Stichtse Vecht

Zwaluwpark

Wijzigingsplan

Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Stichtse Vecht

Zwaluwpark

wijzigingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.1904.WPZwaluwparkTHN-VG01

projectnummer:

44000313.20171590

projectleider:

R.A. Sips

planstatus

datum:	status:
07-03-2018	concept
12-11-2018	ontwerp
10-01-2019	vastgesteld

Delftseplein 27b
postbus 150
3000 AD Rotterdam
T: 010-20 18 555
E-mail: info@rho.nl

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

aangesloten bij: LID INGENIEURS BNSP

© Rho Adviseurs bv
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, micr elke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk we elijk een openbaar karakter hee ekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding	7
1.2	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	**Planbeschrijving**	**9**
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3	**Onderzoek**	**11**
3.1	Verkeer en wegverkeerslawaai	11
3.2	Luchtkwaliteit	12
3.3	Bedrijven en milieuhinder	14
3.4	Externe veiligheid	14
3.5	Bodem	15
3.6	Water	15
3.7	Ecologie	18
3.8	Archeologie	19
3.9	Mer-beoordeling	20
Hoofdstuk 4	**Juridische regeling**	**23**
4.1	Toetsing aan de wijzigingsregels	23
4.2	Juridische vormgeving van wijzigingsplan	24
Hoofdstuk 5	**Economische uitvoerbaarheid**	**27**
Hoofdstuk 6	**Maatschappelijke uitvoerbaarheid**	**29**
Bijlagen toelichting		**31**
Bijlage 1	Planboekje	
Bijlage 2	Addendum bij inrichtingsplan - parkeren	
Bijlage 3	Keuring bouwbesluit	
Bijlage 4	Bezoekverslag brandweer	
Bijlage 5	AERIUS berekening	
Bijlage 6	Memo Stikstofberekening	
Bijlage 7	Nota overlegreacties	

Regels 47

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**49**
Artikel 1	Begrippen	49
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**51**
Artikel 2	Verkeer	51
Artikel 3	Woongebied (voormalig verblijfsrecreatief park)	52
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**53**
Artikel 4	Algemene aanduidingsregels	53
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**55**
Artikel 5	Slotregel	55

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggend plan betreft een wijziging van het bestemmingsplan 'Maarsseveense Plassen e.o.' van de gemeente Stichtse Vecht. Dit bestemmingsplan is op 30 januari 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Stichtse Vecht.

Op de locatie aan de Westbroekse Binnenweg 56A vigeert de bestemming 'Recreatie - 3'. Voor het perceel is het mogelijk deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de bestemming 'Wonen'. Voor de globale ligging van het perceel en de plangrens wordt verwezen naar figuur 1.1.

Figuur 1.1 Ligging plangebied

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

Voor het Zwaluwpark zijn inmiddels de eerste stappen uit het stappenplan doorlopen. Er is een inmeting van het park, de kavels en chalets verricht. Deze inmeting is verwerkt in figuur 'nulmeting chalets en kavels' in bijlage 1.

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

Het voorliggend plan voorziet in de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid en maakt, na inwerkingtreding, onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Maarsseveense Plassen e.o.' uit 2018. De regels uit het bestemmingsplan 'Maarsseveense Plassen e.o.' zijn dan ook van toepassing op dit wijzigingsplan.

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

1.2 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

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

2.1 Huidige situatie

Het Zwaluwpark ligt aan de Westbroekse Binnenweg 56A te Tienhoven. Dit park heeft een omvang van ruim 1,8 hectare. Binnen het plangebied staan 62 chalets, de meesten met vrijstaand bijgebouw. De huidige situatie is weergegeven in figuur 'nulmeting chalets en kavels' in bijlage 1.

In het geldende bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. (2018) is in de overgangs- en slotbepalingen van de regels (artikel 30 overgangsrecht) het volgende opgenomen:

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

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

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

2.2 Toekomstige situatie

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

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

Eén van de voorwaarden is een goedgekeurd inrichtingsplan. Dit inrichtingsplan moet voldoen aan enkele eisen. Het inrichtingsplan en bijbehorende toelichting zijn als bijlage 1 toegevoegd. Het inrichtingsplan van het Zwaluwpark is op 3 oktober 2017 door het college goedgekeurd.
Nadien is een addendum opgesteld waarin het onderdeel parkeren verder is aangescherpt. Dit is opgenomen als bijlage 2.

Het plan gaat uit van de volgende maatregelen om aan de vereisen te voldoen:

- samenvoegen van kavel 10 en 12, waarbij nummer 12 het hoofdgebouw wordt en nummer 10 het bijgebouw. Kavel 10 komt als zelfstandig kavel te vervallen;
- het pad tussen kavels 14 en 16 word dusdanig verlegd richting kavel 16, dat een deel van de grond van kavel 15 aan kavel 14 kan worden toegevoegd om zo een oppervlakte van 150 m2 te creeren. Een kleine strook wordt daarbij aan kavel 16 toegevoegd om aan het bebouwingspercentage te voldoen;
- kavels 26, 44 en 55 komen te vervallen. Deze drie kavels worden deels benut voor de aanleg van nieuwe parkeerkoffers en deels toegevoegd aan omliggende percelen.
- ter compensatie van de 4 vervallen kavels, worden aan de oostzijde van het park op de groenstrook (nu moestuin / kinderboerderij) 4 nieuwe kavels ingericht;
- langs de 4 nieuwe kavels bij de voormalige moestuin, worden tevens parkeerkoffers gerealiseerd;
- het voorterrein wordt heringericht waarmee extra parkeerplaatsen worden gecreëerd. Langs de weg wordt een groenstrook aangelegd om het voorterrein aan het zicht te onttrekken;
- bij de kavels wordt in extra parkeerplaatsen voorzien.

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

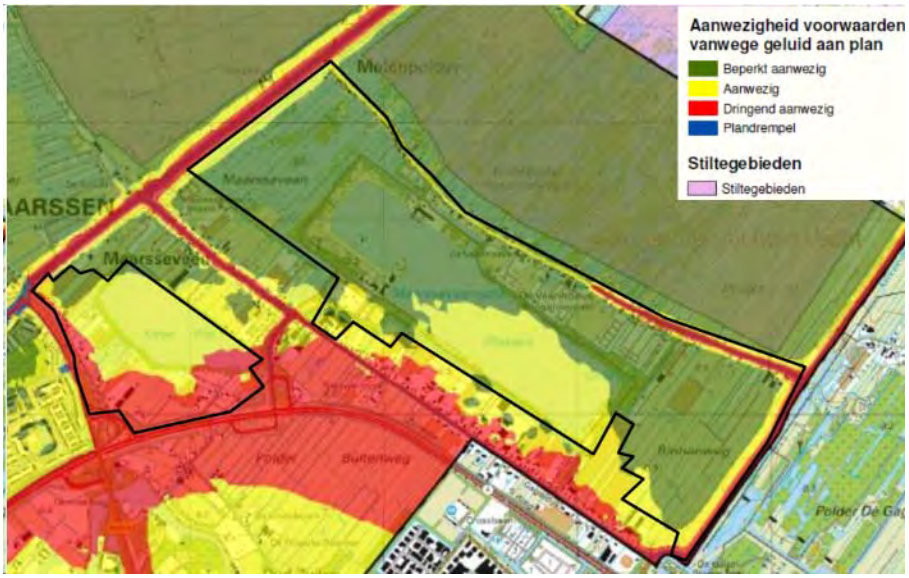
Hoofdstuk 3 Onderzoek

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

3.1 Verkeer en wegverkeerslawaai

Ontsluiting en verkeersafwikkeling
De verkeersgeneratie, uitgaande van een gebruik van de chalet als recreatiewoning, bedraagt maximaal 2,3 mvt/etmaal, uitgaande van een matig stedelijke omgeving in de rest bebouwde kom. De totale verkeersgeneratie van 62 recreatiewoningen bedraagt dan circa 143 mvt/etmaal. Voor de functie wonen geldt een verkeersgeneratie van 5,8 mvt/etmaal, uitgegaan van woningen in een groen-stedelijke omgeving. De verkeersgeneratie van 62 woningen in dit gebiedstype bedraagt circa 360 mvt/etmaal. In de praktijk worden de chalets al permanent bewoond daardoor zal de verkeersgeneratie feitelijk niet toenemen.

Wegverkeerslawaai
Recreatiewoningen zijn volgens de Wet geluidhinder (Wgh) geen geluidsgevoelige functies. Voor normale woningen geldt dit wel, waardoor akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai noodzakelijk is. Voor de woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een uiterste grenswaarde van 63 dB.
De woningen liggen binnen de wettelijke geluidszone van de Westbroekse Binnenweg (binnenstedelijk gebied en rijbaanindeling van 1-2 rijstroken). De Omgevingsdienst regio Utrecht kent een aandachtsgebiedenkaart voor geluidbelasting. Een uitsnede hiervan is opgenomen in figuur 3.1. Hieruit blijkt dat aan de Westbroekse Binnenweg met name een aandachtsgebied heeft direct langs de weg, dus aan de voorzijde van de aangrenzende percelen. De meest bij de weg gesitueerde recreatiewoning kent een afstand van 41 m tot deze weg en valt binnen de groene zone op de aandachtsgebiedenkaart.



Figuur 3.1 uitsnede Aandachtsgebiedenkaart Omgevingsdienst regio Utrecht

Dit strookt verder met de gegevens uit het Geoloket, waar de verschillende belastingsniveaus in zones zijn weergegeven. Een uitsnede hiervan is in figuur 3.2 weergegeven.
Voor aan de weg duidt de gele zone op een geluidbelasting van ten hoogste 53 dB. De rest van het terrein kent een geluidbelasting van ten hoogste 43 dB in het donkergroene deel en 48 dB in het lichtgroene deel. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voor geen van de recreatiewoningen overschreden.

Figuur 3.2 Uitsnede Geoloket - geluidbelasting wegverkeerslawaai (incl. aftrek art. 110g Wgh)

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat de functiewijziging van recreatiewoningen naar permanente woningen in de praktijk niet zal leiden tot een toename van de verkeersintensiteiten. Verder wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden bij de recreatiewoningen die naar permanente woningen worden omgezet.

3.2 Luchtkwaliteit

Beleid en Normstelling
In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.1 weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO_2)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
fijn stof (PM_{10})	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m³
fijn stof ($PM_{2,5}$)	jaargemiddelde concentratie	25 µg /m³

Tabel 3.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

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

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

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 en PM_{10} (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen.

WHO-adviesnormen
Naast grenswaarden uit de Wet milieubeheer heeft de World Health Organisation (WHO) zogenaamde Air Quality Guidelines (AQG) opgesteld. Deze WHO-adviesnormen voor de buitenlucht zijn normen waaronder geen schadelijke gezondheidseffecten meer te verwachten zijn. De WHO-adviesnormen zijn vrijblijvender dan de wettelijke grenswaarden. Er is immers geen wettelijke verplichting om deze adviesnormen te behalen.

