige dorpshuis kennen de bestemming 'Maatschappelijk'. De oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1.250 m² en de bouwhoogte maximaal 7,5 meter.

Tuin

Deze gronden behoren bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen. Ook kunnen er bij een omgevingsvergunningaanvraag mogelijk erkers worden gebouwd ten dienste van de aangrenzende bestemming 'Wonen'.

Verkeer

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de openbare wegen en de parkeerplaatsen.

Wonen

Aan de woningen binnen het plangebied is de bestemming 'Wonen' toegekend. Hiervoor geldt dat hoofdgebouwen binnen de aangegeven bouwvlakken gerealiseerd moeten worden. Er geldt een maximum goot- en bouwhoogte van 4,5 meter, respectievelijk 10 meter.

Waarde - Archeologie 2 en Waarde - Archeologie 5

De met deze dubbelbestemming aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), ook bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

Waterstaat - Waterkering

De met deze dubbelbestemming aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), ook bestemd voor dijken en kaden met een waterkerende functie.

5.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing (zienswijzenprocedure).

Na het voorontwerp wordt het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage gelegd. Tegen dit ontwerpplan kunnen zienswijzen worden ingediend. Hierna beoordeelt de gemeente de zienswijzen en stelt de gemeenteraad vervolgens het bestemmingsplan (al dan niet gewijzigd) vast.

6.1.1 Vooroverleg

Volgens artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening moet het bestemmingsplan worden voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en rijk 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. Navolgend worden de vooroverlegreacties samengevat en van een antwoord voorzien.

Opmerking	Antwoord
Omgevingsdienst Regio Utrecht	
De Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) heeft enkele opmerkingen op het voorontwerpplan: De ODRU geeft aan dat er in de paragraaf luchtkwaliteit informatie over de huidige en toekomstige luchtkwaliteit ontbreekt.	In een tabel in paragraaf 4.3 staan nu de concentraties fijnstof (PM ₁₀ en PM _{2.5}) en stikstofdioxide (NO ₂) weergegeven voor de huidige en de toekomstige situatie, zoals opgenomen in de NSL-monitoringstool. Ook is een uitsnede van de uitgevoerde NIBM-tool weergegeven.
Het aspect industrielawaai en de gevolgen van toevoeging van bestemming verenigingen aan bestemming maatschappelijk dienen beter in beeld gebracht te worden. Er dient aandacht besteed te worden aan mogelijke lichthinder.	Het akoestisch onderzoek industrielawaai is verwerkt in de toelichting. Het aspect lichthinder is toegevoegd.
Te verwachte archeologische waarden worden onvoldoende beschermd.	De dubbelbestemmingen archeologie zijn overgenomen. De kaart van het Geoloket van de Omgevingsdienst is vervangen door de gemeentelijke archeologische beleidskaart (paragraaf 4.8.2). Geconcludeerd is dat een archeologisch onderzoek toch benodigd is. Het reeds uitgevoerde onderzoek is toegevoegd.

Nader onderzoek naar huismussen en vleermuizen is noodzakelijk. Vergunning vanwege stikstofdepositie is noodzakelijk. Quickscan / Natuurtoets en AERIUS-berekening zijn akkoord.	Dit nadere onderzoek is in de toelichting opgenomen. Verschilberekeningen zijn toegevoegd en aangegeven is dat er geen vergunning nodig is in het kader van de Wet natuurbescherming (paragraaf 4.9).
Indienen (vormvrije) en actualiseren m.e.r.-beoordeling.	De vormvrije m.e.r.-beoordeling is toegevoegd.
Provincie Utrecht	
Hoewel er geen opmerkingen zijn in het kader van het provinciaal belang, zijn er wel een aantal opmerkingen die meegegeven kunnen worden: Vanuit landschap heeft het de voorkeur om de zeven woningen ook parallel aan het lint te plaatsen, als tweede lijn achter het lint.	Aangezien er provinciaal belang in het geding is zien we geen aanleiding het bestemming ten aanzien van de stedenbouwkundige invulling aan te passen.
Daarnaast ligt de locatie in het militair erfgoed, maar wordt er in de toelichting niet op ingegaan dat de NHW is genomineerd is voor de UNESCO-erfgoedlijst. Het is (gezien de samenwerking met de ander provincies) nodig om de OUV's (Outstanding Universal Values) te laten bekijken voor dit plan.	Onder cultuurhistorische hoofdstructuur in paragraaf 3.2.2 en onder cultuurhistorie in paragraaf 4.8.1 is vermeld dat de Nieuwe Hollandse Waterlinie genomineerd is voor UNESCO-Werelderfgoed.
Veiligheidsregio Utrecht	
Vanuit het oogpunt van de externe veiligheid ziet de veiligheidsregio geen belemmeringen ten aanzien van de ontwikkelingen van het plangebied. Voor wat betreft de bluswatervoorzieningen zijn er wel enige opmerkingen. De nieuwbouw van het dorpshuis ligt op meer dan 40 meter van een brandkraan als primaire bluswatervoorziening en voldoet hiermee niet aan de prestatie-eis die is gesteld in artikel 6.30 van het Bouwbesluit.	Dit aspect zal met de omgevingsvergunning aan de orde zijn en niet relevant voor het bestemmingsplan.
Gasunie	
De Gasunie concludeert dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van hun dichtstbij gelegen leiding valt. De Gasunie heeft geen opmerkingen op het plan.	Geen actie / antwoord vereist
Waternet	
Waternet heeft laten weten dat de waterstaatkundige belangen correct zijn weergegeven. Waternet heeft geen opmerkingen op het plan.	Geen actie / antwoord vereist

6.1.2 Ontwerp

Op de procedure van het bestemmingsplan is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan heeft het ontwerpbestemmingsplan van 19 februari 2021 tot en met 1 april 2021 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode was het voor eenieder mogelijk een zienswijze in te dienen. Gedurende de periode van ter inzage legging zijn er twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van zienswijzen¹². De zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan.

Het plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd door een marktpartij. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de bestemmingsplanprocedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Dit is vastgelegd in de realisatie overeenkomst.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een realisatie overeenkomst afgesloten.

Aangezien sprake is van een particulier initiatief en tussen de gemeente en de initiatiefnemer een realisatie overeenkomst is gesloten, is de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond.

¹² Gemeente Stichtse Vecht (2021). Nota zienswijzen Coördinatieregeling De Veenkluut Tienhoven. 15 juni 2021.