

An aerial photograph of a residential neighborhood, showing houses, streets, and green spaces. A semi-transparent grey rectangle is overlaid on the left side of the image, containing the title text.

Stichtse Vecht
Kleihoeve
wijzigingsplan



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Kleihoeve

Stichtse Vecht

wijzigingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.1904.WPKleihoeveTHN-OW01

projectnummer:

400165.20200707

opdrachtgever:

ir. R.A. Sips

planstatus

datum:

05-11-2020

10-11-2020

status:

concept

ontwerp

vastgesteld



Rho

**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3	Onderzoek	11
3.1	Verkeer en wegverkeerslawaaai	11
3.2	Luchtkwaliteit	14
3.3	Bedrijven en milieuhinder	15
3.4	Externe veiligheid	15
3.5	Bodem	17
3.6	Water	17
3.7	Ecologie	19
3.8	Archeologie	20
3.9	Mer-beoordeling	22
Hoofdstuk 4	Juridische regeling	23
4.1	Toetsing aan de wijzigingsregels	23
4.2	Juridische vormgeving van wijzigingsplan	24
Hoofdstuk 5	Economische uitvoerbaarheid	25
Hoofdstuk 6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27

Bijlagen toelichting

Bijlage 1	Inrichting bestaande situatie
Bijlage 2	Inrichting nieuwe situatie
Bijlage 3	Toelichting en toetsing inrichtingsplan
Bijlage 4	Keuring bouwbesluit
Bijlage 5	Bezoekverslag brandweer
Bijlage 6	AERIUS berekening
Bijlage 7	Memo Stikstofberekening
Bijlage 8	Aanmeldnotitie

Regels

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	Overgangs- en slotregels	53
Artikel 4	Slotregel	53



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. Dat bestemmingsplan is op 30 januari 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Stichtse Vecht.

Voor het recreatieterrein Kleihoeve, gelegen achter de Westbroekse Binnenweg 80b, vigeert de bestemming 'Recreatie - 3'. Voor het perceel is het mogelijk deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de bestemming 'Woongebied'. 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 Willemschhof) 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 park Kleihoeve zijn inmiddels de eerste stappen uit het stappenplan doorlopen door het opstellen van een Inrichtingsplan. De inrichting van de bestaande situatie, de inrichting van de nieuwe situatie en de toelichting en toetsing van de nieuwe inrichting, zijn opgenomen in respectievelijk Bijlage 1, Bijlage 2 en Bijlage 3.

In de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan 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 Kleihoeve 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 park Kleihoeve ligt aan de Westbroekse Binnenweg 80b te Tienhoven. Dit park heeft een omvang van ruim 1,5 hectare. Binnen het plangebied staan 31 chalets. De huidige situatie is weergegeven 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

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 2 en Bijlage 3 toegevoegd. Het inrichtingsplan van park Kleihoeve is op 31 maart 2020 door het college goedgekeurd. Het plan gaat uit van de volgende maatregelen om aan de vereisen te voldoen:

A. In enkele gevallen wordt coulance gevraagd aan de gemeente. Dit betreft:

- Perceel 120, afwijking bebouwingspercentage is 0,5 m2;
- Percelen 118, 124, 133 142, afwijking goothoogte chalet bedraagt minder dan 10%;
- Percelen 124, 133, 135, afwijking bouwhoogte chalet bedraagt minder dan 10%;

B. Daarnaast voldoen de percelen 130 en 136 niet aan de voorwaarde dat maximaal 50% van het perceel bebouwd mag worden.

- De inrichting bij het perceel 130 wordt aangepast aangezien de aanwezige ontsluiting niet meer noodzakelijk is. Doordat he perceel wordt vergroot wordt er voldaan aan de voorwaarde dat maximaal 50% van het perceel bebouwd mag worden.
- Perceel 136 voldoet niet aan de voorwaarde. Het bebouwingspercentage bedraagt hier 52,9%. Voor dit perceel wordt coulance gevraagd.

C. Acht percelen voldoen niet aan de voorwaarde dat er maximaal 30 m² aan bijgebouwen en overkappingen aanwezig mag zijn. De percelen die niet voldoen zijn getoetst aan het vergunningsvrij bouwen.

In de huidige situatie voldoen alleen de percelen 133 en 136 niet aan de voorwaarden van het vergunningsvrij bouwen. Voor deze percelen wordt coulance gevraagd.

- Perceel 133 voldoet niet aan voorwaarde a en e van het vergunningsvrij bouwen.
- Perceel 136 voldoet niet aan voorwaarde e van het vergunningsvrij bouwen.

D. Tien percelen voldoen niet aan de voorwaarde dat het hoofdgebouw van een perceel een inhoud van maximaal 250 m³ mag bedragen. Dit zijn de chalets op percelen 118, 130, 131, 133, 134, 135, 136, 140, 141, 143. Voor deze percelen wordt coulance gevraagd.

De omvang van de individuele percelen, de bebouwingsoppervlakte en de hoogte van de hoofd- en bijgebouwen en de inhoudsmaten van de hoofdgebouwen zijn eveneens opgenomen in Bijlage 3.

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 wegverkeerslawaaï

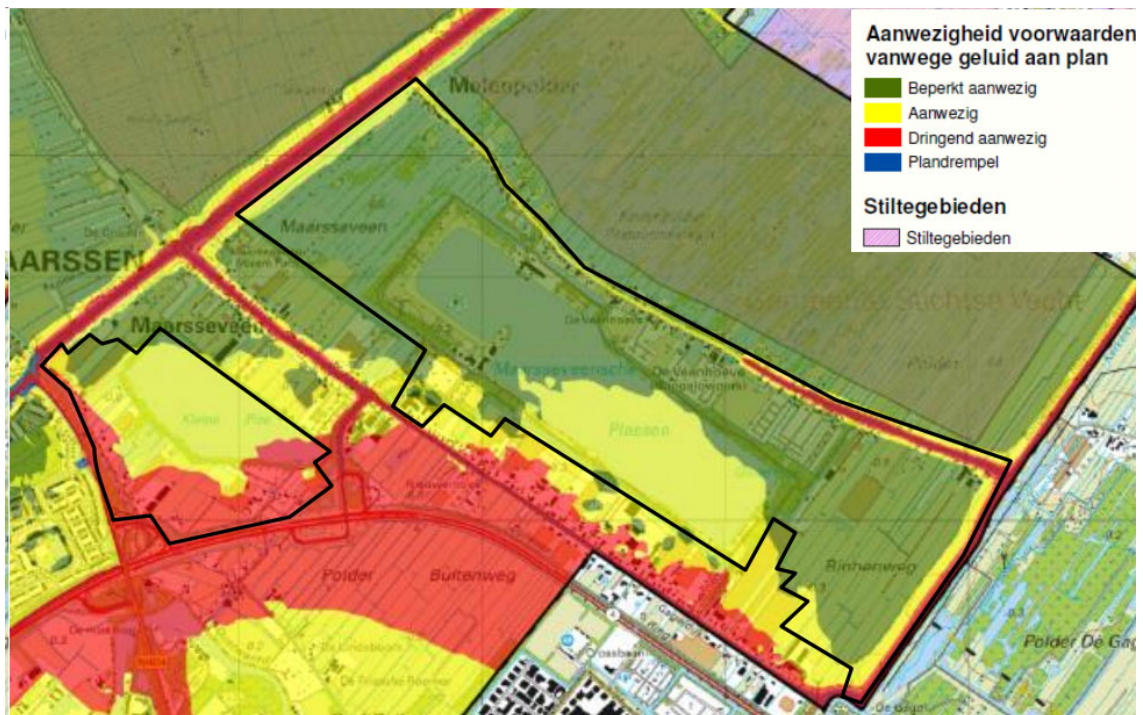
Ontsluiting en verkeersafwikkeling

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 31 recreatiewoningen bedraagt dan 71,3 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 31 woningen in dit gebiedstype bedraagt dan 179,8 mvt/etmaal. In de praktijk worden de chalets al permanent bewoond daardoor zal de verkeersgeneratie feitelijk niet toenemen.

Wegverkeerslawaaï

Recreatiewoningen zijn volgens de Wet geluidhinder (Wgh) geen geluidsgevoelige functies. Voor normale woningen geldt dit wel, waardoor akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï 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 32 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 oranje zone op een geluidbelasting van ten hoogste 63 dB. Enkele recreatiewoningen liggen net op de grens 43-48 dB (lichtgroen). De rest van het terrein kent een geluidbelasting van 38-43 dB in het donkergroene 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 3.1 weergegeven.

Tabel 3.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³

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

NIBM

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

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

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 PM₁₀ en NO₂ 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 NO₂ en PM₁₀ bedraagt in geen geval meer dan 3% van de grenswaarden. Toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat in 2019 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

Aan de Westbroekse Binnenweg 86a, op circa 50 meter ten oosten van het plangebied ligt een caravanstalling met ondergeschikt onderhoud, reparatie, verkoop en verhuur van caravans en opslagbedrijf aanwezig. Dit bedrijf kan worden geschaald onder milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter in rustig buitengebied. Met de afstand van circa 50 meter wordt hieraan voldaan.

Aan de Westbroekse Binnenweg 86c, op circa 75 meter ten oosten van het plangebied ligt een hoveniersbedrijf met een b.o. van meer dan 500 m². Dit bedrijf kan worden geschaald onder milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 50 meter in rustig buitengebied. Met de afstand van circa 75 meter wordt hieraan voldaan.

Conclusie

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. Noodzaak tot bodemonderzoek is daarom niet aan de orde. Bij latere aanvragen voor een omgevingsvergunning, zoals bij vervanging van chalets, zal op dat moment aangetoond moeten worden dat de bodem geschikt is voor de betreffende ontwikkeling.

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

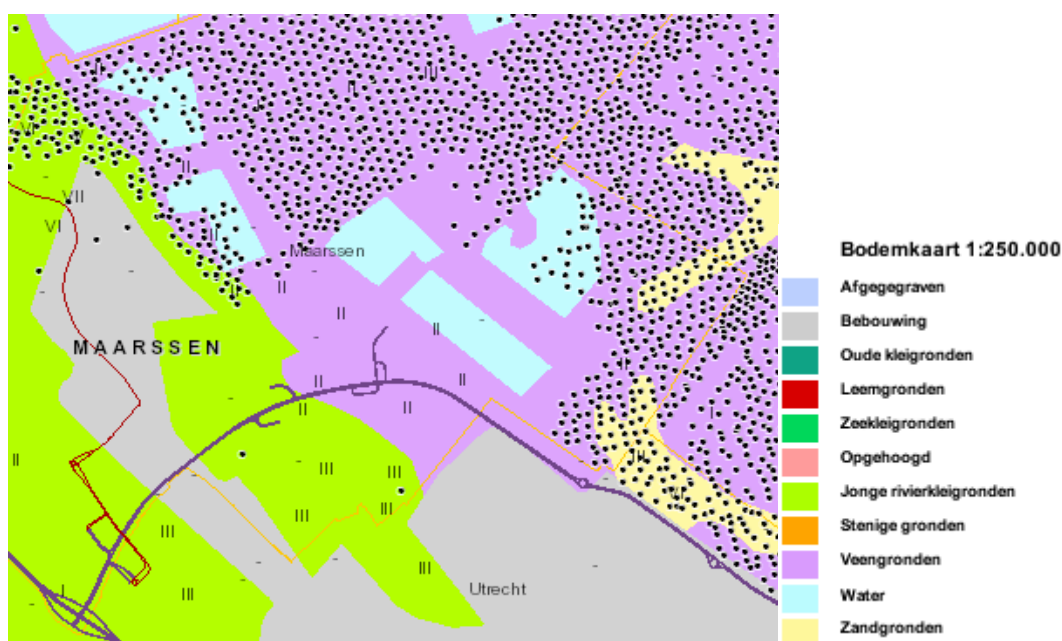
Algemeen

Het plangebied is gelegen aan de Westbroekse Binnenweg 8b 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 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 waar de chalets voor de HWA op zijn aangesloten en waar afvoerputten op zijn aangesloten om het overvloedige HWA snel af te voeren naar de omliggende sloten. De verantwoordelijkheid voor de aanleg, het onderhoud en het functioneren ligt bij de eigenaar van het chalet. Jaarlijks worden de putten geïnspecteerd, en indien nodig schoongemaakt. Al het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar het hoofdriool in de Westbroekse Binnenweg. Het vrijvervalriool op park Kleihoeve is met een leiding $\varnothing$ 250 mm aangesloten op een inspectieput in de Westbroekse Binnenweg, welke via meerdere gemalen uiteindelijk in het rioolstelsel van Maarssen terecht komt. 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 bestaat uit het wijzigen van een functie biedt het wijzigingsplan weinig mogelijkheden om het watersysteem en -beheer te verbeteren.

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

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 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.

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuur Netwerk Nederland (NNN). De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied en tevens NNN-gebied Oostelijke Vechtplassen bedraagt circa 70 meter. Directe effecten zoals areaalverlies, versnippering, verandering van de waterhuishouding en verstoring kunnen op voorhand worden uitgesloten.

In verband met de beperkte afstand tot (stikstofgevoelig) Natura 2000-gebied is een stikstofberekening uitgevoerd, zie bijlage 6. Een toelichting op de berekening is opgenomen in bijlage 7.

Gezien de uitkomsten van de berekening, is bij de provincie Utrecht een vergunning van de Wet natuurbescherming aangevraagd die naar verwachting wordt verleend. Dit betreft een afzonderlijke procedure waarvoor de provincie Utrecht het bevoegd gezag is. Uiterlijk voor de vaststelling van dit wijzigingsplan dient deze vergunning verkregen te zijn.

Conclusie

Bovengenoemd beleid en regelgeving staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg, onder voorwaarde dat de vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is verkregen voordat het wijzigingsplan wordt vastgesteld.

3.8 Archeologie

Regelgeving en beleid

Erfgoedwet

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.

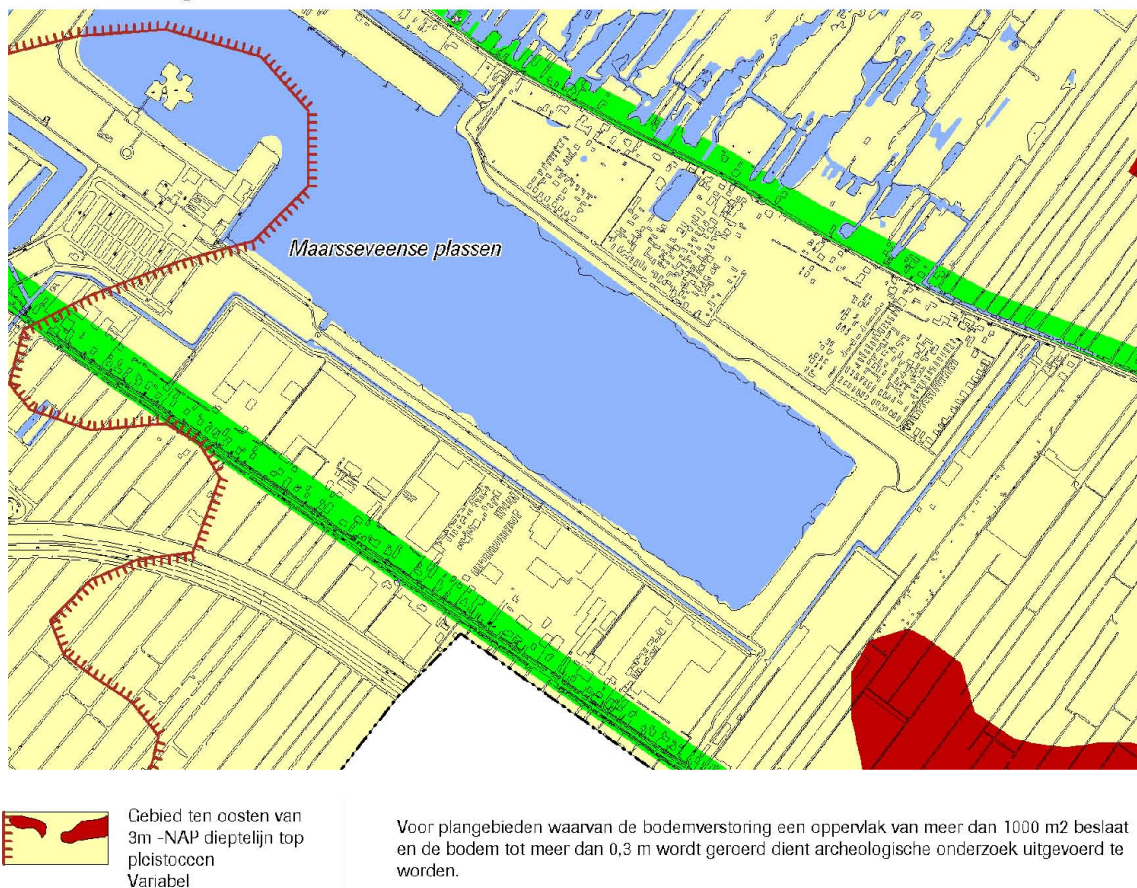
Onderzoek

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 ingrepen 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 er in beperkte mate erfbebouwing te vervallen. Van grootschalige (bodem)ingrepen is verder geen sprake, zodat de drempelwaarde voor archeologisch onderzoek niet overschreden wordt.