- De WHO adviseert voor $PM_{2,5}$ een jaargemiddelde advieswaarde van 10 µg/m³ en voor PM_{10} en NO_2 een jaargemiddelde advieswaarde van 20 µg/m³.

Onderzoek en conclusie
De omzetting van recreatiewoning naar permanente woning draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. De toename van de concentraties NO_2 en PM_{10} bedraagt in geen geval meer dan 3% van de grenswaarden. Toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat in 2016 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs de Westbroekse Binnenweg (als maatgevende doorgaande weg in de omgeving van het plangebied) ruimschoots onder de grenswaarden uit de wetgeving lagen. Omdat direct langs deze weg aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het plangebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt.

Er wordt tevens voldaan aan de adviesnormen van de WHO. Er zijn derhalve geen schadelijke gezondheidseffecten te verwachten op deze locatie.

3.3 Bedrijven en milieuhinder

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

Onderzoek en conclusie
Aan de Westbroekse Binnenweg 52, op circa 12 meter afstand, is een opslagbedrijf aanwezig. Dit bedrijf kan worden geschaald onder milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Aan de richtafstand tot de woningen op het Zwaluwpark wordt derhalve voldaan.

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De functiewijziging van recreatie naar wonen levert geen beperkingen voor bedrijven in de omgeving. Het aspect bedrijven en milieuhinder staat de planuitvoering niet in de weg.

3.4 Externe veiligheid

Beleid- en normstelling
Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:
- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicovolle inrichtingen
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan.
Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties.

Vervoer van gevaarlijke stoffen
Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met

het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.
Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.
Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.
Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Besluit externe veiligheid buisleidingen
Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. In dat besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering.

Onderzoek en conclusie
Uit informatie van de provinciale risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over de weg, het water of buisleidingen, er zijn daarnaast geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

Er bevinden zich geen hoogspanningskabels in nabijheid van de planlocatie. In de directe nabijheid bevinden zich geen zendmasten die straling kunnen veroorzaken op de woningen.

3.5 Bodem

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

3.6 Water

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

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

Europa:
- Kaderrichtlijn Water (KRW)

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

Provinciaal
- Provinciaal Waterplan

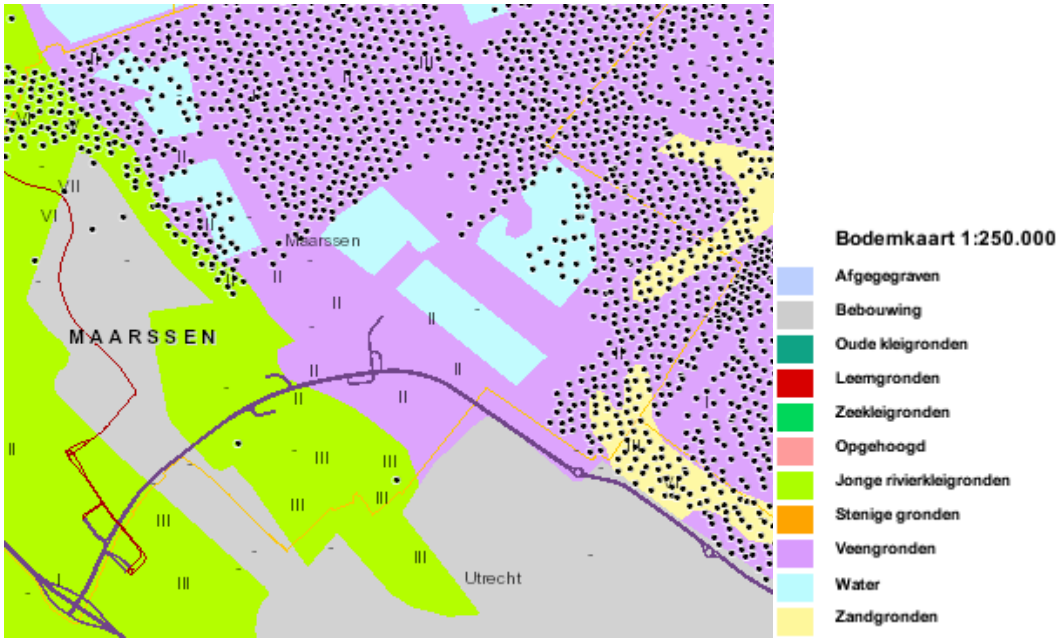
Waterschapsbeleid
Het Waterbeheerplan 2016-2021 bouwt voort op het plan voor de periode 2010-2015 en houdt tegelijk rekening met nieuwe ontwikkeling. Het waterbeheerplan is op 8 oktober 2015 goedgekeurd door het Algemeen Bestuur van het waterschap en is vanaf 1 januari 2016 van kracht.

In het Waterbeheerplan 2016-2021 beschrijft het waterschap wensbeelden per thema voor 2030, en daaruit afgeleid doelen voor de planperiode 2016-2021 op hoofdlijnen. Hierin staat wat het waterschap doet aan veiligheid, de beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en aan efficiënte zuivering van afvalwater. Ook zet het waterschap zich in voor het behoud van cultuurhistorisch erfgoed en de natuur. Het waterschap wil bereiken dat mensen zich bewuster worden van het belang van een veilig en 'robuust' (toekomstbestendig) watersysteem. Het waterschap wil open en toegankelijk zijn, actief naar samenwerking zoeken en de dialoog aangaan. De strategische uitgangspunten voor de langere termijn (2030) zijn:
- Samenbrengen van alle regionale waterbeheertaken in één regionale waterautoriteit;'
- Een klimaatbestendig en daarmee waterrobuust gebied;
- Steden die beter bestand zijn tegen extreme regenbuien, wateroverlast, overstromingen, hitte en droogte;
- Een omgeving die zich bewust is van waterveiligheid;
- Water dat overal in het gebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie;
- Gebruik van afvalwater als grondstof en bron voor energie en water;
- Gebruik van vernieuwende oplossingen vanuit samenwerking met kennisinstellingen, andere overheden en marktpartijen;
- Vermindering van regeldruk en vergroting van kosteneffectiviteit voor burgers en bedrijven;
- Afstemming over alle watertaken per stroomgebied (i.c. Rijn-West);
- Behoud van de zelfstandige bevoegdheid.

Huidige situatie
Algemeen
Het plangebied is gelegen aan de Westbroekse Binnenweg 56A te Tienhoven en bestaat in de huidige situatie uit een park met recreatiewoningen.

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

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



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

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

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

Afvalwaterketen en riolering
Over het gehele park is een vrijvervalriolering aangelegd met buizen rond ø 160mm waar alle chalets op zijn aangesloten. De verantwoordelijkheid voor de aanleg, het onderhoud en het functioneren ligt bij de beheerstichting. Jaarlijks worden de putten geïnspecteerd, en indien nodig schoongemaakt. Al het huishoudelijk afvalwater word afgevoerd naar het hoofdriool in de Westbroekse Binnenweg. Het vrijvervalriool op het Zwaluwpark is met een leiding ø 250 mm aangesloten op een inspectieput in de Westbroekse Binnenweg. In de oostzijde van de weg ligt een vrijvervalriool ø 250 mm, welke via meerdere gemalen uiteindelijk in het rioolstelsel van Maarssen terechtkomt. Dit rioolstelsel loost op de rioolwaterzuivering (RWZI) van Waternet aan de Diependaalsedijk.

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

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

De locatie ligt in een provinciale milieuzone '100-jaarsaandachtsgebied', in deze zone zijn functiewijzigingen die kunnen leiden tot een verslechtering van de grondwaterkwaliteit niet toegestaan. Dit geldt tevens voor bedrijfstypen met een bodemrisico. De beoogde functiewijziging leidt niet tot verslechtering van de grondwaterkwaliteit.

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

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

3.7 Ecologie

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

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

Het recreatieterrein ligt in directe nabijheid van het Natura 2000-gebied. Er is een AERIUS berekening uitgevoerd om de feitelijke situatie vast te kunnen leggen. Uit de berekening blijkt dat sprake is van stikstofdepositie van 1,07 mol/ha/jr. op zoekgebied Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden buiten afgesloten zeearmen in Natura 2000-gebied Oostelijke vechtplassen, als gevolg van het stoken van aardgas en de verkeersgeneratie. Omdat sprake is van een (wijziging) nieuw project waarvoor nog niet eerder een vergunning is verleend, is een vergunning Wnb aangevraagd om de feitelijke situatie vast te leggen. Met het voornemen de vergunning te verlenen heeft de provincie Utrecht deze inmiddels als ontwerp gepubliceerd. De berekening die bij de aanvraag is gevoegd en de bijbehorende uitgangspunten, zijn opgenomen in bijlage 5 en bijlage 6.

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

3.8 Archeologie

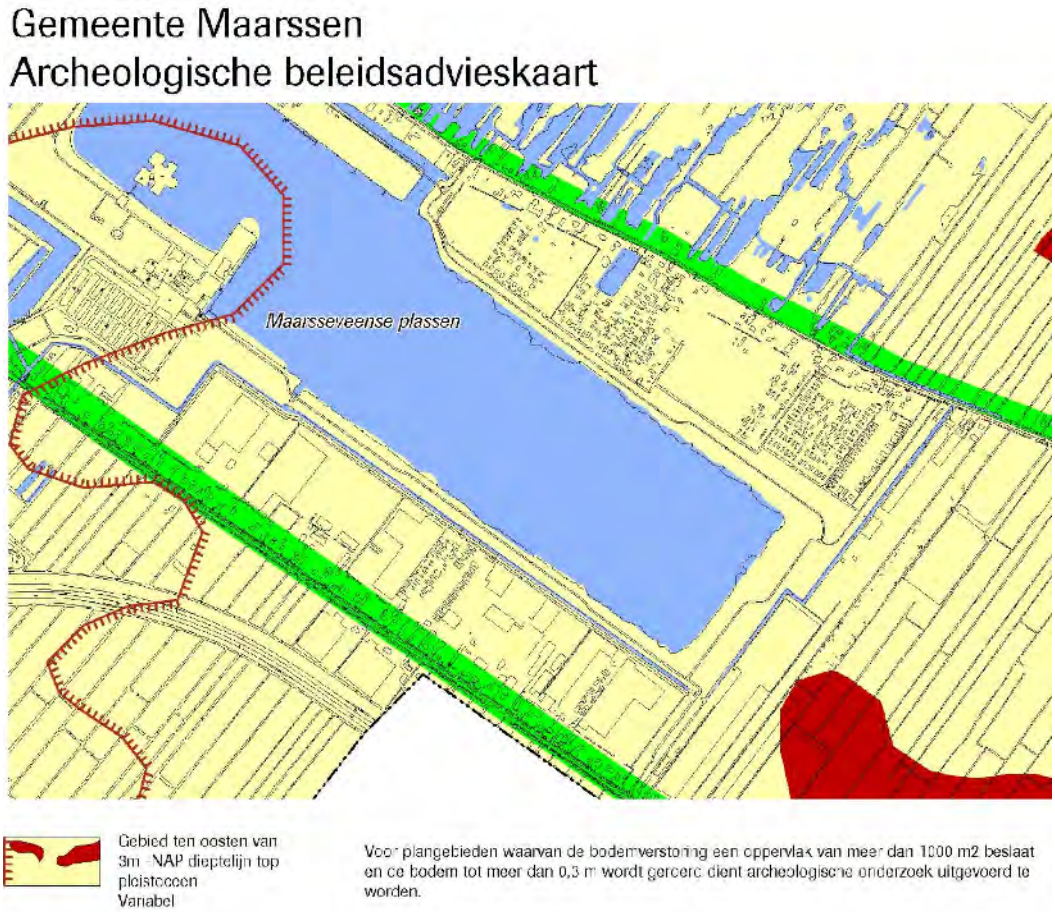
Regelgeving en beleid
Wet archeologische monumentenzorg
Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Op 1 juli 2016 is deze vervangen door de Erfgoedwet. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd.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

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

Gemeentelijk archeologiebeleid
IN 2012 hebben de gemeenten Stichtse Vecht en Abcoude samen archeologische kaarten laten maken. In deze kaarten staat waar de kans het grootst is om archeologisch materiaal te vinden.

Onderzoek
In figuur 3.3 is een uitsnede opgenomen van de archeologische beleidskaart. Hieruit blijkt dat het plangebied ligt in een zone met variabele verwachtingswaarden. De beleidsmaatregel die daaraan gekoppeld is, is dat archeologisch onderzoek nodig is bij ingrpen vanaf 1.000m2 én dieper reiken dan 0,3 m onder maaiveld.

De ontwikkeling betreft in dit geval het juridisch omzetten van de geldende bestemming voor de bestaande situatie. In combinatie daarmee komt enkele bebouwing te vervallen en zullen vier nieuwe kavels worden ingericht ter plaatse van de bestaande moestuin. Gelet op de omvang van de bebouwing die daar mag worden gerealiseerd, blijft dit ruimschoot onder de drempelwaarde van 1.000m^2. Van grootschalige (bodem)ingrepen is verder geen sprake, zodat de drempelwaarde voor archeologisch onderzoek niet overschreden wordt.



Figuur 3.3. Uitsnede archeologische beleidskaart (voormalige) gemeente Maarssen

Het opnemen van een archeologische dubbelbestemming is daarnaast niet mogelijk, aangezien dit plan een wijzigingsplan betreft. Hiermee kunnen alleen die bestemmingen worden gewijzigd waar de wijzigingsbevoegdheid voor bedoed is. Die wijzigingsbevoegdheid, uit het bestemmingsplan 'Maarsseveense Plassen e.o.', biedt in dit geval de mogelijkheid om de bestemming 'Recreatie - 3' te kunnen wijzigen ten behoeve van de bestemming 'Woongebied (voormalig verblijfsrecreatief park)' en 'Verkeer'. Het toevoegen van een nieuwe archeologische dubbelbestemming behoort daarom niet tot de mogelijkheden. Dit zal bij een volgende integrale herziening c.q actualisering verwerkt moeten worden.

Conclusie
Dit wijzigingsplan betreft hoofdzakelijk de omzetting van recreatiewoningen naar een permanente woningen. Vanwege het ontbreken van noemenswaardige bodemingrepen, is er geen noodzaak om een verkennend archeologisch onderzoek uit te voeren.

3.9 Mer-beoordeling

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

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

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

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

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

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

Hoofdstuk 4 Juridische regeling

4.1 Toetsing aan de wijzigingsregels

In het bestemmingsplan 'Maarsseveense Plassen e.o.' is in artikel 13 lid 4 van de regels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder een aantal voorwaarden de bestemming 'Recreatie - 3' te kunnen wijzigen ten behoeve van de bestemming 'Woongebied (voormalig verblijfsrecreatief park)' en 'Verkeer', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de wijzigingsbevoegdheid alleen mag worden toegepast op gronden die niet vallen binnen het NatuurNetwerkNederland (EHS en Natura2000) van de Provincie Utrecht;
  > hieraan wordt voldaan, zie paragraaf 3.7;
- geen nadelige gevolgen optreden voor de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan;
  > zie Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid;
- de wijziging niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van de naastgelegen percelen en er vanuit milieuhygiënisch oogpunt sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat;
  > In hoofdstuk 3 zijn de relevante milieuhygiënische aspecten onderzocht, waaronder ook eventuele milieukundige belemmeringen voor omliggende functies. Hieruit komen geen belemmeringen naar voren. In hoofdzaak maakt dit plan op een bestaand terrein een nieuwe vorm van gebruik mogelijk. Er vinden enkekl beperkte ruimtelijke ingrepen plaats, allen binnen de bestaande terreingrenzen. Van fysieke belemmeringen voor omliggende functies is daarom evenmin sprake.
- de wijziging niet leidt tot een significante toename van de stikstofdepositie (immisie) in het NatuurNetwerkNederland (EHS en Natura 2000-gebied);
  > zie paragraaf 3.7;
- Burgemeester en wethouders alvorens over de wijziging te beslissen op grond van een inrichtingsplan, schriftelijk advies inwinnen bij een deskundige inzake brandveiligheid, milieu en natuur;
  > een brandweeradvies is opgenomen in Bijlage 4. In Hoofdstuk 3 zijn de aspecten milieu en natuur voldoende onderzocht.
- sprake dient te zijn van een verbetering in ruimtelijk opzicht, blijkens een door Burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan;
  > het inrichtingsplan is opgenomen in Bijlage 1. Op 3 oktober 2017 heeft het college van B&W dit inrichtingsplan goedgekeurd. Het addendum in Bijlage 2 maakt hier integraal onderdeel van uit.
- de minimale grondoppervlakte van een bouwperceel 150 m^2 bedraagt;
  > het inrichtingsplan in Bijlage 1 (incl. addendum Bijlage 2biedt een overzicht van de grootte van de kavels na aanpassing van het terrein. Hieruit blijkt dat alle kavels aan de mimimummaat van 150m^2 voldoen.
- parkeren voor bewoners en bezoekers op eigen terrein geschiedt, waarbij uitgegaan wordt van ten minste 1,6 parkeerplaats per woning;
  > in paragraaf 3.1 en in het inrichtingsplan (incl. addendum Bijlage 2) is onderbouwd dat er

in de nieuwe situatie voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en hoe de daarvoor benodigde extra parkeerplaatsen wordenin gepast.

- de gezamenlijke oppervlakte aan bebouwing op een bouwperceel niet meer bedraagt dan 50%;
  > het toegestane bebouwingspercentage van 50% per kavel is vastgelegd in de planregels. Nieuwe situaties dienen daaraan te voldoen. De bestande kavels kennen enkele beperkte overschrijdingen, hier heeft het college met het goedkeuren van het inrichtingsplan mee ingestemd.
- het hoofdgebouw maximaal 250 m3 mag bedragen met een goothoogte van maximaal 3m en een bouwhoogte van maximaal 5 m;
  > de toegestane inhoudsmaat en de toegestane goot- en bouwhoogte voor hoofdgebouwen zijn vastgelegd in de planregels. Nieuwe situaties dienen daaraan te voldoen. De bestande kavels kennen enkele beperkte overschrijdingen, hier heeft het college met het goedkeuren van het inrichtingsplan mee ingestemd.
- de bijbehorende bouwwerken qua oppervlakte maximaal 30 m2 mag bedragen, qua goothoogte maximaal 3m en qua bouwhoogte maximaal 5 m, danwel gelijk is aan de maximale maatvoering in de regels voor vergunningsvrij bouwen (Besluit omgevingsrecht);
  > de toegestane oppervlaktemaat en de toegestane goot voor bijbehorende bouwwerken zijn vastgelegd in de planregels. Nieuwe situaties dienen daaraan te voldoen. De bestande kavels kennen enkele beperkte overschrijdingen, hier heeft het college met het goedkeuren van het inrichtingsplan mee ingestemd.
- voldaan wordt aan de Woningwet waarbij de woningen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit voor bestaande bouw en in geval van gehele nieuwbouw voldaan wordt aan de eisen van het Bouwbesluit voor nieuwbouw.
  > Alle chalets zijn gekeurd. De gemeentelijke keuring aan het bouwbesluit is als bijlage 3 opgenomen. Bij de chalets die in de nieuwe situatie blijven bestaan, is in diverse gevallen een afwijkende plafondhoogte geconstateerd. Hier wordt coulance voor verleend, omdat dit niet met veiligheid maar met comfort te maken heeft.
- op de terreinen 5% openbaar groen/water, inclusief speelvoorzieningen, aanwezig zijn;
  > het inrichtingsplan in Bijlage 1 toont aan dat in de nieuwe situatie voldaan wordt aan de eis van 5%;
- de wijzigingsbevoegdheid alleen wordt toegepast als er overwegend sprake is van aantoonbaar overgangsrechtelijke permanente bewoning vóór 1 januari 2005;
  > Er is sprake van overgangsrechtelijke permanente bewoning;
- de wijzigingsbevoegdheid alleen wordt toegepast als het gehele park aan de eisen voldoet;
  > Uit bovenstaande toetsing blijkt dat aan de wijzigingsvoorwaarden wordt voldaan.
- de wijzigingsbevoegdheid voor 28 december 2020 als ontwerp ter inzage is gelegd.
  > hieraan wordt voldaan, het ontwerp is ter inzage gelegd met ingang van 16 november 2018.

4.2 Juridische vormgeving van wijzigingsplan

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

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

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

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overlegreacties
In het kader van het overleg artikel 3.1.1. Bro is het ontwerpwijzigingsplan toegestuurd aan de province Utrecht, de Omgevingsdienst regio Utrecht en het waterschap Amstel, Gooi en Vecht. In bijlage 7 zijn de ontvangen reacties van deze instanties samengevat is omschreven op welke punten dit tot aanpassing van het plan heeft geleid.

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

bijlagen bij de Toelichting

Bijlage 1 Planboekje

HET ZWALUWPARK

NULMETING & VERNIEUWD INRICHTINGSPLAN

plein06 Stedelijk Ontwerp

d.d. 21-09-2017

Nulmeting en vernieuwd inrichtingsplan “Het Zwaluwpark”

versie: zt-170921

Annet Noyons
ARCHITECTONISCHE VORMGEVING

Plankaart Het Zwaluwpark parkeren en groen (niet op schaal)

PARK

Recreatiepark het Zwaluwpark bestaat uit totaal 62 kavels. Het park heeft een totaal oppervlakte van 18.356 m2.

Groene ruimte
Het park heeft een groot veld aan de linkerzijde welke tot voor kort werd gebruikt als moestuin. Tussen deze voormalige moestuin en de perceelgrens ligt een houtwal met vrij uitzicht over het naastgelegen weiland.
Totaal beslaat deze ruimte 2007 m2 Dit komt neer op ruim 11% van het totaal.

Parkeren
Het parkeren op het Zwaluwpark gebeurt op de centrale parkeerplaats voor aan de weg.
Een klein aantal percelen heeft een eigen parkeerplaats. Parkeren op de percelen word niet aangemoedigd. De eigenaar en bewoners willen graag een auto-luw park.
Totaal zijn er 40 parkeerplaatsen op het parkeerterrein en 16 op de kavels. Dit komt neer op een norm van 1,1.

Nulmeting Chalets en Kavels Het Zwaluwpark (niet op schaal)
in rood de kavels/chalets die niet volledig aan de regels voldoen

Nulmeting en vernieuwd inrichtingsplan Het Zwaluwpark

d.d. 21-09-2017	versie: zt-170921

KAVELS HUIDIG

Op het Zwaluwpark voldoen 32 kavels niet volledig aan de eisen.
Deze 32 kavels zijn als volgt te verdelen:

Oppervlak kavel < 150 m2
Bij 11 percelen ligt het kavel oppervlak onder de 150 m2.
Dit betreft:
no: 10, 12, 14, 26, 48, 44, 46, 47, 53, 55, 57.
Bij no: 46 word ook het maximale bebouwingspercentage overschreden.

Goothoogte hoofdgebouw te hoog.
Bij 9 kavels zijn de goothoogtes van het hoofdgebouw hoger dan 3 meter.
Het gaat hierbij om de volgende afwijkingen:

no: 14, 15, 24, 41, 49, 62	goothoogte tussen 3.00 en 3.30
no: 19	goothoogte 2.4 / 4.75
no: 23	goothoogte 2,96 / 4,06
no: 25	goothoogte 2,62 / 3,95

De laatste 3 chalets hebben verschillende daken waarvan een klein percentage de goothoogte overschrijdt.

Nokhoogte hoofdgebouw te hoog.
Bij 6 chalets is de nokhoogte hoger dan 5 meter.

No: 40, 56, 60	nokhoogte tussen 5 en 5.10
No: 23	5.42
No: 25	5,71
No: 63	4.48 / 6.61

Bij de laatste 3 chalets betreft de overschrijding een klein percentage van het dak.

Bijgebouwen te groot
Bij 11 kavels zijn de bijgebouwen groter dan 10 m2
Het gaat om de volgende afwijkingen:

No: 31, 37	11 m2
No: 11	12 m2
No: 38, 45, 60, 63	13 m2
No: 68	14 m2
No: 15	15 m2
No: 16, 19	24 m2

Bebouwingspercentage > 50%
Bij 6 kavels ligt het bebouwingspercentage hoger dan 50%

No: 12, 16, 60, 64, 70	50,3% – 51,3%
No : 53	61%

Parkeren:
De norm 1,6 parkeerplaats per kavel betekend voor het Zwaluwpark 99 parkeer vlakken. Er is een tekort van 43 parkeervlakken.

ZWALUWPARK 07-07-2015	PARKEREN OP EIGEN TERREIN	OPPERVLAK PERCEEL	OPPERVLAK BEBOUWING 1 CHALET	GOOTHOOGTE	NOKHOOGTE	OPPERVLAK BEBOUWING 1 BIJGEBOUW	GOOTHOOGTE	NOKHOOGTE	TOTALE BEBOUWING	% BEBOUWING T.O.V. PERCEEL
	1	m2	M2	M	0,00	M2			M2	%
NO										
parkeerplaats	40									
4		235,1	93,6	2,36	3,36				93,60	39,81
5		250,5	91,2	2,19	3,26	8,2	1,74	1,74	99,40	39,68
6		202,8	76,2	2,85	3,3	6,1	1,93	1,93	82,30	40,58
7		228,7	56,1	2,63	2,83	2,4	1,06	1,56	58,50	25,58
8		160,4	67,3	2,81	4,4	3,4	1,57	1,57	70,70	44,08
9		184,9	62,1	2,9	3,75	7,3	2,27	2,27	69,40	37,53
10	2	106,5	34,4	2,35	3,48				34,40	32,30
11		211,5	75,1	2,16	3,7	6,3	200	2,63	86,80	41,04
12		146,1	74,9	2,59	2,95				74,90	51,27
13		253,7	88,9	2,92	3,73	1,5	2,1	2,1	98,90	38,98
14		120,2	55,8	3,18	3,78				55,80	46,42
15	2	313	60,1	3,07		12,3	2,02	2,02	75,20	24,03
16		200	78,9	2,8	3,88	23,6	2,58	2,78	102,50	51,25
17		192,5	62,1	2,78	3,9	3,3	2,28	2,28	65,40	33,97
19		333,1	86,8	2,40/4,75	4,99	8,6	1,25	1,25	110,60	33,20
23		277,2	84,1	2,96/4,06	5,42				84,10	30,34
24		431,8	139,3	3,3	3,87				139,30	32,26
25		154,7	72,2	2,62/ 3,95	5,71				72,20	46,67
26		134,2	96						96,00	0,00
48		127,1	63,3	2,69	3,93				63,30	49,80
29		159,1	61,7	2,8	3,29				61,70	38,78
30		414,9	69,2	2,47	2,74				69,20	16,68
31		254,1	75,9	2,25	3,75	10,5	2,05	2,65	86,40	34,00
33		149,8	41,7	2,71	2,71	5,2	2,5	2,5	46,90	31,31
34		316,9	99,8	2,89	2,93				104,80	33,07
36	2	293,8	37,9	2,63	2,72	3,6	1,53	1,83	41,50	14,13
37	1	176,7	55,1	2,69	3,04	11,8			66,90	37,86
38		357,6	101,6	2,6	4,9	13,3	1,8	2,5	114,90	32,13
39		201,2	94,9	2,83	3,85				94,90	47,17
40		291,8	134,9	2,77	5,1	7,8	1,66	1,66	142,70	48,90

Vervolg op volgende pagina

ZWALUWPARK 07-07-2015	PARKEREN OP EIGEN TERREIN	OPPERVLAK PERCEEL	OPPERVLAK BEBOUWING 1 CHALET	GOOTHOOGTE	NOKHOOGTE	OPPERVLAK BEBOUWING 1 BIJGEBOUW	GOOTHOOGTE	NOKHOOGTE	TOTALE BEBOUWING	% BEBOUWING T.O.V. PERCEEL
	1	m2	M2	M	0,00	M2			M2	%
NO										
41		184,7	81,9	3,3	3,37				81,90	44,34
42		288,6	56,5	2,38	2,38				56,50	19,58
43		225,4	103,7	3	3				103,70	46,01
44		122,1	36,7	2,48	3				36,70	30,06
45		240,8	85,1	2,28	300	12,6	1,61	1,61	97,70	40,57
46		135,8	59,6	2,4	3,57				59,60	43,89
47	2	130,2	36,8	2,57	2,57	3,1	2	2	39,90	30,65
49		175,9	72,9	3,08	4	1,7	1,6	2,2	74,60	42,41
52		164,6	77,4	2,68	3,7				77,40	47,02
53	1	144,6	89,1	2,68	3,81				89,10	61,62
54		151,3	56,5	1,91	3,66				56,50	37,34
55		127,7	47,5	2,87	2,96				47,50	37,20
56		250,1	77,1	2,77	5,1				77,10	30,83
57		120,7	44,8	2,45	2,85				44,80	37,12
59	1	199,2	51,5	2,41	3				51,50	25,85
60	1	188,1	81,3	2,75	5,1	13,3	2,75	2,75	94,60	50,29
61		178,4	63,1	2,55	2,95				63,10	35,37
62		232,9	104,1	3,09	4	2,3	2	2,3	106,40	45,68
63		171,7	69,9	2,48	6,61/4,48	12,6		1,75	82,50	48,05
64		167,5	84,6	3	3,8				84,60	50,51
65		154,9	26,5	2,92	3,92	4,8	2,3	2,3	31,30	20,21
66		212,2	70,2	2,6	3,58				70,20	33,08
67		167,1	52,4	2,4	4,22	5,8	1,5	2	58,20	34,83
68		158,7	43,8	2,49	4,2	13,6	2,23	2,23	57,40	36,17
69		172,2	55,5	200	3,7				55,50	32,23
70		151,3	76,4	2,57	3,67				76,40	50,50
75		190,4	68,7	2,55	2,55				68,70	36,08
71	1	259,6	115,8	2,77	4,79				115,80	44,61
72	1	321,3	84,8	2,56	2,56				84,80	26,39
73	1	423,3	102,9	2,99	3,03	6,1	2,04	2,04	123,40	29,15
74		316,7	80,4	3	3,52				80,40	25,39
51	1	435,5	93,8	2,45	2,65	1,2	2,39	2,39	95,00	21,81

VERNIEUWD INRICHTINGSPLAN

PLAN VAN AANPAK

Het Zwaluwpark is niet goed vergelijkbaar met de meeste parken aan de Westbroeksebinnenweg. De kavelverdeling heeft een meer organische opzet. De bouwvrijheden in het verleden zorgen voor een verscheidenheid aan bouwvolumes. Deze verschillen met andere parken kunnen negatief geïnterpreteerd worden.
Zeker kent het Zwaluwpark een aantal duidelijke ruimtelijke uitdagingen, maar daar staat tegenover dat het Zwaluwpark kwaliteiten en mogelijkheden heeft die de andere parken op de Westbroeksebinnenweg niet of niet meer hebben.

Zwakke punten.
Een duidelijk zwak punt is de eerste indruk: het entree van het park. Over de gehele breedte van het perceel ligt het parkeerterrein met uit en inrit . Direct daarachter is een veelvoud aan gebouwen zichtbaar. Aan het woonhuis aan de straat zijn in de voormalige bedrijfsgebouwen woonruimten gerealiseerd met daarbovenop duivenhokken. Het totaal geeft een rommelig beeld.
De chalets op het park staan nagenoeg in 1 lijn. Hierdoor ontstaat het beeld van een te dicht bebouwd geheel. Op meerdere plaatsen op het park liggen percelen achter elkaar. Doordat de percelen aan de hoofdweg dicht bebouwd zijn, ontbreken de doorzichten en daarmee de ruimtelijkheid.

Sterke punten.
Het grote voordeel van het Zwaluwpark is de mogelijkheid te kunnen sturen in de ontwikkeling van het park doordat alle grond nu nog in het bezit is van 1 eigenaar.
Het Zwaluwpark is niet bebouwd met 1 of 2 type chalets, zoals op de meeste parken.
Dit brengt het risico met zich mee een ongestructureerde indruk te wekken. Echter blijken individuele chalets juist met veel zorg en aandacht te zijn vormgegeven.
Bestudering van het park laat de mogelijkheid zien voor een verregaande ruimtelijke ontwikkeling, met de bijzondere gebouwen als uitgangspunt.

Met dit vernieuwde inrichtingsplan richten wij ons in eerste instantie op de problemen en aanpassingen die noodzakelijk zijn om te voldoen aan de door de gemeente gestelde eisen voor de wijzigingsbevoegdheid. 31 percelen voldoen niet aan de eisen. In samenwerking met de bewoners zijn wij tot oplossingen gekomen.

Los hiervan werken wij aan een plan de ruimtelijke kwaliteit van het Zwaluwpark te verbeteren. Dit plan is noodzakelijk om sturing te geven aan de toekomstige verkoop van grond aan de bewoners.
De mogelijkheden van koop en/of nieuwbouw door bewoners is afhankelijk van een goedgekeurd inrichtingsplan.

Voormalige moestuin
De voormalige moestuin alsmede de kinderboerderij komen in het vernieuwde inrichtingsplan te vervallen. Wij situeren hier 4 nieuwe kavels van ca. 280 M2
Wij zien deze kavels als mogelijkheid meer ruimte te maken tussen de bestaande bebouwing. Bewoners met nieuwbouwplannen op kleine kavels kunnen wij zo de mogelijkheid bieden van deze kavels gebruik te maken.
Dit zou voor het Zwaluwpark een sterk positieve ruimtelijke ontwikkeling betekenen.

Vernieuwd inrichtingsplan Het Zwaluwpark

Voorkant benadering

VERNIEUWD INRICHTINGSPLAN

PLAN VAN AANPAK VERVOLG

Oppervlak kavel < 150 m2
Bij 11 percelen ligt het kavel oppervlak onder de 150 m2.
Dit betreft no: 10, 12, 14, 26, 48, 44, 46, 47, 53, 55, 57.

Oplossingen:
4 percelen komen te vervallen: no: 10, 26,44, 55

De grond van deze percelen word dusdanig verdeeld dat alle andere percelen aan de eisen voldoen.
No: 10 en 12 zullen worden samengevoegd, waarmee nummer 12 de hoofdwoning word en no 10 het bijgebouw.
No: 14 is nu 120 m2 Het pad tussen no 14 en 16 word dusdanig verlegd richting no 16 dat grond van perceel no 15 bij 14 kan worden gevoegd. Perceel no 14 word 150 m2.
5 m2 word bij perceel no 16 gevoegd. Deze word daarmee 205 m2 en heeft een bebouwingspercentage van 50%.
Kavel no 15 word verkleind naar 278,5 m2.
No: 26 is nu 134 m2. Het oude chalet is inmiddels verwijderd en het perceel is leeg.
No: 48 is nu 127 m2 en zal vergroot worden met grond van buur kavel 26 tot een grote van 150 m2.
De overige grond (111,3 M2) word bij no 25 gevoegd en het kavel word daarmee 266 M2.
No 44 is nu 122 m2 Dit perceel komt te vervallen. De grond word verdeeld tussen de percelen 46 en 47 waarna beiden minimaal 150 m2 zijn.
No 55: is nu 127 m2. Het chalet wat er nu staat zal worden verwijderd. De grond van dit kavel zal verdeeld worden tussen de kavels 53 en 57 waardoor deze minimaal 150 m2 worden.

De exacte verdeling van de m2 zullen in samenspraak met de bewoners bepaald worden na een goedgekeurd inrichtingsplan. In ieder geval voldoen hiermee alle kavels aan de gestelde eis.

Goothoogte hoofdgebouw te hoog.
Bij 9 kavels zijn de goothoogtes van het hoofdgebouw hoger dan 3 meter.
Het gaat hierbij om de volgende afwijkingen:

No: 14, 15, 24, 41, 49, 62	goothoogte tussen 3.00 en 3.30
no: 19	goothoogte 2.4 / 4.75
no: 23	goothoogte 2,96 / 4,06
no:25	goothoogte 2,62 / 3,95

Voor de overschrijding van de goothoogte tussen de 3.00 en 3.30 zouden wij willen voorstellen dat deze binnen een toelaatbare marge vallen.

Nokhoogte hoofdgebouw te hoog.
Bij 6 chalets is de nokhoogte hoger dan 5 meter.

No: 40, 56, 60	nokhoogte tussen 5 en 5.10
No: 23	5.42
No: 25	5,71
No: 63	4.48 / 6.61

Voor de overschrijding van nokhoogte tussen 5.00 en 5.50 zouden wij willen voorstellen dat deze binnen een toelaatbare marge vallen.

De percelen die buiten de door ons voorgestelde marge vallen:
Zijn de percelen: 19, 23, 25 en 63.

No: 19 nu : 333 m2	percentage overschrijding 9% goothoogte 2.4 / 4.75
No: 23 nu: 277 m2 is te vergroten naar 300 m2	percentage overschrijding 27% nok 5.42 goothoogte 2,96 / 4,06
No: 25 nu: 154,7 m2 is te vergroten naar 300 m2	percentage overschrijding 26% nok 5,71 goothoogte 2,62 / 3,95
No: 63 nu: 171 m2 is te vergroten met 178 m2	percentage overschrijding 20% nok 4.48 / 6.61

Deze 4 gebouwen bestaan uit geschakelde bouw volumes. De overschrijding van de goot en/of nokhoogte beslaat slechts een percentage van het gebouw (tussen de 9 en 27%).
Echter het aanpassen van de goten en nokken is een onevenredige hoge kosten post voor de bewoners en komt het uiterlijk van deze gebouwen zeker niet ten goede.
Wij hebben onderzoek gedaan naar de bouwhistorie van betreffende panden.
No 19: gebouwd in 2003
No 23: vanaf 1993 door 2 opeenvolgende eigenaren aangekocht in huidige staat
No 25: aangekocht in huidige staat in 2000
No 63: gebouwd voor 1990

Wij zouden willen voorstellen dat er voor deze 4 bestaande chalets coulant word omgegaan met overschrijding van de nokhoogte en goothoogte.

VERNIEUWD INRICHTINGSPLAN

PLAN VAN AANPAK VERVOLG

Bebouwingspercentage > 50%
Bij 6 kavels ligt het bebouwingspercentage hoger dan 50%

No: 12, 16, 60, 64, 70	50,3% – 51,2%
No : 53	61%

De kavels 12, 53 worden herverkaveld. Daarmee daalt het bebouwingspercentage onder de 50%
No: 16, 60, 64 en 70 betreft een overschrijding tussen 0,5% en 1,2 % welke omgerekend neerkomt op een vergroting van 1 tot 5 m2 om aan de norm te voldoen.
Er zijn op het Zwaluwpark geen kadastrale perceelgrenzen. Wij hebben het park ingemeten op de visuele grenzen: midden heggen, hekken en zijpaden.
Wij zouden willen voorstellen dat deze 4 afwijkingen binnen een toelaatbare marge vallen.

Bijgebouwen te groot
Bij 11 kavels zijn de bijgebouwen groter dan 10 m2
Het gaat om de volgende afwijkingen:

No: 31, 37	11 m2
No: 11	12 m2
No: 38, 45, 60, 63	13 m2
No: 68	14 m2
No: 15	15 m2
No: 16, 19	24 m2

In de wijzigingsregels is opgenomen dat de maximale oppervlakte van erfbebouwing maximaal 10 m² mag bedragen.

Bij 11 kavels op het Zwaluwpark zijn de bijgebouwen te groot. Wij hebben onderzocht in hoeverre er sprake is van vergunningsvrij bouwen.

Omgang met overschreiding irt.vergunningsvrij bouwen.
Nadat het wijzigingsplan is vastgesteld gelden de bepalingen uit het Besluit omgevingsrecht (Bor) ten aanzien van het vergunningsvrij bouwen. In het Bor wordt gesteld dat bijgebouwen die binnen de afmetingen van het besluit worden omschreven, niet verplicht aan de gemeente hoeven te worden gemeld. Dit bouwwerk hoeft dan ook niet aan het bestemmingsplan te worden getoetst. Om te bepalen of de bijgebouwen van de overige percelen vallen onder het vergunningsvrij bouwen zijn de volgende zaken van belang:

a. De bijgebouwen dienen zich in het achtererfgebied te bevinden. Het achtererfgebied is het gebied op meer dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw.
Om inzichtelijk te maken welke percelen na de wijzigingsbevoegdheid wat betreft de bijgebouwen binnen het vergunningvrij bouwen vallen, hebben wij in de kaart op blz. 8 de hoofdwegen donker aangegeven.
De hoofdwegen zijn de reeds geasfalteerde wegen in het park.
Percelen die grenzen aan deze hoofdwegen hebben als voorgevel dié zijde grenzend aan de hoofdweg.
Percelen die grenzen aan subwegen én hoofdwegen geld de hoofdweg als voorkant.
b. Het bijgebouw voldoet aan onderstaande berekening:
Bij een bebouwingsgebied kleiner of gelijk aan 100 m2:
Mag de helft van het gebied bebouwd worden.
Bij een bebouwingsgebied groter dan 100 m2 en kleiner dan 300 m2
Mag 50 m2 van het gebied bebouwd worden.
Bij een bebouwingsgebied groter dan 300 m2
Mag 90 m2 van het gebied bebouwd worden.
c. Het bijgebouwen op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijke hoofdgebouw moet staan.
d. Beperkingen ten aanzien van de hoogte van vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken
e. De oppervlakte van bijgebouwen binnen een afstand van 1 m vanaf de voorgevel niet meer dan 10 m² bedragen.

Wij willen het college voorstellen dat de percelen met bijgebouwen van 13 m2 binnen een toelaatbare marge vallen.
Dit betreft de percelen: 31, 37, 11, 45, 60, en 63
Voldoen aan de gestelde eisen voor de wijzigingsbevoegdheid (maximal 10m2 bijgebouw) zou voor deze percelen betekenen; het tijdelijk verkleinen van de bijgebouwen.
Wij verzoeken het college hier coulant mee om te gaan.

De percelen die binnen het vergunningvrij bouwen vallen zijn de percelen:
No: 68, 38, 15, 16, 19

Groene ruimte
De voormalige moestuin alsmede de kinderboerderij komen in het vernieuwde inrichtingsplan te vervallen.
Als groene ruimte behouden wij de houtwal aan de linkerzijde welke nu reeds gebruikt word als picknickplaats (899 m2) en de nieuw aan te leggen groenstrook aan de weg
(76m2)
Samen 975 m2 wat neer komt op 5% van het totaal.

Parkeren
Het parkeerterrein aan de voorzijde is ruim opgezet en bied nu plaats voor 40 auto's.
Ondanks het tekort aan parkeerplaatsen kiezen wij ervoor het entree van het Zwaluwpark te verbeteren door het aanleggen van een brede groenstrook met haag langs de weg om het parkeren vanaf de straat aan het zicht te onttrekken.
Het voor-terrein word opnieuw ingedeeld waardoor er 67 parkeerplaatsen ontstaan.
Op het parkeerterrein zijn 2 garages welke ruimte bieden aan 2 auto's
Op de kavels zijn 48 parkeerplaatsen te realiseren. Het totaal komt daarmee op 117 en voldoet ruim aan de norm.

Kavels
In de nieuwe sitatie vervallen de kavels:
10-44-55-26. In de voormalige moestuin komen 4 kavels hiervoor in de plaats. Het totaal aan kavels blijft hiermee gelijk.

Bijlage 2 Addendum bij inrichtingsplan - parkeren

Addendum inrichtingsplan Zwaluwpark 24-7-2018

Parkeren : niet op schaal

Het blijkt bij nader inzien niet haalbaar het Zwaluwpark auto-luw te maken, én aan de parkeernorm te voldoen.
Wij zullen gebruik maken van parkeerkoffers op het park naast parkeerplaatsen op de kavels.
Deze parkeerkoffers zijn gerealiseerd op de 3 kavels waar chalets zijn gesloopt. Kavels voorheen: 26, 44 en 55.
Tevens is er een strook geschikt gemaakt voor parkeren langs de voormalige moestuin.

Er is een herberekening uitgevoerd op de verkavelingen van de percelen 26,44 en 55, welke aantoont dat wij blijven voldoen aan de gestelde eisen voor wijziging naar wonen.

Parkeren: 62 x 1,6 : 99 parkeerplaatsen
Parkeren voor: 57
Parkeren kavels: 43
Parkeren totaal: 100

parkeerkoffer	nulmeting	oppervlak parkeerkoffer	nieuwe situatie	parkeerplaatsen	breedte pad	parkeervlak
55	127,7	52,2	52,2	3	3,5	7,5 x 7
53	144,6		150			
57	120,7		150			
openbaar groen			40,8			
controle	393		393			
26	134,2	70	70	4		10 x 7
48	127,1		150			
25	154,7		154,7			
openbaar groen			41,3			
controle	416		416			
44	122,1	70	70	4		10 x 7
46	135,8		150			
47	130,2		150			
openbaar groen			18,1			
controle	388,1		388,1			

Na het verkrijgen van de woonbestemming zal de grond aan bewoners te koop worden aangeboden. Dit kán resulteren in herverkaveling van percelen.
De gestelde voorwaarden voor het verkrijgen van de woonbestemming waaraan het Zwaluwpark op dit moment voldoet, zullen bij herverkaveling door de huidige eigenaar gewaarborgd blijven.

- Het minimale grondoppervlak van een perceel bedraagt 150 M2.
- Parkeren op eigen terrein geschiedt, waarbij uitgegaan wordt van ten minste 1,6 parkeerplaats per woning.
- Binnen het woongebied 5% openbaar groen/water, aanwezig is.
- Bij nieuwbouw (regelgeving bestemmingsplan) zal op elk perceel een parkeerplaats worden aangelegd.

Bovenstaande 4 punten zullen tevens in de statuten van de nog op te richten Vereniging van eigenaren worden opgenomen.

d.d. 24-07-2018

Bijlage 3 Keuring bouwbesluit

Gemeente Stichtse Vecht -
Project 'Inspecties Bouwbesluit Zwaluwpark

Object-nummer	Datum toets	Resultaat	Voldoet niet aan artikel(en)	Advies te verrichten aanpassing	Opmerkingen
4	09-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	
5	11-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	
6	12-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	
7	09-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	
8	16-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	Gedeeltelijk hoogte < 2.10m: gedogen.
9	11-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	
11	09-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	
12	11-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	
13	12-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	Hoogte < 2.10: gedogen.
14	12-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	
15	09-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	
16	16-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	
17	09-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	
19	09-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	
23	09-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	
24	12-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	
25	12-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	Gedeeltelijk hoogte < 2.10m: gedogen.
29	16-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	
30	11-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	
31	11-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	
33	16-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	Hoogte < 2.10: gedogen.
34	09-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	
36	12-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	Hoogte 2.07: gedogen.
37	11-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	
38	12-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	
39	12-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	Hoogte 2.03: gedogen
40	11-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	Hoogte 2.02: gedogen.
41	11-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	
42	12-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	
44	12-01-18	Voldoet niet	Voldoet niet aan artikel(en)		Wordt verwijderd
45	09-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t	
46	11-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	
47	09-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	Hoogte 1.90. Advies: gedogen.
48	12-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	Lager dan 2.1: gedogen.
49	16-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	
51	16-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t	Hoogte < 2.10: gedogen.
52	12-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	Wordt verbouwd.
53	12-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	
54	09-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	
55	12-01-18	Voldoet niet	Voldoet niet aan artikel(en)	n.v.t.	Wordt verwijderd
56	11-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	
57	16-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	
59	09-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	
60	09-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	
61	12-01-18	Voldoet niet	Voldoet niet aan artikel(en)		Wordt verwijderd
62	11-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	
63	11-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t	
64	11-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	
65	11-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	
66	16-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	Hoogte < 2.10: gedogen.
67	16-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	
68	16-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	
69	16-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t	
70	09-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	
71	12-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	
72	09-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	
73	12-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	Gedeeltelijk hoogte < 2.10m: gedogen.
74	12-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	Hoogte 2.06: gedogen.
75	11-01-18	Voldoet	n.v.t.	n.v.t.	

Bijlage 4 Bezoekverslag brandweer

Gemeente
Maarssen

Bezoekverslag d.d. 20 oktober 2010

Westbroekse Binnenweg 56a te Tienhoven, Recreatiepark Zwaluwpark

Aanwezig: Cor Heutenik (brandweer Maarssen)
Jurgen van Herwijnen (afdeling Ruimte gemeente Maarssen)

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

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

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

Conclusie
Voldoet

1010227JvH bezoekverslag
Zwaluwpark/ch1

Bijlage 5 AERIUS berekening

AERIUS CALCULATOR

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

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

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH3) en stikstofoxide (NOx), of één van beide. Hiermee is de depositie van de activiteit berekend en uitgewerkt.

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

Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: www.aerius.nl en pas.natura2000.nl.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Rho adviseurs voor leefruimte	Westbroekse binnenweg 56A, 3612AJ Tienhoven

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Zwaluwpark	Rm7rRbQPDpw5

Datum berekening	Rekenjaar	Rekeninstellingen
20 maart 2018, 16:45	2018	Berekend voor Wnb.

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	74,47 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Resultaten

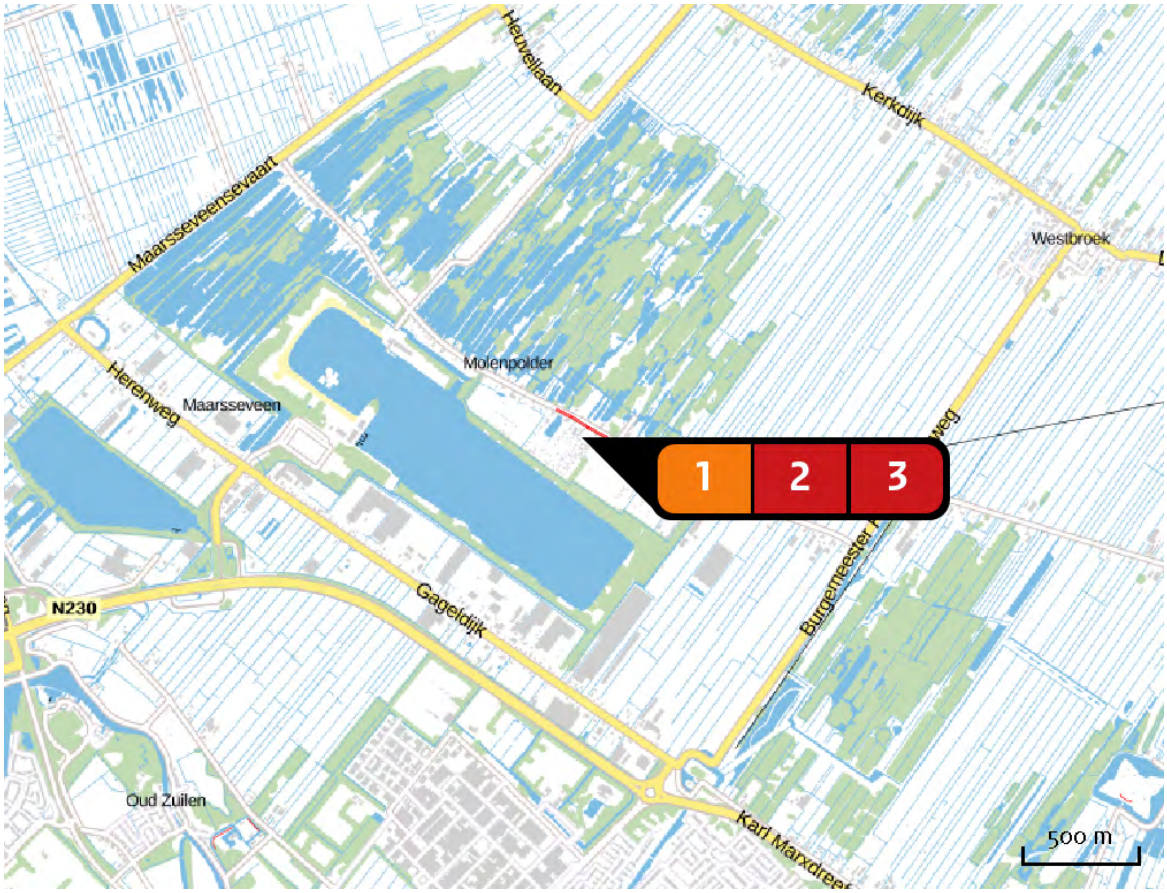
Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)

Natuurgebied	Bijdrage
Oostelijke Vechtplassen	1,07 (0,32)

Toelichting

Berekening bestaande feitelijke situatie

Locatie
Situatie 1



Emissie
Situatie 1

Bron Sector		Emissie NH3	Emissie NOx
1	Bron 1 Wonen en Werken | Woningen	-	69,00 kg/j
2	Bron 2 Wegverkeer | Buitenwegen	< 1 kg/j	2,74 kg/j
3	Bron 3 Wegverkeer | Buitenwegen	< 1 kg/j	2,73 kg/j

Resultaten PAS-gebieden (mol/ha/j)

Natuurgebied	Hoogste bijdrage *
Oostelijke Vechtplassen	1,07 (0,32)

* Als de hoogste depositietoename plaatsvindt op een hexagoon waar géén sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting, dan is de hoogste toename op een hexagoon met wel een (naderende) stikstofoverbelasting tussen haakjes aangegeven.

Resultaten per habitattype (mol/ha/j)

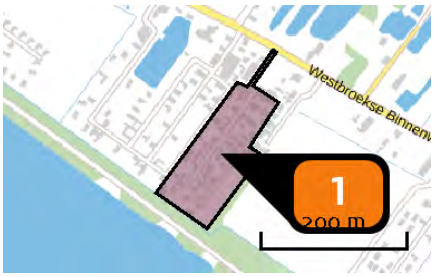
Oostelijke Vechtplassen

Habitattype	Hoogste bijdrage *
ZGH3150baz Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	1,07 (0,32)
ZGH91D0 Hoogveenbossen	0,99 (0,32)
H7140B Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden)	0,29
H3140lv Kranswierwateren, in laagveengebieden	0,29
ZGH7140B Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden)	0,24
H3150baz Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	0,17 (0,07)
ZGH3140lv Kranswierwateren, in laagveengebieden	0,14 (-)
Lg05 Grote-zeggenmoeras	0,11
H7210 Galigaanmoerassen	0,07

* Als de hoogste depositietoename plaatsvindt op een hexagoon waar géén sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting, dan is de hoogste toename op een hexagoon met wel een (naderende) stikstofoverbelasting tussen haakjes aangegeven.

Emissie (per bron)

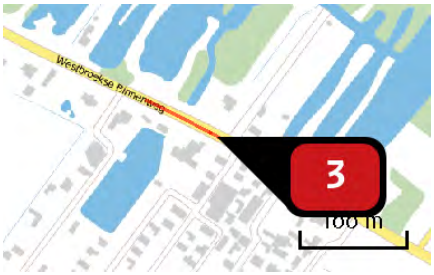
Situatie 1



Naam	Bron 1
Locatie (X,Y)	134948, 461551
Uitstoothoogte	3,0 m
Oppervlakte	1,6 ha
Spreiding	1,5 m
Warmteinhoud	0,000 MW
Temporele variatie	Continue emissie
NOx	69,00 kg/j

Naam	Bron 2
Locatie (X,Y)	135089, 461655
NOx	2,74 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen (/dag)	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	180,0	NOx	2,74 kg/j
			NH3	< 1 kg/j



Naam	Bron 3
Locatie (X,Y)	134957, 461729
NOx	2,73 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen (/dag)	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	180,0	NOx	2,73 kg/j
			NH3	< 1 kg/j

Disclaimer

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

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS	versie 2016L_20171215_64190d2d2b
Database	versie 2016L_20170828_c3f058f00f

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/nl/factsheets/uitleg

Bijlage 6 Memo Stikstofberekening

memo

Postbus 150, 3000 AD Rotterdam
Telefoon: 010-2018555
Fax: 010-4121039
E-mail: Irma.dekker@rho.nl

Onderwerp:	Uitgangspunten stikstofberekening Zwaluwpark
Datum:	20 maart 2018
Auteur:	I. Dekker, MSc.

Inleiding
Op de locatie aan de Westbroekse Binnenweg 56A vigeert de bestemming 'Recreatie - 3'. Voor het perceel is het mogelijk deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de bestemming 'Wonen'. Voor de globale ligging van het perceel en de plangrens wordt verwezen naar figuur 1. Het bestuur van recreatiepark Zwaluwpark is voornemens om hun recreatiepark om te zetten naar een definitieve woonbestemming. Dit park heeft een omvang van ruim 1,8 hectare. Binnen het plangebied staan 62 chalets, de meesten met vrijstaand bijgebouw.

Om de feitelijke situatie vast te leggen is een stikstofberekening uitgevoerd met het rekenprogramma AERIUS Calculator.

Figuur 1 Ligging plangebied en aanwezige stikstofgevoelige habitattypen (bron: AERIUS)

Uitgangspunten
Bebouwing
De chalets zijn aangesloten op het gas en worden verwarmd middels een Cv-ketel of gaskachel. Gezien het kleine oppervlakte van de chalets is gerekend met de standaard emissiewaarde van AERIUS voor een appartement: 1,11 NOx in kg/jaar per chalet. Dit komt voor 62 chalets neer op circa 69 NOx in kg/jaar. Er is gerekend met oppervlakte bron met een uitstoothoogte van 3 meter en een spreiding van 1,5 meter.

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

Voor de functie wonen geldt een verkeersgeneratie van 5,8 mvt/etmaal, uitgegaan van woningen in een groen-stedelijke omgeving. De verkeersgeneratie van 62 woningen in dit gebiedstype bedraagt dan circa 360 mvt/etmaal. Gezien de snelheidslimiet van 50 meter en de geringe verkeersgeneratie kan worden gesteld dat het verkeer op gaat in het heersende verkeersbeeld na 150 meter. Voor de berekening is uitgegaan dat 50 procent van het verkeer zich over het westen verdeeld en 50 procent over het oosten.

Beoordeling van de resultaten

Voor het gebied Oostelijke vechtplassen is de grenswaarde verlaagd naar 0,05 mol/ha/jr. Uit de berekening blijkt dat er sprake is van rekenresultaten die hoger zijn dan de drempel- en grenswaarde van 0,05 mol/ha/jr., namelijk 1,07 mol op ZGH3150baz Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden buiten afgesloten zeearmen. De hoogste toename op een hexagoon met wel een (naderende) stikstofbelasting bedraagt 0,32 mol/ha/jr.

Voor bijdragen boven de 0,05 mol/ha/jr. geldt voor het Natura 2000-gebied Oostelijke vechtplassen een vergunningplicht. Voor dit project wordt een vergunning van de Wet natuurbescherming aangevraagd. Omdat het hier gaat om vastleggen van een feitelijke situatie en geen sprake is van toename van stikstofdepositie, wordt verwacht dat de vergunning wordt verleend.

Bijlage 7 Nota overlegreacties

Nota Overlegreacties

Wijzigingsplan
Westbroekse binnenweg 56 A
Het Zwaluwpark te Tienhoven

Projectnummer:
NL.IMRO.1904.WPZwaluwparkTHN-OW01

Auteur(s):
K. Bakker

Datum:
22 oktober 2018

Opdrachtgever:
Gemeente Stichtse Vecht

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave **1**
1 Inleiding ..... **2~~2~~**
1.1 Doel van deze nota ..... 2~~2~~
1.2 Leeswijzer ..... 2~~2~~
1.3 Overzicht van Overlegreacties ..... 3~~3~~
2 Overlegreacties ..... **4~~4~~**
2.1 Provincie Utrecht (reactie ontvangen per mail d.d. 27 juni 2018) ..... 4~~4~~
2.2 Waternet (reactie ontvangen per mail d.d. 15 mei 2018) ..... 4~~4~~
2.3 ODRU (reactie ontvangen per mail van 11-juni-2018) ..... 4~~4~~
2.4 ODRU (reactie ontvangen per mail van 28-08-2018 ..... 5~~5~~
3 Ambtshalve wijzigingen ..... **6~~6~~**
3.1 Externe veiligheid ..... 6~~6~~
3.2 Archeologie ..... 6~~6~~
3.3 Ecologie ..... 6~~6~~
4 Staat van wijzigingen ..... **7~~7~~**
4.1 Regels ..... 7~~7~~
4.2 Toelichting ..... 7~~7~~

1 Inleiding

1.1 Doel van deze nota

Deze Nota Overlegreacties heeft tot doel kennis te nemen van alle overlegreacties op het wijzigingsplan “Het Zwaluwpark ”, de antwoorden van de gemeente Stichtse Vecht hierop en de mogelijke wijzigingen in het wijzigingsplan. In deze nota wordt elke overlegreactie afzonderlijk samengevat, beantwoord en wordt per reactie aangegeven of en in welke mate de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Het wijzigingsplan heeft nog niet ter inzage gelegen voor inspraak.

Het wijzigingsplan is op 15 mei 2018 in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan drie organisaties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Wij hebben drie overlegreacties ontvangen.

Behalve overlegreacties kunnen wijzigingen van het wijzigingsplan hun oorzaak vinden in nieuwe of gewijzigde inzichten en het herstel van onjuistheden: de wijzigingen ambtshalve.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komen de overlegreacties ex artikel 3.1.1. Bro aan bod. Elke overlegreactie wordt kort samengevat en beantwoord. Na elke beantwoording wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 is gewijd aan de ambtshalve aanpassingen. Op grond van nieuwe gegevens en inzichten die losstaan van de overlegreacties kan het wenselijk zijn om het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigingen.

In hoofdstuk 4 worden alle aanpassingen die zullen worden aangebracht in de verbeelding, regels of toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan samengevat weergegeven in een “Staat van wijzigingen”.

1.3 Overzicht van Overlegreacties

3.1	Provincie Utrecht	ruimtelijkeplannen@provincie-utrecht.nl
3.2	Waternet	ruimtelijkeplannen@waternet.nl
3.3	ODRU	w.cats@odru.nl

2 Overlegreacties

Het wijzigingsplan “Het Zwaluwpark “ te Tienhoven is aan de volgende instanties en organisaties toegezonden:

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

Van alle drie instanties hebben wij een reactie ontvangen op het wijzigingsplan. De ontvangen reacties worden hier samengevat en beantwoord.

2.1 Provincie Utrecht (reactie ontvangen per mail d.d. 27 juni 2018)

Samenvatting
In de reactie geeft de provincie aan geen aanleiding te hebben voor het maken van opmerkingen er van uitgaande dat het wijzigingsplan in overeenstemming is met de daartoe opgenomen voorwaarden in het bestemmingsplan.

Beantwoording
Aan de provincie is bevestigd dat het wijzigingsplan in overeenstemming is met de daartoe opgenomen voorwaarden in het bestemmingsplan.

De overlegreactie van de provincie geeft derhalve geen aanleiding om het plan aan te passen.

2.2 Waternet (reactie ontvangen per mail d.d. 15 mei 2018)

Samenvatting
In de reactie geeft Waternet aan dat de wateraspecten goed beschreven zijn en instemmen met het wijzigingsplan. Zij geven het advies om bij de herinrichting voor de parkeerplaatsen en wegen half open bestrating of water passerende stenen toe te passen.

Beantwoording
Wij hebben het advies met betrekking tot de herinrichting aan het Zwaluwpark doorgegeven.

De overlegreactie van Waternet heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

2.3 ODRU (reactie ontvangen per mail van 11-juni-2018)

Samenvatting
De ODRU heeft in haar integrale advies een beoordeling gegeven op onderstaande zes punten:

Thema	Blz.	Beoordeling	Opmerkingen en/of belemmeringen
Geluid	2	Akkoord	Geen
Lucht	4	Akkoord	Advies om WHO en GGD adviesswaarden op te nemen.
Externe veiligheid	6	Niet Akkoord	Ruimtelijke onderbouwing aanvullen.
Bedrijven en Milieuzonering	7	Akkoord	Geen
Archeologie	8	Niet akkoord	Ruimtelijke onderbouwing aanvullen.
Ecologie	9	Niet akkoord	Berekening stikstofdepositie lijkt geen verschilberekening te zijn, mogelijk onjuist uitgangspunt voor vergunningaanvraag Wet natuurbescherming (Wnb).

Beantwoording: Deze punten zijn verwerkt in Hoofdstuk 4 ambtshalve wijzigingen.

Na aanpassingen opnieuw ter toetsing aan ODRU voorgelegd op 07-08-2018

2.4 ODRU (reactie ontvangen per mail van 28-08-2018

Samenvatting
De ODRU heeft in haar integrale advies een beoordeling gegeven op onderstaande zes punten

Thema	**Blz.**	**Beoordeling**	**Opmerkingen en/of belemmeringen**
Geluid	-	Akkoord	Was reeds akkoord, niet opnieuw beoordeeld
Lucht	-	Akkoord	Onze opmerkingen zijn voldoende verwerkt
Externe veiligheid	-	Akkoord	Onze opmerkingen zijn voldoende verwerkt
Bedrijven en Milieuzonering	-	Akkoord	Was reeds akkoord, niet opnieuw beoordeeld
Archeologie	2	Niet akkoord	Het bestemmingsplan biedt geen bescherming voor eventuele archeologische waarden in het bestemmingsplangebied. Er moet een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd als de gemeentelijke vrijstellingsgrenzen worden overschreden.
Ecologie	3	Akkoord onder voorwaarden	Paragraaf verhelderen.

Beantwoording advies mbt Archeologie:
De archeologische verwachtingswaarde “categorie 6 is niet opgenomen in het in het nu geldende bestemmingsplan “Maarsseveense Plassen e.o. 2018”.
In deze gebieden is archeologisch onderzoek uitsluitend vereist indien het verstoringsgebied groter is dan 10.000m2. Het gebied van het Zwaluwpark dat geldt als verstoringsgebied is veel kleiner dan 10.000m2. Om die reden hoeft het ook niet opgenomen te worden in dit wijzigingsplan.

Beantwoording advies mbt Ecologie:
Een tekstuele aanpassing zal in de paragraaf Ecologie worden opgenomen.

3 Ambtshalve wijzigingen

3.1 Externe veiligheid

1. De inhoudelijke onderbouwing is aangevuld met het landelijk beleid en de landelijke wetgeving op het gebied van externe veiligheid.
2. De ruimtelijk onderbouwing is aangevuld met het onderdeel hoogspanningsleidingen en electromagnetische straling.

3.2 Archeologie

1. Toelichting is aangevuld en hieruit blijkt of er geen sprake is van bodemverstoring..
2. Toelichting is aangepast gevuld met vermelding dat er in dit gebied een variabele verwachting is op het aantreffen van archeologische resten op de archeologische beleidskaart. Dit betekent dat bij bodemingrepen dieper dan 0,3 meter over een oppervlakte van meer dan 1000m2 archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Gelet op de omvang van de bebouwing die daar mag worden gerealiseerd blijft dit ruimschoots onder de drempelwaarde van 1000m2.

3.3 Ecologie

1. De Aerius berekening en de ruimtelijke onderbouwing gebiedsbescherming zijn verduidelijkt. Hieruit blijkt dat de bestemmingswijziging niet leidt tot toename stikstofdepositie gezien de lange periode dat permanente bewoning al werd gedoogd.
2. Op basis van deze gewijzigde berekeningen zal een Wnb vergunning worden aangevraagd. NB Deze vergunning is op 5-10-2018 door de provincie verleend.

4 Staat van wijzigingen

In de verbeelding, de regels en/of in de toelichting van het wijzigingsplan Westbroeksebinnenweg 56a het Zwaluwpark Tienhoven zijn de hieronder genoemde wijzigingen aangebracht. Bij elke wijziging is aangegeven of de wijziging een gevolg is van een overlegreactie of het gevolg van een ambtshalve wijziging.

4.1 Regels

No.	Omschrijving	Aanleiding
1	Geen	

4.2 Toelichting

No.	Omschrijving	Aanleiding
1	De inhoudelijke onderbouwing van paragraaf 3.4 Externe veiligheid is aangevuld met het landelijk beleid en de landelijke wetgeving op het gebied van externe veiligheid.	Ambtshalve
2	De ruimtelijk onderbouwing van paragraaf 3.4 Externe veiligheid is aangevuld met het onderdeel hoogspanningsleidingen en electromagnetische straling.	Ambtshalve
3	De toelichting van is paragraaf 3.8 Archeologie is aangevuld. Hieruit blijkt of er geen sprake is van bodemverstoring..	Ambtshalve
4	De toelichting van paragraaf 3.8 Archeologie is aangevuld met vermelding dat er in dit gebied een variabele verwachting is op het aantreffen van archeologische resten op de archeologische beleidskaart. Dit betekent dat bij bodemingrepen dieper dan 0,3 meter over een oppervlakte van meer dan 1000m2 archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Dit heeft echter niet geleid tot aanpassing van de planregels omdat toekomstige bodemingrepen onder de oppervlaktegrens van 1000m2 blijft.	Ambtshalve
5	De Aerius berekening en de ruimtelijke onderbouwing gebiedsbescherming in paragraaf 3.7 zijn verduidelijkt. Hieruit blijkt dat de bestemmingswijziging niet leidt tot toename stikstofdepositie gezien de lange periode dat permanente bewoning al werd gedoogd. Op basis van deze gewijzigde berekeningen zal een Wnb vergunning worden aangevraagd.	Ambtshalve
6	De toelichting van is paragraaf 3.7 Ecologie is aangevuld. NB De WNB vergunning is door de provincie verleend.	Ambtshalve

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
het wijzigingsplan Zwaluwpark als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1904.WPZwaluparkTHN-VG01 van de gemeente Stichtse Vecht.

1.2 wijzigingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 bestemmingsplan 'Maarsseveense Plassen e.o.'
het bestemmingsplan 'Maarsseveense Plassen e.o.' als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1904.BPMrssevnplassnMRS-VG01 van de gemeente Stichtse Vecht.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Verkeer

De regels van het bestemmingsplan 'Maarsseveense Plassen e.o.' (NL.IMRO.1904.BPMrssevnplassnMRS-VG01) zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 3 Woongebied (voormalig verblijfsrecreatief park)

De regels van het bestemmingsplan 'Maarsseveense Plassen e.o.' (NL.IMRO.1904.BPMrssevnplassnMRS-VG01) zijn van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Algemene aanduidingsregels

4.1 milieuzone - 100-jaarsaandachtsgebied

De regels van het bestemmingsplan 'Maarsseveense Plassen e.o.' (NL.IMRO.1904.BPMrssevnplassnMRS-VG01) zijn van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

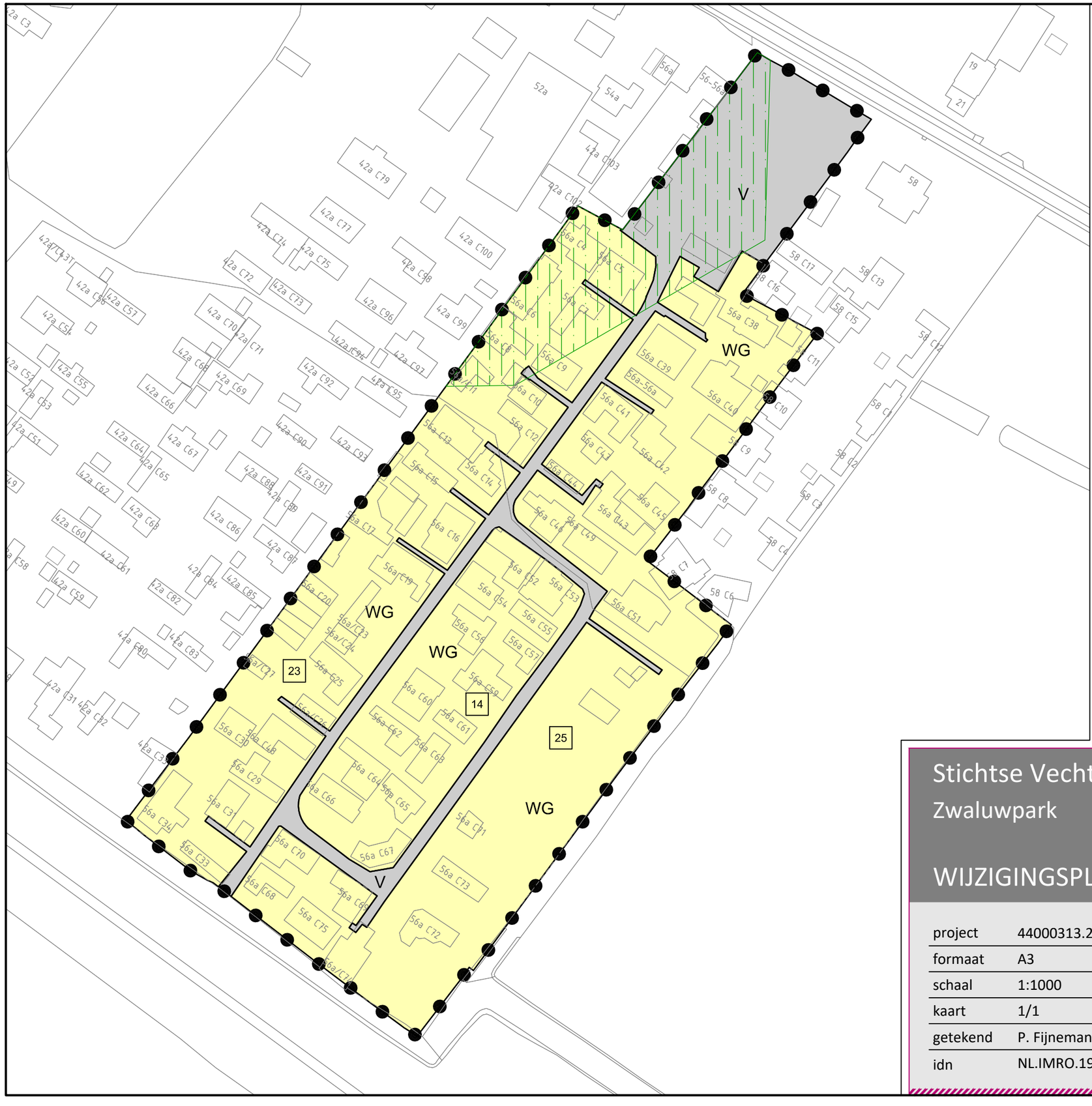
Artikel 5 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het wijzigingsplan Zwaluwpark'.

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Verbeelding



Plangebied

plangrens

Enkelbestemmingen

V — Verkeer

WG — Woongebied

Gebiedsaanduidingen

milieuzone - 100-jaarsaandachtsgebied

Maatvoeringen

23 — maximum aantal wooneenheden

Stichtse Vecht

Zwaluwpark

WIJZIGINGSPLAN

N

project	44000313.20171590		
formaat	A3	vastgesteld	10-01-2019
schaal	1:1000	ontwerp	12-11-2018
kaart	1/1	voorontwerp	----------
getekend	P. Fijneman	concept	07-03-2018
idn	NL.IMRO.1904.WPZwaluwparkMVP-VG01		

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE
w www.rho.nl
e info@rho.nl

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE