

Gemeente Stichtse Vecht

Bestemmingsplan

Nieuwer Ter Aa – Clarenborg

Toelichting, regels en analoge verbeelding

21 mei 2024

Kenmerk 1904-29-T01
Projectnummer 1904-29

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	2
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	2
1.3.1.	Bestemmingsplan Nieuwer Ter Aa	2
1.3.2.	Bestemmingsplan Landelijk Gebied West	3
1.4.	Leeswijzer	4
2.	Planbeschrijving	5
2.1.	Geschiedenis	5
2.2.	Bestaande situatie	6
2.3.	Toekomstige situatie	8
2.3.1.	Bijdrage aan de vitaliteit van de kern	8
2.3.2.	Algemeen	9
2.3.3.	Bebouwingsstructuur	10
2.3.4.	Verkeersstructuur	11
2.3.5.	Groen- en waterstructuur	13
2.4.	Programmatische beschrijving van het plan	13
3.	Beleidskader	15
3.1.	Rijksbeleid'	15
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	15
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	17
3.1.3.	Ladder voor duurzame verstedelijking	17
3.2.	Provinciaal beleid	18
3.2.1.	Omgevingsvisie provincie Utrecht	18
3.2.2.	Interim Omgevingsverordening	19
3.3.	Gemeentelijk beleid	21
3.3.1.	Omgevingsvisie Stichtse vecht	21
3.3.2.	Welstandsnota Stichtse Vecht 2013	22
3.3.3.	Woonvisie 2023 - 2030	23
4.	Randvoorwaarden	25
4.1.	Waterhuishouding	25
4.1.1.	Inleiding	25
4.1.2.	Beleidskader	25
4.1.3.	Watertoets	26
4.1.4.	Conclusie	29
4.2.	Milieuaspecten	30
4.2.1.	Bedrijven en milieuzonering	30
4.2.2.	Geluid	33

4.2.3. Bodem	35
4.2.4. Externe veiligheid	37
4.2.5. Luchtkwaliteit	39
4.3. Ecologie	40
4.4. Archeologie en monumenten	43
4.4.1. Archeologie	43
4.4.2. Monumenten	46
4.5. Vormvrije mer-beoordeling	46
5. Verklaring van de regels	48
5.1. Algemeen	48
5.2. Bestemmingsplan	48
5.3. Plansystematiek	48
5.4. Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan	48
6. Uitvoerbaarheid	54
6.1. Financiële uitvoerbaarheid	54
6.2. Vooroverleg	54
6.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
6.4. Ontwerpbestemmingsplan	55

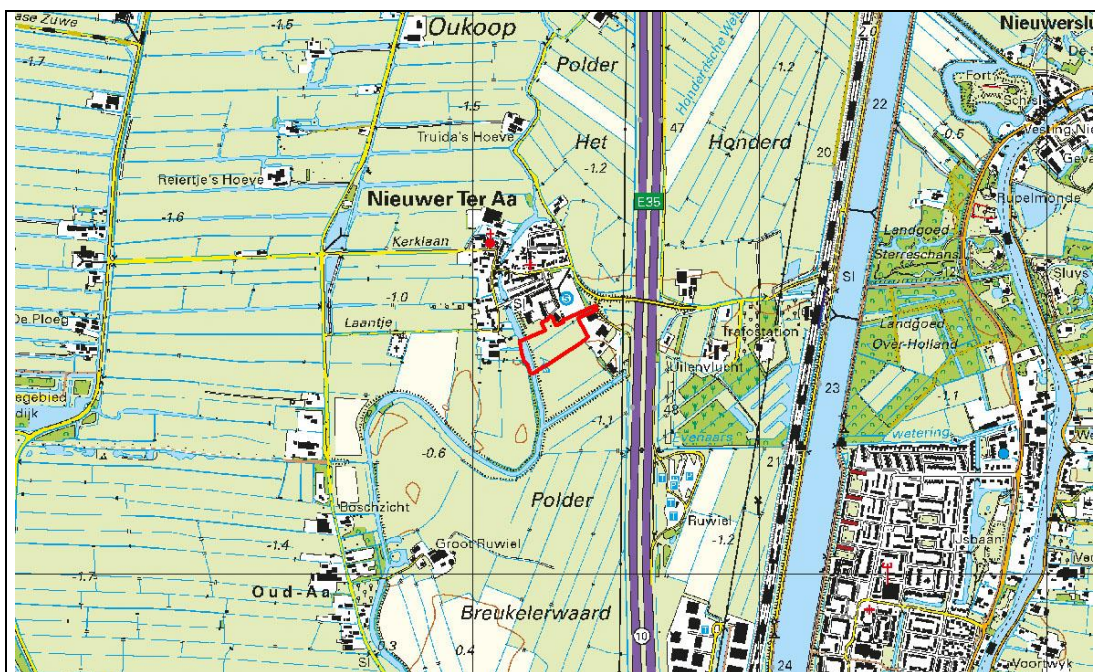
1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op initiatief van de Dorpsraad van Nieuwer Ter Aa is door de initiatiefnemer een woningbouwplan ontwikkeld aan de zuidoostkant van de dorpskern van Nieuwer Ter Aa. Vanwege de ligging buiten de toenmalige rode contour is overleg met de gemeente Stichtse Vecht en de provincie Utrecht gevoerd. Artikel 9.12 van de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht maakt het mogelijk om met het oog op de vitaliteit van een kern 50 woningen te realiseren. Van die mogelijkheid wordt gebruik gemaakt. Voor het onderhavige plangebied is daarna een woningbouwplan ontwikkeld met 49 woningen in diverse financieringscategorieën. Daarnaast wordt -in overleg met de provincie- een woonzorgvoorziening in het plangebied gerealiseerd. Het aanbod van deze vorm van zorg ontbreekt in Nieuwer Ter Aa en is uit het oogpunt van de vitaliteit van het dorp ook zeer noodzakelijk.

Tijdens de voorbereidingsfase heeft de grondeigenaar van gronden tussen het plangebied en de bestaande dorpskern verzocht om 3 woningen op zijn perceel te mogen bouwen. De provincie Utrecht heeft hiermee ingestemd, zodat het woningbouwplan daardoor uit 52 woningen bestaat, 49 op grond van bovengenoemd artikel 9.12 en 3 woningen op de inbreidingslocatie die hierdoor ontstaat. Omdat dit woningbouwplan niet in het vigerende bestemmingsplan past, wordt het onderhavige bestemmingsplan in procedure gebracht.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Het Bestemmingsplan Nieuwer Ter Aa – Clarenborg biedt het planologisch-juridisch kader voor de ontwikkeling en realisatie van die 52 woningen. De naam Clarenborg is een voorlopige naam

voor het nieuwe woongebied en is ontleend aan het voormalig kasteel Clarenborg, nabij Nieuwer Ter Aa. Het bestemmingsplan biedt een rechtstreekse bouwtitel voor de realisatie van het plangebied.

1.2. Ligging plangebied

Het ligt plangebied aan de zuidoostkant van de dorpskern van Nieuwer Ter Aa. Het plangebied ligt ingeklemd tussen het bestaande bedrijventerrein, het voetbalveld, de basisschool, de Aa en heeft naar het zuiden toe een weids uitzicht over de polder. Ook het tracé van de toekomstige ontsluitingsweg die de nieuwe woonbuurt met de Ter Aaseweg gaat verbinden, maakt onderdeel uit van het plangebied.

1.3. Geldende bestemmingsplannen

1.3.1. Bestemmingsplan Nieuwer Ter Aa

Voor het grootste deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan Nieuwer Ter Aa dat op 24 november 2009 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Breukelen is vastgesteld. Het plangebied heeft daarin de bestemmingen, "Agrarisch" met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch 1', "Groen", "Sport", "Verkeer" en "Water". Het woningbouwplan past niet binnen die bestemmingen.

Afbeelding 2: Fragment verbeelding bestemmingsplan Nieuwer Ter Aa.



De gronden hebben de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 4'. Op grond daarvan kan de bestemming worden gewijzigd in verband met de bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aan deze gronden eigen natuurlijke en ecologische waarden. Ook deze wijzigingsbe-

voegdheid maakt geen woningbouw mogelijk. Derhalve dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld.

Daarnaast heeft de sloot door het plangebied de dubbelbestemming "Waarde - Ecologie". Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aan deze gronden eigen natuurlijke en ecologische waarden in de vorm van oeverbegroeiingen, moerasvegetaties en schraallanden. Langs de westrand hebben de gronden de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering". Deze gronden zijn primair bestemd voor dijken, kaden en andere voorzieningen voor de waterhuishouding.

Met uitzondering van het tracé van de toekomstige ontsluitingsweg, hebben de gronden geen archeologische dubbelbestemming. Op basis van die dubbelbestemming is uitsluitend voor dat tracé archeologisch onderzoek noodzakelijk indien bodemingrepen dieper dan 30 cm worden uitgevoerd.

Op basis van de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart gemeenten Maarssen, Loenen, Abcoude en Breukelen is echter archeologisch onderzoek verplicht bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 0,3 meter. Gelet hierop is archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 4.4.1).

1.3.2. Bestemmingsplan Landelijk Gebied West

Voor de Aa aan de westkant van het plangebied geldt het bestemmingsplan Landelijk Gebied West, dat op 30 september 2014 is vastgesteld. De Aa heeft hierin de bestemming "Water". Aanlegsteigers zijn binnen die bestemming uitsluitend toegestaan indien daarvoor een aanduiding op de verbeelding is aangegeven. Die aanduiding ontbreekt ter hoogte van het plangebied. De gronden hebben verder de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 4" en "Waarde - Aardkundige waarde" en de gebiedsaanduiding 'ecologische hoofdstructuur'.

Door de bestemming "Waarde - Aardkundige waarde" zijn de gronden behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van aardkundige waarden. Bouwwerken ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) zijn op zijn slechts toelaatbaar, indien het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid. Daarnaast geldt een aanlegvergunningstelsel.

De archeologische dubbelbestemming heeft een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 10.000 m² en dieper dan 0,3 meter. Op basis van de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart gemeenten Maarssen, Loenen, Abcoude en Breukelen is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk (zie paragraaf 4.4.1).

Door de gebiedsaanduiding 'ecologische hoofdstructuur' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de gronden ten behoeve van de instandhouding

en realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur (tegenwoordig NatuurNetwerk Nederland (NNN)).

1.4. Leeswijzer

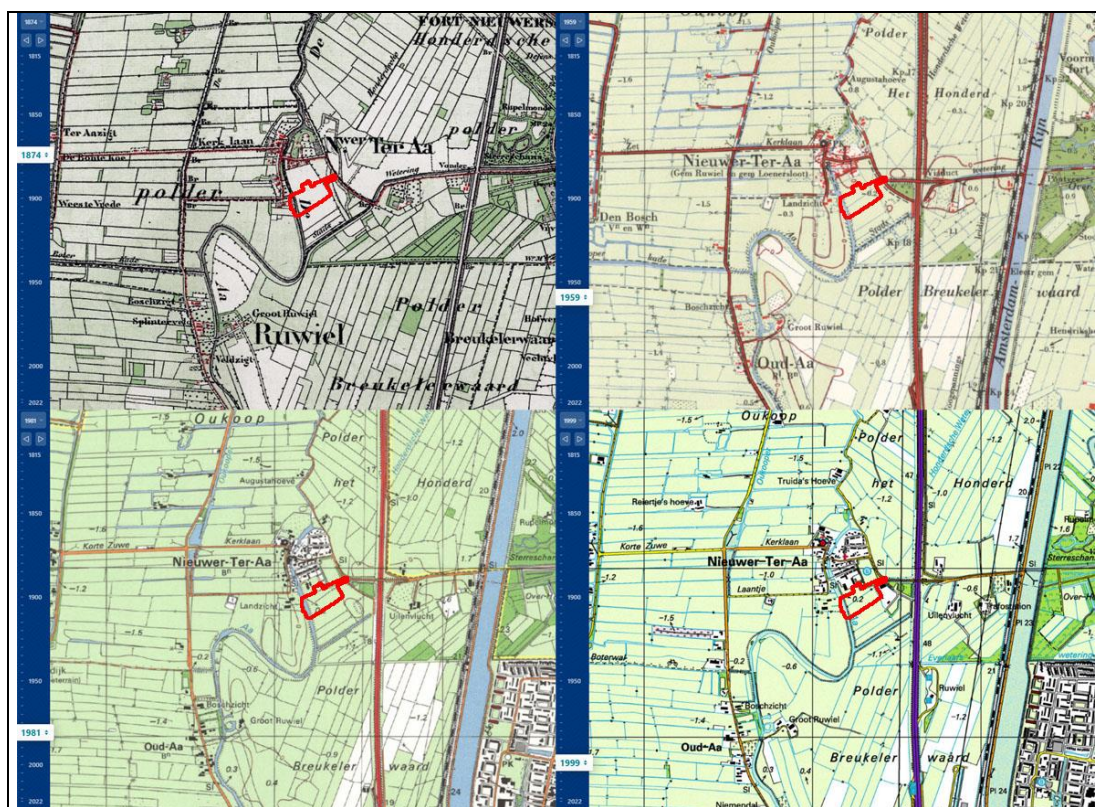
Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het gebied gegeven. Hoofdstuk 4 gaat in op het uitgevoerde onderzoek en de randvoorwaarden van het plan. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens ingegaan op de opzet van het plan en de wijze van bestemmen. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en vooroverleg zijn samengevat.

2. Planbeschrijving

2.1. Geschiedenis

Het dorpje Nieuwer Ter Aa lag in de Middeleeuwen op een strategische plek in de binnenbocht van de Aa. Hier werd rond het midden van de 11e eeuw één van de eerste kastelen in dit gebied gesticht. In 1138 kregen de dorpelingen toestemming om een kerk in Nieuwer Ter Aa te bouwen, die aan de westkant van de Aa werd gebouwd. Omstreeks 1300 wordt ten noorden van de dorpskerk het kasteel 'Over die A' gebouwd ter versterking van de positie van de bisschop ten opzichte van Holland. Later zou deze ridderhofstad Clarenburg¹ genoemd worden, waarvan thans nog de kasteelboerderij resteert. De naam komt voor het eerst voor in 1396. In de 16e eeuw had het een klein aantal huizen, de kerk en twee molens. In 1672 werd het kasteel door de Fransen vernietigd, wel zijn de funderingen nog in de bodem terug te vinden. Halverwege de 17e eeuw kwam er een definitieve vaste oeververbinding en kon het dorp zich ook op de andere oever van de Aa ontwikkelen.

Abbeelding 3: Historische topografie.



¹ De suggestie om de nieuwe woonwijk te vernoemen naar deze ridderhofstad is gedaan door inwoners van Nieuwer Ter Aa.

In Nieuwer Ter Aa ligt een onderdeel van de Oude Hollandse waterlinie: de linie ter Aa. Deze werd in 1795 aangelegd, het jaar daarop volgde de bouw van de Post der Waakzaamheid. Ze bestaan uit aardlichamen. In de periode dat de forten van de Nieuwe Hollands Waterlinie worden aangelegd, 1840-1860, verliezen de oudere bouwwerken hun functie en worden de aardlichamen geëgaliseerd. Alleen de grachten van de versterkingen blijven deels zichtbaar in het landschap.

De kerk ligt in het centrum van het dorp. Rond de kerk is nog de oudste bebouwing te herkennen. Het dorp, buurtschap, bestond voornamelijk uit een aantal grotere boerderijen aan de doorgaande straten. Nu bekend als de Dorpsstraat, Wilhelminastraat en Julianalaan. Deze vormen de oudste jaarringen van het dorp. Twee fraaie voorbeelden zijn 'Aazicht', een zeer fraai witgepleisterde boerenwoning, dwarstype met hoge opkamer en rieten kap aan de Julianalaan 18 en de boerderij met rieten kap aan de Wilhelminastraat 7. Later is de ruimte tussen deze eerste oorspronkelijke boerderijbebouwing opgevuld met een aantal pachtershuizen en een enkele villa voor de notabelen. Samen vormen deze het oude centrum. Het fraaie geheel kenmerkt zich vooral door een groot aantal verspringingen in de rooilijnen en bebouwing met afwisselende erven en erfbebouwing. De daaropvolgende ontwikkeling speelt zich in de eeuwen tot aan het interbellum voornamelijk af langs diezelfde assen. Na de oorlog wordt de Rijksweg A2 aangelegd, die voor het eerst op de topografische kaart uit 1959 is te zien. De na de oorlog in de wederopbouw gebouwde woningen en die uit de 60'er en 70'er jaren vormen de eerste buurtjes rond de oude kern. In een voor zo'n klein dorp sterk afwijkende architectuur en met een flinke maatsprong in korrelgrootte zijn ook deze duidelijk leesbaar en als eigen jaarringen herkenbaar als product van hun tijd. Dit laat zich vertalen in beeld, structuur, positionering en als afspiegeling van een volkshuisvestelijke trend in de tijd. Op de kaart uit 1981 zijn voor het eerst het dorps huis, het voetbalveld en de basisschool zichtbaar. Het bedrijventerrein aan de oostzijde dateert van nog later datum.

2.2. Bestaande situatie

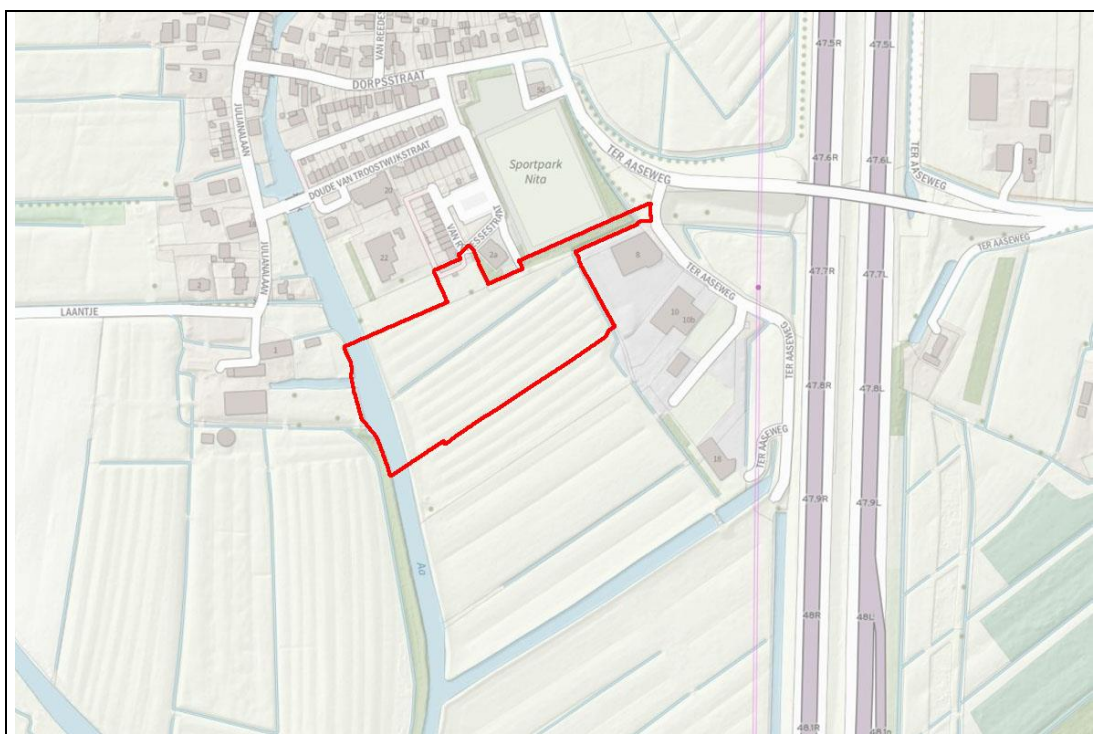
Nieuwer Ter Aa is nu een klein dorp in het westelijk veenweidegebied van de gemeente Stichtse Vecht. Het westelijk veenweidegebied bestaat uit deels veengrond en deels rivierklei, dat wordt gekenmerkt door ruimte. Het dorp ligt aan de rivier de Aa ten westen van de autosnelweg A2 en één kilometer ten westen van het Amsterdam-Rijnkanaal.

De kerk speelt een grote rol bij (de identiteit van) veel dorpingen. Het is een hechte gemeenschap. Er heerst een mentaliteit van hands-on en aanpakken. Dorps huis 'Ons Genoegen' wordt gerund door een kleine groep vrijwilligers die ook de hulpvraag bedient. Nieuwer Ter Aa ligt aan het riviertje de Aa.

De eerste bebouwing rond de kerk en de latere invulling van de ruimten tussen de diverse hoeves is herkenbaar in de stedenbouwkundig clustering. Hierbij speelt de Aa een bindende rol. De eerste hoeves lagen aan de loop van Aa. Langzaam wordt dit riviertje opgenomen in het dorp. Ook nu is de rivier met een aantal aanpalende groene ruimtes, naast de kerk, de belangrijkste

vormgevende factor. De grillige loop van de Aa wordt gevolgd door de bebouwing en de groene ruimte. De verspringing van de rooilijnen ontstaat, naast de eerdergenoemde invullingen tussen de oude boerenerven, voornamelijk door de loop van de Aa. De eerste echte straatstructuur ontstaat aan de Dorpsstraat. Ook hier is de situering met bijbehorende rooilijn en massa's vaak eerder toeval, gedeeltelijk het gevolg van het stroomgebied, dan het gevolg van bewuste planning. Dit informele karakter is in het oude gedeelte van het dorp overal voelbaar. Grote voortuinen wisselen zich af met boerenerven en minimale voortuinen, zelfs het ontbreken van enige overgang tussen privé en openbaar komt hier voor. Ook is steeds bij het oversteken van het water, of beter gezegd op de plaatsen waar de Aa overkluisd is, vol zicht op de aanliggende groene zij- en achtertuinen, moestuinen en achtererven. De latere buurten -jaarringen- hebben een veel formeler karakter in stratenpatroon en positionering. Bij recentere uitbreidingen is veel meer sprake van herhaling dan van variatie.

Afbeelding 4: Bestaande situatie.



Het ligt plangebied aan de zuidoostkant van de dorpskern van Nieuwer Ter Aa. Het plangebied ligt ingeklemd tussen het bestaande bedrijventerrein, het voetbalveld, de basisschool, de Aa en heeft naar het zuiden toe een weids uitzicht over de polder. Ook het tracé van de toekomstige ontsluitingsweg die de nieuwe woonbuurt met de Ter Aaseweg gaat verbinden, maakt onderdeel uit van het plangebied.

Karakteristiek voor het stukje oude polder is de waterloop midden over het terrein, het weidse uitzicht met lijnen van knotwilgen en de kronkelende loop van de Aa.

2.3. Toekomstige situatie

2.3.1. Bijdrage aan de vitaliteit van de kern

Artikel 9.12 van de Interim Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht maakt een éénmalige uitbreiding tot 50 woningen voor lokale vitaliteit van kernen mogelijk. In deze paragraaf wordt onderbouwd waarom de planontwikkeling van Clarenborg essentieel is voor de vitaliteit van Nieuwer Ter Aa.

Door vergrijzing, doordat jongeren wegtrekken en doordat ouderen kunnen niet doorstromen naar passende woningen in de eigen kern, staat de vitaliteit van kleine kernen onder druk. Hierdoor dreigt het draagvlak voor voorzieningen en het verenigingsleven weg te vallen. Dit proces speelt zich ook af in Nieuwer Ter Aa. Nieuwer Ter Aa is een kleine kern die zich kenmerkt door de grote betrokkenheid en het gemeenschapsgevoel van haar inwoners. Dit komt tot uitdrukking in de zelfredzaamheid van die inwoners en de wijze waarop vrijwilligers via het verenigingsleven en geloofsgemeenschappen de sociale cohesie in stand weten te houden. Zo is er een dorps huis, een dorpswinkel, een depot van waaruit zorgartikelen worden uitgeleend, een leenauto en een kleine kinderopvang. Voorzieningen die afhankelijk zijn van de inzet van vrijwilligers. Mede door vergrijzing neemt het aantal vrijwilligers af. Tegelijkertijd daalt het draagvlak voor voorzieningen en kunnen starters geen woning vinden binnen de gemeenschap. De dorpsraad heeft daarom jaren geleden al de wens geuit voor aanvullende woningbouw. Woningbouw die ook in de ogen van het gemeentebestuur noodzakelijk is voor het tegengaan van vergrijzing, het vitaal houden van deze gemeenschap en het in stand houden van de huidige voorzieningen.

De inwoners van Nieuwer Ter Aa hebben, onder aanvoering van de dorpsraad, het onderhavige plangebied aangedragen aan de zuidzijde van het dorp. De locatie, grotendeels gelegen op de stroomrug van het riviertje De Aa, is geschikt voor de realisatie van 49 woningen en een maatschappelijke woonzorgvoorziening. Woningbouw is hier ook goed inpasbaar met de omliggende functies. Samen met de inwoners van Nieuwer Ter Aa is het de ambitie een sociale en duurzame wijk te realiseren, in eerste instantie voor de eigen inwoners, passend bij de omvang, woonbehoefte en uitstraling van dit karakteristieke dorp. Dit vanuit de gedachte 'voor het dorp, door het dorp'. Het initiatief voorziet eveneens in een maatschappelijke woonzorgvoorziening. Hier kunnen mensen met zorgindicatie en zorgcontract wonen. De behoefte naar deze vorm van (intramurale) zorg neemt, ook binnen Nieuwer Ter Aa, toe. Daarnaast ontbreekt het momenteel aan professioneel zorgaanbod binnen de bestaande kern. Het bieden van extramurale zorg in kleinere kernen als Nieuwer Ter Aa wordt steeds uitdagender. Met de realisatie van de woonzorgvoorziening zal ook deze vorm van zorg, essentieel voor de vitaliteit van de kern, duurzaam aangeboden worden.

Bij kleine kernen is ruimtelijke kwaliteit een belangrijke opgave. Voorkomen moet worden dat alleen naar de kwantiteit wordt gekeken. Voorafgaand aan de planontwikkeling zijn de woonwensen van de (voormalige) bewoners van Nieuwer Ter Aa geïnventariseerd. Daaruit volgde

een brede behoefte aan starters-, senioren- én gezinswoningen. In aansluiting op de gemeentelijke woonvisie is in de opzet van het plan gekozen voor een zo'n groot mogelijke diversiteit. Het plan omvat sociale huur, middenhuur, betaalbare koopwoningen, seniorenwoningen en woningen in de vrije sector. Veel van de woningen kunnen bovendien nagenoeg levensloopbestendig ontworpen worden.

Het plangebied ligt tegen het bestaande dorp. Vanuit de nieuwe woonwijk worden diverse verbindingen voor langzaam verkeer aangelegd naar het bestaande dorp. Op deze wijze wordt de aansluiting met het dorp versterkt en zijn de aanwezige voorzieningen, allemaal gesitueerd aan de noordkant van het plangebied, direct bereikbaar. Voor het autoverkeer wordt een ontsluiting aangelegd tussen het voetbalveld en het nabij gelegen bedrijventerrein. Vanuit hier is in verschillende richtingen een directe route naar Breukelen en Loenen en daarmee ook de snelweg A2 aanwezig.

De toekomstige bewoners zullen zorgen voor een groter draagvlak van bestaande voorzieningen. De diversiteit in het woningbouwprogramma zorgt dat inwoners kunnen doorstromen en langer kunnen blijven wonen in hun eigen woonomgeving. Gezamenlijk houden de inwoners het verenigingsleven en het voorzieningenniveau, passend bij de schaal en omvang van het dorp, in stand. Dit betekent dat in de toekomst opnieuw geïnvesteerd kan worden in deze voorzieningen.

Kortom, de realisatie van woningbouw is essentieel om op termijn de vitaliteit van het dorp Nieuwer Ter Aa te kunnen waarborgen.

2.3.2. Algemeen

In de nieuwe woonbuurt zijn belangrijke kwaliteiten terug te vinden die het oude dorp karakteriseren:

- het zicht aan de zuidzijde op de polder over het weidse landschap met de nieuw aan te leggen brede waterloop als natuurlijke overgang;
- een nieuw te introduceren binnenhof als verblijfsgebied en gemeenschappelijk tuin met een wat meer privé-karakter dan de openbare ruimte. Deze binnenhof refereert aan de vele groene ruimten rond de Aa.

De twee morfologische te onderkennen varianten in het oude dorp, formeel en informeel, worden teruggebracht in de stedenbouwkundige opzet van de nieuwe buurt. De ligging voor een deel van de buurt aan de Aa is het meer informele deel; de rijwoningen en appartementen als het meer formele deel: informeel als het oude dorp, meer formeel als de latere uitbreidingen.

Deze kwaliteiten kunnen voor alle bewoners van het dorp als rondgang ontsloten worden door de introductie van nieuwe wandelmogelijkheden en het stimuleren van ontmoeting. Hierbij is het binnenhof een katalysator voor de wandeling. Het informele deel aan de Aa ondersteund samen met de uniforme behandeling van het dijklichaam aan de cultuurhistorische leesbaarheid van de Aa. Leesbaar als een nieuwe toevoeging met het informele karakter en positionering op het perceel van de oude bebouwing aan de Aa. Door de inrichting van de dijk die juridisch gezekerd

wordt blijven de privétuinen op voldoende afstand om het weidse beeld van de rivier niet de storen.

Afbeelding 5: Indicatieve toekomstige situatie.



2.3.3. Bebouwingsstructuur

De nieuwe woonbuurt zal een aantal kwaliteiten en kenmerken combineren die te herkennen zijn in het dorp. Een van die kwaliteiten is het informelere, vrijere en meer toevallige morfologische karakter van het oude dorp als beeld voor de vrijesectorwoningen en in het bijzonder voor de woningen aan de Aa. Deze zullen deze bijzondere ligging ook verbeelden in de later uit te werken architectuur. Hierbij is de gevel aan de Aa is minstens zo belangrijk als de straatgevel. Het meer formelere karakter van de latere uitbreidingen van Nieuwer Ter Aa is terug te zien in de blokjes met rijwoningen en de twee appartementengebouwen. Zo wordt de herkenbare structuur van het bestaande dorp gebruikt voor de nieuwe uitleg. De overlapping van de twee sferen is herkenbaar in de bebouwing aan het noordelijke deel van de ontsluitingsweg.

De appartementen en de rijwoningen aan de zuid- en westzijde en het geclusterde bergingenblok en ombouw van de trafo in de zuidoosthoek van het plangebied hebben daarnaast nog een afschermende functie bij het realiseren van een goed akoestisch woon- en leefklimaat in het binnenhof en voor de woningen daarachter.

In de te realiseren uitbreiding komen de oorspronkelijke uitgangspunten en karakteristiek van het oude dorp terug. Met een duidelijk herkenbare familiale architectuurstijl ontstaat een buurt

met weer een eigen uitdrukking van de tijdgeest maar zonder echt strakke straatjes van de uitbreidingen van de wederopbouw. Plaats dus voor diversiteit in beeld en vorm. Vrijheid in de plaatsing op het erf, in verschijningsvorm en in architectonische uitdrukking. Een nieuwe jaar-ring aan het dorp. Het dorpse karakter wordt nog verder versterkt door een grote verscheidenheid, wisseling, aan nokrichtingen en kapvormen per straat. Om dit beeld te benaderen worden in het beeldkwaliteitplan de richtingen per blok vastgelegd. In de nadere uitwerking wordt steeds gestreefd naar een zichtbare wisseling in goot- en nokhoogten om zo te komen tot een zo gevarieerd mogelijk beeld.

In het plangebied worden 52 woningen in diverse prijklassen (zie paragraaf 2.4) en een woonzorgvoorziening gerealiseerd. Hier kunnen mensen met zorgindicatie en zorgcontract wonen. De behoefte naar deze vorm van (intramurale) zorg neemt, ook binnen Nieuwer Ter Aa, toe. Daarnaast ontbreekt het momenteel aan professioneel zorgaanbod binnen de bestaande kern. Het bieden van extramurale zorg in kleinere kernen als Nieuwer Ter Aa wordt steeds uitdagender. Met de realisatie van de woonzorgvoorziening zal ook deze vorm van zorg, essentieel voor de vitaliteit van de kern, duurzaam aangeboden worden.

Aan de noordzijde van de ontsluitingsweg nabij de voetbalkantine worden een tweekapper en vrijstaande woning gepland. Dit betreft de woningen die geen onderdeel vormen van de woningen die op grond van artikel 9.12 van de Interim Omgevingsverordening vallen, maar woningen die door de realisatie van dat woningbouwplan op een (toekomstige) inbreidingslocatie zijn gesitueerd. Deze 3 woningen zijn met de voorgevel naar de weg gepositioneerd. Hierdoor wordt bij een eventuele toekomstige ontwikkeling van het huidige speelveld van de school de straat op een dorpse manier afgemaakt.

2.3.4. Verkeersstructuur

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Ter Aaseweg, via een weg die tussen het voetbalveld en het bedrijventerrein doorloopt. Door de ligging van de horecavoorziening met clubhuis en het hoofdveld is een ontsluiting vanaf de Doude van Troostwijkstraat niet wenselijk. Doordat er maar een mogelijke toegangsweg in aanmerking komt ontstaat een buurtje in de vorm van een ringweg aangesloten als cul-de-sac.

De cul-de-sac ontsluiting voor autoverkeer is helder en wordt op voetgangersniveau op meerdere plaatsen doorkruist om goed aan te sluiten op het dorp. Om het dorpse karakter te ondersteunen is gekozen voor een tweerichtingsverkeer. Deze keuze zou vooral aan de zuidzijde kunnen leiden tot ongewenst parkeren aan beide zijde van de weg. Om dit te voorkomen is het wegprofiel hier versmald uitgevoerd. De rijweg en oever van de waterloop zijn zo in te richten dat hier geen informeel parkeren plaatsvindt. Bij het ontwerp wordt gestreefd om de straat zoveel mogelijk te gebruiken zoals in een dorp hoort, voor voetganger en spelend kind. Ook ontstaat hier zo een representatieve dorpsrand met voorgevels en door het eenzijdig parkeren voldoende afstand tot de polder en een mooie zichtlijnen.

Om het dorpse karakter verder te versterken zijn parkeeroplossingen gekozen om dit verder te ondersteunen. Voorbeeld hiervan is de bundeling van een groot deel van de parkeerplaatsen voor bezoekers in een parkeerhof tussen het appartementengebouw en de bedrijven aan de oostzijde. Hierdoor blijft een groot deel van het verkeer vooraan in de wijk. Ook het eenzijdig langsparkeren met een versmalde rijbaan aan de zuidzijde ondersteund deze gedachte. De vrijesectorwoningen hebben allemaal parkeren op eigen terrein. Het parkeren voor bezoekers aan de westzijde vindt plaats op een informele strook voor de woningen. Bij de rijwoningen zijn langspaarkeervakken voor aanwonenden.

Voor het langzaam verkeer zijn er wel rechtstreekse verbindingen naar het dorp. Dit is niet alleen uit verkeerskundig oogpunt relevant, maar ook voor het versterken van de sociale cohesie tussen het bestaande dorp en Clarenborg. Er wordt een pad aangelegd langs de voetbalkantine aan de Van Renessestraat en er komt een voetpad met een directe ontsluiting naar de School met de Bijbel. Op deze wijze wordt de aansluiting met het dorp versterkt en zijn de aanwezige voorzieningen, allemaal gelegen aan de noordkant van het plangebied, direct bereikbaar. Er is nog een drietal extra mogelijkheden om met voetpaden aan te sluiten op de rondgang door het dorp. De meest logische is die via de oever van de Aa met een mogelijke toekomstige aansluiting over de Aa. Ook is er contact mogelijk met de Aa door een open ruimte aan de dijk. Het besloten hof geeft een intiem karakter en zal mede dienen als speelgelegenheid, gezamenlijk tuin en rustpunt tijdens een wandeling. Aan de zuidzijde is vanuit de hof en de route voor het appartementengebouw het weidse zicht over de polder voelbaar. Kwaliteiten van de ruimte aan de Aa en de binnenhof zullen uitnodigen tot ontmoeting. De dooradering komt tegemoet aan de vraag naar duurzame mobiliteit. Door de padenstructuur komen er korte en veilige verbindingen voor fietser en voetganger naar speelvoorzieningen, school, openbaar vervoerhalte en het dorpshuis.

Afbeelding 6: Parkeerbalans.

Parkeervraag			
	Norm (incl. bewoners)	Aantallen	Totale vraag
Woningen vrijstaand	2,2	9	19,8
Woningen 2*1	2,1	6	12,6
Hoekwoningen	1,9	6	11,4
Middenhuur (huurhuis sociale huur)	1,9	6	11,4
Betaalbare koop	1,9	6	11,4
Sociaal (huur etage midden/goedkoop)	1,3	15	19,5
Woonzorg (Verpleeg- en verzorgingstehuis)	0,5	20	10
Seniorenwoningen (woningen 2*1)	1,2	4	4,8
Totaal			100,9
Parkeeraanbod			
Openbaar			77
Privaat			25,7
- A Garage dubbele oprit	1,8	7	12,6
- B Garage lange oprit	1,3	1	1,3
- B Garage lange oprit	1,3	4	5,2
- C Lange oprit zonder garage	1	2	2
- D Enkele oprit geen garage	0,8	2	1,6
- E Garage enkele oprit	1	2	2
- E Garage enkele oprit	1	1	1
Verrekening			-0,4
Resultant (vraag-aanbod)			1,40
Benodigd in OR	0,3	68	20,4
* Dit zal optreden bij een rekenwaarde die meer bedraagt dan private vraag min bezoekersparkeren			

controle	controle	controle
Wordt toegepast bij	Aanleiding tot verrekening*	Verschil tussen vraag en aanbod
nee	nee	0,1
nee	nee	0,6
nee	nee	0,5
ja	ja	-0,1
nee	nee	1
ja	ja	-0,1
nee	nee	0,9

overschot

voldoet

De parkeernormen van de gemeente Stichtse Vecht zijn vastgelegd in een bijlage van het gemeentelijk verkeers- en vervoerplan (GVVP). Nieuwer Ter Aa is daarin als 'niet stedelijk' gekarakteriseerd. Gelet op de nabijheid van het centrum behoort het plangebied voor de berekening tot de centrumschil. Op basis van deze parkeernormering is voor het plangebied een parkeerbalans (afbeelding 6) vervaardigd. Daarbij is rekening gehouden met de rekenregels voor het parkeren. Uit de parkeerbalans blijkt dat aan de parkeernormen kan worden voldaan.

Afbeelding 7: Rekenregels parkeren.

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekenings-aantal	opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit minimaal 5,0 meter diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	-
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit minimaal 4,5 meter breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	-
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	-
Garage met enkele oprit	2	1,0	Oprit minimaal 5,0 meter diep
Garage met lange oprit	3	1,3	-
Garage met dubbele oprit	3	1,8	Oprit minimaal 4,5 meter breed

2.3.5. Groen- en waterstructuur

Er is aan de dijk contact mogelijk met de Aa door een belangrijke openbare ruimte aan de watterkant met bankjes en een steiger. Ook is aan een van de voetgangersroutes een plaats voorzien om een aansluiting te maken op een toekomstige ontwikkeling aan de overzijde van de rivier door middel van voetgangersbrug of trekpontje.

De binnenhof refereert ook aan het karakter van het oude dorp met de grote erven en kan gebruikt worden als gemeenschappelijk hof. Deze groene ruimte is aangesloten op de genoemde verbindingen en maakt zo onderdeel uit van de groene structuur van het dorp. Dit binnenhof is een verwijzing naar de formele tuinen bij landhuizen in de omgeving. Ingericht met inheemse vaste planten, fruitbomen en vruchtenstruiken. Een groene verblijfsruimte voor wijk en dorp. Het onderhoud zal door een vereniging in gemeenschappelijkheid worden uitgevoerd. Onderdeel van dit hof is ruimte voor een moestuin en de inrichting met fruitbomen en vruchtenstruiken.

De watergang die centraal door het plangebied loopt, zal worden gedempt. De overgang naar de polder zal door een brede nieuwe waterloop met natuurlijke oevers worden genoemd. Deze nieuwe watergang aan de zuidzijde van het plangebied creëert tezamen met de wadi's in het middengebied en de waterberging op eigen terrein van de 3 noordelijke kavels, voldoende waterberging om het toegevoegde verhard oppervlak te compenseren/bergen.

2.4. Programmatistische beschrijving van het plan

In de opzet van de buurt wordt gekozen voor zo'n groot mogelijke diversiteit. Ook in het oorspronkelijke dorp is een grote verscheidenheid aan korrelgroottes te onderkennen. Voor de programmering is de oude Woonvisie 2017-2022 van de gemeente zoveel mogelijk gevolgd.

Hier wordt voor een klein deel afgeweken na overleg met diverse partijen om hier een buurt voor iedereen te creëren en maatwerk te leveren. Ook komt er een blokje zorgwoningen.

Het plaats bieden voor ieder individu in deze buurt is een belangrijk uitgangspunt. Zo is er sociale huur in het appartementengebouw, bereikbare koop in de vorm van rijwoningen en een grote variatie van vrijesectorkoop in de vorm van vrijstaande woningen en tweekappers. Een aantal levensloopbestendige woningen is standaard opgenomen in het plan. De overige vrijesectorwoningen kunnen optioneel nagenoeg allemaal uitgevoerd worden als levensloopbestendig. Dit heeft geleid tot het volgende programma met in totaal 49 woningen:

- 15 sociale huur appartementen (30,6%);
- 12 midden segment eengezinswoningen (huur en koop) (24,5%);
- 22 overig grondgebonden vrije sector (45%) waarvan:
 - 6 hoekwoningen;
 - 4 (minimaal) seniorenwoningen;
 - 12 twee-onder-één-kap en vrijstaand.

In aanvulling hierop worden nog 3 vrije sectorwoningen in de ontwikkeling meegenomen, die niet tot het woningbouwplan behoren dat op grond van artikel 9.12 van de Interim Omgevingsverordening wordt gerealiseerd.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid'

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Prioriteit 1 gaat over de ambitie van Nederland om in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust te zijn. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, bijvoorbeeld voldoende groen en ruimte voor wateropslag in onze steden. Daarnaast gaat het ook over de ambitie van Nederland om in 2050 een duurzame energievoorziening te hebben. Dit vraagt ruimte, onder meer voor windmolens en zonnepanelen en de bijbehorende energie infrastructuur voor opslag en transport van duurzame energie.

Bij prioriteit 2 wordt aangegeven dat de ambitie voor de lange termijn is: het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Er wordt ingezet op een aantrekkelijke, gezonde en veilige omgeving en een goed vestigingsklimaat, inclusief een goede bereikbaarheid en duurzame mobiliteit. Locaties van nieuwe kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra moeten passen bij het verkeers- en vervoersnetwerk, goed afgestemd zijn op de vraag van bedrijven én de economische vitaliteit en de kwaliteit en aantrekkelijkheid van stad en land versterken. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors. Nieuwvestiging van toerisme vindt bij voorkeur plaats buiten de huidige toplocaties en in de nabijheid van OV of bestaande aansluitingen op het hoofdwegennet.

Bij prioriteit 3 wordt beschreven dat er wordt ingezet op het bouwen aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. De ambitie is om een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren door te werken aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Hieraan wordt een stevige impuls gegeven. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als het waterpeil omhooggaat, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd willen we de kwaliteiten van het landschap graag behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege ons cultureel erfgoed.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Vanuit de vier prioriteiten is een duurzame ontwikkeling (met name energievoorziening en natuurinclusief bouwen) het belangrijkste uitgangspunt. De woningbouw in het plangebied zal aan de hedendaagse duurzaamheidseisen voldoen. Geen van de 21 nationale belangen heeft specifiek betrekking op de ontwikkeling van een woonwijk aan de rand van de bebouwde kom van Nieuwer Ter Aa. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

In het Barro zijn geen rijksbelangen genoemd die betrekking hebben op het onderhavige plangebied.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

De juridische basis voor de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt moet in de toelichting van het plan een verantwoording daarvan plaatsvinden. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat daartoe een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. In dit geval is sprake van de realisatie van 52 woningen. Daarom is de ontwikkeling getoetst aan de ladder.

De bouw van 52 woningen in het plangebied past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken. Stichtse Vecht behoort tot de Regio U16/U10. In de periode 2020 tot en met 2039 zijn hier op basis van het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2023 2e cyclus (GS Utrecht, 4 juli 2023) 99.200 – 125.600 woningen noodzakelijk.

Uit de recente Woonvisie 2023 - 2030 van de gemeente Stichtse Vecht blijkt dat de woningbehoefte in de gemeente tot 2040 nog 3.705 woningen bedraagt.

De bouw van 52 woningen past binnen deze aantallen. Daarmee is de behoefte aangetoond en is de eerste trede van de ladder doorlopen.

In paragraaf 3.2.2 is gemotiveerd dat woningbouw in Nieuwer Ter Aa een essentiële bijdrage kan leveren aan de vitaliteit van het dorp. Gelet op de compacte opzet van het dorp is het onmogelijk om 52 woningen binnen het bestaand stedelijk gebied te accommoderen. Ook de tweede trede van de ladder is hiermee doorlopen.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie is op 1 april 2021 in werking getreden. Met vaststelling van de Omgevingsvisie en de (Interim) Omgevingsverordening provincie Utrecht leggen Provinciale Staten de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast (Omgevingsvisie) en de juridische doorwerking hiervan (Omgevingsverordening).

De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht bevat een uitwerking in thema's en in gebieden. De uitwerking is in 7 thema's gevat:

- stad en land gezond;
- klimaatbestendig en waterrobuust;
- duurzame energie;
- vitale steden en dorpen;
- duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- levend landschap, erfgoed en cultuur;
- toekomstbestendige natuur en landbouw.

In de Omgevingsvisie staan zowel de ambities, als de wijze waarop de provincie daar uitvoering aan wil geven. De uitwerking in gebieden valt uiteen in drie regio's: U16, Amersfoort en Foodvalley. Nieuwer Ter Aa behoort tot de regio U16. In de uitwerking van het beleid brengt de provincie gebiedsgericht samenhang aan tussen de thematische ambities.

Door vergrijzing en gezinsverdunding staat in een aantal kernen in de provincie Utrecht de vitaliteit onder druk. Hierdoor dreigt het draagvlak voor voorzieningen en het verenigingsleven weg te vallen. Door middel van woningbouw voor specifieke doelgroepen willen gemeenten de vitaliteit van een aantal kernen behouden en versterken. Voor deze kernen geldt echter dat primair wordt ingezet op binnenstedelijke (binnendorpse) ontwikkeling waarbij compacter en innovatiever zal moeten worden gebouwd dan tot nu toe gebruikelijk. Daar waar geen binnendorpse mogelijkheden meer zijn faciliteert de provincie deze gemeentelijke ambities door een eenmalige kleinschalige uitbreiding per kern ten behoeve van de lokale vitaliteit tot 50 woningen zonder

regionale afweging mogelijk te maken. Daarbij is het belangrijk dat de uitbreiding past bij het karakter van het dorp en dat de ontwikkeling geen onevenredige afbreuk doet aan de kernkwaliteiten van het landschap.

Ten aanzien van de thema's is in dit geval het thema 'vitale steden en dorpen' het relevantst. De behoefte aan wonen en werken is fors. Door het toenemend aantal huishoudens houdt de druk op de woningmarkt aan. Tot 2050 zijn 170.000 tot 202.000 extra woningen nodig om aan de volledige behoefte te voldoen. Voor de periode tot 2040 (de scope voor programmeren in de Omgevingsvisie) is de opgave 133.200 tot 165.700 woningen. De provincie kiest er in algemene zin voor om de ruimtevraag voor wonen en werken op een duurzame wijze te accommoderen via binnenstedelijke en binnen dorpse ontwikkeling, met aandacht voor bereikbaarheid, klimaatadaptatie, energietransitie, gezondheid en inclusiviteit.

Conclusie

Voor de bouw van 49 woningen in het onderhavige plangebied wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om eenmalig het dorp uit te breiden. Bij de samenvatting van de Interim Omgevingsverordening in paragraaf 3.2.2 wordt ingegaan op de randvoorwaarden die de provincie Daaraan stelt. De planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Provincie Utrecht.

3.2.2. Interim Omgevingsverordening

Omdat de Omgevingswet pas op 1 januari 2024 in werking treedt, is het nodig om in plaats van de Omgevingsverordening een Interim Omgevingsverordening te maken. De Omgevingsverordening kan namelijk niet onder de huidige wetgeving in werking treden. Dat kan alleen onder de nieuwe Omgevingswet. Om toch eerder uitvoering te kunnen geven aan de plannen en ambities uit de Omgevingsvisie, is op 1 april 2021 de Interim Omgevingsverordening in werking getreden.

Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan het Natuur-Netwerk Nederland (NNN) en bebouwingsmogelijkheden in het stedelijk en het landelijk gebied.

De rivier de Aa is onderdeel van het NNN. Het plangebied zelf maakt geen onderdeel uit van het NNN.

Het plangebied ligt in het 'landelijk gebied'. Verstedelijking is in principe alleen mogelijk in het stedelijk gebied. Op grond van artikel 9.2 van de Interim Omgevingsverordening staat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen landelijk gebied geen verstedelijking toe, tenzij in deze verordening anders is bepaald. Verstedelijking wordt daarbij gedefinieerd als: 'de vestiging of uitbreiding van al bestaande stedelijke functies. Denk daarbij aan nieuwvestiging of de vergroting van de gebruiksoppervlakte of bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.'

Artikel 9.12 maakt een éénmalige uitbreiding tot 50 woningen voor lokale vitaliteit van kernen mogelijk. Daarbij moet op basis van artikel 9.12, lid 1 worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de eenmalige uitbreiding tot 50 woningen is noodzakelijk voor de vitaliteit van de kern;
2. aangetoond is dat niet binnen de kern in de behoefte voorzien kan worden;
3. de woningbouw vindt plaats in aansluiting op het stedelijk gebied en qua aard en omvang past bij de kern;
4. de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;
5. de woningbouw draagt bij aan een goede kwaliteit van de nieuwe kernrandzone; en
6. omliggende functies worden niet onevenredig geschaad.

Artikel 9.12, lid 2 schrijft verder voor dat het bestemmingsplan een onderbouwing bevat waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de onderbouwing.

- *ad 1. de eenmalige uitbreiding tot 50 woningen is noodzakelijk voor de vitaliteit van de kern.*
In paragraaf 2.3.1 wordt uitgebreid ingegaan op de vraag waarom woningbouw noodzakelijk is voor de vitaliteit van Nieuwer Ter Aa. In het plangebied worden 49 woningen² en een woonzorgvoorziening gebouwd op basis van artikel 9.12 van de Interim Omgevingsverordening. Het definitieve woningbouwprogramma wordt in overleg met de dorpsraad van Nieuwer Ter Aa bepaald. De behoefte aan woningen voor bepaalde doelgroepen kan enerzijds in nieuwbouw gerealiseerd worden. Anderzijds kan nieuwbouw ook doorstroming op gang brengen. Kortom hierbij is maatwerk voorstelbaar, maar te allen tijde in overleg met de gemeente;
- *ad 2. aangetoond is dat niet binnen de kern in de behoefte voorzien kan worden.*
Alleen de huidige locatie van de voetbalvereniging zou ruimte kunnen bieden voor zeer kleinschalige ontwikkeling. Ontwikkelingen aan deze zijde van het dorp kennen veel invloed vanuit snelweg A2. Met het oog op een gezonde en goede fysieke leefomgeving is deze locatie niet gewenst. Zeker in combinatie met een relatief beperkt woningbouwprogramma en de recente realisatie van een brandweerkazerne is ontwikkeling hier onhaalbaar. Bovendien zou een nieuwe locatie voor de voetbalvereniging buiten het bestaand stedelijk gebied gevonden moeten worden. In de kern van Nieuwer Ter Aa is derhalve geen ruimte beschikbaar om substantieel woningen toe te voegen;
- *ad 3. de woningbouw vindt plaats in aansluiting op het stedelijk gebied en qua aard en omvang past bij de kern.*
De bebouwing wordt gerealiseerd in aansluiting op de bestaande dorpskern. De geprojecteerde bebouwing zal voor wat betreft de maatvoering goed in te passen zijn binnen de dorpse schaal van Nieuwer Ter Aa;

² Tijdens de voorbereidingsfase heeft de grondeigenaar van gronden tussen het plangebied en de bestaande dorpskern verzocht om 3 woningen op zijn perceel te mogen bouwen. De provincie Utrecht heeft hiermee ingestemd, zodat het woningbouwplan daardoor uit 52 woningen bestaat, 49 op grond van bovengenoemd artikel 9.12 en 3 woningen op de inbreidingslocatie die hierdoor ontstaat.

- *ad 4. de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling.*
Het onderhavige plangebied ligt op een stroomrug langs de Aa. Stroomruggen zijn aanzienlijk minder gevoelig voor bodemdaling dan het daaromheen liggende veenweidegebied. Er wordt onderzoek naar dit aspect verricht. Uit de voorlopige resultaten hiervan blijkt dat woningbouw in het plangebied niet leidt tot extra bodemdaling;
- *ad 5. de woningbouw draagt bij aan een goede kwaliteit van de nieuwe kernrandzone.*
Het bouwplan zal een afronding van de bebouwde kom van Nieuwer Ter Aa gaan vormen. De landschappelijke inpassing zal door middel van een inrichtingsplan te zijner tijd nog verder worden ingevuld. De gebiedseigen beplanting zal de stedenbouwkundige invulling van het gebied versterken;
- *ad 6. omliggende functies worden niet onevenredig geschaad.*
Uit paragraaf 4.2.1 blijkt dat er voor wat dit aspect betreft geen belemmeringen te zijn voor de planontwikkeling. Ook voor andere aspecten worden vooralsnog geen belemmeringen verwacht.

Voor de planontwikkeling is een beeldkwaliteitplan vervaardigd, dat als bijlage aan de planregels is toegevoegd. Hierin worden vanuit de huidige situatie van het dorp referenties gehaald voor materialisering, detaillering, kleurgebruik en structuren. Daarbij wordt een aantal stedenbouwkundige en morfologische uitgangspunten vastgelegd op basis van het stedenbouwkundig matenplan. Ook wordt er een aantal beeldreferenties meegegeven. Deze zouden samen voldoende vrijheid moeten geven om gepast te reageren op de geschiedenis en zo een nieuwe jaarring in de vorm van een coherente buurt met voldoende dorpse variatie te vormen en wordt tevens voldaan aan de vereiste uit artikel 9.12, lid 2 van de Interim Omgevingsverordening.

De woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken. Stichtse Vecht behoort tot de Regio U16/U10. In de periode 2020 tot en met 2039 zijn hier op basis van het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2023 2^e cyclus (GS Utrecht, 4 juli 2023) 99.200 – 125.600 woningen noodzakelijk. De bouw van 49 (en ook van 52) woningen past binnen deze aantallen.

Uit de Interim Omgevingsverordening vloeien verder geen specifieke aandachtspunten voort. De Interim Omgevingsverordening heeft daarom geen gevolgen voor het voorliggende bestemmingsplan.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Stichtse vecht

Op 12 januari 2022 heeft de gemeenteraad van Stichtse Vecht de Omgevingsvisie Stichtse Vecht: 't beste van twee werelden vastgesteld. De Omgevingsvisie is een richtinggevend document waarin voor een periode van 10 tot 20 jaar de belangrijkste opgaven voor de gemeente zijn benoemd en vervolgens zijn vertaald naar een visie op hoofdlijnen voor de fysieke leefomgeving op strategisch-tactisch niveau. In de visie worden op hoofdlijnen ambities en doelen vastgelegd die de gemeente de komende jaren binnen programma's verder gaat uitwerken.

In de Omgevingsvisie wordt geconstateerd dat Stichtse Vecht een aantrekkelijke vestigingsplaats is voor veel mensen. Er is een enorme behoefte aan woningen vanuit de regio en vanuit Stichtse Vecht zelf. 76,1% van de inwoners gaf in 2020 in een enquête aan behoefte te hebben aan meer woningen in de eigen kern. Een betaalbare woning vinden die past bij je levensfase is erg lastig voor de inwoners van Stichtse Vecht. Er is zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve woningbouwopgave. Die woningbouwopgave geldt ook voor de kleine kernen. Voor de vitaliteit van de kleine kernen is het belangrijk dat er een goede bevolkingsbalans is. Er is in de kleine kernen behoefte aan nieuwe woningen voor jongeren/starters en ouderen (doorstromers). Door nieuwe woningen te bouwen voor de juiste doelgroepen per kern, ontstaat een gemengde en evenwichtige bevolkingsopbouw, die weer zorgt voor bestaansrecht voor de voorzieningen. In de kleine kernen bouwen wordt specifiek voor jongeren (instromers) en ouderen (doorstromers) gebouwd, waarbij bij nieuwbouw wordt uitgegaan van 30% sociale woningbouw. Voor de periode tot 2030 wordt rekening gehouden met de bouw circa 1.400 woningen, verspreid over de verschillende kernen. Bevolkingsopbouw, leefbaarheid, economie en woningmarkt hangen met elkaar samen. Het perspectief voor de kleine kernen is dus een integraal vraagstuk.

Inwoners weten zelf het beste wat een goede leefbaarheid voor hun dorp inhoudt. Duidelijk is al wel dat de inwoners van de kleine kernen ruimte voor initiatieven vanuit het dorp willen en dat economie en sociale cohesie aandacht behoeft. Het gemeentebestuur wil de inwoners zoveel mogelijk zelf de regie geven. Daarom gaat het gemeentebestuur samen met de inwoners aan de optimale leefbaarheidsbalans voor hun kern (wijk) werken. Dit is maatwerk. Omdat elke kern uniek is, varieert de leefbaarheidsbalans per kern. In de leefbaarheidsbalans gaan we in ieder geval in op de gewenste bevolkingsopbouw, de noodzakelijke voorzieningen (kern en omgeving), de benodigde woningen (type en hoeveelheid) en de ruimte voor economische dynamiek. Elke kern heeft een eigen identiteit waar de inwoners trots op zijn. Deze eigen ruimtelijke identiteit dient te worden behouden. Nieuwe ontwikkelingen borduren voort op deze identiteit.

Conclusie

Nieuwer Ter Aa is een van de kleine kernen in de gemeente Stichtse Vecht. Samen met de Dorpsraad is een woningbouwplan ontwikkeld. De diversiteit in het woningbouwprogramma zorgt dat inwoners kunnen doorstromen en langer in hun eigen woonomgeving kunnen blijven wonen. Gezamenlijk houden de inwoners het verenigingsleven en het voorzieningenniveau, passend bij de schaal en omvang van het dorp, in stand. Het initiatief past daardoor binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie van de gemeente Stichtse Vecht.

3.3.2. Welstandsnota Stichtse Vecht 2013

Op 18 december 2012 hebben de burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht de Welstandsnota Stichtse Vecht 2013 vastgesteld. Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde.

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten, die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet van tevoren worden opgesteld, maar maken onderdeel uit van een planningsproces. Voor ontwikkelingslocaties werkt de gemeente daarom veelal met beeldkwaliteitplannen, waarin welstandscriteria zijn opgenomen. In beeldkwaliteitplannen staat de ambitie voor de gewenste kwaliteit van het te ontwikkelen gebied beschreven. Deze richtlijnen worden per locatie bepaald.

Voor de realisatie van Clarenborg is een beeldkwaliteitplan vervaardigd. Dit beeldkwaliteitplan is toegevoegd aan de planregels, zodat de planontwikkeling hieraan kan worden getoetst.

Conclusie

Voor de onderhavige planontwikkeling is de Welstandsnota Stichtse Vecht 2013 niet relevant.

3.3.3. Woonvisie 2023 - 2030

Op 26 september 2023 is de Woonvisie 2023 - 2030 Gemeente Stichtse Vecht³ door de gemeenteraad vastgesteld. De Woonvisie 2023 -2030 is een gezamenlijke visie van de gemeente en haar maatschappelijke partners op het gebied van wonen.

Uit het aanvullende woningbehoefteonderzoek, dat is uitgevoerd ten behoeve van de woonvisie, is naar voren gekomen dat de woningbehoefte tot 2040 nog 3.705 woningen bedraagt. Dat is de behoefte van alle onderstaande tijdvakken (zie tabel 2) bij elkaar opgeteld. Met andere woorden, als er in een bepaald tijdvak onvoldoende wordt gebouwd, dan moet dat in de andere tijdvakken worden gecompenseerd. Deze 3.705 woningen zijn nodig om tegemoet te komen aan de lokale en regionale woningbehoefte tezamen. Waarbij de lokale behoefte gebaseerd is op de bevolkingsgroei en de huishoudensverdunding en de regionale behoefte gebaseerd is op de verhuisbewegingen van en naar de gemeente Stichtse Vecht.

In regionaal verband is afgesproken dat de regiogemeenten geleidelijk moeten toegroeien naar een percentage van 30% sociale huur in gehele woningvoorraad. In Stichtse Vecht zit dit percentage nu op 25,6%. Er is vooral behoefte aan 1- en 2- persoons appartementen en aan

³ De planvorming voor Nieuwer Ter Aa is opgestart voordat de Woonvisie 2023-2030 is opgesteld en vastgesteld. Nieuwer Ter Aa is daarom opgenomen op de lijst die onder de oude woonvisie wordt afgehandeld. Wel is gestreefd om in de ontwikkeling zoveel als mogelijk te anticiperen op de Woonvisie 2023. Concreet betekent dit dat o.a. aansluiting is gezocht bij de grenzen van betaalbare koop. Deze woningen zullen worden verkocht voor maximaal € 355.000 V.O.N. (prijspeil 2023) en kennen een oppervlakte van minimaal 90 m² GBO. De exploitatie van zowel de middenhuur als de sociale huurwoningen worden voorts belegd bij een corporatie. In de anterieure overeenkomst is tot slot opgenomen dat de ontwikkeling dient te voldoen aan het ambitieniveau brons van het Convenant Duurzame Woningbouw. Hierop zijn enkele uitzonderingen gemaakt. Zo is voor Nieuwer Ter Aa niet gekozen de parkeernormering te reduceren (brons is 90% van de norm). Voor het opleggen van het volledige programma geldt in de nieuwe woonvisie een drempel van 31 woningen. De aanhakende ontwikkeling van 3 woningen hoeft niet te worden getoetst.

grondgebonden koop tot € 300.000. Dit geldt met name voor de doelgroepen starters en senioren. De gemeente wil haar woningbouwprogrammering behoeftebesturend (in plaats van behoeftevolgend) inzetten. Dat wil zeggen dat het gemeentebestuur door te sturen op het aanbod de woningzoekenden wil verleiden tot het zoeken van een woning die met name de sociale voorraad enigszins ontlast. Daarbij wordt uitgegaan van een doorstroom scenario, waarbij veel woningen in het middensegment naast de verplichte 30% sociale huur worden toegevoegd. Het middensegment bestaat uit middenhuur en betaalbare koop. Per kern wordt een woningbouwprogramma opgelegd. Voor Nieuwer Ter Aa geldt dat 30% van de woningen in de sociale huur tot en met de liberalisatiegrens dient te worden gebouwd, 25% middenhuur vanaf de liberalisatiegrens tot en met 186 punten in het woningwaarderingstelsel en 20% betaalbare koop tot € 300.000 VON bij minimaal 80 m² GBO en tot € 355.000 VON bij minimaal 100 m² GBO.

Conclusie

Op het moment dat afspraken over het woningbouwprogramma werden gemaakt, was de voorgaande Woonvisie 2017-2022 nog van toepassing. Het woningbouwprogramma is bovendien in overleg met vertegenwoordigers van het dorp samengesteld. Dit heeft geleid tot een woningbouwprogramma met 30% woningbouw in de sociale huursector. De andere percentages uit het programma voor Nieuwer Ter Aa in de recente Woonvisie 2023 - 2030 worden niet bereikt.

4. Randvoorwaarden

4.1. Waterhuishouding

4.1.1. Inleiding

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

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

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

4.1.2. Beleidskader

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

Europa - Europese Kaderrichtlijn Water (KRW)

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

Rijk - Nationaal Waterprogramma 2022-2027

De minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken hebben op 18 maart 2022 het Nationaal Water programma (NWP) 2022 – 2027 vastgesteld. Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan.

Het NWP beschrijft de hoofdlijnen en ambities van het nationale waterbeleid en het beheer van de rijkswateren en rijkswaarseven. Voor het waterbeleid is het NWP een uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Klimaatverandering, milieuverontreiniging en ruimtedruk vormen de komende jaren grote uitdagingen. Ook moet infrastructuur zoals bruggen en sluizen in stand worden gehouden en waar nodig vervangen of gerenoveerd. De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving zoals de energietransitie, woningbouw en de landbouw is noodzakelijk. Het NWP beschrijft hoe we hiermee omgaan en hoe we zorgen dat water een leidend principe is in de ruimtelijke inrichting van Nederland.

AGV heeft in het Waterbeheerprogramma 2022 – 2027 haar plannen voor de nabije toekomst staan. In het waterbeheerprogramma legt het waterschap beleidsdoelen, maatregelen en kosten op hoofdlijnen vast. Het waterschap streeft op een duurzame en kosteneffectieve wijze naar optimale bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van schoon water en efficiënte zuivering van afvalwater. Daarnaast draagt het waterschap op het gebied van recreatie, landschap en cultuurhistorie bij aan verbetering van de beleving. Belangrijke doelen van het waterschap voor de lange termijn (tot 2030) zijn een klimaatbestendig en daarmee waterrobuust beheersgebied, dat beter bestand is tegen extreme regenbuien, wateroverlast, overstromingen, hitte en droogte.

In de Keur 2019 staan de regels die gelden voor activiteiten in en rond het water, zoals regels ten aanzien van het dempen van water, compenseren van toename aan verhard oppervlak of het bouwen in een beschermingszone van een dijk. In de Keur (met het bijbehorende Keurbesluit en de Beleidsregels voor de Keur) is aangegeven voor welke activiteiten een vergunningsplicht geldt en onder welke voorwaarden een vergunning te verkrijgen is. In afdeling 2.1 van de Keur 'Regels over verhard oppervlak en stedelijke uitbreiding' wordt ingegaan op de regels met betrekking tot het aanbrengen van extra verhard oppervlak. Een uitbreiding van het verhard oppervlak moet, vanuit waterhuishoudkundig oogpunt, waterneutraal plaatsvinden. Het waterschap beschrijft in de Keur de criteria waar een ontwikkeling aan getoetst dient te worden. Hieraan wordt voldaan wanneer 10% van de toename van het verhard oppervlak wordt gecompenseerd met de uitbreiding van open water. Het bestuur kan per afwateringsgebied een norm stellen voor de compensatie in het watersysteem van de uitbreiding van verhard oppervlak.

4.1.3. Watertoets

Algemeen

Ten behoeve van de planontwikkeling is een waterhuishoudingsplan⁴ vervaardigd. Dit plan is gebruikt als onderlegger voor deze watertoets.

⁴ Drong Omgeving & Techniek, Nieuwbouw Nieuwer Ter Aa Waterhuishoudingsplan, Versie 1.2, 2110802-WH-230616, Barneveld, 13 maart 2024

Grondwater

Voor het bepalen van de grondwaterstand is de meest representatieve peilbuis in de omgeving van het plangebied gebruikt. De grondwaterstand in die peilbuis heeft een GHG van 1,65 m - NAP en een GLG van 2,60 m - NAP. Ter plaatse van het plangebied ligt het maaiveld circa 80 cm lager. Op basis van de isohypsenkaart wordt, van noord naar zuid, globaal dezelfde grondwaterstand verwacht.

De RHG (representatief hoogste grondwaterstand) in het plangebied wordt aangenomen op 1,40 m - NAP en de RLG (representatief laagste grondwaterstand) op 2,20 m - NAP. De RHG ligt circa 0,90 m beneden maaiveld en de RLG 1,70 m beneden maaiveld. Bij het verkennend bodemonderzoek dat is uitgevoerd op 4 april 2021 zijn grondwaterstanden aangetroffen van 1,10 m tot 1,20 m beneden maaiveld, circa 1,60 m - NAP.

Oppervlaktewater

Het oosten van het plangebied grenst aan primair oppervlaktewater met een streefpeil van 1,37 m - NAP. Hier kan ook zonder problemen toekomstig op worden geloosd mits er wordt voldaan aan de eisen vanuit het waterschap zoals opgenomen in de keur en/of te verlenen watervergunning. Het westen van het plangebied grenst aan een secundaire dijk van een boezemwater (de Aa). De kruin (kruinbreedte 3,0 meter) van de dijk dient voor inspectie toegankelijk te blijven voor het waterschap.

Ter hoogte van de nieuwe toegangsweg ligt in de bestaande situatie een primaire watergang. Deze watergang zal ten behoeve van het aanleggen van de toegangsweg omgelegd moeten worden. In het ontwerp is voor deze verlegde primaire watergang het profiel aangehouden zoals in de legger van Waterschap Amstel Gooi en Vechtstreek opgenomen. De aan te brengen duiker krijgt een diameter van Ø600mm. Op deze wijze blijft de doorvoercapaciteit van het verlegde deel van de primaire watergang langs de toegangsweg gelijk aan de bestaande situatie.

Verhard oppervlak

In de huidige situatie is het complete plangebied onverhard.

Drooglegging

De GHG vormt het uitgangspunt voor het bepalen van de aanlegpeilen. Om wateroverlast bij gebouwen en wegen te voorkomen wordt een minimale ontwateringsdiepte geadviseerd 0,7 meter voor woningen met kruipruimte en voor woonstraten en van 0,5 meter voor tuinen.

Compensatie

Het bestaande watersysteem rondom het plangebied blijft gehandhaafd. Langs de zuidrand van het plangebied wordt een nieuwe watergang aangelegd als compensatie voor de toename van het verhard oppervlak. Deze watergang wordt met de primaire watergang aan de oostzijde van het plangebied verbonden. De primaire watergang aan de oostzijde wordt deels enkele meters verlegd in verband met de ontsluitingsroute van het plangebied. De bestaande greppel door het plangebied wordt gedempt.

Uit het waterhuishoudingsplan blijkt dat het verhard oppervlak met 10.678 m² toeneemt. De watergang langs de zuidrand van het plangebied heeft een oppervlak van 705 m². Gelet op de compensatie-eis van 10% betekent dit dat deze watergang de compensatie vormt voor 7.050 m² van de toename van de verharding. Er moet derhalve nog voor 3.628 m² (10.678-7.050) aanvullend worden gecompenseerd. Hiervoor worden drie wadi's en een berging aangelegd. Er wordt een bergingseis 70 mm/m² gehanteerd. Dat betekent dat in die wadi's minimaal 247 m² (3.628 m² * 0,07 mm) geborgen dient te kunnen worden. De wadi's en de berging kunnen gezamenlijk 261 m³ water bergen. Derhalve wordt aan de compensatie-eis voldaan.

Afvalwater

Vanuit de Wet Milieubeheer (artikel 10.33) heeft de gemeente de verplichting een voorziening aan te bieden voor het inzamelen en transporteren van afvalwater. Hierbij wordt vastgehouden aan de voorkeursvolgorde voor de verwijdering van afvalwater zoals opgenomen in artikel 10.29a (Wm). Bij nieuwbouw vindt gescheiden aansluiting van het hemelwater en afvalwater plaats. Het huishoudelijk afvalwater zal via een separaat riool, onder vrij verval, afvoeren naar een bestaande inspectieput in de Van Renessestraat, op een b.o.b. van 2,03 m -NAP, die nog nagemeten wordt. Het afvalwater wordt op deze manier via deze aansluiting afgevoerd naar de RWZI. Mocht bij de verdere civiele uitwerking blijken dat het niet mogelijk is om de nieuwe rioleering onder vrij verval aan te sluiten op de bestaande put, zal er binnen het plangebied een pompput worden aangebracht die het vuilwater naar de bestaande inspectieput (putnr. 158782) perst.

De afvalwaterprognose is (op basis van 125 l/inw/dag bij 2,5 inw. per woning bij 50 woningen) berekend op 15,6 m³/dag. De piekbelasting bedraagt 1,56 m³/uur. Het waterschap is akkoord met deze extra toevoer aan afvalwater op het gemaal en de zuivering. Idealiter bedraagt de berging 15,6 m³ zodat er in ieder geval 24 uur aan buffer beschikbaar is bij verstopping. Bij het toepassen van rioolbuizen met een diameter van Ø250mm wordt hier ruimschoots aan voldaan.

Hemelwater

Het hemelwater zal zoveel mogelijk, via oppervlakkige afwatering, afstromen naar de te realiseren wadi's en oppervlaktewater. Waar het niet mogelijk is om oppervlakkig af te wateren zal gebruik worden gemaakt van een hemelwaterriool. Aandachtspunt is dat er voldoende verhard oppervlak aangesloten dient te worden op de wadi zodat alle berging in het gebied benut wordt. Gezien de grondopbouw voornamelijk uit klei bestaat is de verwachting dat de leeglooptijd van de wadi door middel van infiltratie niet toereikend zal zijn. Om toch de leeglooptijd van de wadi's te garanderen wordt er onder de wadi's grondverbetering aangebracht. Onder de wadi's wordt tevens een drain aangelegd welke die aangesloten op de overstortput. Op deze manier zijn de wadi's binnen een dag weer geleegd.

Daar waar woningen niet aan oppervlaktewater of een wadi liggen wordt gebruik gemaakt van een HWA-stelsel. Het HWA stelsel is hydraulisch getoetst aan een bui T=100 met een duur van 60 minuten. Dit komt neer op 60 mm neerslag. Bij deze hydraulische toets is ervan uitgegaan

dat het ontvangende oppervlaktewater binnen deze 60 minuten stijgt tot de maximale stijghoogte (insteek talud laagst gelegen maaiveld). Dit betreft de meest ongunstige situatie voor een bui T=100. De stijghoogtes bij een bui T=100 met een duur van 60 minuten blijven overal tot onder maaiveld en er ontstaat er geen water op straat situatie.

Tevens is de eis dat bij een bui van 90 mm in één uur geen wateroverlast ontstaat bij hoofdwe-
gen, woningen en vitale functies (zoals drinkwater en energie). Het water in de wadi komt in dat
geval tot aan het maaiveld te staan, maar blijft wel binnen insteek talud van de wadi's. In het
noordelijk deel komt kortstondig 14 cm water op straat, gerekend op een oppervlakte van 100
m². In totaal zal er circa 14m³ water op straat staan. Omdat dit deel van de rijbaan over een
lengte van 75 meter eenzelfde NAP-hoogte heeft, zal dit water op straat zich in de praktijk ver-
spreiden over deze 75 meter rijbaan. Dit betekent dat er per strekkende meter rijbaan 0,19 m³
water op straat staat. Dit houdt in dat er ter plaatse van de molgoot 8 cm water staat tot onge-
veer halverwege de rijbaan en parkeervakken. Op de hoger gelegen helft van de rijbaan en
parkeervakken zal geen water op straat staan. Doordat de rijbaan en parkeervakken hier aan
weerszijden een verhoogde band hebben, zal er geen water op straat situatie op het trottoir
ontstaan. De middenspanningsruimte is op een locatie gesitueerd waar het water oppervlakkig
kan afwateren richting de zuidelijke watergang. Deze zal dus geen last ondervinden van een
water op straat situatie. Voor de plaatsing van de overige nutskasten zal rekening gehouden
moeten worden met de mogelijke water op straat situatie bij een extreme regenbui.

Waterkwaliteit

De verwachting is dat de toekomstige situatie de waterkwaliteit zal doen verbeteren. In de be-
staande situatie is het plangebied grasland waarop vee wordt gehouden en mest wordt uitgere-
den. In de toekomstige situatie zal er geen vee meer in het plangebied gehouden en geen mest
meer uitgereden worden. In de toekomstige situatie zal een groot deel van het verharde opper-
vlak afwateren via wadi's en bermen. Nutriënten uit bijvoorbeeld bladval en hondenpoep zal
hierdoor minder snel in het oppervlaktewater belanden. De zuidelijke watergang heeft vanaf de
zuidzijde geen schaduw, waardoor er veel licht op het water kan komen. Tevens kan de water-
gang voldoende waterdiepte krijgen en behouden door het onderhoud vanaf de kant. Deze fac-
toren dragen bij aan een gezond waterleven.

4.1.4. Conclusie

Op basis van meetgegevens van het grondwater is de RHG bepaald op 1,40 m -NAP. Op basis
van de RHG kunnen alle ontwateringshoogtes bepaald worden. De bestaande greppel dwars
door het plangebied wordt gedempt. Het bestaande watersysteem rondom het plangebied wordt
gehandhaafd. Ter compensatie voor het dempen van de greppel en toekomstig verhard opper-
vlak wordt extra oppervlaktewater gecreëerd en worden er wadi's aangebracht. Hemelwater
stroomt zoveel mogelijk oppervlakkig af naar wadi's en het oppervlaktewater, waar dit niet mo-
gelijk is wordt gebruik gemaakt van een hemelwaterriool. Het huishoudelijk afvalwater wordt, bij
voorkeur via een vrijvalstelsel, afgevoerd naar een bestaande inspectieput in de Van Re-
nessestraat.

4.2. Milieuaspecten

4.2.1. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. In de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (2009) is een richtafstandenlijst opgenomen. In de lijst is voor allerlei soorten 'milieubelastende activiteiten' aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur aangehouden moeten worden ten opzichte van 'milieugevoelige activiteiten'. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Benadrukt moet worden dat de richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) en dat de richtafstanden bij een omgevingstype gemengd gebied (een gebied met een matige tot sterke functiemenging) met 1 stap kunnen worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het waar nodig scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige gebieden en functies bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Het bestemmingsplan en de milieuregelgeving vormen elkaars complement. Voor zover met behulp van een zonering eventuele overlast voor de omgeving niet voldoende kan worden beperkt, kan de toepassing van milieuregelgeving uitkomst bieden.

Afbeelding 8: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter

Omdat het plangebied zowel in de omgeving van een bedrijventerrein als van sportvelden en een basisschool is gesitueerd, is een milieuzoneringsonderzoek⁵ uitgevoerd. In de omgeving van het plangebied is sprake van een verscheidenheid aan functies, zoals een veehouderij, school, sportveld en enkele bedrijven. Voor het plangebied wordt daarom uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Uit het onderzoek blijkt dat enkele beoogde bouwvlakken voor woningen binnen de richtafstand voor het aspect geluid vanwege het sportveld aan Doude van Troostwijkstraat 1 liggen. Mogelijke geluidbronnen zijn stemgeluid van sporters en publiek, het terras en de kantine (afzuiging, airco). Een ander deel van het plangebied ligt binnen de richtafstand voor het aspect geluid vanwege de school aan Doude van Troostwijkstraat 20-22. Mogelijke geluidbronnen zijn stemgeluid van spelende kinderen en installaties (afzuiging, airco). Het plangebied ligt niet binnen de feitelijke of maximaal planologische richtafstanden van overige functies in de omgeving.

Zowel in verband met het sportveld als de basisschool is akoestisch onderzoek⁶ uitgevoerd. In dit onderzoek zijn de optredende geluidbelastingen als gevolg van de activiteiten op het schoolplein en op de voetbalvereniging inzichtelijk gemaakt. De berekende geluidbelastingen zijn getoetst aan de richtwaarden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering en de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Op basis van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering volgt dat voor basisschool in een 'gemengd gebied' een richtafstand van 10 meter dient te worden aangehouden en voor een veldsportcomplex (voetbalveld) een richtafstand van 30 meter.

Na contact met zowel de school als de voetbalvereniging en een geluidmeting op locatie zijn een aantal uitgangspunten voor het akoestisch model opgesteld. De voetbalvereniging is zowel in de dagperiode (wedstrijden) als in de avondperiode (trainingen) actief. Voor de school geldt dat deze alleen in de dagperiode geopend is.

Voor het akoestische onderzoek is uitgegaan van de worst-case situatie voor beide inrichtingen, in het geval van ontbreken van informatie zijn aannames gedaan. De bronvermogens ($L_{w,A}$) van de activiteiten op de school en voetbalvereniging zijn op basis van representatieve kentallen, uit de beschikbare literatuur en op basis van kennis en expertise binnen het onderzoeksbureau dat het onderzoek heeft uitgevoerd bepaald. Op basis van deze uitgangspunten en door middel van tekeningen en een geluidmeting op locatie is een akoestisch model opgesteld waarmee de optredende geluidbelastingen ter plaatse van de nieuwe woningen zijn berekend.

⁵ De Roever Omgevingsadvies, Quicksan bedrijven en milieuzonering woningbouwplan Nieuwer Ter Aa, 20221188.v03, Schijndel, 23 december 2022

⁶ Buro Bouwfysica B.V., Akoestisch onderzoek School met de bijbel en o.s.v. NiTA, Woningbouwplan Nieuwer Ter Aa, 22182.05v4, Capelle aan den IJssel, 30 oktober 2023

Uit de berekeningsresultaten volgt dat als gevolg van stemgeluid ter plaatse van de gevels van de nieuwbouwwoningen een geluidbelasting optreedt van maximaal $L_{Ar,LT} = 53$ dB(A) etmaalwaarde, waarmee de richtwaarde van $L_{Ar,LT} = 50$ dB(A) etmaalwaarde voor een 'gemengd gebied' met 3 dB wordt overschreden. Aan de verhoogde richtwaarde conform stap 3 voor een 'gemengd gebied' van $L_{Ar,LT} = 55$ dB(A) etmaalwaarde wordt wel voldaan.

Als gevolg van schreeuwende kinderen, dichtslaande portieren en fluiten door de scheidsrechter is een maximale geluidniveau berekend van $L_{A,max} = 75$ dB(A) in de dagperiode. Dit betekent een overschrijding van de richtwaarde van 5 dB van de richtwaarde van $L_{A,max} = 70$ dB(A) op basis van 'gemengd gebied'. Voor de avondperiode is eveneens een maximaal geluidniveau berekend van $L_{A,max} = 56$ dB(A). Dit betekent geen overschrijding van de richtwaarde van 10 dB van de richtwaarde van $L_{A,max} = 65$ dB(A) op basis van 'gemengd gebied'. De overschrijdingen in de dagperiode worden enerzijds veroorzaakt door het fluiten van de scheidsrechter in de dagperiode op wedstrijddagen en anderzijds door schreeuwende / spelende kinderen op het schoolplein / veldje.

Uit de berekeningsresultaten van het inrichtingsgebonden verkeer volgt dat als gevolg van auto's die naar en van de inrichting (school en voetbalvereniging) rijden ter plaatse van de gevels van de nieuwbouwwoningen een geluidbelasting optreedt van maximaal $L_{A,eq} = 29$ dB(A) etmaalwaarde waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van $L_{A,eq} = 50$ dB(A) etmaalwaarde volgens de VNG-publicatie / 'Schrikkelcirculaire'.

Zoals bovengenoemd zullen de richtwaarden voor een 'gemengd gebied' in een aantal situaties worden overschreden. Deze overschrijdingen zijn het resultaat van de gekozen 'worst-case' benadering en is dus uitgegaan van extreme situaties (hoge bronvermogens, lange bedrijfstijden enz.). Aan de verhoogde richtwaarde conform stap 3 voor een 'gemengd gebied' van $L_{Ar,LT} = 55$, 50 en 45 dB(A) in de dag- (7.00 – 19.00 uur), de avond- (19.00 – 23.00 uur) respectievelijk de nachtperiode (23.00 – 7.00 uur), wordt wel voldaan.

Ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen waar als gevolg van spelende kinderen en/of het fluiten door de scheidsrechter niet aan de richtwaarde van $L_{Ar,LT} = 50$ dB(A) etmaalwaarde of $L_{A,max} = 70$ dB(A) etmaalwaarde kan worden voldaan kunnen eventueel aanvullende maatregelen worden getroffen. Het treffen van bronmaatregelen is niet realistisch aangezien het stemgeluid van kinderen en sporters betreft. Een volgende mogelijkheid is het treffen van maatregelen om de overdracht van bron naar ontvanger te reduceren. Onderzocht is dat het plaatsen van schermen met een hoogte van circa 3 meter en een lengte van circa 60 meter ter plaatse van het speelveld van de school en 90 meter ter plaatse van het voetbalveld resulteert in een reductie voor de optredende geluidbelasting ter plaatse van de begane grond van de woningen van 2 – 3 dB, de overschrijdingen op de hoger gelegen verdiepingen blijven onverminderd optreden.

Uit voorgaande volgt dat het treffen van bronmaatregelen niet mogelijk is. Het plaatsen van schermen met voornoemde afmetingen is vanuit sociale veiligheid en financieel / esthetisch oogpunt niet gewenst. Bovendien leidt het plaatsen van schermen tot onvoldoende reductie van

de optredende geluidbelastingen ter plaatse van de woningen en is daarmee slechts beperkt doelmatig. Hierdoor resteert de mogelijkheid om maatregelen aan de ontvangzijde te treffen. Deze kunnen bestaan uit bijvoorbeeld een verbeterde geluidwering van de gevels om een binnenniveau van maximaal $L_{A,r,LT} = 35$ dB(A) dan wel $L_{A,max} = 55$ dB(A) etmaalwaarde in de woningen te kunnen waarborgen of de geluidbelasting plaatselijk te reduceren en/of het akoestisch klimaat in de woningen te verbeteren.

In verband met de aanwezigheid van een agrarisch bedrijf aan de westkant van de Aa is geurhinderonderzoek⁷ uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er voor wat agrarische geur betreft sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de belangen van veehouderijen niet worden geschaad.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er bij de nieuw te bouwen woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Door middel van gevelweringsmaatregelen is het mogelijk om het akoestisch klimaat in de woningen langs de noordrand van het plangebied te verbeteren.

4.2.2. Geluid

Algemeen

In het kader van de Wet geluidhinder is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai en weg- en railverkeerslawaaai. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen. In de nabijheid van het plangebied Nieuwer Ter Aa – Clarenborg is er geen spoorlijn of een gezondeerd industrieterrein aanwezig. Om te bepalen of er voldaan kan worden aan de eisen voor wat betreft wegverkeerslawaaai is akoestisch onderzoek⁸ uitgevoerd.

Wegverkeerslawaaai

Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar (nieuwe) woningen die in een geluidszone vallen. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). De rijksweg A2 heeft een zonebreedte van 600

⁷ De Roever Omgevingsadvies, Onderzoek geurhinder veehouderijen Woningbouwplan Nieuwer Ter Aa, 20220084.v1, Schijndel, 10 januari 2023

⁸ Buro Bouwfysica B.V., Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Woningbouwplan Nieuwer Ter Aa, 22182.04v3, Capelle aan den IJssel, 23 november 2023

meter (vijf of meer rijstroken in buitenstedelijk gebied). De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 53 dB. Op grond van de verwachting dat de geluidproductie van motorvoertuigen in de toekomst afneemt, mogen de berekende geluidbelastingen op de gevels worden gereduceerd. Volgens artikel 110g Wgh is deze reductie variërend van 2 dB tot maximaal 4 dB bij wegen met een rijsnelheid van 70 km/uur. Vanwege de rijsnelheid van maximaal 100 km/uur geldt voor de rijksweg A2 een getrapte aftrek van 2, 3 en 4 dB.

Alle wegen in het plangebied zullen deel uit maken van een 30 km/uur-gebied. Op grond van de Wgh is voor wegen waar de maximale snelheid 30 km/uur bedraagt akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Deze wegen hebben een dermate lage verkeersintensiteit dat er geen relevante geluidbelasting optreedt bij de nieuwe woonbestemmingen. De overige wegen liggen op grotere afstand van het plangebied en/of de verkeersintensiteit is er dusdanig gering, dat deze wegen niet relevant zijn met betrekking tot de geluidbelasting.

Uit de berekeningen blijkt dat voor alle woningen en 12 individuele woonfuncties in de woonzorgvoorziening hogere waarden vanwege de rijksweg A2 noodzakelijk zijn. Het is gezien de locatie redelijkerwijs niet mogelijk om de geluidbelasting vanwege de rijksweg A2 terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De eerstelijns bebouwing in het bouwplan zorgt er overigens wel voor dat de geluidbelasting op de tweedelijns bebouwing voor een groot deel van de bouwblokken/gevels voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Op twee bouwblokken met direct zicht op de rijksweg A2 wordt de maximaal te verlenen ontheffingswaarde (53 dB) eveneens overschreden. Voor deze gevels is het toepassen van dove gevels noodzakelijk. De grenswaarden uit de Wgh zijn namelijk niet van toepassing op dove gevels (Een dove gevel is een bouwkundige constructie zonder te openen delen met een zekere geluidwering of, een bouwkundige constructie met bij uitzondering te openen delen mits die delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte.) In het onderzoek worden voor deze woningen en voor de woonzorgvoorziening enkele kansrijke oplossingen voorgesteld om het plan haalbaar te maken binnen de wettelijke kaders en kaders van het gemeentelijk geluidbeleid, zodanig dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor de overige woningen in het plan blijkt dat op basis van de positionering en indeling van deze woningen geen aanvullende maatregelen benodigd zijn om te voldoen aan de aanvullende eisen uit het gemeentelijk geluidbeleid.

Het is gezien de locatie redelijkerwijs niet mogelijk om de geluidbelasting vanwege de rijksweg A2 door bronmaatregelen of maatregelen in het overdrachtsgebied terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde of lager. Door het vaststellen van hogere waarden is – via de werking van het Bouwbesluit – een goed woon- en leefklimaat in de woningen gewaarborgd (geluidwering van gevels). Met een akoestisch/bouwtechnisch onderzoek dient te worden aangetoond dat karakteristieke geluidwering ten minste gelijk dient te zijn aan de vastgestelde hogere waarde minus de toegestane binnenwaarde van 33 dB voor het wegverkeerslawaai.

Woningen dienen te voldoen aan de aanvullende eisen uit het gemeentelijk geluidbeleid met betrekking tot een geluidluwe zijde, geluidluwe buitenruimte en ten minste 30% van het vloer-

oppervlak van de gebruiksruidten, waaronder ten minste 1 slaapkamer, die wordt gesitueerd aan de geluidluwe zijde. Aan die eis kan worden voldaan.

Conclusie

Voor alle woningen dient een hogere waarde te worden verleend. In aanvulling hierop kan door toepassing van dove gevels bij twee bouwblokken en aanvullende maatregelen in een aantal andere gevallen, voor alle woningen een aanvaardbaar akoestisch woon- leefklimaat worden gerealiseerd.

4.2.3. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Derhalve is milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd⁹.

Tijdens de terreininspectie zijn geen verdachte locaties waargenomen. Op het maaiveld zijn geen asbestverdachte waarnemingen gedaan. Tijdens het veldwerk zijn geen voor het onderzoek van belang zijnde waarnemingen naar voren gekomen.

Bij de beoordeling van het terrein en het opgeboorde materiaal is ook speciaal gelet op asbest(houdende) materialen. Deze zijn zintuiglijk niet op de bodem en in het opgeboorde materiaal ter plaatse van het onderzoeksterrein waargenomen.

In het geanalyseerde bovengrondmonster ter plaatse van het westelijke terreindeel overschrijdt het lood gehalte de achtergrondwaarde. In het geanalyseerde mengmonster van de ondergrond ter plaatse van het oostelijke terreindeel overschrijdt het nikkel gehalte de achtergrondwaarde. In de geanalyseerde grondwatermonsters overschrijden de barium gehalten de streefwaarde. In het geanalyseerde grondwatermonster van één peilbuis overschrijdt tevens het zinkgehalte de streefwaarde. De verhoogd aangetroffen gehalten aan zware metalen (barium en tevens zink) zijn waarschijnlijk een gevolg van (fluctuerende) van nature verhoogde achtergrondconcentraties, die vaker voorkomen in de regio. Deze gehalten worden dan ook beschouwd als van nature verhoogde waarden. De onderzoekshypothese, zijnde een onverdachte locatie, is gelet op de verhoogd aangetroffen waarden in de grond hiermee derhalve verworpen.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de voorgenomen bestemming van het terrein, wordt geconcludeerd dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot

⁹ Eco Reest BV, Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van: Van Renessestraat te Nieuwer Ter Aa, 210272, Zuidwolde, 16 maart 2021

nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de woonbestemming van het terrein.

Door de ODRU is in 2023 in een 'Deeladvies ROM bodem' aangegeven dat de bodemkwaliteit van het plangebied nog niet voldoende is vastgelegd (kenmerk Z/21/180511 / D – 840677, 23 januari 2023), omdat informatie over de aanwezigheid van dammetjes in het plangebied ontbreekt. Daarom is aanvullend bodemonderzoek¹⁰ uitgevoerd. Doel van het chemisch onderzoek is een indruk te verkrijgen omtrent de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond ter plaatse van de kaveldam. Dit gebeurt teneinde te bepalen of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen bestaan voor het toekomstige gebruik van het plangebied (wonen met tuin). Doel van het asbestonderzoek is om met een relatief geringe onderzoeksinspanning na te te of de verdenking op verontreiniging met asbest ter plaatse van de kaveldam terecht is. Uit de chemische analyses blijkt dat in de sterk beton houdende bodemlaag (0,5 – 0,7 m-mv; onder de puinlaag) ter plaatse van één boring gehalten aan diverse zware metalen, minerale olie en PAK verhoogd zijn aangetoond ten opzichte van de betreffende achtergrondwaarden. Het betreft relatief beperkte overschrijdingen, waarbij de interventiewaarde niet wordt benaderd. Het gemeten gehalte aan lood overschrijdt de risicowaarde voor grote moestuinen, maar niet de risicowaarden voor wonen met tuin (kleine moestuin) en voor plaatsen waar kinderen spelen. In de zwak puinhoudende bodemlaag (0,7 – 1,2 m-mv) ter plaatse van diezelfde boring zijn de gehalten aan nikkel, lood, zink en PAK verhoogd aangetoond ten opzichte van de betreffende achtergrondwaarden. Ook hier betreft het relatief beperkte overschrijdingen, waarbij de interventiewaarde niet wordt benaderd. Het gemeten gehalte aan lood overschrijdt niet de door GGD-GHOR vastgestelde risicowaarden voor lood in bodem. In het geanalyseerde mengmonster van de puinlaag ter plaatse van de kaveldam is geen asbest aangetoond.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de toekomstige woonbestemming van het terrein, wordt geconcludeerd dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de woonbestemming van het terrein. Toepassing van eventueel vrijkomende de grond op het terrein is milieuhygiënisch verantwoord. Toepassing van eventueel vrijkomende grond elders kan eventueel plaats vinden binnen een gemeentelijke bodemkwaliteitskaart of met een aanvullend grondonderzoek conform het Besluit Bodemkwaliteit. De gemeente waar de grond eventueel wordt toegepast is hierbij het bevoegd gezag. Op basis van de onderzoeksresultaten van het asbestonderzoek wordt geconcludeerd, dat in het geanalyseerde monsters van de puinlaag van de kaveldam geen asbest is aangetoond. De onderzoekshypothese, zijnde een asbest verdachte locatie, is op basis van de resultaten van het asbestonderzoek derhalve verworpen.

¹⁰ Eco Reest BV, Aanvullend bodem- en asbestonderzoek ter plaatse van: Kaveldam nabij Van Renessestraat te Nieuwer Ter Aa, 231279, Hoogeveen, 29 september 2023

Conclusie

Op basis van de uitkomsten van het verkennend bodemonderzoek en van het aanvullend bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen aan het realiseren van woningen in het plangebied.

4.2.4. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

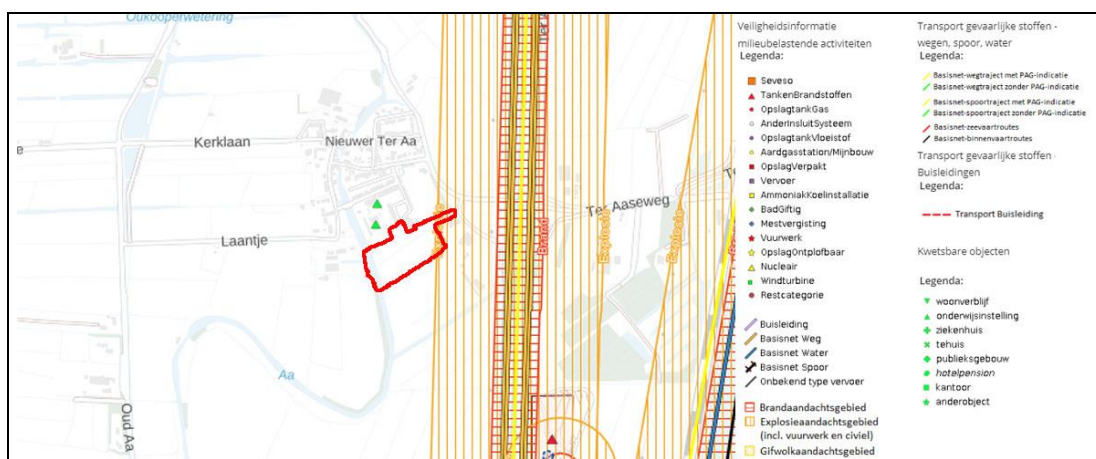
- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Met het oog op het aspect externe veiligheid, is een memo¹¹ vervaardigd, waarvoor de risicokaart is geraadpleegd. De VRU heeft per mail op deze memo gereageerd. Naar aanleiding van die reactie is deze paragraaf aangevuld.

Uit de memo blijkt dat een deel van het plangebied in het Explosieaandachtsgebied¹² ligt (gele arcering in afbeelding 9). Er gelden geen andere risico's voor de projectlocatie, ook niet vanuit de aanliggende bedrijven.

Afbeelding 9: Fragment risicokaart.



Afbeelding 10: Verantwoording groepsrisico.

Bereikbaarheid

Het plangebied is goed bereikbaar voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van werkzaamheden of calamiteiten het plangebied bereikbaar is. De calamiteitenontsluiting over het sportcomplex is van de risicobron af gesitueerd. Daarnaast omvat de planontwikkeling ook drie vluchtmogelijkheden (routes voor langzaam verkeer). Tot slot wordt in het plan een reservering voor een vierde vluchtmogelijkheid opgenomen. De ontwikkeling is daarmee zodanig ontsloten dat aanwezigen altijd voldoende mogelijkheden hebben om van de bron van een mogelijke explosie (of ander gevaar op de A2) weg te vluchten.

¹¹ RAP Gebiedsontwikkeling, Notitie Externe Veiligheid – Uitbreiding Nieuwer Ter Aa – Clarenborg, Amersfoort, 18 oktober 2023

¹² De term 'Explosieaandachtsgebied' gaat pas in na de ingangsdatum van de Omgevingswet op 1 januari 2024. Tot die datum moet rekening worden gehouden met de invloedsgebieden (bron: Handleiding Risicoberekeningen Bevt - Bijlage, versie 1.2, 11 januari 2017; blz 8): Explosie door ongeval met brandbare gassen (BLEVE) met een afstand van 355 meter en een gifwolk door ongeval met een tankwagen met giftige vloeistof (Acrylnitril) met een afstand van 730 meter. Ook in verband met die scenario's dient een verantwoording van het groepsrisico te worden vervaardigd.

Zelfredzaamheid

De reguliere woningen worden in belangrijke mate bewoond door zelfredzame personen; niet zelfredzame personen kunnen echter niet worden uitgesloten. Voor de aanwezige niet zelfredzame personen geldt dat deze altijd onder begeleiding van zelfredzame personen aanwezig zullen zijn, zoals ouders bij het voorbeeld van kinderen. De woonzorgvoorziening biedt ruimte aan o.a. dementerende ouderen. Deze voorziening is aan één zijde direct aangrenzend aan de calamiteitenontsluiting gesitueerd. Aan de andere zijde grenst deze voorziening aan een vluchtweg (route voor langzaam verkeer). Daarmee zijn er voldoende vluchtmogelijkheden. Bij de woonzorgvoorziening zijn altijd zelfredzame mensen (personeel), die bewoners kunnen begeleiden. De BHV-organisatie van de woonzorgvoorziening moet op de hoogte zijn van de mogelijke gevaren bij een ongeval met gevaarlijke stoffen op de snelweg en bekend zijn met de getroffen maatregelen in het gebouw. Dit zal ook bij de oefeningen moeten worden meegenomen.

Er dient te worden gezorgd voor een afsluitbare ventilatie in de gebouwen, zodat men bij een gifwolk in de woning veilig kan schuilen. De schakelaar of stekker voor het afschakelen van de mechanische ventilatie moet op een eenvoudig te bereiken plaats worden aangebracht.

Bluswatervoorziening

Voor wat betreft positionering van de bluswatervoorziening wordt overleg gevoerd met het team Operationele voorbereiding van de VRU.

Binnen het Explosieaandachtsgebied zijn geen woningen, andere kwetsbare objecten of verblijf-functies gesitueerd. In hoofdzaak bestaat de inrichting binnen het explosieaandachtsgebied uit infrastructuur (wegen), groen- en watervoorzieningen en een enkele parkeerplaatsen. Gelet hierop kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico, conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt voor de ontwikkeling van woningbouw en een de woon-zorgvoorziening op deze locatie geen belemmering.

4.2.5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buiten-lucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat in het plangebied het aantal woningen met maximaal 52 toeneemt, kan worden gecon-cludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Uit kaarten van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CILMK) blijkt dat de achter-grondconcentratie langs de A2 ter hoogte van het plangebied stikstofdioxide (21,0 microgram per m³) en fijn stof (17,4 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddel-

de grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (9,3 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.3. Ecologie

De natuur in Nederland wordt door de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. In de Wnb blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten komt te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het NatuurNetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap. Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' een vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. In verband met de planontwikkeling, die op dat nog uitging van een ingrijpende renovatie, is een quickscan ecologie¹³ uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van het NatuurNetwerk Nederland (NNN) opgenomen.

Het Natura 2000-netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. De overkoepelende naam voor deze gebieden is "Natura 2000-gebied". Het NNN is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat

¹³ Ecofact B.V., QuickScan Wet natuurbescherming Ter Aaseweg Nieuwer Ter Aa, QS50309, Nunspeet, 3 februari 2023

natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

Het NNN bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, reservaten, natuurontwikkelingsgebieden en zogenaamde robuuste verbindingen;
- landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheergebieden); grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).

Het plangebied ligt op een afstand van 4.2 kilometer het Natura 2000-gebied de Oostelijke Vechtplassen. Gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand ten opzichte van Natura 2000-gebieden is een voortoets Natura 2000 niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt tussen een aantal onderdelen van Natura 2000-gebieden: de Oostelijke Vechtplassen, Botshol en de Nieuwkoopse Plassen & De Haack. Om te bepalen of er sprake is van een toename van stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige natuurgebieden zijn stikstofdepositieberekeningen¹⁴ uitgevoerd met de recentste versie van de AERIUS-calculator. Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek, en de daarbij behorende berekeningen, kan worden geconcludeerd dat voor de aanlegfase en de nieuwe gebruiksfase de grenswaarde van de stikstofdepositie op natuurgebieden van 0,00 mol/ha/jaar niet wordt overschreden. Dit houdt in dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect stikstof voor de aanlegfase en de nieuwe gebruiksfase. Er is geen vergunning ten aanzien van de wet natuurbescherming nodig.

Met uitzondering van de Aa, ligt de planlocatie buiten het NNN (Natuurnetwerk Utrecht). Aangezien het Natuur Netwerk in Utrecht geen externe werking kent, is een verdere toetsing voor de bouwplanontwikkeling niet aan de orde.

Soortenbescherming

Het perceel is nauwkeurig onderzocht op inheemse en uitheemse beschermde vegetatie. Er zijn geen (groeiplaatsen van) beschermde soorten aangetroffen.

Gedurende het veldbezoek zijn individuen, nesten en/of sporen niet aangetroffen van vogelsoorten met een jaarrond beschermde nestlocatie en/of leefgebied. Er komt wel een aantal niet jaarrond beschermde soorten voor in het plangebied. Voor alle inheemse vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die soorten, nesten, eieren of vaste rust- of verblijfplaatsen beschadigen of verstoren. Voor werkzaamheden met schadelijke effecten op broedvogels wordt veelal geen ontheffing verleend, omdat het uitvoeren van de werkzaamheden buiten het broedseizoen over het algemeen een goed alternatief vormt. In het kader van de Wet natuurbescherming wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd, omdat deze per soort en vaak

¹⁴ Ecofact B.V., Stikstof onderzoek, Ter Aaseweg Nieuwer Ter Aa, SO51116, Nunspeet, 3 november 2023

per jaar kan verschillen. Van belang is of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Voor de meeste soorten kan de periode tussen half maart en eind juli worden aangehouden als broedseizoen.

Het leefgebied van beschermde vleermuizen bestaat uit verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebieden. In het plangebied is geen bebouwing waardoor op voorhand gebouwbewonende soorten kunnen worden uitgesloten. Direct nabij en in het plangebied zijn geen bomen aanwezig met vleermuispotentie. Eventueel aanwezige soorten zullen geen hinder ondervinden van de geplande ontwikkeling en er zullen daarom geen verblijfplaatsen verloren gaan door de planontwikkeling. Schade op onmisbare vliegroutes en foerageergebieden, verblijfplaatsen van vleermuizen kan mogelijk ontstaan wanneer de lijnelementen verdwijnen uit het landschap. Op iets meer afstand van het plangebied zijn dergelijke lijnelementen wel aanwezig. Hiertussen staan ook bomen met holten die in potentie een verblijfplaats kunnen zijn voor de vleermuis. Aangezien deze bomenrijen buiten het plangebied staan, is er in het onderzoek van uit gegaan dat deze intact blijven en zal dit geen invloed hebben voor de vleermuis. Het foerageergebied blijft intact. Een nader onderzoek naar foerageergebied en vliegroutes is niet noodzakelijk. Het biotoop en habitat laat zich het beste omschrijven door stedelijke omgeving.

Tijdens het veldbezoek zijn geen vaste verblijfplaatsen van overige zoogdieren aangetroffen.

Het plangebied ligt niet binnen het bereik van beschermde reptielen en amfibieën. Het habitat, dat aanwezig is op de planlocatie, is niet geschikt voor deze soorten. Bij ingrepen aan de watergangen rondom het plangebied in verband met de planontwikkeling wordt een ecologisch werkprotocol en wordt het plaatsen van een reptielen / amfibieënscherm ruim voor aanvang van de werkzaamheden geadviseerd.

In het plangebied komen geen voedselarme wateren of vegetaties voor die geschikt zijn als leefgebied voor onder dit beschermingsregime vallende libellen en dagvlinders. Het voorkomen van deze libellen en vlinders kan daarom redelijkerwijs worden uitgesloten. Omdat veensloten en vennen met schoon water ontbreken in het plangebied kan ook het voorkomen van andere overige ongewervelden redelijkerwijs worden uitgesloten.

Zorgplicht

De Wnb kent twee vormen van soortenbescherming voor ruimtelijke ontwikkeling gekoppeld aan de juridische status van de soorten: de algemene zorgplicht en zorgvuldig handelen. In het kader van de algemene zorgplicht wordt respect vereist voor alle wilde flora en fauna en dient te worden getracht het doden, verontrusten en beschadigen van aanwezige soorten te voorkomen of, indien voorkomen in redelijkheid niet mogelijk is, dit zo veel mogelijk te beperken. Zorgvuldig handelen is gekoppeld aan soorten met een juridisch beschermde status. Er dient invulling te worden gegeven aan zorgvuldig handelen tijdens de uitvoering van werken die vallen onder ruimtelijke ontwikkeling. Zorgvuldig handelen betreft:

- voorkomen dat schade optreedt aan beschermde planten en dieren (bijvoorbeeld andere projectlocatie kiezen);

- beperken van schade aan beschermde planten en dieren (bijvoorbeeld beschermingszone hanteren rondom een bewoond vogelnest of verplaatsen beschermde planten);
- ongedaan maken van schade aan beschermde planten en dieren.

Conclusie

Uit het oogpunt van natuurbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.4. Archeologie en monumenten

4.4.1. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

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

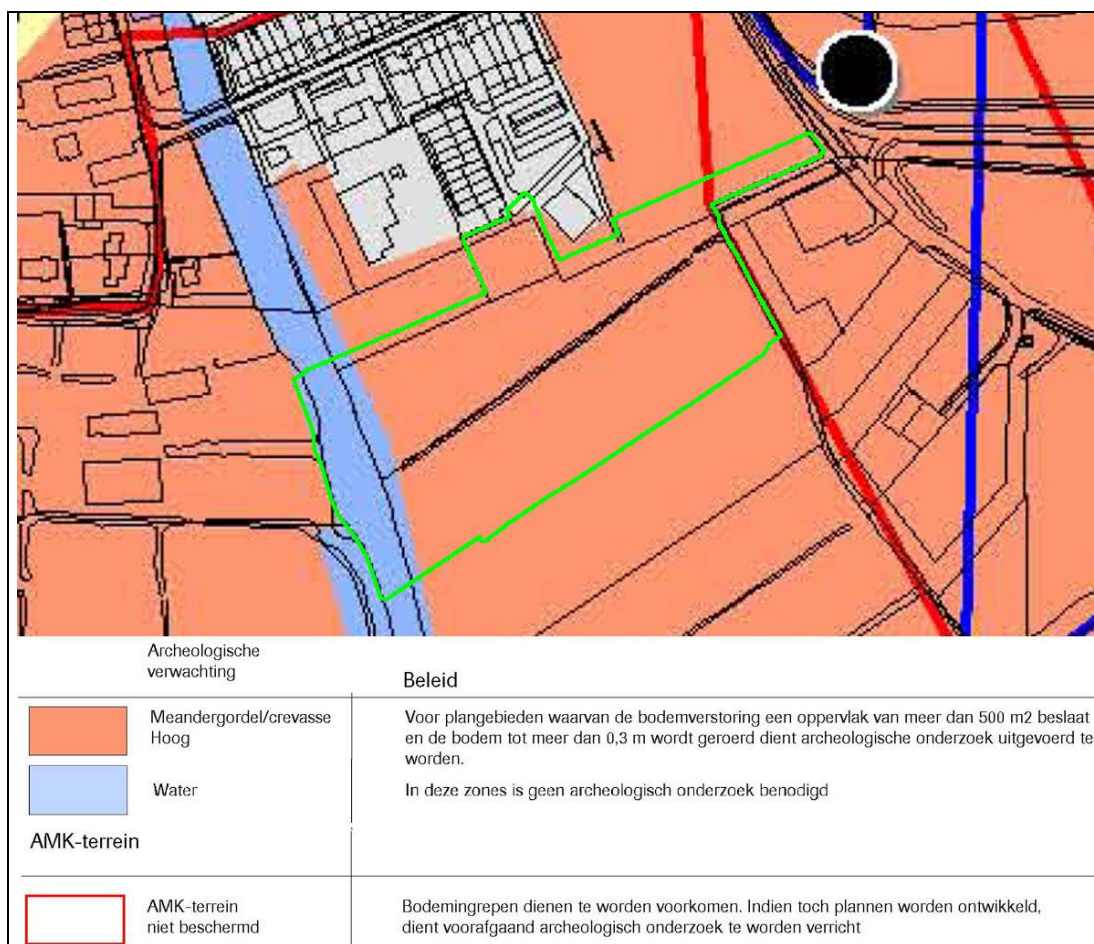
Op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan heeft alleen de toekomstige ontsluiting van het plangebied een archeologische dubbelbestemming. Op de archeologische beleidskaart van de voormalige gemeente Breukelen heeft het gehele plangebied, met uitzondering van de Aa, een archeologische verwachtingswaarde. Op grond daarvan is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 centimeter. De toekomstige ontsluiting is aangegeven als 'AMK-terrein niet beschermd'.

Ten behoeve van de planontwikkeling is daarom in eerste instantie een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek¹⁵ uitgevoerd. Het plangebied ligt op de meandergordel van de Oud-Aa die onderdeel uitmaakte van het Vecht-Angstel-systeem. De meandergordel de Oud-Aa vormde het bovenstroomse gedeelte. De Oud-Aa meandergordel vormde ter plaatse van Nieuwer Ter Aa een grote bocht in het Vecht-Angstel riviersysteem, die rond 100 na Chr. werd afgesneden en vanaf dat moment tussen Breukelen en Nieuwersluis de loop van de huidige Vecht volgde. In het plangebied bevinden zich de afzettingen van de Oud-Aa stroomgordel. Onder de bouwvoor zijn kalkrijke en kalkloze oeverafzettingen aanwezig. In de kalkloze oeverafzettingen is een laklaag (vegetatie horizont) aangetroffen. De laklagen en kalkloze oeverafzettingen worden geïnterpreteerd als bodems die in het verleden aan het oppervlak hebben gelegen en dus mogelijkheid boden voor

¹⁵ ADC ArcheoProjecten, Ter Aaseweg, Nieuwer Ter Aa, Stichtse Vecht Een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek, ADC Rapport 5441, Amersfoort, 20 mei 2022

bewoning. Onder de oeverafzettingen zijn geulafzettingen aanwezig. Onder de geulafzettingen bevinden zich de beddingafzettingen.

Afbeelding 11: Fragment archeologische beleidskaart van de voormalige gemeente Breukelen.



Het uitgevoerde vooronderzoek heeft de hoge archeologische verwachting voor het plangebied bevestigd. In het plangebied kunnen archeologische resten aanwezig zijn. Daarom is vervolgens een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek¹⁶ uitgevoerd. Het karterend booronderzoek bevestigt en verfijnt de onderzoeksresultaten van het verkennend booronderzoek. In het gehele plangebied zijn kalrijke geulafzettingen aanwezig met daarbovenop kalkloze oeverafzettingen. De kalrijke geulafzettingen zowel als de kalkloze oeverafzettingen zijn afkomstig van de Oud-Aa stroomgordel. In één boring zijn geen kalkloze

¹⁶ ADC ArcheoProjecten, Ter Aaseweg, Nieuwer Ter Aa, Stichtse Vecht Een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek, ADC Rapport 5872, Amersfoort, 8 februari 2023

oeverafzettingen aanwezig. Tijdens het karterend booronderzoek is er geen laklaag (=vegetatie-horizont) aangetroffen, die tijdens het verkennend booronderzoek wel is aangetroffen. Dit duidt er op dat de laklaag alleen nog plaatselijk aanwezig is, of niet meer herkenbaar is. In de kalkloze oeverafzettingen zijn houtskoolfragmenten aangetroffen. In drie boringen zijn deze ter hoogte van de eerder aangetroffen houtskoolfragmenten en laklaag aanwezig. In de zone waar de Linie ter Aa mogelijk aanwezig zou kunnen zijn, is een onverstoorde, natuurlijke bodemopbouw aanwezig, maar zijn in de bouwvoor zandbrokken aanwezig. Dit zou mogelijk in verband kunnen staan met een ophogingspakket (wal) of de egalisatie daarvan. Echter is de methodiek van het uitgevoerde booronderzoek is niet betrouwbaar genoeg om de aan- of afwezigheid hiervan te kunnen vast stellen.

Daarom is voor de zuidzijde van het plangebied een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) in de vorm van proefsleuven¹⁷ uitgevoerd. Daarnaast is een vijftal aanvullende boringen gezet helemaal in het noorden van het plangebied.

In de proefsleuven bleek dat de verwachting uit het vooronderzoek enigszins moet worden bijgesteld. De bodemopbouw was zoals eerder verwacht en bestond uit een pakket met oeverafzettingen van zeer siltige klei met daarop de bouwvoor. Bijna overal is in de top van deze afzettingen een vegetatiehorizont aangetroffen. Een dergelijke vegetatiehorizont is een potentieel bewonings-/loopniveau. Echter bevatte deze vegetatiehorizont geen insluitsels of andersoortige aanwijzingen voor bewoning (zoals een licht verrommelde top of vermenging met ander materiaal dat zou kunnen wijzen op een belopen oppervlak). Mogelijk zijn talrijk aanwezige mangaanconcreties tijdens het vooronderzoek aangezien voor houtskoolfragmenten. Tijdens het onderzoek zijn vier sporen ontdekt. Het betreft greppels die samenhangen met de percelering van het terrein. Deze kunnen allemaal worden gedateerd in de Nieuwe tot vroegmoderne tijd. Eén scherfje handgevormd aardewerk met potgruismagering is aangetroffen in de top van de oeverafzettingen, maar zonder duidelijke context. Dit scherfje heeft een vermoedelijke datering in de IJzertijd, maar een datering in de Romeinse tijd kan niet worden uitgesloten.

Bij het aanvullende booronderzoek is eenzelfde soort bodemopbouw aangetroffen als bij de proefsleuven met een afwisseling van sterk tot uiterst siltige kleiafzettingen. In slechts één van de vijf boringen is daarbij de vegetatiehorizont waargenomen. Daarnaast week de bodemopbouw bij de meest noordoostelijke boring enigszins af van de rest met meer zandige in plaats van siltige klei.

In de proefsleuven zijn geen aanwijzingen gevonden voor een archeologische vindplaats. In het uiterste noordoosten van het plangebied is de toekomstige in- en uitrit van de nieuwe wijk ge-

¹⁷ ADC ArcheoProjecten, Ter Aaseweg, Graven in de oevers van de Aa bij de Ter Aaseweg in Nieuwer ter Aa, Een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van proefsleuven en een aanvullend booronderzoek (concept), ADC Rapport 6270, Amersfoort, 18 december 2023

pland. Dit deel is echter nog niet beschikbaar voor onderzoek. In de toekomst zal hier een opgraving – variant archeologische begeleiding plaatsvinden. Geadviseerd wordt om de overige delen van het plangebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling.

Conclusie

In de proefsleuven zijn geen aanwijzingen gevonden voor een archeologische vindplaats. In het uiterste noordoosten van het plangebied is de toekomstige in- en uitrit van de nieuwe wijk gepland. Dit deel is echter nog niet beschikbaar voor onderzoek. In de toekomst zal hier een opgraving – variant archeologische begeleiding plaatsvinden. Geadviseerd wordt om de overige delen van het plangebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling.

Alleen het noordoostelijk plandeel krijgt gelet hierop een archeologische dubbelbestemming, waarbij archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd bij bodemingrepen van minimaal 500 m² en dieper dan 30 centimeter.

4.4.2. Monumenten

In het plangebied zijn geen Rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig.

4.5. Vormvrije mer-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

Het Besluit m.e.r. maakt onderscheid in verschillende lijsten voor verschillende categorieën van activiteiten. Op de C-lijst staan activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage verplicht is. In de D-lijst staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden geldt een m.e.r.-plicht. Deze regeling houdt in dat *elk besluit of plan* dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt erop neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze toets wordt de *vormvrije m.e.r.-beoordeling* genoemd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

Indien er daarnaast vanuit de Natuurbeschermingswet een passende beoordeling opgesteld dient te worden (omdat significante effecten op Natura 2000 gebieden niet zijn uit te sluiten),

geldt ook de verplichting tot het opstellen van een MER. Uit de ecologische QuickScan (zie paragraaf 4.3) blijkt dat hier binnen dit project geen sprake van is.

De realisatie van woningen betreft een activiteit die genoemd staat in onderdeel D van het Besluit-m.e.r.: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (categorie D12). Conform het Besluit-m.e.r. is de activiteit m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen:

- 1) een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2) een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3) een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De voorgenomen activiteit omvat geen activiteiten die uitkomen boven voornoemde drempelwaarden. Met 52 woningen en een oppervlak van circa 2,3 hectare valt de voorgenomen activiteit onder de genoemde drempelwaarde voor de m.e.r.-beoordelingsplicht, maar geldt wel de verplichting tot een vormvrije-m.e.r.-beoordeling.

Effect op gevoelige gebieden

De realisatie van de nieuwe woningen leidt niet tot wezenlijk negatieve effecten op beschermde natuurgebieden (Natura2000, NNN) en/of beschermde soorten. Er is geen sprake van aantasting van de archeologische, landschappelijke, cultuurhistorische of aardkundige waarden.

Relatie met bestaande of autonome ontwikkelingen

Er is geen sprake van cumulatie van effecten met andere projecten in de omgeving.

Conclusie: geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu

De ontwikkeling van het plangebied Nieuwer Ter Aa – Clarenborg tot een nieuwe woonwijk leidt, onder genoemde voorwaarden, niet tot 'belangrijk negatieve milieueffecten'. Er bestaat daarom geen noodzaak tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

5. Verklaring van de regels

5.1. Algemeen

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is ervoor gekozen de planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk aan te sluiten (met inachtneming van de Wro) bij recente bestemmingsplannen van de gemeente Stichtse Vecht. Het onderhavig bestemmingsplan gaat uit van de meest recente versie van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012-v1.3.1).

5.2. Bestemmingsplan

Het digitale Bestemmingsplan Nieuwer Ter Aa – Clarenborg is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.1904.BPCLarenborgNTA-VG01) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De verbeelding omvat één kaartblad (genummerd 1904-29-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

5.3. Plansystematiek

Het nieuwe woongebied krijgt een plansystematiek met een rechtstreekse bouwtitel. Het bestemmingsplan legt de positie en hoofdopzet (zoals hoogten, bouwregels) vast, evenals de hoofdinfrastructuur en groenstructuur. Na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan is het mogelijk een omgevingsvergunning te verlenen, zonder dat een aanvullende planologische procedure doorlopen dient te worden.

In de regels zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen die de bebouwings-, gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden van het plangebied inkaderen. In het plan is zodoende niet meer geregeld dan noodzakelijk is voor het functioneren van het gebied. Dit betekent een flexibele regeling die enerzijds de individuele vrijheid van burgers waarborgt en er anderzijds voor zorgt dat algemene belangen, als de ruimtelijke kwaliteit, niet worden aangetast. Hierdoor wordt het aantal afwijkingen beperkt en wordt het ambtelijk apparaat in de toekomst ontlast.

5.4. Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

Bestemmingsregels

De Bestemmingsregels bevatten zes enkelbestemmingen en vier dubbelbestemmingen: "Groen" (artikel 3), "Maatschappelijk" (artikel 4), "Tuin" (artikel 5), "Verkeer" (artikel 6), "Water" (artikel 7) en "Wonen" (artikel 8) en de dubbelbestemmingen "Waarde - Aardkundige waarden" (artikel 9), "Waarde – Archeologie 4" (artikel 10), "Waarde -Openheid" (artikel 11) en "Waterstaat - Waterkering" (artikel 12).

De belangrijkste onderdelen van de groenstructuur, zoals het binnenhof, hebben de bestemming "Groen". Deze bestemming regelt het openbaar groen met de daarbij behorende voorzieningen. Water, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen en speelvelden zijn hier toegestaan.

De woonzorgvoorziening heeft de bestemming "Maatschappelijk". In jurisprudentie wordt ten aanzien van het wonen een onderscheid gemaakt naar 'niet (nagenoeg) zelfstandige bewoning' ('Maatschappelijk') en '(nagenoeg) zelfstandige bewoning' ('Wonen'). Naarmate de zorg meer verbonden is aan de woning, zal eerder sprake zijn van een maatschappelijke bestemming dan van een woonbestemming. Wanneer geen duidelijk onderscheid mogelijk is tussen het wonen en de geboden zorg of wanneer het verblijf in de woning niet los staat van de te leveren zorg, is sprake van een maatschappelijke bestemming. Elementen die hierbij een rol spelen zijn:

- is sprake van 24-uurs zorg, wordt therapie gegeven vanuit huis, wordt de bewoners geleerd om zelfstandig te wonen en wordt de woning alleen toegekend aan bewoners met een zorg-indicatie die verplicht zorg moeten afnemen.
- indien een of meer van deze vragen bevestigend wordt geantwoord is al snel sprake van een maatschappelijke voorziening
- van nagenoeg zelfstandige bewoning is sprake in geval van dagbesteding of werk buitenhuis, er geen 24-uurs zorg of therapie plaatsvindt vanuit huis of de zorg voornamelijk gericht is op de dagelijkse bezigheden van de bewoner. Zoals verder blijkt uit de hiervoor beschreven Afdelingsjurisprudentie is al sprake van voldoende verbondenheid tussen de bewoners indien er gemeenschappelijke ruimtes of voorzieningen zijn waar de bewoners gebruik van kunnen maken.

In dit geval is sprake van 24-uurs zorg. Derhalve heeft de woonzorgvoorziening de bestemming "Maatschappelijk". Een woonzorgvoorziening wordt daarbij als volgt gedefinieerd: *een voorziening met (on)zelfstandige woonruimten met daarbij behorende zorgvoorzieningen, afgestemd op een specifieke doelgroep die gelet op hun fysieke of psychische gesteldheid zonder deze 24 uren zorg niet zelfstandig kunnen wonen. Algemene ruimten ten behoeve van de onzelfstandige bewoning, zorg en/of bedrijfsvoering worden hieronder begrepen, met uitzondering van een bedrijfswoning.*

Door middel van een aanduiding op de verbeelding is bepaald dat er maximaal 20 wooneenheden in de woonzorgvoorziening mogen worden gerealiseerd.

Verder bepaald is dat dient te worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB danwel de verleende hogere waarde of dat een permanent geluiddichte gevel (dove gevel) dient te worden toegepast.

Voor twee-aaneengebouwde en vrijstaande woningen is de bouwdiepte gemaximeerd, om te voorkomen dat bewoners in de toekomst de volledige diepte van een bouwvlak gebruiken om hun woning over meer bouwlagen uit te breiden. Die bouwdiepte geldt voor het hoofdgebouw en niet voor de het aangebouwde bijbehorende bouwwerk, ook als daarin zoals bijvoorbeeld bij de levensloopbestendige woningen alleen maar woonfuncties in zijn opgenomen.

Aangebouwde bijbehorende bouwwerken hebben in principe een platte afdekking. Bij een tweetal vrijstaande woningen zijn de aangebouwde bijbehorende bouwwerk in het woningontwerp voorzien van een kap. Deze woningen zijn in het beeldkwaliteitplan aangegeven. Voor de realisatie van de kap op deze woningen is in de planregels een uitzondering opgenomen, waarbij verwezen wordt naar het beeldkwaliteitplan.

De voortuinen van de woningen zijn bestemd als "Tuin". Op deze gronden mogen bij recht geen gebouwen worden opgericht. Onder voorwaarden zijn erkers en toegangsportalen toegestaan. Daarnaast is de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen mogelijk.

De gronden met de bestemming "Verkeer" zijn bestemd voor wegen, straten en paden en de bijbehorende bermen, met hoofdzakelijk een verkeersfunctie. Daarnaast zijn bijbehorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen en water toegestaan.

Zowel de Aa als de watergangen langs de buitenranden van het plangebied hebben de bestemming "Water".

De woningen en de gronden daaromheen, met uitzondering van de voortuinen hebben de bestemming "Wonen". Door middel van een aanduiding is de woningtypologie vastgelegd. Verder zijn de goot- en bouwhoogte per bouwblok gemaximeerd, waarbij in een aantal gevallen uit stedenbouwkundige overwegingen een differentiatie in die toegestane hoogten is aangebracht. Woningen dienen in de bouwvlakken te worden gebouwd. Daarbuiten zijn bijbehorende bouwwerken, zoals aan- of uitbouwen, bijgebouwen toegestaan. In aanvulling op deze begrenzingen van de bebouwingsmogelijkheden kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen ten aanzien van de positionering van hoofdgebouwen, de minimum danwel de maximum goothoogte, de rooilijn waarin een hoofdgebouw wordt gepositioneerd en/of de nokrichting, teneinde een stedenbouwkundige opzet te bewerkstelligen zoals in het Stedenbouwkundig plan Nieuwer Ter Aa, dat als bijlage bij de regels is gevoegd, wordt beoogd. Ook voor de woningen is bepaald dat dient te worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB danwel de verleende hogere waarde of dat een permanent geluiddichte gevel (dove gevel) dient te worden toegepast.

Het geclusterde bergingenblok waarin ook een nutsvoorziening kan worden opgenomen heeft eveneens de bestemming "Wonen" met de aanduiding 'bijgebouwen'. Ook hiervoor zijn de goot- en bouwhoogte gemaximeerd.

De aardkundige waarden worden op de verbeelding aangegeven met de bestemming "Waarde - Aardkundige waarden" en door middel van het aanlegvergunningstelsel beschermd. Daarnaast geldt een bouwverbod.

De bestemming "Waarde – Archeologie 4" is gericht op het behoud van de in of op de grond aanwezige archeologische waarden. Bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 centimeter is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Gelet op de tot nog toe uitgevoerde archeologische onderzoeken betekent deze dubbelbestemming dat een inventariserend veldonderzoek door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P) dient te worden uitgevoerd, voordat met de bouw- en aanlegwerkzaamheden van de nieuwe woonwijk kan worden gestart.

Een strook van 5 meter langs de Aa heeft de bestemming "Waarde - Openheid". Deze gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding van de voorkomende visueel-ruimtelijke kwaliteit die wordt ontleend aan de landschappelijke openheid. Ter bescherming hiervan is een aanlegvergunningstelsel opgenomen dat onder meer hoogopgaande beplanting uitsluit. Doel van deze dubbelbestemming is tevens om vergunningvrij bouwen in deze zone te voorkomen omdat de gronden hiermee niet als erf worden aangemerkt als bedoeld in artikel 1 van Bijlage II van het Bor. In de Nota van toelichting van het Bor is het volgende hierover opgenomen: *"Ook is het mogelijk om gronden «mede» te bestemmen voor andere functies. Er geldt dan bijvoorbeeld voor het gehele perceel een bestemming woondoeleinden, maar door een zogenoemde dubbelbestemming te geven of door mede bepaalde waarden, functie- of gebiedsaanduidingen toe te kennen, kan tot uitdrukking worden gebracht dat percelen of perceelsgedeelten mede een ander planologisch doel dienen. Indien de bestemmingsregeling in zo'n geval gepaard gaat met belemmeringen om een perceel of delen van een perceel te gebruiken en feitelijk in te richten ten dienste van het hoofdgebouw, is er geen sprake van erf"*. Deze laatste mogelijkheid is expliciet in de jurisprudentie bevestigd (ABRvS 201209655/1/A1).

In het belang van de waterkering langs de Aa heeft deze waterkering met de bijbehorende beschermingszone(s) de bestemming "Waterstaat – Waterkering". Deze strook is mede bepalend voor het waterkerend vermogen en de stabiliteit van de waterkering. De betreffende gronden zijn in eerste instantie aangewezen voor waterkeringsdoeleinden. De gronden worden wel uitgegeven aan de bewoners van de woningen langs de Aa. Bebouwing en beplanting is uitsluitend toegestaan als de belangen van de waterkering zich hiertegen niet verzetten.

Algemene regels

In artikel 13 is een antidubbelregel opgenomen. De antidubbelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van omgevingsvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden.

In de algemene bouwregels in artikel 14 zijn regels opgenomen voor ondergrondse bouwwerken en voor ondergeschikte bouwwerken. Daarnaast is een koppeling gelegd met het beeldkwaliteitplan. Na de invoering van de Omgevingswet is het niet langer mogelijk om het beeldkwaliteitplan als bijlage bij de gemeentelijke welstandsnota vast te stellen. Deze welstandsnota is immers van rechtswege opgegaan in het tijdelijke omgevingsplan. In artikel 14 wordt toetsing aan het beeldkwaliteitplan door een door het college aan te wijzen ter zake deskundige verplicht gesteld en in een voorrangsbepaling wordt geregeld dat, bij strijdigheid met andere onderdelen in het tijdelijke omgevingsplan (zoals de welstandsnota), hetgeen opgenomen in het beeldkwaliteitplan voorgaat.

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 15 omvatten een aantal verboden om gronden en bouwwerken voor diverse activiteiten te gebruiken die niet wenselijk zijn in een woongebied. Daarnaast zijn de parkeernormen vastgelegd overeenkomstig de gemeentelijke parkeernota.

De Aa is onderdeel van het NatuurNetwerk Nederland (voorheen Ecologische hoofdstructuur). In de Algemene aanduidingsregels (artikel 16) is ten behoeve van het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het NatuurNetwerk Nederland een aanduiding opgenomen. Een aantal werken en werkzaamheden kan hierdoor uitsluitend worden uitgevoerd indien het bevoegd gezag hiervoor een omgevingsvergunning is verleend. Zo'n vergunning kan uitsluitend worden verleend indien één of meer waarden die het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

De algemene afwijkingsregels (artikel 17) hebben onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Met een door het bevoegd gezag te verlenen afwijking kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken, zoals genoemd in hoofdstuk 2 van de regels, worden aangebracht. Aan toepassing van de afwijkingsbevoegdheid dient een belangenafweging ten grondslag te liggen. Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen.

In de algemene wijzigingsregels (artikel 18) is de mogelijkheid opgenomen om een aantal standaard wijzigingen in het plan aan te brengen, indien blijkt dat daaraan in de toekomst behoefte bestaat. De bevoegdheid is gebaseerd op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wro. De wijzigingsregels bieden in aanvulling op de afwijkingsregels mogelijkheden voor bestemmingswijzigingen, verschuivingen van bestemmingsgrenzen en bebouwingsmogelijkheden voor nutsvoorzieningen. Aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient, evenals bij de toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, een belangenafweging ten grondslag te liggen. Overeenkomstig de jurisprudentie is deze bevoegdheid van burgemeester en wethouders of van de gemeenteraad aan (objectieve) grenzen gebonden.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 19). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 20).

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

De economische haalbaarheid past binnen de verwachte marktontwikkelingen in de bouwsector. Uit een globale exploitatie-opzet blijkt dat de planontwikkeling in financieel-economisch opzicht uitvoerbaar is.

Tussen de gemeente Stichtse Vecht en de initiatiefnemer wordt vooruitlopend op het vaststellen van dit bestemmingsplan een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is geregeld.

Uit deze particuliere planontwikkeling vloeien voor de gemeente dan ook geen kosten voort, die een financiële verantwoording vooraf noodzakelijk maken.

6.2. Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het concept-ontwerpbestemmingsplan wordt toegezonden aan een aantal overlegpartners. Eventuele reacties worden te zijner tijd in deze paragraaf samengevat en beantwoord.

Met de provincie Utrecht is in de voorbereidingsfase al veelvuldig overleg gevoerd over de toepassing van artikel 9.12 uit de Interim Omgevingsverordening. In dat kader zijn de afgelopen jaren diverse varianten van de planontwikkeling met Provincie gedeeld. Eind 2022 is door de provinciale accountmanager van de gemeente aangegeven dat de toenmalige variant een verbetering vormt ten opzichte van eerdere varianten. Anders dan eerdere varianten voorzag het toenmalige plan in een groene rand aan de buitenkant van het plan. Vanuit een landschappelijk perspectief waren er vraagtekens bij de locatie van de rijtjes woningen aan de zuidooststrand. Deze invulling werd te statisch bevonden.

Het verschuiven van de rijtjes woningen of een lagere bouwhoogte is vanuit geluidstechnische redenen niet mogelijk. Om de overgang tussen het landelijk gebied hier zoveel mogelijk te verzachten zijn de rijtjes ten opzichte van elkaar verdraaid. Verder wordt het statische bebouwingsbeeld verzacht door op de kop kappen naar de eerste bouwlaag door te trekken en bij enkele woningen veranda's te realiseren. In het beeldkwaliteitplan is hier ook nadrukkelijk aandacht op gevestigd. Verder is ook voor het inrichtingsplan hier een belangrijke rol weggelegd.

In overleg met gemeente en met de welstandscommissie zijn in de zone langs de Aa aanpassingen gedaan in de bouwvolumes. Met de introductie van lage goothoogtes, een woning van één laag met kap is deze rand verder verzacht. Verder is de openbare zitgelegenheid langs de Aa zodanig aangepast dat deze meer zicht biedt vanuit het plan op de Aa. De groene rand zo-

als omschreven door provincie zit nog steeds in het huidige plan. Dit dijklichaam wordt als tuin uitgegeven. Vanwege een verplichte beschermings- en onderhoudsstrook van het waterschap kunnen hier geen bouwwerken worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan wordt ook vergunningsvrij bouwen uitgesloten door middel van de dubbelbestemming "Waarde - Openheid". Vanuit het streven naar een zachte overgang worden vanuit de planontwikkeling ook diverse bomen achter de woningen aangeplant (met instandhoudingsverplichting).

Tot slot geeft de provincie aan dat de meest zuidelijke woning stedenbouwkundig los komt van het plan. Zoals omschreven kent het stedenbouwkundig plan langs de Aa juist een informele opzet. Gelijk als bij het bestaande dorp is de situering van de woningen deels gebaseerd op de rivierloop en deels op basis van toevalligheden. Rooilijnen en massa's zijn hier zelden rechtlijnig of opgelijnd. Juist deze toevalligheid dient zich ook bij deze woning aan, waar twee watergangen elkaar benaderen. De oriëntatie van de woning leidt tot een passend antwoord op de nieuw te graven watergang, terwijl de achterkant zich juist oriënteert op de weidse polder aan de overzijde van de Aa. Met een lage kap aan de zuidoostelijke zijde zorgt deze woning er ook voor dynamiek en variatie in deze dorpsrand, hetgeen ook door de provincie wordt nagestreefd. Naar aanleiding van de reactie van de provincie is de watergang langs de zuidrand van het plangebied verlengd tot ongeveer halverwege het perceel waarop deze woning wordt gebouwd.

6.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Woningbouw is al 20 jaar een gespreksonderwerp tussen de Dorpsraad van Nieuwer Ter Aa en het gemeentebestuur. Dit overleg heeft er uiteindelijk toe geleid dat de dorpsraad op 29 mei 2020 een principeverzoek heeft ingediend. Op 15 september 2020 hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Stichtse Vecht met dit principeverzoek ingestemd. De inwoners van Nieuwer Ter Aa hebben, onder aanvoering van de dorpsraad, zelf een planlocatie aangedragen aan de zuidzijde van het dorp. Samen met de inwoners van Nieuwer Ter Aa is een bouwplan gemaakt voor een sociale en duurzame wijk, in eerste instantie voor de eigen inwoners, passend bij de omvang, woonbehoefte en uitstraling van dit karakteristieke dorp. Dit vanuit de gedachte 'voor het dorp, door het dorp'. Uit een enquête onder de dorpsbewoners bleek dat ongeveer 95 van de adressen voorstander is van de realisatie van woningen in het plangebied. Ook de School met de Bijbel, Sport- en toneelverenigingen en de lokale kerkgenootschappen hebben aangegeven verblijd te zijn met extra inwoners voor het dorp. Dit zal goed helpen om de vitaliteit van deze voorzieningen op peil te houden. De plannen op initiatief van de Dorpsraad zijn gestart en in goed overleg met de Dorpsraad uitgewerkt.

6.4. Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is van vrijdag 15 december 2023 tot en met donderdag 25 januari 2024 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Gedurende die termijn zijn 9 zienswijzen / reacties ingediend. Op woensdag 17 januari is er vanuit ontwikkelaar en gemeente een brede inloopbijeenkomst georganiseerd. Op deze informatiebijeenkomst is onder meer het ontwerp

bestemmingsplan gepresenteerd. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota zienswijzen Bestemmingsplan Clarenborg Nieuwer Ter Aa¹⁸.

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

¹⁸ Gemeente Stichtse Vecht, Nota zienswijzen Bestemmingsplan Clarenborg Nieuwer Ter Aa, Maarssen, 19 maart 2024