Gemeente Maarssen

Archeologische beleidsadvieskaart



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

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

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

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

Toetsing

In het Besluit milieueffectrapportage zijn twee categorieën opgenomen waar deze ontwikkeling mogelijk onder geschaard kan worden. Dit betreft de categorie D10 (wijziging van een vakantiedorp buiten stedelijke zones) en D11.2 (stedelijk ontwikkelingsproject). Gelet op jurisprudentie met betrekking tot deze twee categorieën, kan worden gesteld dat de beoogde ontwikkeling (legalisering woongebruik) niet onder één van beide kan worden geschaard.

Op basis van de uitspraak van de Raad van State (ABRvS) van 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503) volgt dat de wijziging van recreatief naar permanent gebruik van woningen niet onder categorie D10 valt wanneer dit niet leidt tot wezenlijke andere en aanzienlijke nadelige milieueffecten ten opzichte van de huidige situatie en de wijziging slechts een beperkte toename van verkeer tot gevolg zal hebben.

Op basis van de uitspraak van de Raad van State (ABRvS) van 12 juni 2019, r.o. 6.2 (ECLI:NL:RVS:2019:1879) is categorie D11.2 evenmin van toepassing aangezien er geen sprake is van uitbreiding van bebouwing.

Volledigheidshalve is ervoor gekozen toch een aanmeldnotitie op te stellen om uit te sluiten dat het plan tot belangrijk negatieve milieugevolgen leidt. Deze aanmeldnotitie is opgenomen in Bijlage 8. Op basis van deze notitie neemt het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbeslissing waarin wordt aangegeven dat geen volledige m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden.

Conclusie

Gelet op de bevindingen uit de aanmeldnotitie, wordt uitgesloten dat het plan mogelijk leidt tot belangrijke negatieve milieugevolgen.

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 enkele 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 brandweeraadvies is opgenomen in Bijlage 5. 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 3. Op 31 maart 2020 heeft het college van B&W dit inrichtingsplan goedgekeurd.
- de minimale grondoppervlakte van een bouwperceel 150 m² bedraagt;
 > het inrichtingsplan in Bijlage 3 biedt een overzicht van de grootte van de kavels. Hieruit blijkt dat alle kavels aan de minimummaat van 150m² voldoen.
- parkeren voor bewoners en bezoekers op eigen terrein geschiedt, waarbij uitgegaan wordt van ten minste 1,6 parkeerplaats per woning;
 > in het inrichtingsplan is onderbouwd dat er in de nieuwe situatie voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en hoe deze parkeerplaatsen worden ingepast.
- 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. Na aanpassing van de inrichting, kennen

- kavel 120 en 136 nog een overschrijding van respectievelijk 0,2% en 2,9%, waar door het college met het goedkeuren van het inrichtingsplan mee in is gestemd.
- 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. Bij kavel 118, 124, 133 en 142 wijkt de goothoogte van het chalet minder dan 10% af. Bij kavel 124, 133 en 135 wijkt de bouwhoogte van het chalet minder dan 10% af. Daarnaast wijkt op tien kavels de inhoud van het hoofdgebouw af. Dit zijn kavel 118, 130, 131, 133, 134, 135, 136, 140, 141 en 143. Het college heeft door het goedkeuren van het inrichtingsplan ingestemd met deze afwijkingen.
 - de bijbehorende bouwwerken qua oppervlakte maximaal 30 m² mag bedragen, qua goothoogte maximaal 3m en qua bouwhoogte maximaal 5 m, dan wel gelijk is aan de maximale maatvoering in de regels voor vergunningsvrij bouwen (Besluit omgevingsrecht);
 - > de toegestane oppervlakte en de toegestane goot voor bijbehorende bouwwerken zijn vastgelegd in de planregels. Nieuwe situaties dienen daaraan te voldoen. Alleen kavel 133 en 136 voldoen niet aan de wijzigingsvoorwaarden het de regels voor het vergunningsvrij bouwen, waar door het college met het goedkeuren van het inrichtingsplan mee in is gestemd.
 - 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 4 opgenomen. Voor enkele chalets is een nacontrole noodzakelijk vanwege het ontbreken van rookmelders.
 - op de terreinen 5% openbaar groen/water, inclusief speelvoorzieningen, aanwezig zijn;
 - > het inrichtingsplan in Bijlage 3 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 is voldaan.

4.2 Juridische vormgeving van wijzigingsplan

Wanneer dit wijzigingsplan rechtskracht heeft verkregen, zal het wijzigingsplan integraal deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Maarsseveense Plassen e.o' uit 2018. Hierdoor zijn voor de op de verbeelding vastgelegde bestemmingen Verkeer en Woongebied (voormalige recreatief park) de regels van dat plan van toepassing.

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 wordt het ontwerpwijzigingsplan toegestuurd aan de provincie Utrecht, de Omgevingsdienst regio Utrecht en het waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Nadat dit vooroverleg heeft plaatsgevonden, zullen de ontvangen reacties en de wijze waarop deze verwerkt zijn in deze paragraaf worden behandeld.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

bijlagen bij de Toelichting

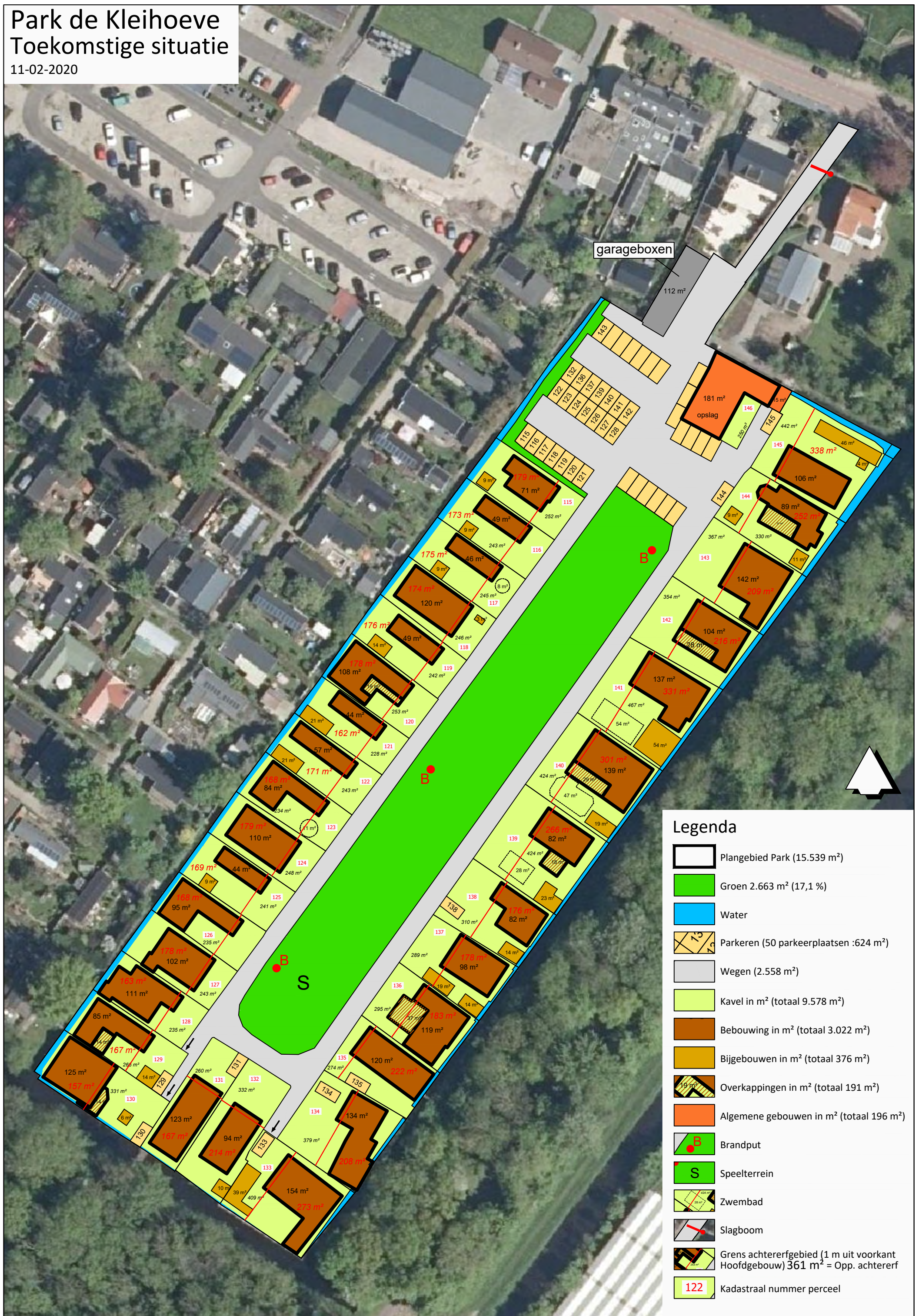
Bijlage 1 Inrichting bestaande situatie

dd. 12-12-2019



Bijlage 2 Inrichting nieuwe situatie

11-02-2020



Bijlage 3 Toelichting en toetsing inrichtingsplan

Aan:	Gemeente Stichtse Vecht
Onderwerp:	Toelichting inrichtingsplan plan Kleihoeve
Datum:	10 februari 2020
Referte:	Ir. Rob Sips
Bijlagen:	- Inrichtingsplan Kleihoeve huidige situatie - Inrichtingsplan Kleihoeve toekomstige situatie - Bijlage 1 tabel huidige bebouwing - Bijlage 2 tabel vergunningsvrij bouwen voorwaarde e - Bijlage 3 Fotobladen - Bijlage 4: Controlelijst brandveiligheid

1. Inleiding

Recreatiepark Kleihoeve ligt aan de Westbroekse Binnenweg 80b. Dit park heeft een omvang van ruim 1,5 hectare. Op het park zijn 31 chalets opgenomen.

In het vigerend bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. (vastgesteld 30 januari 2018) heeft het recreatiepark de bestemming 'Recreatie – 3'. In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de recreatiebestemming per park om te zetten naar een woonbestemming. 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).

Voor de Kleihoeve is de voorbereiding gestart om hiervan uiteindelijk de bestemming te kunnen wijzigen in een woonbestemming. Hiertoe zijn in de eerste plaats de bestaande kavels en de aanwezige bebouwing ingemeten door IDDS Archeologie bv. Daarnaast is nagedacht over een aangepaste inrichting om aan de gemeentelijke eisen te kunnen voldoen. Rho adviseurs bv heeft op basis van deze gegevens een ruimtelijk inrichtingsplan opgesteld., dat als bijlage bij dit memo is gevoegd. Deze memo geeft in tekst uitleg over dit inrichtingsplan. Hieronder wordt als eerste ingegaan op de vereisten van het ruimtelijk inrichtingsplan. Daarna wordt per thema ingegaan op de afzonderlijke vereisten.

2. Inrichtingsplan van het recreatiepark

Het inrichtingsplan voor het totale recreatiepark moet voldoen aan:

1. Digitale plankaart van het totale terrein met een schaal van 1:500.
2. Op deze kaart staat in kleur het groen/water aangegeven. 5% van het totale terrein moet zijn ingericht ten behoeve van algemene groenvoorziening/water, inclusief speelvoorzieningen.
3. Op de kaart staat de gezamenlijk te gebruiken speelvoorziening(en) aangegeven.
4. Op de kaart staan de parkeerplaatsen aangegeven. Dat kunnen de parkeerplaatsen op de individuele percelen zijn en/of een gezamenlijk te gebruiken parkeerterrein. De norm voor het totale terrein ligt op 1,6 parkeerplaats per woning. De norm mag niet worden afgewenteld op de openbare weg. Alle chalets hebben een eigen parkeerplaats toegewezen gekregen op de kaart.
De parkeerplaatsen en/of het parkeerterrein moeten qua afmeting voldoen aan de eisen van de CROW. De afmetingen van de parkeerplaatsen en/of het parkeerterrein moeten meetbaar zijn.
5. Op de kaart staan de bestaande en nieuw aan te leggen ontsluitingswegen met de afmetingen.
6. Op de kaart staan de bestaande en nieuw aan te leggen brandveiligheidsvoorzieningen.
7. Bewijs dat het terrein voldoet aan de brandveiligheidseisen.
8. Foto's van het terrein zodat een algemene indruk kan worden verkregen.

3. Puntsgewijze toelichting

Hieronder wordt per punt op deze vereisten ingegaan. Daarnaast zal ook alvast kort worden ingegaan op de individuele percelen (oppervlakte perceel, chalets en bijgebouwen), zodat een goede indruk kan worden gekregen van het park als geheel.

1. Digitale plankaart

Door Rho adviseurs bv is een inrichtingsplan voor de huidige situatie opgesteld voor het totale terrein met een schaal van 1:1.000.¹ Dit plan is als bijlage bijgevoegd bij deze memo. Deze kaart is digitaal op zowel dwg-formaat als pdf-formaat beschikbaar. Op de kaart is een verklarende legenda opgenomen. Op de kaart is het gehele recreatiepark met een totale omvang van circa 1,55 hectare opgenomen. Daarnaast is ook een inrichtingsplan voor de toekomstige situatie opgesteld.

2. Groen

Op zowel de kaart van de huidige- als de toekomstige situatie staat het groen aangegeven. Het totaal aan groen bedraagt op beide kaarten 2.646 m². Aangezien hiermee 17 % van het totale terrein is ingericht ten behoeve van de algemene groenvoorziening voldoet recreatiepark Kleihoeve aan deze vereiste.

3. Speelvoorziening(en)

Middels de aanduiding S staat op de kaart een speelvoorziening aangegeven op beide kaarten aangegeven.

4. Parkeerplaatsen

Op de kaart staan de parkeerplaatsen in het lichtgeel aangegeven. In totaal zijn er 50 parkeerplaatsen benodigd om te voldoen aan de eis van minimaal 1,6 parkeerplaatsen per woning (31 chalets). Er zijn in de huidige situatie in totaal 50 (gemarkeerde) parkeerplaatsen aanwezig. Vijf parkeerplaatsen bevinden zich op de uitgegeven kavels. Alle parkeerplaatsen voldoen aan de minimale afmetingen die het CROW beschrijft in het ASVV.

In de nieuwe situatie worden 2 van de openbare parkeerplaatsen op uitgegeven kavels gerealiseerd.

5. Ontsluitingswegen

Op de kaart staan de ontsluitingswegen aangegeven met een grijze kleur. De totale verharding in de huidige situatie bedraagt 2.631 m². In de nieuwe situatie bedraagt de totale verharding 2.576 m².

De ontsluiting ter plaatse van de percelen 129 en 130 is niet meer noodzakelijk. Deze gronden worden uitgegeven aan de eigenaren van de percelen 129 en 130. In de nieuwe situering worden de twee bestaande parkeerplaatsen behouden. De entree van de percelen is nu vanaf de noordzijde.

6. Brandveiligheidsvoorzieningen

Op het terrein zijn 3 brandputten aanwezig (zie inrichtingsplan).

7. Brandveiligheidseisen

Met bovenstaande voorzieningen voldoet het park aan de brandveiligheidseisen. Een controlelijst brandveiligheid van de brandweer is als bijlage toegevoegd.

8. Foto's algemene indruk De Kleihoeve

In bijlage 3 zijn enkele foto's opgenomen zodat een algemene indruk van het recreatiepark kan worden verkregen.

¹ Door gebruik te maken van 1:1.000 kan het hele terrein op een A3 worden afgedrukt, indien gewenst kan hetzelfde inrichtingsplan ook op 1:500/A1 worden toegestuurd. Indien de gemeente dit plan raadpleegt vanuit pdf of dwg maakt dit echter geen verschil.

4. Individuele percelen

Naast de voorgeschreven punten voor het inrichtingsplan voor het terrein zijn ook enkele eisen ten aanzien van de individuele percelen beschouwd (zie bijlage 1 Tabel met huidige bebouwing):

1. Percelen minimaal 150 m²

Elk perceel moet minimaal 150 m² zijn. De percelen op het recreatiepark De Kleihoeve verschillen van omvang. Het grootste perceel heeft een omvang van 471 m², het kleinste perceel heeft een omvang van 228 m². Daarmee voldoen alle percelen aan deze eis. De maten van de ingemeten percelen zijn numeriek op de inrichtingskaart opgenomen.

2. Bebouwingspercentage maximaal 50%

Ook de aanwezige chalets en bijgebouwen zijn ingemeten. De omvang van de chalets en bijgebouwen zijn op de inrichtingskaart opgenomen. Uit de inrichtingskaart en bijlage 1 (tabel met huidige bebouwing) kan worden opgemaakt dat de kavels 120, 130 en 136 voor meer dan 50% bebouwd zijn. Voor kavel 120 is de afwijking beperkt en bedraagt 0,5 m². Voor dit aspect wordt voor deze kavel coullance gevraagd aan de gemeente. De overige percelen (130 en 136) worden in het volgende hoofdstuk getoetst aan het vergunningsvrij bouwen.

3. Hoogtes en inhoud chalets

Het hoofdgebouw mag maximaal 250 m³ bedragen met een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 5 m.

De gemeten goothoogtes van chalets behorende bij kadastrale nummers 118, 124, 133 en 142 zijn hoger dan 3 meter en voldoen daarmee niet aan de wijzigingsregels. Voor de bouwhoogtes geldt dat de chalets 124, 133 en 135 hoger zijn dan de maximaal toegestane 5 meter. De overschrijdingen van goot- en bouwhoogtes zijn minimaal, daarom wordt voor deze chalets coullance gevraagd aan de gemeente. De overige chalets voldoen aan de maximale goot- en bouwhoogtes.

De inhoud van de chalets behorende bij kadastrale nummers 118, 130, 131, 133, 134, 135, 136, 140, 141 en 143 is groter dan 250 m³ en voldoen daarmee niet aan de wijzigingsregels. De overige chalets voldoen wel aan de maximale inhoud van 250 m³.

4. Hoogte en oppervlakte bijbehorende bouwwerken

De bijbehorende bouwwerken mogen qua oppervlakte maximaal 30 m² bedragen en qua goot- en bouwhoogte maximaal respectievelijk 3 m en 5 m, danwel gelijk is aan de maximale maatvoering in de regels voor vergunningsvrij bouwen (Besluit omgevingsrecht).

De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen per perceel, loopt uiteen van 0 tot 54 m². De maximum oppervlakte van 30 m² per perceel wordt op 8 percelen overschreden, te weten perceel 133 (39 m²), 136 (37 m²), 137 (33 m²), 139 (41 m²), 140 (48 m²), 141 (54 m²), 144 (51 m²) en 145 (50 m²). De goothoogte van de bijgebouwen en overkappingen per perceel loopt uiteen van 1,74 m tot 2,92 m en blijft hiermee binnen de maat van 3 m. De bouwhoogte van de bijgebouwen en overkappingen loopt uiteen van 2,13 tot 4,04 m en blijft daarmee binnen de maat van 5 m.

5. Vergunningsvrij bouwen

Onderstaand worden de percelen met bijgebouwen die op dit moment niet voldoen aan de wijzigingsregels getoetst aan het vergunningsvrij bouwen. Dit betreft de percelen 133, 136, 137, 139, 140, 141, 144 en 145. 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 bijbehorende bouwwerken of uitbreidingen daarvan dienen zich in het achtererfgebied te bevinden. Het achtererfgebied is het gebied op meer dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw;
- b. De bijbehorende bouwwerken of uitbreidingen daarvan in het achtererfgebied dienen te voldoen aan de volgende eisen:
 - voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
 - 5 m;
 - 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
 - het hoofdgebouw;
 - voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
 - indien hoger dan 3 m: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
 - functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het betreft huisvesting in verband met mantelzorg;
- c. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn;
- d. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;
- e. de oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
 - in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;
 - in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²,
 - in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m².

Om te kunnen bepalen of de erfbouwing op de percelen die niet voldoen vallen onder het vergunningsvrije bouwen is een onderzoek naar alle bovenstaande toets-voorwaarden uitgevoerd.

Toets voorwaarde a

Op de kaart Toekomstige situatie is voor elke kavel het achtererfgebied bepaald. Het achtererfgebied ligt op 1 meter achter de voorkant van het hoofdgebouw (rode lijnen). Overigens moet worden vermeld dat er hier sprake is van een fictieve voorgevellijn, aangezien het terrein niet openbaar toegankelijk is en dat bij de bepaling van de voorgevellijn uit wordt gegaan van de naar de openbare weg gekeerde zijde. Strikt genomen kunnen de voorgevellijnen ook allen gericht worden op de Westbroekse binnenweg of er kan worden bepleit dat de gehele kavel ligt binnen de achtererfgebieden door het ontbreken van de openbare weg en daarmee de voorgevellijn. In dit geval is er voor gekozen om voor alle kavels een achtererf te bepalen, zodat zoveel mogelijk in de geest van het vergunningsvrij bouwen wordt gehandeld. Het aandeel aan bijbehorende bouwwerken in het voorerf dat boven het maximum aan oppervlakte van 30 m² valt wordt getoetst aan vergunningsvrij bouwen. Alleen perceel 133 voldoet niet aan deze voorwaarde, aangezien hier 39 m² aan bijbehorende bouwwerken in het voorerf staat.

Toets voorwaarde b

In het kader van de wijzigingsregels is een striktere toets uitgevoerd voor bouwhoogtes. De kavels voldoen aan voorwaarde b.

Toets voorwaarde c en d

Alle bebouwing is op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied gebouwd en zijn niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte. Alle kavels voldoen daarmee aan voorwaarden c en d.

Toets voorwaarde e

In bijlage 2 worden de percelen die niet voldoen aan de eis 'maximaal 30 m² aan bijgebouwen' getoetst aan voorwaarde e. Percelen 133 en 136 voldoen in de huidige situatie niet aan voorwaarde e.

6. Conclusie

De inrichting van het recreatiepark De Kleihoeve voldoet niet aan alle wijzigingsvoorwaarden.

- A. In enkele gevallen wordt coultance gevraagd aan de gemeente. Dit betreft:
- Perceel 120, afwijking bebouwingspercentage is 0,5 m²;
 - Percelen 118, 124, 133 142, afwijking goothoogte chalet bedraagt minder dan 10%;
 - Percelen 124, 133, 135, afwijking bouwhoogte chalet bedraagt minder dan 10%;
- B. Daarnaast voldoen de percelen 130 en 136 niet aan de voorwaarde dat maximaal 50% van het perceel bebouwd mag worden.
- De inrichting bij het perceel 130 wordt aangepast aangezien de aanwezige ontsluiting niet meer noodzakelijk is. Doordat het perceel wordt vergroot wordt er voldaan aan de voorwaarde dat maximaal 50% van het perceel bebouwd mag worden.
 - Perceel 136 voldoet niet aan de voorwaarde. Het bebouwingspercentage bedraagt hier 52,9%. Voor dit perceel wordt coultance gevraagd.
- C. Acht percelen voldoen niet aan de voorwaarde dat er maximaal 30 m² aan bijgebouwen en overkappingen aanwezig mag zijn. De percelen die niet voldoen zijn getoetst aan het vergunningsvrij bouwen. In de huidige situatie voldoen alleen de percelen 133 en 136 niet aan de voorwaarden van het vergunningsvrij bouwen. Voor deze percelen wordt coultance gevraagd.
- Perceel 133 voldoet niet aan voorwaarde a en e van het vergunningsvrij bouwen.
 - Perceel 136 voldoet niet aan voorwaarde e van het vergunningsvrij bouwen.
- D. Tien percelen voldoen niet aan de voorwaarde dat het hoofdgebouw van een perceel een inhoud van maximaal 250 m³ mag bedragen. Dit zijn de chalets op percelen 118, 130, 131, 133, 134, 135, 136, 140, 141, 143. Voor deze percelen wordt coultance gevraagd.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Bijlagen

Bijlage 1 Tabel huidige bebouwing

nummer		goothoogte		bouwhoogte		oppervlakte (in m ²)				inhoud (in m ³)	bebouwings-
Chalet	Kada- straal	Chalet (≤3m)	Bijbe- horende bouw werken (≤3)	Chalet (≤5m)	Bijbe- horende bouw werken (≤3)	Perceel	Chalet	Bijbe- horende bouw werken (≤30 m ²)	Totaal	Chalet	Percentage (≤ 50 %)
1	115	2,78	2,25	3,66	2,87	252	71	9	80	152	31,7
2	116	2,78	2,25	3,85	2,87	243	49	9	58	107	23,9
3	117	2,8	2,22	3,79	2,84	245	46	9	55	101	22,4
4	118	3,11	1,75	4,9	2,13	246	120	3	123	268	50,0
5	119	2,82	2,26	3,92	2,88	242	49	14	63	107	26,0
6	120	2,78	-	3,88	-	253	108	19	127	237	50,2
7	121	2,78	2,23	3,63	2,85	228	44	21	65	96	28,5
8	122	2,86	2,25	2,15	2,87	243	57	21	78	125	32,1
9	123	2,85	-	2,03	-	234	84	0	84	184	35,9
10	124	3,14	-	5,04	-	248	110	0	110	245	44,4
11	125	2,86	2,25	3,61	2,87	241	44	9	53	96	22,0
12	126	2,9	-	3,68	-	235	95	0	95	208	40,4
13	127	2,84	-	3,77	-	243	102	0	102	223	42,0
14	128	2,85	-	3,64	-	235	111	0	111	243	47,2
15	129	2,86	2,26	3,83	2,77	243	85	28	113	186	46,5
16	130	2,85	1,98	3,61	2,15	273	125	20	145	274	53,1
17	131	2,99	-	3,76	-	260	123	0	123	283	47,3
18	132	2,7	2,43	3,87	2,43	332	94	10	104	216	31,3
19	133	3,03	2,61	5,36	4	409	154	39	193	370	47,2
20	134	2,45	-	3,36	-	379	134	0	134	295	35,4
21	135	2,45	-	5,22	-	274	120	0	120	276	43,8
22	136	2,8	2,8	3,81	3	295	119	37	156	263	52,9
23	137	2,8	2,25	3,84	2,87	289	98	33	131	217	45,3
24	138	2,82	2,26	3,66	2,86	310	82	14	96	180	31,0
25	139	2,62	2,25	3,31	2,87	424	82	41	123	181	29,0
26	140	2,92	2,25	4,39	2,87	424	139	48	187	324	44,1
27	141	2,92	2,92	4,21	4,04	467	137	54	191	319	40,9
28	142	3,02	-	4,94	-	354	104	28	132	239	37,3
29	143	3	-	4,89	-	367	142	0	142	320	38,7
30	144	2,75	1,74	3,52	2,31	330	89	51	140	201	42,4
31	145	2,88	2,1	4	2,9	442	106	50	156	240	35,3

Bijlage 2 Tabel toets vergunningsvrij bouwen, voorwaarde e

Het bebouwingsgebied betreft het achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijke hoofdgebouw*.

*oorspronkelijke hoofdgebouw is niet overal bekend, uitgegaan is van het huidige hoofdgebouw (worst-case).

Vergunningsvrij:

- in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;
- in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²,
- in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²,

Bijbehorend bouwwerk: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak (dus zwembaden worden bij het vergunningsvrij bouwen niet meegerekend).

Chalet	Kadastraal	Bebouwingsgebied (m ²)	Maximaal vergunningsvrij in bebouwingsgebied (m ²)	Bijbehorende bouwwerken (m ²)	Toets
19	133	163-154= 9	4,5	39	Voldoet niet
22	136	187-119= 68	34	37	Voldoet niet
23	137	186-98= 88	44	33	Voldoet
25	139	273-82= 191	50+18,2 = 68,2	41	Voldoet
26	140	309-139= 170	50+14 = 64	48	Voldoet
27	141	343-137= 206	50+21,2 = 71,2	54	Voldoet
30	144	245-89= 156	50+11,2 = 61,2	51	Voldoet
31	145	345-106= 239	50+27,8 = 77,8	50	Voldoet

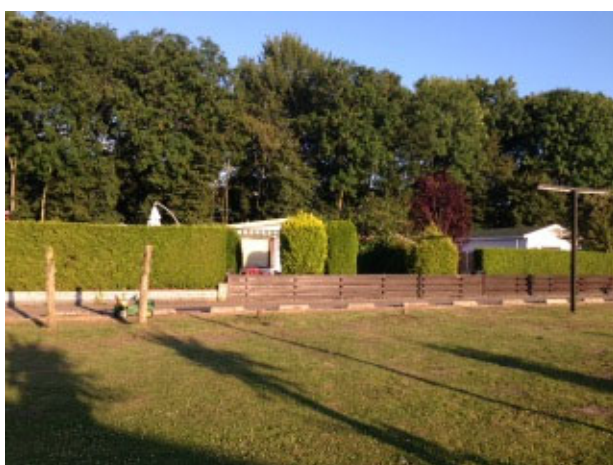
Bijlage 3: Fotoblad



Overzichtsfoto's



Speelvoorziening



Brandvoorziening en beeld van kavel



Ontsluiting van het park

Controlelijst brandveiligheid

Bouwwerk/inrichting		Datum:	16-9-2014
Naam:	Recreatieterrein De Kleihoeve	Toeziethouder:	Heutenik, C.G.
Archiefnr. Brw:	R3612AK80A	E-mail:	c.heutenik@vru.nl
BAG-id:	0333200000004386	Telefoonnr.:	088-8783736
Adres:	Westbroekse Binnenweg 80 A	Reden	☐ BIO-controle (bouw/installatie/organisatie) ☐ Integrale controle (met andere dienst) ☐ Gebruik controle ☐ Oplevercontrole ☐ Aspect/thema controle ☐ Controle na brand ☐ Klacht ☐ (Loze) brandmelding ☐ Anders
Pc Plaats:	3612 AK Tienhoven		
Naam contactpers:	Klei, J. van der		
E-mail contactpers:			
Telefoon contactpers:	0346-282876		
Dossieronderzoek	☐ d.d.		
Algemeen gebruik Vergunning/melding actueel? Motivatie:			
Opmerkingen/afspraken/gelijkwaardigheden		Norm/opmerking nodeloze alarmeringen	
recreatieterrein			
Aanwezige Installaties		Aanwezige Preparaties	
☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐		☐ 230 Geboorde put gesloten ☐ 110 Bereikbaarheidskaart ☐ ☐ ☐	
		Aanwezige Toetredingen	
		☐ 300 Sleutelbuis ☐ 300 Sleutelbuis ☐	
Gespreksverslag:			
Tijdens het bezoek is het volgende besproken met:			
Functie: Gebruiker			
Om te voldoen aan de regelgeving met betrekking tot brandveiligheid, in relatie tot de op de rest van dit formulier in rood gemaakte opmerkingen, wordt er het volgende verwacht van de gebruiker en/of eigenaar van het bouwwerk/inrichting: 1. Standaard dient elke geboorde put één keer per jaar visueel gecontroleerd te worden op vindbaarheid, bereikbaarheid, obstakels en afsluiting. Elke geboorde put dient één keer in de 2 jaar gecontroleerd te worden op werking en capaciteit. Werking en waterlevering dient plaats te vinden door een door een zake kundig bedrijf. Een afschrift van het rapport/certificaat van de capaciteitstest van de geboorde putten kunt u sturen naar preventie.rv@vru.nl.			
vervolgactie?			
Naast de hierboven genoemde wettelijke eisen wil ik u, in het kader van het verbeteren van de brandveiligheid nog het volgende adviseren.			

Controlelijst installaties bestaande bouw

Bouwbesluit 2012; Hoofdstuk 6, Voorschriften inzake installaties						
Omschrijving voorschrift		NvT	NG	V	AP	O
Afd. 6.1	Verlichting, nieuwbouw en bestaande bouw					
	Art. 6.2 Verlichting	☐	☐	☒	☐	☐
	Art. 6.3 Noodverlichting	☒	☐	☐	☐	☐
	Art. 6.4 Aansluiting op voorziening voor elektriciteit	☐	☐	☒	☐	☐
	Art. 6.5 Verduisterde ruimten	☒	☐	☐	☐	☐
Constatering:						
Afd. 6.2	Art. 6.8 Voorzieningen voor elektriciteit	☐	☐	☒	☐	☐
	Art. 6.9 Voorzieningen voor gas	☐	☐	☒	☐	☐
	Constatering:					
Afd. 6.5	Tijdig vaststellen van brand nieuwbouw en bestaande bouw					
	Art. 6.20 Brandmeldinstallatie	☒	☐	☐	☐	☐
	☐ Doormelding brandweer					
	☐ Doormelding zorgverlener					
	☐ Inspectiecertificaat aanwezig					
Afd. 6.5	Art. 6.21 Rookmelders	☐	☐	☒	☐	☐
	Constatering:					
Afd. 6.6	Vluchten bij brand nieuwbouw en bestaande bouw					
	Art. 6.23 Ontruimingsalarminstallatie en ontruimingsplan	☒	☐	☐	☐	☐
	Art. 6.24 Vluchtrouteaanduidingen	☒	☐	☐	☐	☐
	Art. 6.25 Deuren in vluchtroutes	☒	☐	☐	☐	☐
	Art. 6.26 Zelfsluitende deuren	☒	☐	☐	☐	☐
Constatering:						
Afd. 6.7	Bestrijden van brand nieuwbouw en bestaande bouw					
	Art. 6.28 Brandslanghaspels	☒	☐	☐	☐	☐
	Art. 6.31 Blustoestellen	☒	☐	☐	☐	☐
	Art. 6.32 Automatische brandblusinstallatie en rookbeheersingssysteem	☒	☐	☐	☐	☐
	Art. 6.33 Aanduiding blusmiddelen	☒	☐	☐	☐	☐
Constatering:						

Controlelijst (Gebruik) bestaande bouw

Bouwbesluit 2012; Hoofdstuk 7, Voorschriften inzake gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen					
Omschrijving voorschrift		NvT	V	AP	O
Afd. 7.1	Voorkomen van brandgevaar en ontwikkeling van brand, nieuwbouw en bestaande bouw				
	Art. 7.2 Verbod op roken en open vuur	☐	☐	☐	☐
	Art. 7.3 Vastzetten zelfsluitend constructieonderdeel	☐	☐	☐	☐
	Art. 7.4 Aankleding	☐	☐	☐	☐
	Art. 7.5 Brandveiligheid inrichtingselementen	☐	☐	☐	☐
	Art. 7.6 Brandgevaarlijke stoffen	☐	☐	☐	☐
	Art. 7.7 Brandbare niet-milieugevaarlijke stoffen	☐	☐	☐	☐
	Art. 7.8 Opslag in stookruimte	☐	☐	☐	☐
	Art. 7.9 Veilig gebruik verbrandingstoestel	☐	☐	☐	☐
	Art. 7.10 Restrisiko brandgevaar en ontwikkeling van brand	☐	☒	☐	☐
Constatering:					
Afd. 7.2	Veiligvluchten bij brand, nieuwbouw en bestaande bouw				
	Art. 7.12 Deuren in vluchtroutes		☐	☐	☐
	Art. 7.13 Opstelling zitplaatsen en verdere inrichting	☐	☐	☐	☐
	Art. 7.14 Gangpaden	☐	☒	☐	☐
	Art. 7.15 Beperking van gevaar voor letsel	☐	☒	☐	☐
	Art. 7.16 Restrisiko veilig vluchten bij brand	☐	☒	☐	☐
Constatering:					
Afd. 7.3	Overige bepalingen veilig en gezond gebruik, nieuwbouw en bestaande bouw				
	Art. 7.21 Zindelijke staat van bouwwerken, open erven en terreinen	☐	☒	☐	☐
	Art. 7.22 Restrisiko gebruik bouwwerken, open erven en terreinen	☐	☒	☐	☐
Constatering:					

Controlelijst repressieve voorzieningen

Repressieve voorzieningen					
Omschrijving voorschrift		NvT	V	AP	O
Afd. 6.6	Bestrijden van brand nieuwbouw en bestaande bouw				
	Art. 6.29 Droge blusleiding (Type droge blusleiding?)	☒	☐	☐	☐
	Laatste afpersing (5 jaarlijks) d.d.				
	Art. 6.30 Bluswatervoorziening (Openbare < 40 mtr van toegang)		☐		☐
	☒ Eigen bluswatervoorziening (Type eigen bluswatervrz?)				
	Aanduiding in orde	☐	☐	☒	☐
	Visuele controle uitgevoerd door gebruiker	☐	☐	☒	☐
Bij geboorde put; testrapport aanwezig	☐	☐	☒	☐	
Constatering:					
Afd. 6.7	Bereikbaarheid voor hulpdiensten nieuwbouw en bestaande bouw				
	Art. 6.36 Brandweeringang (incl controle op sleutels)	☐	☒	☐	☐
	Art. 6.37 Bereikbaarheid bouwwerk voor hulpverleningsdiensten		☒	☐	☐
	Art. 6.38 Opstelplaatsen voor brandweervoertuigen	☐	☒	☐	☐
	Art. 6.39 Brandweerlift	☒	☐	☐	☐
	☐ Keuringsrapport aanwezig				
	Art. 6.40 Mobiele radiocommunicatie hulpverleningsdiensten	☒	☐	☐	☐
Constatering:					
Bereikbaarheids-kaart	☐ Bereikbaarheidskaart aanwezig				
	Algemene gegevens actueel en volledig		☒	☐	☐
	Tekening komt overeen met daadwerkelijke situatie		☒	☐	☐
	Risicovolle situaties/activiteiten zijn aangegeven		☒	☐	☐
	Bereikbaarheidskaart is overzichtelijk		☒	☐	☐
	Constatering (actie brandweer):				

Voor meer informatie omtrent regelgeving op het gebied van brandveiligheid en de volledige wetsteksten zie; www.infopuntbrandveiligheid.nl

Het aanvragen van een omgevingsvergunning of het doen van een melding brandveilig gebruik, indien noodzakelijk, kan via www.omgevingsloket.nl of via het loket van de gemeente.

Opmerking:

Deze controlelijst is opgemaakt naar aanleiding van een bezoek van een preventie inspecteur en wordt u, indien mogelijk, digitaal toegestuurd.

Deze controlelijst is geen aanschrijving in de zin van de Woningwet, maar een weergave van de geconstateerde naleving van de wettelijke voorschriften op het gebied van brandveiligheid. Hiertegen staat daarom dan ook geen formele mogelijkheid voor bezwaar en beroep open. Voor vragen over deze controlelijst kunt u uiteraard altijd terecht bij de afdeling Preventie van de Brandweer veiligheidsregio Utrecht.

Indien het noodzakelijk wordt geacht, in verband met de ernst, het terugkeerpatroon of de duur van de strijdigheid met de geldende wet en regelgeving, kan besloten worden om alsnog handhavend op te treden. Deze aanschrijving ontvangt u schriftelijk en staat wel open voor bezwaar en beroep.

Renvooi

NvT	Niet van toepassing
NG	Niet gecontroleerd
V	Voldoet
AP	Aandachtspunt (geen hercontrole)
Onb	Onbekend
O	Overtreding (hercontrole)



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Bijlage 4 Keuring bouwbesluit

Chalet	Datum	Voldoet wel/niet	Constatering	Advies	Nacontrole
C1	2-sep	Wel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
C2	2-sep	Wel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
C3		Niet	Geen rookmelder aanwezig en schimmelvorming geconstateerd	Rookmelder ophangen en nacontrole inplannen. De eigenaar/bewoner adviseren de schimmelvorming aan te pakken.	Ingepland op 27-11
C4	28-aug	Niet	Geen rookmelder aanwezig	Rookmelder ophangen en nacontrole uitvoeren	Ingepland op 27-11
C5	2-sep	Niet	Geen rookmelder aanwezig	Rookmelder ophangen en nacontrole uitvoeren	Ingepland op 27-11
C6	26-aug	Wel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
C7	26-aug	Wel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
c8	28-aug	Niet	Geen rookmelders aanwezig. Gebaseerd op zijn visuele inspectie heeft de toezichthouder twijfels over de deugdelijkheid van de bouwkundige constructie.	Rookmelder ophangen en nacontrole uitvoeren. De eigenaar/bewoner adviseren de staat van de bouwkundige constructie te onderzoeken.	Ingepland op 27-11
c9	4-sep	Wel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
c10	4-sep	Wel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
c11	26-aug	Niet	Geen rookmelders aanwezig. Gebaseerd op zijn visuele inspectie heeft de toezichthouder twijfels over de deugdelijkheid van de bouwkundige constructie.	Rookmelder ophangen en nacontrole uitvoeren. De eigenaar/bewoner adviseren de staat van de bouwkundige constructie te onderzoeken.	Ingepland op 27-11
c12	28-aug	Wel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
c13	4-sep	Wel	Rookmelder wel aanwezig, maar onjuist gemonteerd.	Rookmelder juist ophangen en nacontrole uitvoeren	Ingepland op 27-11
c14	26-aug	Niet	Geen rookmelder aanwezig	Rookmelder ophangen en nacontrole uitvoeren	Ingepland op 27-11
c15	28-aug	Wel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
c16	26-aug	Wel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
c17	4-sep	Wel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
c18	2-sep	Wel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
c19	2-sep	Wel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
c20	2-sep	Wel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
c29	2-sep	Wel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
C30	4-sep	Wel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
C31	26-aug	Wel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
C32	26-aug	Wel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
C33	26-aug	Wel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
C34	28-aug	Wel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
C35	4-sep	Wel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
C36	28-aug	Niet	Geen rookmelder aanwezig.	Rookmelder ophangen en nacontrole uitvoeren	Ingepland op 27-11
C37	4-sep	Wel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
C38	4-sep	Wel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
C39	2-sep	Wel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Bijlage 5 Bezoekverslag brandweer

Controlelijst brandveiligheid

Bouwwerk/inrichting		Datum:	16-9-2014
Naam:	Recreatieterrein De Kleihoeve	Toeziethouder:	Heutenik, C.G.
Archiefnr. Brw:	R3612AK80A	E-mail:	c.heutenik@vru.nl
BAG-id:	0333200000004386	Telefoonnr.:	088-8783736
Adres:	Westbroekse Binnenweg 80 A	Reden	☐ BIO-controle (bouw/installatie/organisatie)
Pc Plaats:	3612 AK Tienhoven		☐ Integrale controle (met andere dienst)
Naam contactpers:	Klei, J. van der		☐ Gebruik controle
E-mail contactpers:			☐ Oplevercontrole
Telefoon contactpers:	0346-282876		☐ Aspect/thema controle
Dossieronderzoek	☐ d.d.		☐ Controle na brand
Algemeen gebruik Vergunning/melding actueel?	☐ ☐		☐ Klacht
Motivatie:		☐ (Loze) brandmelding	
Opmerkingen/afspraken/gelijkwaardigheden		Norm/opmerking nodeloze alarmeringen	
recreatieterrein			
Aanwezige Installaties		Aanwezige Preparaties	
☐		230 Geboorde put gesloten ☐	
☐		110 Bereikbaarheidskaart ☐	
☐		☐	
☐		☐	
☐		☐	
☐		Aanwezige Toetredingen	
☐		300 Sleutelbuis ☐	
☐		300 Sleutelbuis ☐	
☐		☐	
Gespreksverslag:			
Tijdens het bezoek is het volgende besproken met:			
Functie: Gebruiker			
Om te voldoen aan de regelgeving met betrekking tot brandveiligheid, in relatie tot de op de rest van dit formulier in rood gemaakte opmerkingen, wordt er het volgende verwacht van de gebruiker en/of eigenaar van het bouwwerk/inrichting: 1. Standaard dient elke geboorde put één keer per jaar visueel gecontroleerd te worden op vindbaarheid, bereikbaarheid, obstakels en afsluiting. Elke geboorde put dient één keer in de 2 jaar gecontroleerd te worden op werking en capaciteit. Werking en waterlevering dient plaats te vinden door een door een zake kundig bedrijf. Een afschrift van het rapport/certificaat van de capaciteitstest van de geboorde putten kunt u sturen naar preventie.rv@vru.nl.			
vervolgactie?			
Naast de hierboven genoemde wettelijke eisen wil ik u, in het kader van het verbeteren van de brandveiligheid nog het volgende adviseren.			

Controlelijst installaties bestaande bouw

Bouwbesluit 2012; Hoofdstuk 6, Voorschriften inzake installaties						
Omschrijving voorschrift		NvT	NG	V	AP	O
Afd. 6.1	Verlichting, nieuwbouw en bestaande bouw					
	Art. 6.2 Verlichting	☐	☐	☒	☐	☐
	Art. 6.3 Noodverlichting	☒	☐	☐	☐	☐
	Art. 6.4 Aansluiting op voorziening voor elektriciteit	☐	☐	☒	☐	☐
	Art. 6.5 Verduisterde ruimten	☒	☐	☐	☐	☐
Constatering:						
Afd. 6.2	Art. 6.8 Voorzieningen voor elektriciteit	☐	☐	☒	☐	☐
	Art. 6.9 Voorzieningen voor gas	☐	☐	☒	☐	☐
	Constatering:					
Afd. 6.5	Tijdig vaststellen van brand nieuwbouw en bestaande bouw					
	Art. 6.20 Brandmeldinstallatie	☒	☐	☐	☐	☐
	☐ Doormelding brandweer					
	☐ Doormelding zorgverlener					
	☐ Inspectiecertificaat aanwezig					
Afd. 6.5	Art. 6.21 Rookmelders	☐	☐	☒	☐	☐
	Constatering:					
Afd. 6.6	Vluchten bij brand nieuwbouw en bestaande bouw					
	Art. 6.23 Ontruimingsalarminstallatie en ontruimingsplan	☒	☐	☐	☐	☐
	Art. 6.24 Vluchtrouteaanduidingen	☒	☐	☐	☐	☐
	Art. 6.25 Deuren in vluchtroutes	☒	☐	☐	☐	☐
	Art. 6.26 Zelfsluitende deuren	☒	☐	☐	☐	☐
Constatering:						
Afd. 6.7	Bestrijden van brand nieuwbouw en bestaande bouw					
	Art. 6.28 Brandslanghaspels	☒	☐	☐	☐	☐
	Art. 6.31 Blustoestellen	☒	☐	☐	☐	☐
	Art. 6.32 Automatische brandblusinstallatie en rookbeheersingssysteem	☒	☐	☐	☐	☐
	Art. 6.33 Aanduiding blusmiddelen	☒	☐	☐	☐	☐
Constatering:						

Controlelijst (Gebruik) bestaande bouw

Bouwbesluit 2012; Hoofdstuk 7, Voorschriften inzake gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen					
Omschrijving voorschrift		NvT	V	AP	O
Afd. 7.1	Voorkomen van brandgevaar en ontwikkeling van brand, nieuwbouw en bestaande bouw				
	Art. 7.2 Verbod op roken en open vuur	☐	☐	☐	☐
	Art. 7.3 Vastzetten zelfsluitend constructieonderdeel	☐	☐	☐	☐
	Art. 7.4 Aankleding	☐	☐	☐	☐
	Art. 7.5 Brandveiligheid inrichtingselementen	☐	☐	☐	☐
	Art. 7.6 Brandgevaarlijke stoffen	☐	☐	☐	☐
	Art. 7.7 Brandbare niet-milieugevaarlijke stoffen	☐	☐	☐	☐
	Art. 7.8 Opslag in stookruimte	☐	☐	☐	☐
	Art. 7.9 Veilig gebruik verbrandingstoestel	☐	☐	☐	☐
	Art. 7.10 Restrisiko brandgevaar en ontwikkeling van brand	☐	☒	☐	☐
Constatering:					
Afd. 7.2	Veiligvluchten bij brand, nieuwbouw en bestaande bouw				
	Art. 7.12 Deuren in vluchtroutes		☐	☐	☐
	Art. 7.13 Opstelling zitplaatsen en verdere inrichting	☐	☐	☐	☐
	Art. 7.14 Gangpaden	☐	☒	☐	☐
	Art. 7.15 Beperking van gevaar voor letsel	☐	☒	☐	☐
	Art. 7.16 Restrisiko veilig vluchten bij brand	☐	☒	☐	☐
Constatering:					
Afd. 7.3	Overige bepalingen veilig en gezond gebruik, nieuwbouw en bestaande bouw				
	Art. 7.21 Zindelijke staat van bouwwerken, open erven en terreinen	☐	☒	☐	☐
	Art. 7.22 Restrisiko gebruik bouwwerken, open erven en terreinen	☐	☒	☐	☐
Constatering:					

Controlelijst repressieve voorzieningen

Repressieve voorzieningen					
Omschrijving voorschrift		NVT	V	AP	O
Afd. 6.6	Bestrijden van brand nieuwbouw en bestaande bouw				
	Art. 6.29 Droge blusleiding (Type droge blusleiding?)	☒	☐	☐	☐
	Laatste afpersing (5 jaarlijks) d.d.		☐		☐
	Art. 6.30 Bluswatervoorziening (Openbare < 40 mtr van toegang)		☐		☐
	☒ Eigen bluswatervoorziening (Type eigen bluswatervrz?)				
	Aanduiding in orde	☐	☐	☒	☐
	Visuele controle uitgevoerd door gebruiker	☐	☐	☒	☐
Afd. 6.7	Bij geboorde put; testrapport aanwezig	☐	☐	☒	☐
	Constatering:				
	Bereikbaarheid voor hulpdiensten nieuwbouw en bestaande bouw				
	Art. 6.36 Brandweeringang (incl controle op sleutels)	☐	☒	☐	☐
	Art. 6.37 Bereikbaarheid bouwwerk voor hulpverleningsdiensten		☒	☐	☐
	Art. 6.38 Opstelplaatsen voor brandweervoertuigen	☐	☒	☐	☐
	Art. 6.39 Brandweerlift	☒	☐	☐	☐
Bereikbaarheidskaart	☐ Keuringsrapport aanwezig				
	Art. 6.40 Mobiele radiocommunicatie hulpverleningsdiensten	☒	☐	☐	☐
	Constatering:				
	☐ Bereikbaarheidskaart aanwezig				
	Algemene gegevens actueel en volledig		☒	☐	☐
	Tekening komt overeen met daadwerkelijke situatie		☒	☐	☐
	Risicovolle situaties/activiteiten zijn aangegeven		☒	☐	☐
Bereikbaarheidskaart	Bereikbaarheidskaart is overzichtelijk		☒	☐	☐
	Constatering (actie brandweer):				

Voor meer informatie omtrent regelgeving op het gebied van brandveiligheid en de volledige wetsteksten zie; www.infopuntbrandveiligheid.nl

Het aanvragen van een omgevingsvergunning of het doen van een melding brandveilig gebruik, indien noodzakelijk, kan via www.omgevingsloket.nl of via het loket van de gemeente.

Opmerking:

Deze controlelijst is opgemaakt naar aanleiding van een bezoek van een preventie inspecteur en wordt u, indien mogelijk, digitaal toegestuurd.

Deze controlelijst is geen aanschrijving in de zin van de Woningwet, maar een weergave van de geconstateerde naleving van de wettelijke voorschriften op het gebied van brandveiligheid. Hiertegen staat daarom dan ook geen formele mogelijkheid voor bezwaar en beroep open. Voor vragen over deze controlelijst kunt u uiteraard altijd terecht bij de afdeling Preventie van de Brandweer veiligheidsregio Utrecht.

Indien het noodzakelijk wordt geacht, in verband met de ernst, het terugkeerpatroon of de duur van de strijdigheid met de geldende wet en regelgeving, kan besloten worden om alsnog handhavend op te treden. Deze aanschrijving ontvangt u schriftelijk en staat wel open voor bezwaar en beroep.

Renvooi

NvT	Niet van toepassing
NG	Niet gecontroleerd
V	Voldoet
AP	Aandachtspunt (geen hercontrole)
Onb	Onbekend
O	Overtreding (hercontrole)

Bijlage 6 AERIUS berekening

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

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:
<https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers>.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
-	Westbroekse Binnenweg 80b, - -

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk	
Kleihoeve	Rf1LKp9s3STD	
Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
02 november 2020, 16:09	2020	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

Situatie 1	
NOx	46,63 kg/j
NH ₃	1,09 kg/j

Resultaten

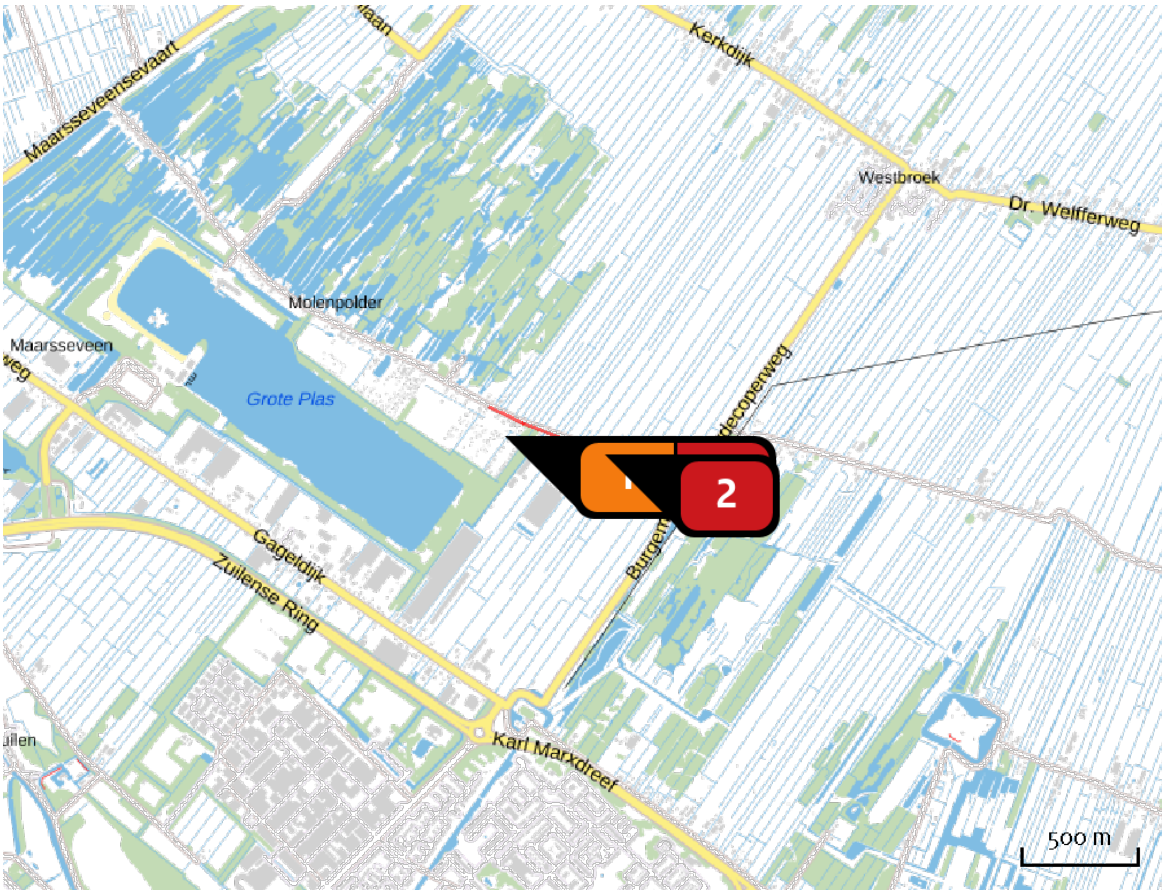
Hectare met
hoogste bijdrage
(mol/ha/j)

Natuurgebied	Bijdrage
Oostelijke Vechtplassen	0,13

Toelichting

Gebruiksfase

Locatie
Situatie 1



Emissie
Situatie 1

Bron Sector		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1	 Wonen Wonen en Werken Woningen	-	34,40 kg/j
2	 Wegverkeer Wegverkeer Buitenwegen	1,07 kg/j	11,94 kg/j
3	 Wegverkeer Wegverkeer Buitenwegen	< 1 kg/j	< 1 kg/j

Resultaten
stikstof
gevoelige
Natura 2000
gebieden
(mol/ha/j)

Natuurgebied	Hoogste bijdrage	Bijdrage op (bijna) overbelaste hexagonen*
Oostelijke Vechtplassen	0,13	0,04

* 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 in deze kolom weergegeven.

Resultaten
per
habitatype
(mol/ha/j)

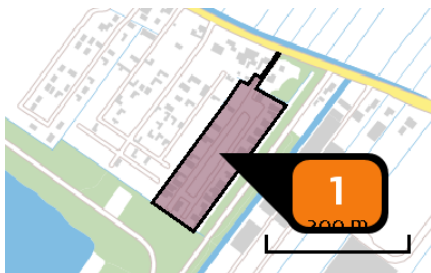
voor de 10
stikstofgevoelige
Natura 2000-
gebieden met het
hoogste resultaat

Oostelijke Vechtplassen

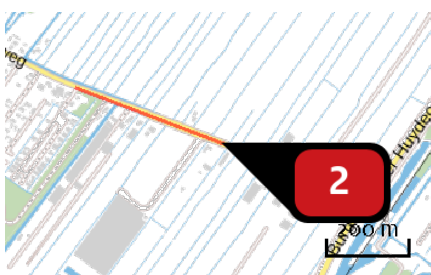
Habitatype	Hoogste bijdrage	Bijdrage op (bijna) overbelaste hexagonen*
ZGH3150 Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	0,13	0,04
H91Do Hoogveenbossen	0,05	0,04
H7140B Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden)	0,04	
H3140 Kranswierwateren	0,03	
H7210 Galigaanmoerassen	0,02	-
H3150 Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	0,02	
ZGH3140 Kranswierwateren	0,02	
H6410 Blauwgraslanden	0,01	

* 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 in deze kolom weergegeven.

Emissie
(per bron)
Situatie 1



Naam **Wonen**
 Locatie (X,Y) **135394, 461308**
 Uitstoothoogte **3,0 m**
 Oppervlakte **1,5 ha**
 Spreiding **1,5 m**
 Warmteinhoud **0,000 MW**
 Temporele variatie **Continue emissie**
 NOx **34,40 kg/j**



Naam **Wegverkeer**
 Locatie (X,Y) **135830, 461316**
 NOx **11,94 kg/j**
 NH₃ **1,07 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	161,8 / etmaal	NOx NH ₃	11,94 kg/j 1,07 kg/j



Naam **Wegverkeer**
 Locatie (X,Y) **135406, 461485**
 NOx **< 1 kg/j**
 NH₃ **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	18,0 / etmaal	NOx NH ₃	< 1 kg/j < 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. 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 2020_20201013_1649cba239

Database [versie 2020_20201013_1649cba239](#)

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020>

Bijlage 7 Memo Stikstofberekening

memo

Onderwerp: Uitgangspunten stikstofberekening Kleihoeve

Datum: 2 november 2020

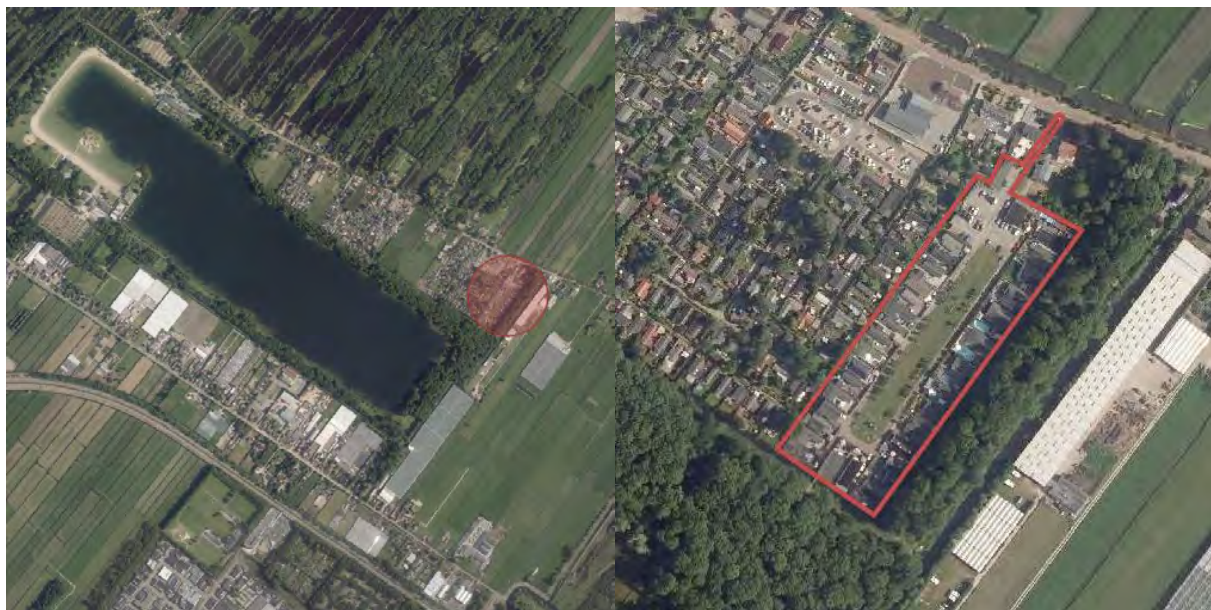
Auteur: ing. Tom Hartemink

Inleiding

Voor het recreatieterrein Kleihoeve, gelegen aan de Westbroekse Binnenweg 80b, vigeert het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. Het recreatieterrein is binnen dit plan aangewezen met de bestemming 'Recreatie - 3'. Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het recreatieterrein te wijzigen naar de bestemming 'Woongebied'. Om aan deze wijzigingsbevoegdheid te voldoen moet onder ander worden onderzocht of de wijziging niet leidt tot een significante toename van de stikstofdepositie in Natura 2000-gebied).

Voor de globale ligging van het perceel en de plangrens wordt verwezen naar figuur 1. Dit park heeft een omvang van circa 1,5 hectare. Binnen het plangebied staan 31 chalets.

Het plangebied is op circa 70 meter gelegen van het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. Om de feitelijke situatie vast te leggen is een stikstofberekening uitgevoerd met het rekenprogramma AERIUS Calculator.



Figuur 1 Ligging plangebied

Toetsingskader

De bescherming van Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming. Bij de beoordeling van de gevolgen van plannen, projecten en handelingen voor de instandhoudingsdoelstellingen spelen onder andere de ecologische effecten van verzuring en vermessing door een eventuele toename van stikstofdepositie een rol. Tot voorkort werden projecten en handelingen met mogelijke gevolgen voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 getoetst aan het algemene beoordelingskader zoals dat was gekoppeld aan het programma aanpak stikstof (PAS). Uit uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat het PAS als beoordelingskader niet juridisch houdbaar is en dat een vergunning voor een activiteit die stikstofdepositie veroorzaakt op een (overbelast) Natura 2000-gebied of ander toestemmingsbesluit niet kan worden verleend met verwijzing naar de passende beoordeling voor het PAS. Dit betekent dat op projectniveau zal moeten worden beoordeeld of de eventuele toename van stikstofdepositie leidt tot significante negatieve effecten en welke maatregelen zo nodig kunnen worden getroffen om strijdigheid met de Wet natuurbescherming te voorkomen.

Uitgangspunten

Referentiesituatie

Als referentiesituatie wordt de aanwijsdatum van de Oostelijke Vechtplassen gehanteerd, te weten 23 maart 2000. De 31 chalets op het recreatieterrein waren op die datum (en daarvoor) al legaal aanwezig in dezelfde vorm als in de huidige situatie. Omdat de situatie sindsdien niet gewijzigd is wordt de huidige situatie als referentiesituatie gebruikt. Een verschilberekening is dan ook niet noodzakelijk.

Op de onderstaande kaart van het Kadaster (Topotijdreis, jaar 1999) valt af te lezen dat het recreatieterrein in haar huidige vorm al bestond vóór 23 maart 2000.



Figuur 2. Recreatieterrein Kleihoeve in 1999 (Bron: Kadaster, Topotijdreis)

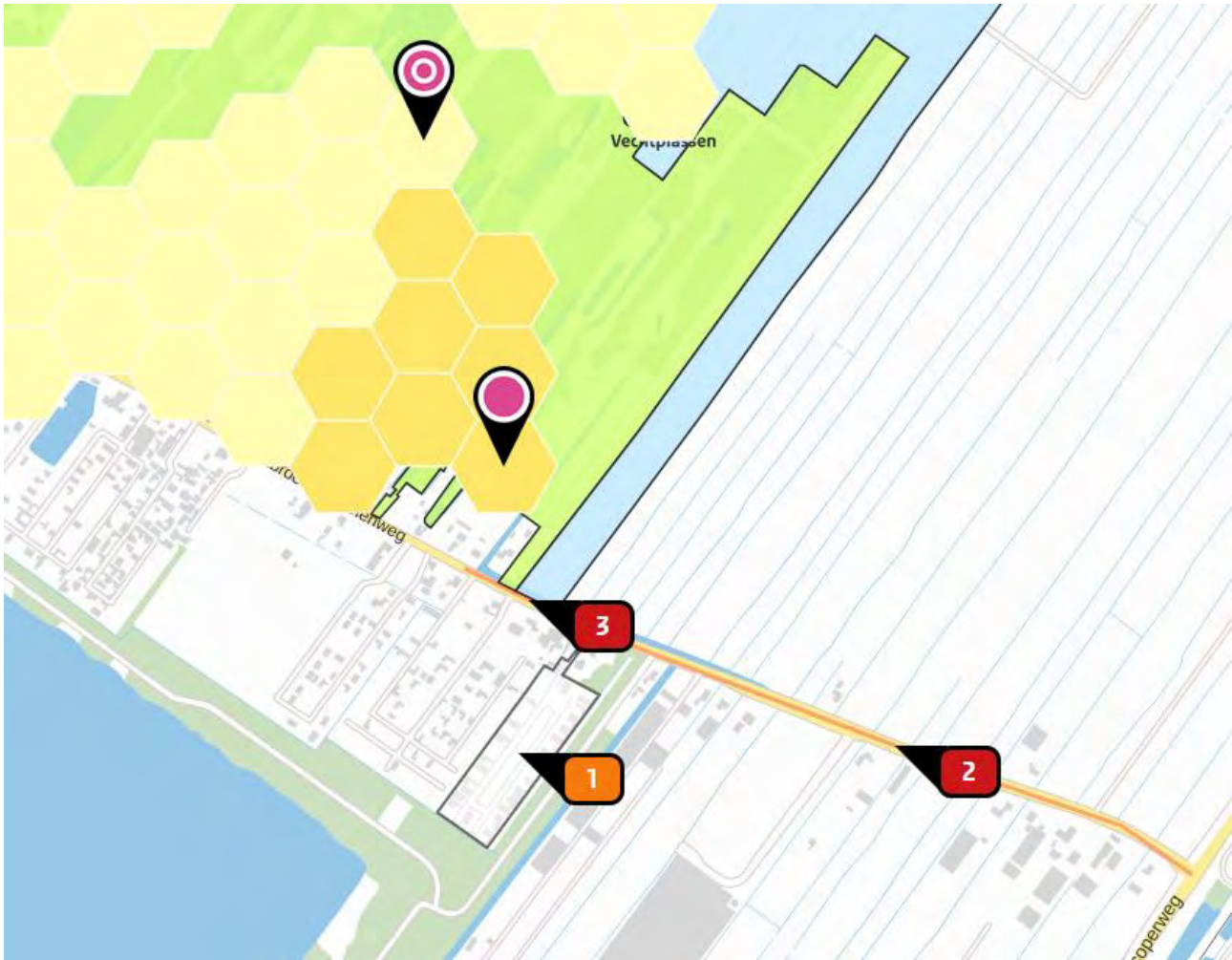
Bebouwing

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 NO_x in kg/jaar per chalet. Dit komt voor 31 chalets neer op circa 15,5 NO_x 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.

Voor de functie wonen geldt een verkeersgeneratie van 5,8 mvt/etmaal, uitgegaan van woningen in een groenstedelijke omgeving. De verkeersgeneratie van 31 woningen in dit gebiedstype bedraagt dan circa 179,8 mvt/etmaal. Voor de berekening is uitgegaan dat 10 procent van het verkeer zich over het westen verdeelt en 90 procent over het oosten. Gezien de snelheidslimiet van 50 kilometer en de geringe verkeersgeneratie kan worden gesteld dat het verkeer richting het westen op gaat in het heersende verkeersbeeld na 160 meter. Het verkeer richting het oosten gaat op in het heersende verkeersbeeld wanneer het de Burgemeester Huydecoperweg bereikt.



Figuur 2 Weergave van de bronnen

Beoordeling van de resultaten

Uit de berekening blijkt dat er sprake is van rekenresultaten die hoger zijn dan de drempel- en grenswaarde van 0,00 mol/ha/jr, namelijk 0,13 mol op habitatype ZGH3150 Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden buiten afgesloten zeearmen. De hoogste bijdrage op een hexagoon met een (bijna) overbelasting bedraagt 0,07 mol/ha/jr.

— Oostelijke Vechtplassen		
ZGH3150	Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	0,13
H91D0	Hoogveenbossen	0,05
H7140B	Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden)	0,04
H3140	Kranswierwateren	0,03
H7210	Galigaanmoerassen	0,02
H3150	Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	0,02
ZGH3140	Kranswierwateren	0,02
H6410	Blauwgraslanden	0,01

Figuur 3 Uitsnede resultaten berekening

Voor bijdragen boven de 0,00 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 8 Aanmeldnotitie

Gemeente Stichtse Vecht
Kleihoeve, Tienhoven

Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Kleihoeve, Tienhoven

Gemeente Stichtse Vecht

Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

identificatie

projectnummer:

400165.20200707

projectleider:

ir. R.A. Sips

auteur(s):

ing. T. Hartemink

planstatus

datum:

04-11-2020

opdrachtgever:

Dhr. J. van der Klij

Inhoud

1. Inleiding	5
1.1. Aanleiding	5
1.2. Wat houdt een m.e.r.- beoordeling in?	6
1.3. Leeswijzer	6
2. Plaats en kenmerken van het project	7
2.1. Plaats van het project	7
2.2. Kenmerken van het project	8
3. Kenmerken van de milieueffecten	9
3.1. Verkeer en parkeren	9
3.2. Geluid	9
3.3. Luchtkwaliteit	11
3.4. Risico's op zware ongevallen of rampen en risico's voor de menselijke gezondheid	11
3.5. Bodem en water	11
3.6. Ecologie	12
3.7. Cultuurhistorie en archeologie	12
3.8. Aanlegwerkzaamheden	12
3.9. Mitigerende maatregelen	13
4. Conclusie	15
Bijlagen	
Bijlage 1 – Memo stikstofberekening	
Bijlage 2 – AERIUS-berekening	

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Het park Kleihoeve ligt aan de Westbroekse Binnenweg 80a te Tienhoven. Binnen het plangebied staan 31 chalets. Men heeft het voornemen om het recreatiepark om te zetten naar een definitieve woonbestemming conform een in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

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.

In het Besluit milieueffectrapportage zijn twee categorieën opgenomen waar deze ontwikkeling mogelijk onder geschaard kan worden. Dit betreft de categorie D10 (wijziging van een vakantiedorp buiten stedelijke zones) en D11.2 (stedelijk ontwikkelingsproject). Gelet op jurisprudentie met betrekking tot deze twee categorieën, kan worden gesteld dat de beoogde ontwikkeling (legalisering woongebruik) niet onder één van beide kan worden geschaard.

Op basis van de uitspraak van de Raad van State (ABRvS) van 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503) volgt dat de wijziging van recreatief naar permanent gebruik van woningen niet onder categorie D10 valt wanneer dit niet leidt tot wezenlijke andere en aanzienlijke nadelige milieueffecten ten opzichte van de huidige situatie en de wijziging slechts een beperkte toename van verkeer tot gevolg zal hebben.

Op basis van de uitspraak van de Raad van State (ABRvS) van 12 juni 2019, r.o. 6.2 (ECLI:NL:RVS:2019:1879) is categorie D11.2 evenmin van toepassing aangezien er geen sprake is van uitbreiding van bebouwing.

Volledigheidshalve is ervoor gekozen toch een aanmeldnotitie op te stellen om uit te sluiten dat het plan tot belangrijk negatieve milieugevolgen leidt.

1.2. Wat houdt een m.e.r.- beoordeling in?

In een m.e.r.- beoordeling wordt getoetst of een m.e.r. procedure doorlopen moet worden. De wettelijke regeling voor de m.e.r.-beoordeling gaat uit van het principe 'nee, tenzij'. Dat wil zeggen, een volwaardige m.e.r.-procedure is alleen noodzakelijk als sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen' die het betreffende project voor het milieu kan hebben. Daarbij moet het bevoegd gezag rekening houden met de omstandigheden zoals aangegeven in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, te weten:

- de plaats van het plan;
- de omvang van het plan;
- de kenmerken van de potentiële milieueffecten (in samenhang met de eerste twee criteria).

Het bevoegd gezag dient een m.e.r.-beoordelingsbeslissing te nemen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de omvang van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

1.3. Leeswijzer

Deze m.e.r.-beoordelingsnotitie:

- beschrijft in hoofdstuk 2 de plaats en omvang van het plan;
- licht in hoofdstuk 3 de verwachte effecten voor de verschillende milieueffecten toe;
- geeft ten slotte in hoofdstuk 4 de conclusie weer voor de m.e.r.-beoordeling.

Bij de analyse in hoofdstuk 2 en 3 is gebruik gemaakt van informatie uit het wijzigingsplan dat is opgesteld ten behoeve van de beoogde ontwikkeling.

2. Plaats en kenmerken van het project

2.1. Plaats van het project

Het park Kleihoeve ligt aan de Westbroekse Binnenweg 80a te Tienhoven. Dit park heeft een omvang van circa 1,5 hectare. Binnen het plangebied staan 31 chalets.

De directe omgeving kenmerkt zich door vergelijkbare parken en woningbouw, veelal in de vorm van vrijstaande woningen. Aan de overzijde van de Westbroekse Binnenweg ligt het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. Figuur 2.1 geeft het plangebied aan.



Figuur 2.1: Ligging projectgebied (rode contour)

Ligging projectgebied ten opzichte van beschermde/bijzondere gebieden

In de directe omgeving of binnen het plangebied zijn geen aangewezen monumenten of andere cultuurhistorische waardevolle objecten aanwezig. Ook is geen sprake van andere beschermde cultuurhistorische waarden, zoals een beschermd stads- of dorpsgezicht of molenbiotoop.

Het plangebied ligt in een zone met variabele verwachtingswaarden. De beleidsmaatregel die daaraan gekoppeld is, is dat archeologisch onderzoek nodig is bij ingrepen vanaf 1.000 m² én die dieper reiken dan 0,3 m onder maaiveld.

Het plangebied is niet gelegen in kwetsbaar en/of gebied met een beschermde status. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 70 meter afstand en betreft het gebied 'Oostelijke Vechtplassen' (figuur 2.2). Het plangebied is eveneens niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde NNN-gebied is ook gelegen op circa 70 meter afstand.

Het plangebied is tevens niet gelegen binnen of in de buurt van stiltegebied en waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden.



Figuur 2.2: Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied.

2.2. Kenmerken van het project

De ontwikkeling betreft in dit geval het juridisch omzetten van de geldende bestemming voor de bestaande situatie. In combinatie daarmee komt er in beperkte mate erfbebouwing te vervallen.

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.

Ontsluiting

Het verkeer afkomstig van de chalets wikkelt af via Westbroekse Binnenweg in beide richtingen. Hierna gaat op beide wegen het verkeer op in het heersende verkeersbeeld.

Het plangebied is tevens goed bereikbaar voor langzaam verkeer. Fietzers en voetgangers delen de rijbaan met het autoverkeer door middel van een eigen (rij)strook.

Verkeer en parkeren

Parkeren vindt plaats op eigen terrein en in openbaar gebied. Er kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte. Hier wordt in het volgende hoofdstuk nader op ingegaan.

Gebruik natuurlijke hulpbronnen en productie van afvalstoffen

Voor de realisatie van het plan hoeven geen bouwmaterialen gebruikt te worden. De bestaande situatie wordt planologisch vastgelegd.

Verontreiniging, hinder, risico van zware ongevallen en rampen, risico's voor de menselijke gezondheid
Deze thema's komen mede aan bod in het volgende hoofdstuk.

Cumulatie met andere projecten

Voor zover bekend zijn er geen redelijkerwijs te verwachten toekomstige ontwikkelingen in de buurt waarmee cumulatie verwacht kan worden.

3. Kenmerken van de milieueffecten

3.1. Verkeer en parkeren

Verkeergeneratie

Voor de functie wonen geldt een verkeersgeneratie van 5,8 mvt/etmaal, uitgegaan van woningen in een groen-stedelijke omgeving. De verkeersgeneratie van 31 woningen in dit gebiedstype bedraagt dan 179,8 mvt/etmaal. In de praktijk worden de chalets al permanent bewoond daardoor zal de verkeersgeneratie feitelijk niet toenemen.

Deze verkeersgeneratie zal over de dag worden verdeeld op het omliggende wegennet en zal niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling. Significant negatieve effecten als gevolg van de beoogde ontwikkeling kunnen daarmee worden uitgesloten.

Parkeren

Parkeren voor bewoners en bezoekers vindt op eigen terrein plaats, waarbij uitgegaan wordt van ten minste 1,6 parkeerplaats per woning. Hier wordt aan voldaan.

Significant negatieve effecten als gevolg van de beoogde ontwikkeling kunnen daarmee worden uitgesloten.

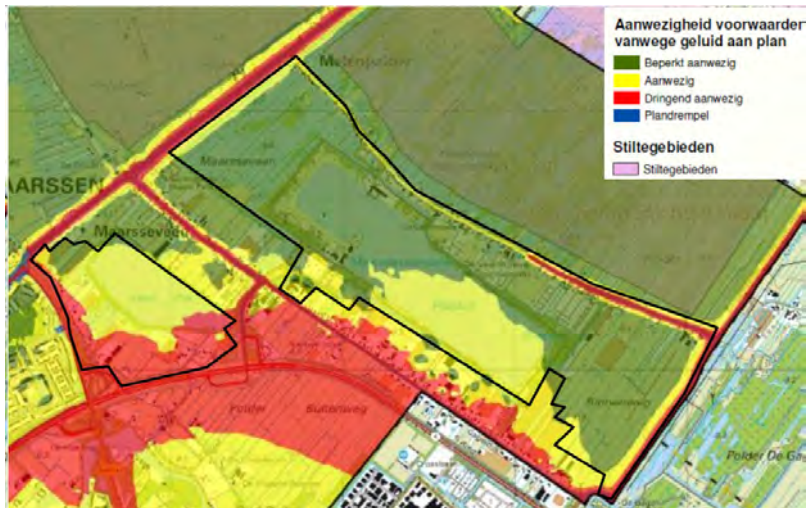
3.2. Geluid

Wegverkeerslawaaï

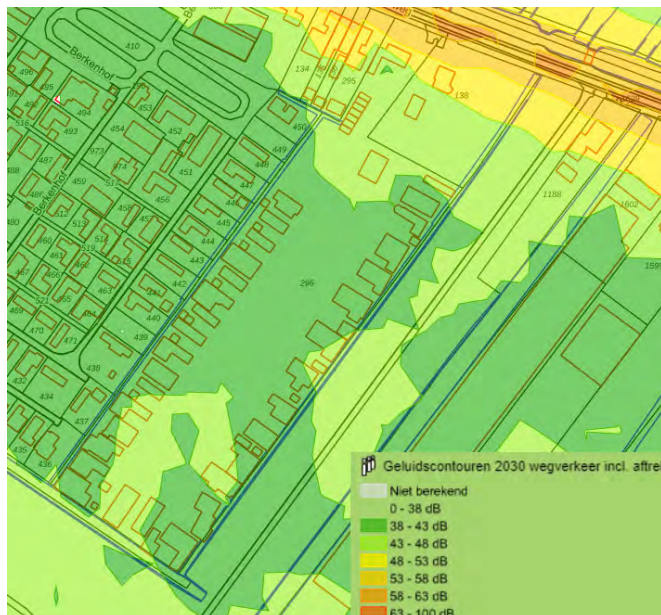
De woningen liggen binnen de wettelijke geluidszone van de Westbroekse Binnenweg (binnenstedelijk gebied en rijbaanindeling van 1-2 rijstroken). De Omgevingsdienst regio Utrecht kent een aandachtsgebiedenkaart voor geluidbelasting. Een uitsnede hiervan is opgenomen in figuur 3.1.

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 32 m tot deze weg en valt binnen de groene zone op de aandachtsgebiedenkaart. Dit strookt verder met de gegevens uit het Geoloket (zie figuur 3.2).

Voor aan de weg duidt de oranje zone op een geluidbelasting van ten hoogste 63 dB. Enkele recreatiewoningen liggen net op de grens 43-48 dB (lichtgroen). De rest van het terrein kent een geluidbelasting van 38-43 dB in het donkergroene deel.



Figuur 3.1 uitsnede Aandachtsgebiedenkaart Omgevingsdienst regio Utrecht



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

Geconcludeerd wordt dat de functiewijziging van recreatiewoningen naar permanente woningen in de praktijk niet zal leiden tot een toename van de verkeersintensiteiten en dus ook geen mogelijke geluidsoverlast voor de omgeving. Verder wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden bij de recreatiewoningen die naar permanente woningen worden omgezet.

3.3. Luchtkwaliteit

De verkeersgeneratie van 31 woningen in dit gebiedstype bedraagt dan 179,8 mvt/etmaal. In de praktijk worden de chalets al permanent bewoond daardoor zal de verkeersgeneratie feitelijk niet toenemen. De omzetting van recreatiewoning naar permanente woning is een planologische verandering en draagt dus niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2019 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Westbroekse Binnenweg.

3.4. Risico's op zware ongevallen of rampen en risico's voor de menselijke gezondheid

Externe veiligheid

De beoogde ontwikkeling betreft geen risicobron en zal dan ook geen negatief effect hebben op omliggende (beperkt) kwetsbare objecten.

In de directe omgeving zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die van invloed zijn op het plangebied. Daarnaast vindt er in de nabijheid van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, per spoor, over het water of door buisleidingen. Het aspect externe veiligheid staat daarom ook de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

Significant negatieve effecten als gevolg van de beoogde ontwikkeling kunnen dan ook worden uitgesloten.

Risico's op rampen door klimaatverandering

De beoogde ontwikkeling is niet relevant wat betreft risico's op rampen door klimaatadaptatie.

Risico's voor de menselijke gezondheid

Uit toetsing van de verschillende milieuthema's op het gebied van leefomgevingskwaliteit en verkeer blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een belangrijke toename van risico's voor de menselijke gezondheid. Er wordt voldaan aan de normen voor geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit.

3.5. Bodem en water

Bodem

In de huidige situatie worden de chalets reeds jaarrond bewoond. Met het wijzigingsplan wordt permanente bewoning van de reeds aanwezige chalets mogelijk gemaakt. Noodzaak tot bodemonderzoek is niet aan de orde. Daarnaast brengt de bestemmingswijziging geen bodembedreigende activiteiten met zich mee.

Er zijn geen nadelige effecten te verwachten in de bodem in en rondom het plangebied.

Water

Het onderhavige plangebied ligt in het beheergebied het waterschap Amstel, Gooi en Vecht, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Rondom het plangebied zijn verschillende sloten aanwezig. In de omgeving van het plangebied is tevens veel oppervlaktewater aanwezig. Ten zuiden van het plangebied zijn de Maarsseveense Plassen gelegen en ten noordwesten De Molenpolder. De bestaande sloten blijven in de huidige vorm gehandhaafd, waarbij bestaande afspraken tussen het waterschap en de diverse eigenaren van kracht blijven.

Over het gehele park is een vrijvervalriolering aangelegd waar de chalets voor de HWA op zijn aangesloten en waar afvoerputten op zijn aangesloten om het overtollige HWA snel af te voeren naar de omliggende sloten. De verantwoordelijkheid voor de aanleg, het onderhoud en het functioneren ligt bij de eigenaar van het chalet.

Met het wijzigingsplan wordt permanente bewoning van de reeds aanwezige chalets planologisch mogelijk gemaakt. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de waterkwantiteit en waterkwaliteit rondom het plangebied.

3.6. Ecologie

Gebiedsbescherming

Zoals beschreven in paragraaf 2.1 is het plangebied niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland. Negatieve effecten als gevolg van de beoogde ontwikkeling op het Natuurnetwerk Nederland kunnen dan ook worden uitgesloten. Zoals beschreven in paragraaf 2.1 is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied gelegen op circa 70 meter afstand. De beoogde ontwikkeling zelf heeft gedurende de gebruiksfase een emissie in verband met de aanwezige gasaansluiting. Ook kan de bijbehorende verkeersgeneratie voor een emissie zorgen. Een stikstofberekening geeft inzicht in de mate van de stikstofemissie als gevolg van de beoogde ontwikkeling. De berekening is uitgevoerd met Aerius Calculator (oktober 2020) en is in de bijlage van voorliggende aanmeldnotitie toegevoegd (Bijlage 1). Het plan leidt echter niet tot een verkeerstoename omdat alleen de feitelijke situatie planologisch wordt vastgelegd. Het verkeer afkomstig van het plangebied wikkelt af via de Westbroekse Binnenweg. Hierna zal het verkeer na circa 160 meter overgaan in het heersende verkeersbeeld. Dit is het geval op het moment dat het aan- en afrijdende verkeer zich door zijn snelheid en rij- en stopgedrag nog niet, dan wel niet meer onderscheidt van het overige verkeer dat zich op de betrokken weg bevindt.

Uit de berekening blijkt dat er sprake is van rekenresultaten die hoger zijn dan de drempel- en grenswaarde van 0,00 mol/ha/jr, namelijk 0,13 mol op habitatype ZGH3150 Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden buiten afgesloten zeearmen. De hoogste toename op een hexagoon met een (bijna) overbelasting bedraagt 0,07 mol/ha/jr.

Voor bijdragen boven de 0,00 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. Het wijzigingsplan zal niet eerder worden vastgesteld dan dat de vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is verkregen.

Soortenbescherming

Aangezien het hier een functiewijziging betreft van een bestaande situatie vinden er geen ingrepen plaats die kunnen leiden tot effecten op beschermde soorten.

3.7. Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Zoals beschreven in paragraaf 2.1 zijn in en nabij het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Negatieve effecten op deze waarden zijn dan ook uitgesloten.

Archeologie

Zoals aangegeven in paragraaf 2.1 geldt voor het plangebied wel een archeologische verwachting, maar zijn geen effecten te verwachten, omdat met het plan de feitelijke situatie planologisch wordt vastgelegd.

3.8. Aanlegwerkzaamheden

Bij voorliggend project is geen sprake van een aanlegfase.

3.9. Mitigerende maatregelen

Uit de voorgaande sectorale analyses blijkt dat de volgende mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn:

- Voor dit project wordt een vergunning van de Wet natuurbescherming aangevraagd, vanwege stikstofdepositie op het nabijgelegen Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen.

Verder zijn geen aanvullende mitigerende maatregelen noodzakelijk.

4. Conclusie

Uit de informatie in deze notitie blijkt dat het plangebied niet ligt in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. De aard en omvang van het plan leiden niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen, mits de genoemde mitigerende maatregel wordt uitgevoerd. Met inachtneming van deze maatregel is het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure niet noodzakelijk.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Bijlagen

Bijlage 1 – Memo stikstofberekening

memo

Onderwerp: Uitgangspunten stikstofberekening Kleihoeve

Datum: 2 november 2020

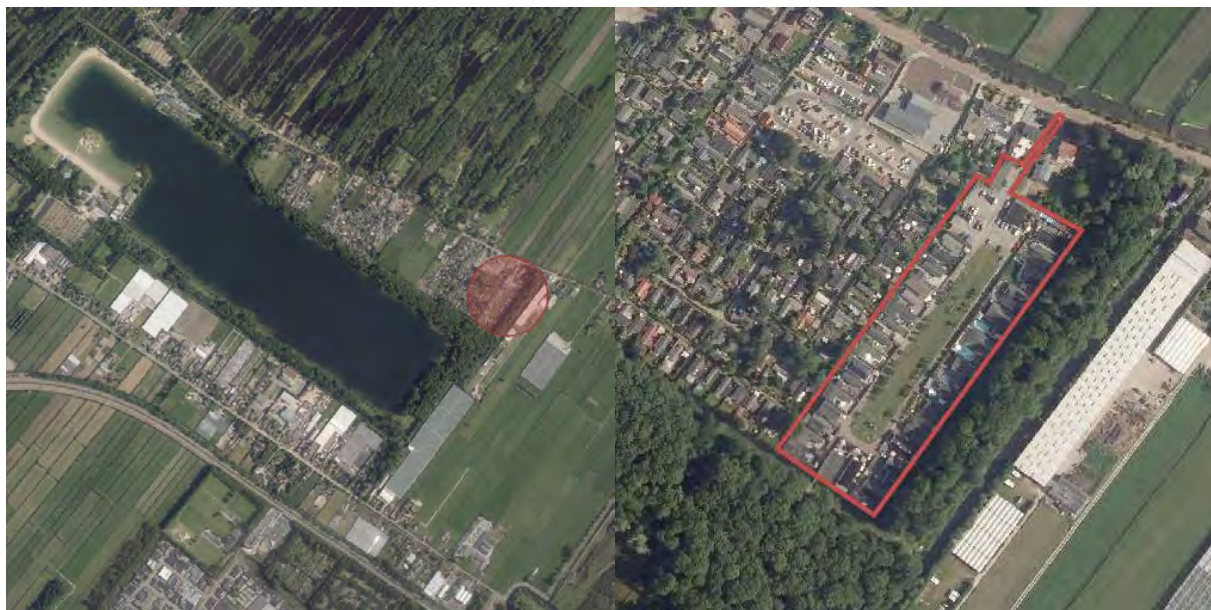
Auteur: ing. Tom Hartemink

Inleiding

Voor het recreatieterrein Kleihoeve, gelegen aan de Westbroekse Binnenweg 80b, vigeert het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. Het recreatieterrein is binnen dit plan aangewezen met de bestemming 'Recreatie - 3'. Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het recreatieterrein te wijzigen naar de bestemming 'Woongebied'. Om aan deze wijzigingsbevoegdheid te voldoen moet onder ander worden onderzocht of de wijziging niet leidt tot een significante toename van de stikstofdepositie in Natura 2000-gebied).

Voor de globale ligging van het perceel en de plangrens wordt verwezen naar figuur 1. Dit park heeft een omvang van circa 1,5 hectare. Binnen het plangebied staan 31 chalets.

Het plangebied is op circa 70 meter gelegen van het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. Om de feitelijke situatie vast te leggen is een stikstofberekening uitgevoerd met het rekenprogramma AERIUS Calculator.



Figuur 1 Ligging plangebied

Toetsingskader

De bescherming van Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming. Bij de beoordeling van de gevolgen van plannen, projecten en handelingen voor de instandhoudingsdoelstellingen spelen onder andere de ecologische effecten van verzuring en vermessing door een eventuele toename van stikstofdepositie een rol. Tot voorkort werden projecten en handelingen met mogelijke gevolgen voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 getoetst aan het algemene beoordelingskader zoals dat was gekoppeld aan het programma aanpak stikstof (PAS). Uit uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat het PAS als beoordelingskader niet juridisch houdbaar is en dat een vergunning voor een activiteit die stikstofdepositie veroorzaakt op een (overbelast) Natura 2000-gebied of ander toestemmingsbesluit niet kan worden verleend met verwijzing naar de passende beoordeling voor het PAS. Dit betekent dat op projectniveau zal moeten worden beoordeeld of de eventuele toename van stikstofdepositie leidt tot significante negatieve effecten en welke maatregelen zo nodig kunnen worden getroffen om strijdigheid met de Wet natuurbescherming te voorkomen.

Uitgangspunten

Referentiesituatie

Als referentiesituatie wordt de aanwijsdatum van de Oostelijke Vechtplassen gehanteerd, te weten 23 maart 2000. De 31 chalets op het recreatieterrein waren op die datum (en daarvoor) al legaal aanwezig in dezelfde vorm als in de huidige situatie. Omdat de situatie sindsdien niet gewijzigd is wordt de huidige situatie als referentiesituatie gebruikt. Een verschilberekening is dan ook niet noodzakelijk.

Op de onderstaande kaart van het Kadaster (Topotijdreis, jaar 1999) valt af te lezen dat het recreatieterrein in haar huidige vorm al bestond vóór 23 maart 2000.



Figuur 2. Recreatieterrein Kleihoeve in 1999 (Bron: Kadaster, Topotijdreis)

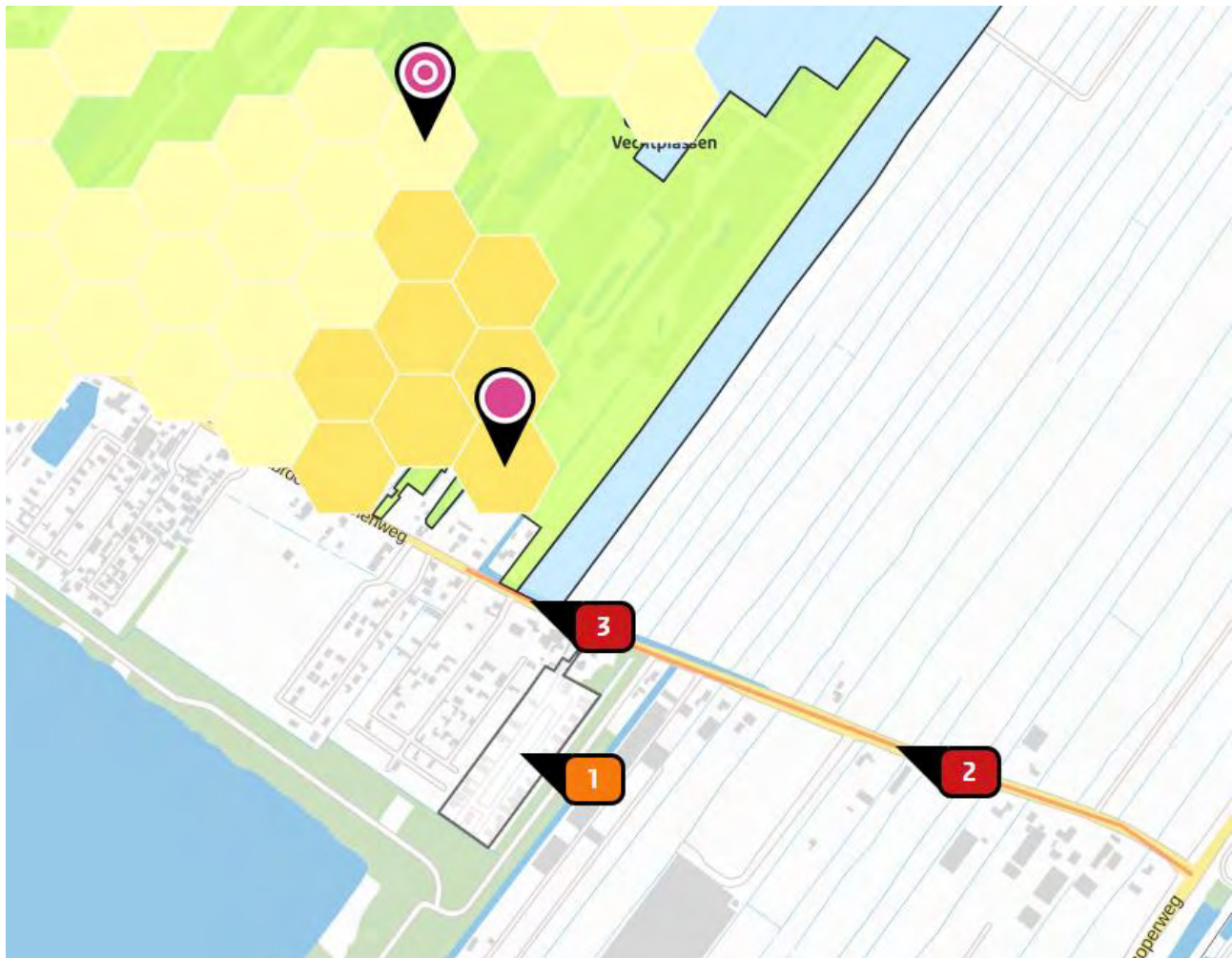
Bebouwing

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 NO_x in kg/jaar per chalet. Dit komt voor 31 chalets neer op circa 15,5 NO_x 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.

Voor de functie wonen geldt een verkeersgeneratie van 5,8 mvt/etmaal, uitgegaan van woningen in een groenstedelijke omgeving. De verkeersgeneratie van 31 woningen in dit gebiedstype bedraagt dan circa 179,8 mvt/etmaal. Voor de berekening is uitgegaan dat 10 procent van het verkeer zich over het westen verdeelt en 90 procent over het oosten. Gezien de snelheidslimiet van 50 kilometer en de geringe verkeersgeneratie kan worden gesteld dat het verkeer richting het westen op gaat in het heersende verkeersbeeld na 160 meter. Het verkeer richting het oosten gaat op in het heersende verkeersbeeld wanneer het de Burgemeester Huydecoperweg bereikt.



Figuur 2 Weergave van de bronnen

Beoordeling van de resultaten

Uit de berekening blijkt dat er sprake is van rekenresultaten die hoger zijn dan de drempel- en grenswaarde van 0,00 mol/ha/jr, namelijk 0,13 mol op habitatype ZGH3150 Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden buiten afgesloten zeearmen. De hoogste bijdrage op een hexagoon met een (bijna) overbelasting bedraagt 0,07 mol/ha/jr.

— Oostelijke Vechtplassen			
ZGH3150	Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	0,13	
H91D0	Hoogveenbossen	0,05	
H7140B	Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden)	0,04	
H3140	Kranswierwateren	0,03	
H7210	Galigaanmoerassen	0,02	
H3150	Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	0,02	
ZGH3140	Kranswierwateren	0,02	
H6410	Blauwgraslanden	0,01	

Figuur 3 Uitsnede resultaten berekening

Voor bijdragen boven de 0,00 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 2 – AERIUS-berekening

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

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:
<https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers>.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
-	Westbroekse Binnenweg 80b, - -

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk	
Kleihoeye	Rf1LKp9s3STD	
Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
02 november 2020, 16:09	2020	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

Situatie 1	
NOx	46,63 kg/j
NH ₃	1,09 kg/j

Resultaten

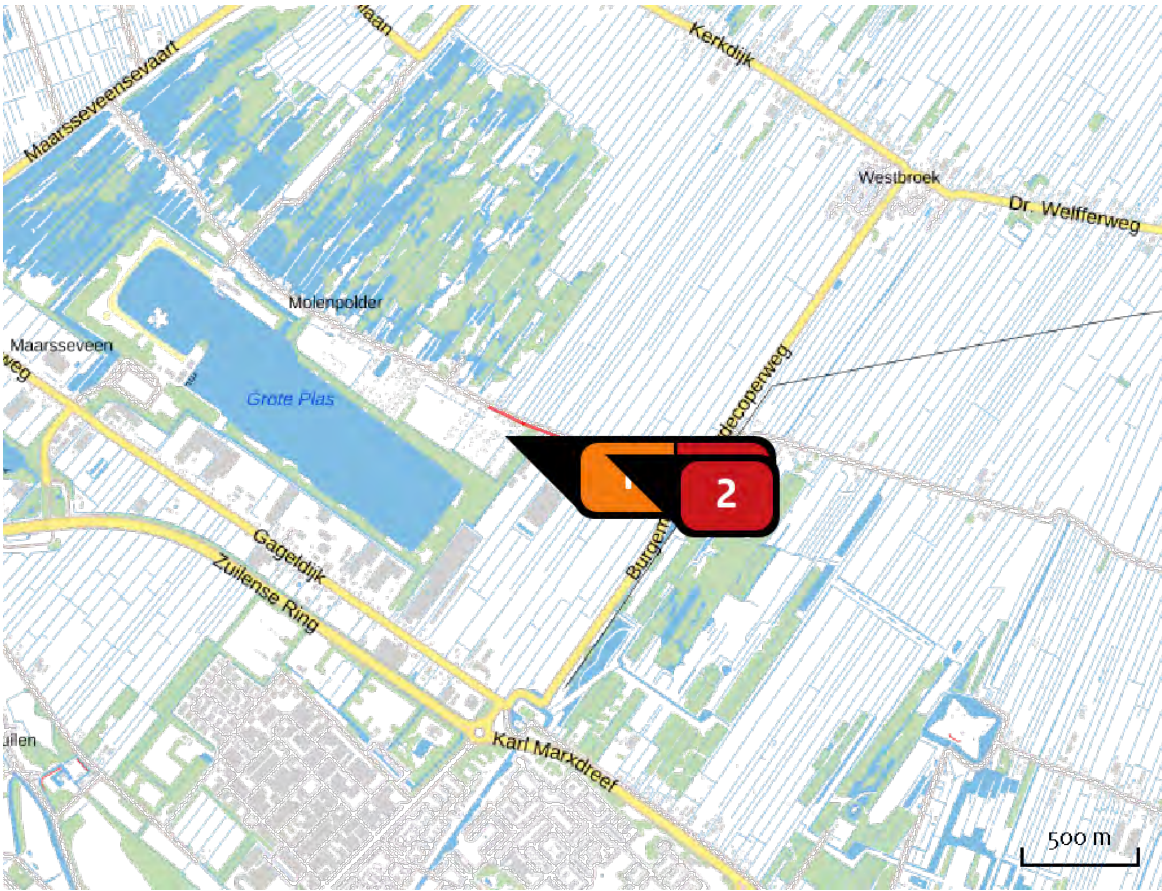
Hectare met
hoogste bijdrage
(mol/ha/j)

Natuurgebied	Bijdrage
Oostelijke Vechtplassen	0,13

Toelichting

Gebruiksfase

Locatie
Situatie 1



Emissie
Situatie 1

Bron Sector	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1  Wonen Wonen en Werken Woningen	-	34,40 kg/j
2  Wegverkeer Wegverkeer Buitenwegen	1,07 kg/j	11,94 kg/j
3  Wegverkeer Wegverkeer Buitenwegen	< 1 kg/j	< 1 kg/j

Resultaten
stikstof
gevoelige
Natura 2000
gebieden
(mol/ha/j)

Natuurgebied	Hoogste bijdrage	Bijdrage op (bijna) overbelaste hexagonen*
Oostelijke Vechtplassen	0,13	0,04

* 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 in deze kolom weergegeven.

Resultaten
per
habitatype
(mol/ha/j)

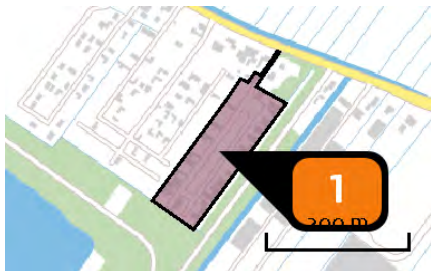
voor de 10
stikstofgevoelige
Natura 2000-
gebieden met het
hoogste resultaat

Oostelijke Vechtplassen

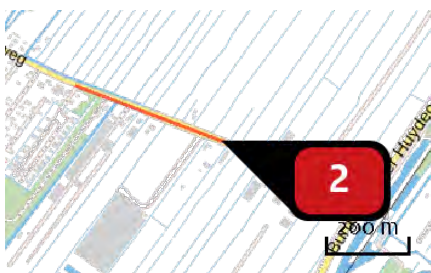
Habitatype	Hoogste bijdrage	Bijdrage op (bijna) overbelaste hexagonen*
ZGH3150 Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	0,13	0,04
H91Do Hoogveenbossen	0,05	0,04
H7140B Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden)	0,04	
H3140 Kranswierwateren	0,03	
H7210 Galigaanmoerassen	0,02	-
H3150 Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	0,02	
ZGH3140 Kranswierwateren	0,02	
H6410 Blauwgraslanden	0,01	

* 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 in deze kolom weergegeven.

Emissie
(per bron)
Situatie 1



Naam Wonen
Locatie (X,Y) 135394, 461308
Uitstoothoogte 3,0 m
Oppervlakte 1,5 ha
Spreiding 1,5 m
Warmteinhoud 0,000 MW
Temporele variatie Continue emissie
NOx 34,40 kg/j



Naam Wegverkeer
Locatie (X,Y) 135830, 461316
NOx 11,94 kg/j
NH3 1,07 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	161,8 / etmaal	NOx NH3	11,94 kg/j 1,07 kg/j



Naam Wegverkeer
Locatie (X,Y) 135406, 461485
NOx < 1 kg/j
NH3 < 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	18,0 / etmaal	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. 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 2020_20201013_1649cba239

Database versie 2020_20201013_1649cba239

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020>



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het wijzigingsplan Kleihoeve als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1904.WPKleihoeveTHN-OW01 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.BPMrssevnplasnMRS-VG02 van de gemeente Stichtse Vecht.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Verkeer

De regels van het bestemmingsplan 'Maarsseveense Plassen e.o.'
(NL.IMRO.1904.BPMrssevnplasnMRS-VG02) zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 3 Woongebied (voormalig verblijfsrecreatief park)

De regels van het bestemmingsplan 'Maarsseveense Plassen e.o.'

(NL.IMRO.1904.BPMrssevnplasnMRS-VG02) zijn van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 4 Slotregel

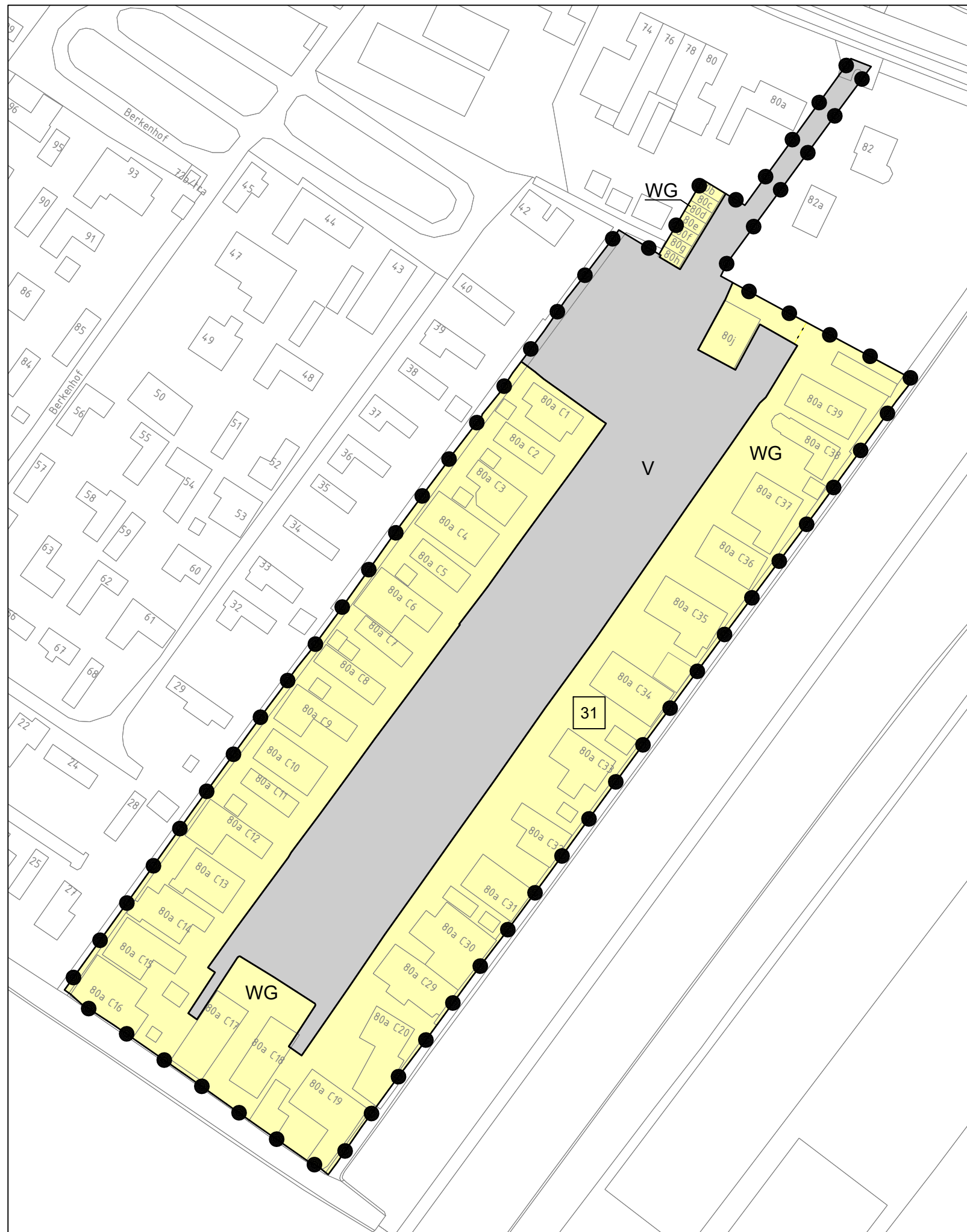
Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het wijzigingsplan Kleihoeve'.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

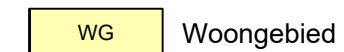
Verbeelding



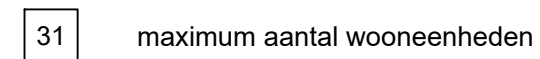
Plangebied



Enkelbestemmingen



Maatvoeringen



STICHTSE VECHT Kleihoeve

wijzigingsplan



project	20200707		
formaat	A3		
schaal	1:1000	vastgesteld	
kaart	1/1	ontwerp	10-11-2020
getekend	f.t.	concept	05-11-2020
idn	NL.IMRO.1904.WPKleihoeveTHN-OW01		



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

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



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE