

Ruimtelijke onderbouwing

Oudedijk 15 te Tienhoven

Gegevens opdrachtgever

SelektHuis
Postbus 180
7460 AD RIJSSEN

Contactpersoon:
de heer H.G. Evers

CSO Adviesbureau

Postbus 2018
7420 AA Deventer
Tel. 0570 – 50 41 80
Fax 0570 – 50 41 90

Contactpersoon CSO
dhr. T.F. Holtus
mevr. R. Geerlinks

Projectcode: 11J039
Rapportnummer: 11J039.R01
Versiedatum: 16 november 2011
Status: Definitief

Autorisatie

Opgesteld door:
dhr. T.F. Holtus
Omgevingsjurist

Handtekening

.....

Akkoord bevonden door:
mevr. R. Geerlinks
Senior adviseur

Handtekening

.....

Projectcode: 11J039
Versiedatum: 16 november 2011

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding.....	1
1.2	Ligging plangebied.....	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	2
1.4	Leeswijzer toelichting.....	2
2	Ontwikkeling van de ruimte.....	3
2.1	Inleiding.....	3
2.2	Huidige situatie.....	3
2.3	Het plan	3
2.4	Beeldkwaliteit.....	4
3	Uitvoerbaarheid.....	7
3.1	Inleiding.....	7
3.2	Planologisch beleidskader.....	7
3.2.1	Rijksbeleid.....	7
3.2.2	Provinciaal beleid.....	9
3.2.3	Regionaal beleid.....	14
3.2.4	Gemeentelijk beleid.....	16
	Structuurvisie 'Cultuurhistorie en kwaliteit' 2005.....	16
	Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP).....	17
	Gemeentelijke Handhavingsnota.....	17
	Welstandsnota.....	17
	Natuurbeleidsplan Ecologische Infrastructuur.....	18
3.3	Bedrijven.....	18
3.3.1	Inleiding	18
3.3.2	Bedrijven en milieuzonering	19
3.4	Geluid.....	19
3.4.1	Beoordeling geluidsbelasting.....	19
3.4.2	Hogere grenswaarden.....	20
3.4.3	Milieudienst.....	20
3.5	Bodem.....	20
3.6	Luchtkwaliteit.....	22
3.7	Externe veiligheid	23
3.8	Water.....	24
3.8.1	Watertoets.....	26
3.9	Flora en Fauna.....	27
3.10	Archeologie.....	28
3.11	Verkeer en parkeren.....	29
4	Economische uitvoerbaarheid.....	30
5	Procedure.....	31

Bijlagen

Bijlage 1 Flora en Fauna onderzoeken

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

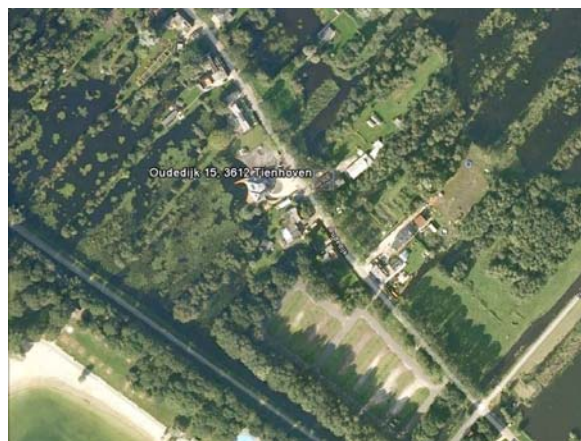
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing is de gewenste bouw van een woning, deels gelegen buiten het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan. Om de woning op deze plaats te kunnen realiseren zal een Omgevingsvergunning worden aangevraagd voor het bouwen van de woning én voor het afwijken van het bestemmingsplan.

1.2 Ligging plangebied

Het perceel aan de Oudedijk 15 te Tienhoven ligt in het vigerende bestemmingsplan 'Maarsseveense Plassen e.o.' van de gemeente Stichtse Vecht. De locatie ligt in het buitengebied ten noorden van Utrecht. Op de onderstaande afbeeldingen is de locatie weergegeven.

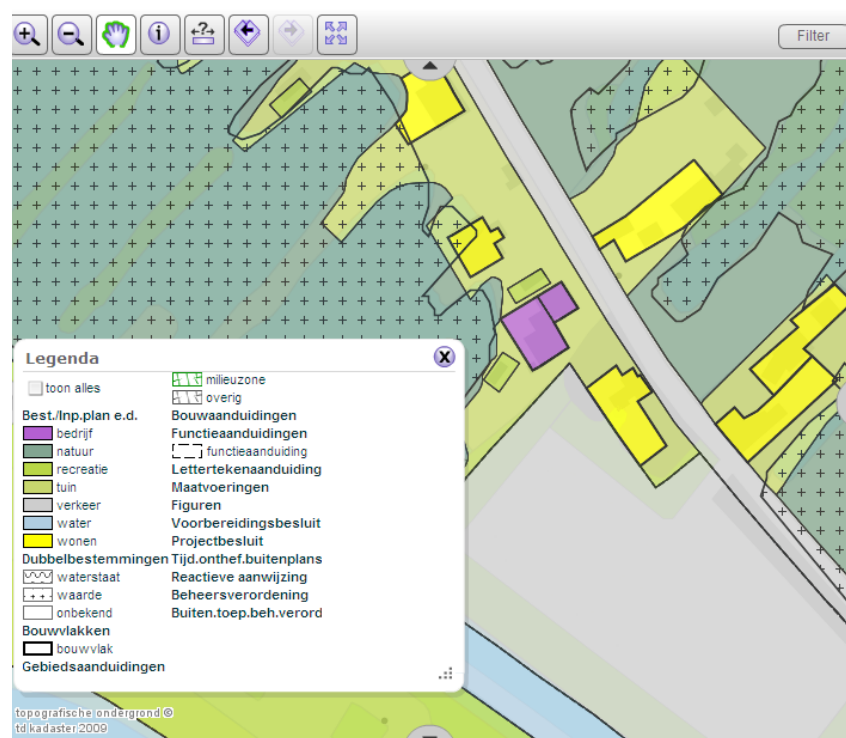


1.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Maarsseveense Plassen e.o.'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad op 18 mei 2009.

Onderstaand is een uitsnede opgenomen van het bestemmingsplan ter plaatse van de Oudedijk 15.

Iter op status: Bestemmingsplannen met status concept en (voor)ontwerp worden getoond



1.4 Leeswijzer toelichting

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd: na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan zelf beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan behandeld met thema's als beleid, milieu, water, ecologie, archeologie, verkeer en parkeren. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 5 op de procedure.

2 Ontwikkeling van de ruimte

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de omgeving waarin het bouwplan wordt ingepast. Vervolgens wordt ingegaan op de stedenbouwkundige regels zoals opgenomen in het vigerende plan. Tenslotte wordt ingegaan op het plan voor het perceel gelegen aan de Oudedijk 15.

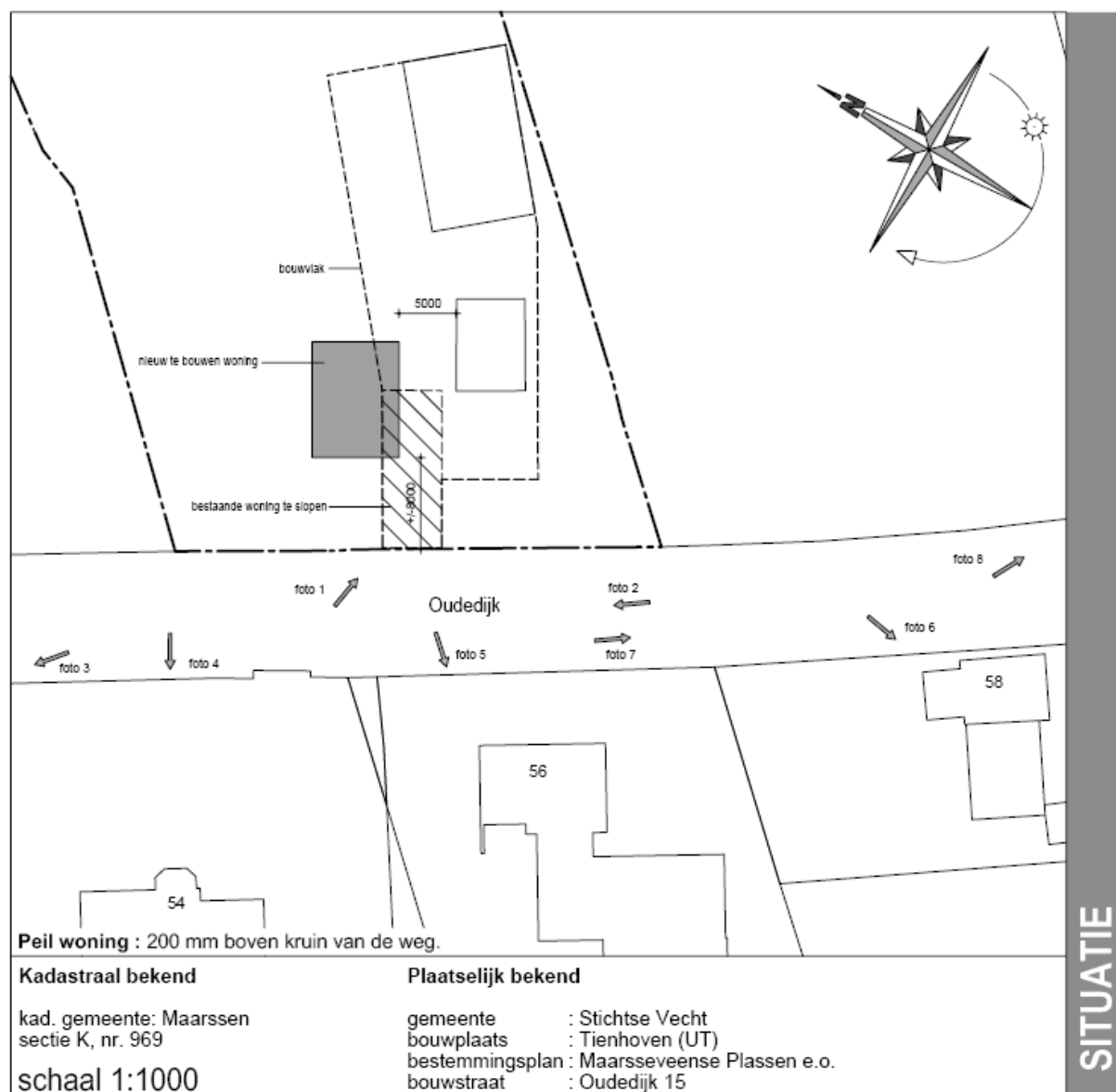
2.2 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Oudedijk 15 in het buitengebied van de gemeente Stichtse Vecht. Het plangebied betreft een perceel met deels de bestemming Wonen en Tuin. Aan de zuid-westzijde van het perceel loopt de Oudedijk. langs de Oudedijk staan her en der enkele woningen. Tevens zijn er recreatievoorzieningen in de omgeving. Ten noordoosten bestaat het gebied met name uit de bestemming Natuur.

2.3 Het plan

Het plan gaat uit van de sloop van de bestaande woning, waarbij een nieuwe woning wordt gebouwd. De nieuwe woning zal 8 meter verder van de weg liggen dan de bestaande woning, welke direct aan de weg grenst. Tevens wordt de nieuw te bouwen woning enkele meters op zij geplaatst. Hiermee valt de woning net buiten het bouwvlak zoals weergegeven op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan. In verband met deze strijdigheid wordt een omgevingsvergunning aangevraagd.

In de onderstaande afbeelding is de gewenste situatie weergegeven.



2.4 Beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit is een ruim begrip dat betrekking heeft op alle aspecten die van invloed zijn op de beleving van de ruimtelijke omgeving. Cultuurhistorische en landschappelijke waarden spelen hierbinnen een belangrijke rol. Voor de planlocatie is beoordeeld of deze, ook na verplaatsing van de woning, overeenkomt met de beeldkwaliteitsparagraaf zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

De planlocatie ligt in het deelgebied Het Maasseveense zoddengebied.

Deelgebied III Het Maarsseveense zoddengebied

Dit gebied vormt een grotendeels ontoegankelijk natuurgebied, behoudens de Oude Dijk met de aangrenzende lintbebouwing. Het gebied ligt ietwat lager dan de dijk en lintbebouwing en loopt aan de andere zijde van de Oude Dijk door in het natuurgebied de Molenpolder. Het karakter wordt bepaald door de langgerekte trekaten en legakkers met wilde begroeiing. De Oude Dijk maakt een flauwe bocht waardoor de weg een besloten karakter heeft. Van belang is het authentieke profiel van een strakke hoger gelegen dijk te midden van het lage natte land. Op de scheidlijn van deelgebied III en IV bevindt zich een landweg. Deze landweg (Nedereindsevaart) deed in vroegere tijd dienst als kerkepad vanaf Westbroek naar het dorpje Oud Zuilen. Alleen het gedeelte van het pad tussen de Westbroekse Binnenweg en Westbroek (door de Molenpolder) is bewaard gebleven. Ook in het gebied Maarssen Zuid ligt nog een deel van dit kerkepad.

De bebouwing aan de Oude Dijk is grotendeels van recente datum. Het is jammer dat er zo weinig van de oorspronkelijke bebouwing bewaard is gebleven of is verwerkt in de vervangende nieuwbouw. Door de verbreding van de Oude Dijk voor wegverkeer is de karakteristieke vaart, die we bijvoorbeeld nog wel in Tienhoven zien, verdwenen. De bebouwing langs de Oude Dijk is over het algemeen volumineus. Voorkomen moet worden dat de nog aanwezige zichtlijnen die lucht en ruimte geven in het bebouwingslint, verloren gaan. Vervangende nieuwbouw dient dan ook zo veel mogelijk in de lengterichting te worden geprojecteerd en de bebouwing geclusterd. Tevens kan bij nieuwbouw worden getracht iets van de oorspronkelijke architectuur, materiaalgebruik en kleurstelling terug te brengen. De tuin rond de hoofdbebouwing geeft de weg een groen en open karakter. Dit dient behouden te blijven zodat tevens de doorzichten op het zoddengebied zichtbaar blijven. Het aanbrengen van hoge erfafscheidingen, zoals schuttingen en dichte hoge struiken/bomen is ongewenst aangezien hierdoor het open zicht op het landschap verloren gaat.

Richtlijnen en aanbevelingen voor bebouwing in dit gebied zijn:

1. Ten aanzien van de hoofdvorm van de bebouwing moet worden gestreefd naar een eenvoudige opzet van panden met een zadeldak of mansardekap (vb type langhuisboerderij, T-huisboerderij of loonarbeidershuis);
2. De breedte van de bebouwingscluster (woonhuis en bijgebouwen) mag niet meer bedragen dan tussen de 14 en 18 meter waarbij het hoofdgebouw een breedte heeft van gemiddeld 10 meter; De breedte van de bebouwingscluster is afhankelijk van het al dan niet aanbouwen van het bijgebouw; Op het moment dat iemand zijn bijgebouw aan zijn woning bouwt mag het complex niet breder worden dan 14 meter; Uiteraard speelt ook de totale breedte van het perceel een rol; Er dient een natuurlijke overgang te zijn van de bebouwingscluster naar het onbebouwde gebied.
3. De hoofdbebouwing dient zoveel mogelijk in de diepterichting (loodrecht op de weg) te worden geprojecteerd zodat de langgerekte verkavelingsvorm wordt benadrukt;
4. De hoofdbebouwing moet georiënteerd zijn op de weg;
5. Het bouwperceel dient zoveel mogelijk een losse doch geclusterde bebouwingsstructuur te hebben op een afstand van tenminste 8 meter vanaf de weg.
6. Bijgebouwen zijn bij voorkeur vrijstaand, liggen minimaal 2,5 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning en zijn gesitueerd in de nabijheid van het hoofdgebouw (clustering).
7. Om een luchtige structuur in het bebouwingslint te krijgen dient van de zijdelingse perceelsgrens een open strook van minimaal 5 meter te worden vrijgehouden;
8. Aan de noordzijde van de Westbroekse Binnenweg en aan de Oude Dijk is het gewenst het woonperceel te omringen door sloten of het doortrekken van trekaten, zodat de “eilandligging” wordt benadrukt. Bij het gebruik van beschoeiing van deze “wooneilanden” dient deze zo natuurlijk mogelijk te worden ingepast. Overigens dient terughoudend met beschoeiingen te worden omgegaan zodat het natuurlijke karakter zo min mogelijk wordt verstoord;

9. Het verdient de voorkeur de bebouwing in één laag met pannenkak uit te voeren waarbij de goothoogte niet hoger ligt dan 3.5 meter en helling van de kap minimaal 45 graden is;
10. Ten aanzien van de bebouwing verdient het de voorkeur te kiezen voor een bouwkundige detaillering met een overkragend dak, een relatief gesloten gevel uitgevoerd met baksteen of hout en ramen en deuren met een verticale dimensionering. Daarnaast dient de bouwkundige detaillering eenvoudig maar zorgvuldig te zijn en kent deze weinig versieringen;
11. Er dient een duidelijk onderscheid te zijn naar hoofdgebouw en bijbehorende aanbouwen zoals: serres, portalen, etc.. Ze dienen herkenbaar te zijn als zelfstandig element;
12. Recreatieverblijven dienen ten minste 20 meter van de weg te worden geplaatst en hebben ten opzichte van woningen een ondergeschikt karakter;
13. Recreatieverblijven bestaan uit ten hoogste één bouwlaag met kap en het bijgebouwtje staat los;
14. In het kader van harmonie met het landschap heeft een ingehouden kleurstelling met rode baksteen en gedekte kleuren voor houten delen de voorkeur.

Conclusie

De voorgenomen sloop en nieuwbouw van de woning voldoet aan de eisen die gesteld zijn voor het gebied Maarsseveense zoddengebied. Belemmeringen als gevolg van beeldkwaliteitseisen worden daarom niet verwacht.

3 Uitvoerbaarheid

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het onderhavige plan. Er zal worden ingegaan op de planologische beleidskaders en aanvullend op de milieuaspecten luchtkwaliteit, water, ecologie, verkeer en parkeren.

3.2 Planologisch beleidskader

3.2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020. Bovendien bevat het een doorkijk op de langere termijn, namelijk tot de periode 2020 - 2030. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijke relevante rijksnota's c.q. de planologische kern-beslissingen (PKB's) behorende bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (en de actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groene Ruimte. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid. Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamische, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken.

Onderhavig plangebied is gelegen in het Groene Hart, dat als zodanig is opgenomen in de Nota Ruimte. Naast de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden van dit gebied, moeten de economische en toeristisch-recreatieve aspecten, alsmede de betekenis die het gebied heeft voor wonen en werken, worden betrokken.

In de Nota Ruimte zijn de volgende specifieke opgaven opgenomen die van belang zijn voor onderhavig projectplan:

- duurzaam behoud van de kwaliteiten in de veenweidegebieden.
- behoud en versterking van de economische vitaliteit van het gebied.

Conclusie

De afwijking van het bestemmingsplan betreft enkel de situering van het bouwvlak. De voorgenomen nieuwbouw zal nagenoeg de zelfde omvang hebben als de te slopen bouw, doch is deels buiten het huidige bouwvlak gepland. Onderhavig projectplan is hiermee in overeenstemming met de Nota Ruimte.

Nota Belvédère

De Nota Belvédère is in 1999 vastgesteld door de ministeries van Onderwijs Cultuur en Wetenschappen,

Landbouw Natuur en Visserij, Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu en Verkeer en Waterstaat. De strategie van de Belvédère gedachte is “Behoud door ontwikkeling”. Behoud door ontwikkeling heeft te maken met het bewaren van cultuurhistorie door te ontwikkelen op een manier die de specifieke identiteit van het gebied behoudt en verder verbreedt, zodat naar de toekomst deze herkenbare identiteit blijft bestaan. Wonen is één van de belangrijkste identiteitsbepalende factoren in ons landschap. Mede door de historische stads- en dorpskernen, boerderijen met hun tuinen, weidse vergezichten, parken en bossen krijgen landschappen identiteit.

De Belvédèregedachte geeft geen pasklare antwoorden, maar biedt een benadering om te bezien welke ontwikkelingen mogelijk zijn zonder de identiteit van het landschap aan te tasten. Het ruimtelijk beleid is gericht op het duurzaam in stand houden van de cultuurhistorische identiteit en biedt daarvoor de ruimtelijke randvoorwaarden.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling tast de cultuurhistorische waarden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie niet aan. Hiermee is onderhavige plan in overeenstemming met het gestelde in de Nota Belvédère.

Linieperspectief Panorama Krayenhoff

Als vervolg op de Nota Belvédère is het principe „behoud door ontwikkeling” in het linieperspectief Panorama Krayenhoff uitgewerkt voor het nationale project Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Linieperspectief is in december 2003 door het kabinet vastgesteld en in de vijf betrokken Colleges van Gedeputeerde Staten met instemming behandeld waardoor het Linieperspectief geldt als leidraad voor de ontwikkeling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Het Linieperspectief zet in op twee strategieën voor de verwezenlijking, namelijk planologische doorwerking en actieve ontwikkeling. De planologische doorwerking bestaat uit bescherming van de Waterlinie via de Monumentenwet en via de Wet ruimtelijke ordening in bestemmingsplannen. Voor de actieve ontwikkeling dienen uitvoeringsplannen per deelgebied (enveloppe) te worden ontwikkeld.

In het Panorama Krayenhoff zijn drie ambities voor 2020 geformuleerd. “Behoud door ontwikkeling” is het motto van het rijksbeleid voor de cultuurhistorie in relatie met andere beleidsvelden tot ruimtelijke ontwikkeling. Behoud van historische gebouwen en structuren waaraan een eigentijdse betekenis wordt toegekend, is een belangrijk deel van de toekomstgerichte ontwikkelingsstrategie. De ambities van de Nieuwe Hollandse Waterlinie staan in dat teken. De waterlinie heeft haar defensieve betekenis verloren, maar heeft nog wel betekenis als het gaat om de functie van het landschap als collectief geheugen, met de ontwikkeling van het westen van het land tot samenhangende deltametropool en als het gaat om een nieuwe benadering van waterbeheer.

Gestreefd wordt daarom naar de ontwikkeling van:

- nationale geheugensteun;
- megasingel door de deltametropool;
- schakel in de waterbeheersing.

Voor het herstel van de eenheid in de Waterlinie is een ontwikkelingsprogramma met drie niveaus voorgesteld:

- het eerste betreft projecten die gericht zijn op reconstructie, renovatie of transformatie van de hoofdverdedigingslijn als landschapslijn, van de forten als verblijfsplaatsen en landschapsecologische stepping stones, en van de waterstaatswerken als cruciale historische componenten;
- het tweede niveau betreft projecten die gericht zijn op het waarneembaar maken van de werking van de Waterlinie;
- het derde niveau betreft ondersteunende projecten in de sfeer van het toerisme en de woon- en werkgelegenheid.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling tast de cultuurhistorische waarden van de Nieuwe Hollandsche Waterlinie niet aan. Hiermee is onderhavige plan in overeenstemming met het gestelde in het Linieperspectief Panorama Krayenhoff.

Nieuwe Hollandse Waterlinie

Met het tekenen van de bestuursovereenkomst tussen de vijf betrokken ministeries en provincies is het startschot gegeven voor de provincies om gezamenlijk met de waterbeheerders en de gemeenten de Nieuwe Hollandse Waterlinie te ontwikkelen. Als vervolg van de Nota Belvédère is het principe “Behoud door ontwikkeling” uitgewerkt in het Linieperspectief Panorama Krayenhoff. Dit Linieperspectief vormt de leidraad voor de ontwikkeling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De planologische doorwerking van het Linieperspectief bestaat uit het opnemen van de bescherming van de Nieuwe Hollandse Waterlinie in bestemmingsplannen. Een nadere concretisering van wat er allemaal moet gebeuren met de Nieuwe Hollandse Waterlinie, staat omschreven in de notitie Ambities Vechtstreek-Zuid, gebiedsprogramma voor de projectenveloppe.

Ontwikkelingsprogramma

Per deelgebied wordt voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie een ontwikkelingsprogramma opgesteld in de vorm van een projectenveloppe. Tienhoven valt onder de gemeente Stichtse Vecht en valt derhalve in het deelgebied Vechtstreek-Zuid. Hierin worden ontwikkelingen opgenomen die voort moeten bouwen op de kenmerken die het gebied typeren. Door middel van opgestelde ambities voor het gebied kunnen projecten worden ontwikkeld die de waarden van het gebied versterken.

Ambities

In totaal zijn een viertal ambities voor het gebied Vechtstreek-Zuid opgenomen. Het gaat hierbij om de volgende ambities: behoud, veiligstelling en herstel van aanwezige waarden, vergroten leefbaarheid van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, vergroten toegankelijkheid van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en vergroten van de maatschappelijke, ecologische en economische toekomstwaarde van het Nieuwe Hollandse Waterlinie-gebied. De ambities zijn breder dan de opgave uit het Panorama Krayenhoff. Deze ambities zijn:

- landschappelijke en recreatieve articulatie van de hoofdverdedigingslijn;
- het ontwikkelen van de forten als recreatieve en ecologische pleisterplaatsen;
- het realiseren van een ecologische en recreatieve verbinding langs de Vecht;
- het uitwerken van een verdichtingopgave tussen Vecht en Amsterdam-Rijnkanaal;
- de ontwikkeling van het arrangement „Ontdekkingstocht“;
- onderzoeken van de haalbaarheid van Beschermd Gezicht „Vecht“.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het veilig stellen van de waarde van het veenweide landschap door middel van instandhouding van het betreffende landschap. Hiermee is onderhavige plan in overeenstemming met de gestelde ambities.

3.2.2 Provinciaal beleid

Streekplan provincie Utrecht, 2005-2015

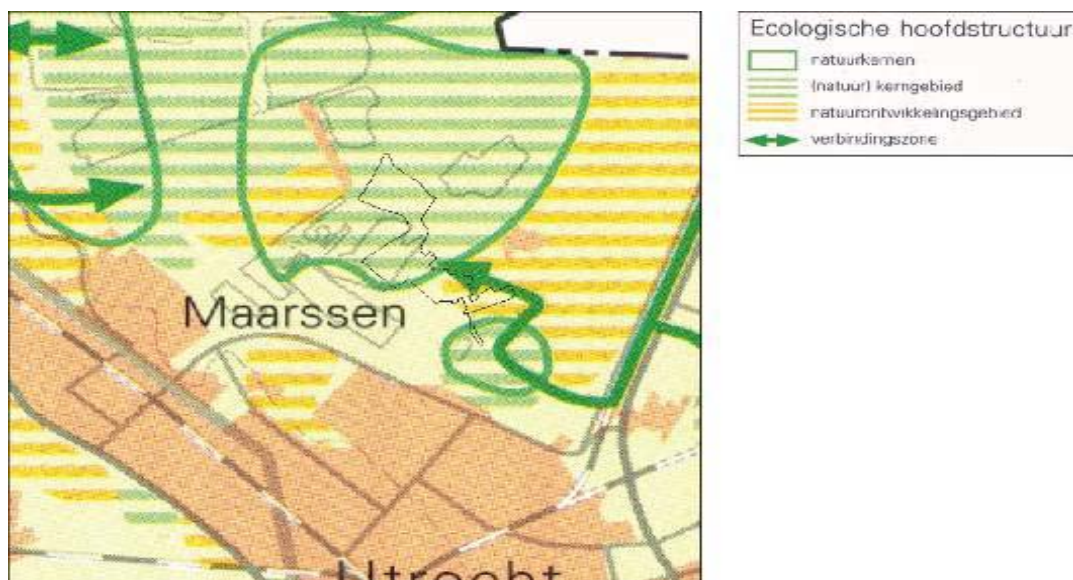
In het Streekplan voor de gehele provincie Utrecht, dat in 2004 is vastgesteld, zijn rode contouren vastgelegd. Dat is niet overeenkomstig de Vijfde Nota voor de Ruimtelijke Ordening gebeurd, maar, nadat de provincie gemeenten in het kader van het art. 10 Bro overleg hadden gehoord, eenzijdig door het provinciaal bestuur. Het verzoek van Maarssen om rond de lintbebouwingen van Herenweg-Gageldijk, Tuinbouwweg en Oude Dijk - Westbroeksbinneweg, een rode contour te leggen is niet gehonoreerd. Dat is van belang voor het plangebied.

Op de plankaart van het Streekplan heeft het plangebied de bestemming “Landelijk Gebied 4” gekregen.

Landelijk Gebied 4 = hoofdfunctie natuur

Bestaande natuurgebieden en gebieden die in de komende periode als nieuwe natuur zullen worden ingericht, beide vaak met recreatief medegebruik. Het is cruciaal dat de bestaande functies in de EHS niet belemmerd worden. De EHS moet zo veel mogelijk toegankelijk zijn voor extensieve vormen van recreatie, zoals wandelen en fietsen. Om dit mogelijk te maken kan het noodzakelijk zijn op niet kwetsbare plekken aansluitende kleinschalige voorzieningen te realiseren, zoals extra parkeergelegenheid.





Verder valt het gebied gedeeltelijk binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en de Europese vogelrichtlijn / Natuurbeschermingswet. Tevens maakt het onderdeel uit van de Recreatieve Hoofdstructuur (RHS) en de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS).

In het Streekplan is voor het plangebied de volgende tekst opgenomen:

“Speciale aandacht is wenselijk voor het gebied dat globaal gezien wordt begrensd door de N230 Zuilense Ring, Sweserengseweg, Maarsseveensevaart, Westbroekse Binnenweg en Burgemeester Huydecoperweg. In dit gebied is een diversiteit aan functies aanwezig, waardoor het oorspronkelijke karakter van landelijk gebied is vermengd met (semi-)stedelijke functies, recreatie, glastuinbouw enzovoort. De kwaliteit van het gebied is hierdoor in de loop van de tijd sterk teruggelopen.

Het beleid is erop gericht waar mogelijk de omgevingskwaliteit te verbeteren en ongewenste gebruiksvormen met de bijbehorende bebouwing te saneren. Het bebouwingspatroon met de afwisseling tussen open ruimten en stedelijk gebruik is dermate diffuus dat een bebouwingscontour voor dit gebied geen juiste optie is om een proces van kwaliteitsverbetering optimaal te sturen. Om de gewenste kwaliteitsslag mogelijk te maken moet in beginsel met maatwerk een meer genuanceerde benadering mogelijk zijn dan voor het reguliere buitengebied.

Voor een structurele en uitgebalanceerde aanpak van het verschuiven, transformeren en creëren van functies acht de provincie het gewenst dat de gemeente voor dit gebied een ruimtelijke visie opstelt met een financieel-economische onderbouwing. Hierin moet duidelijk worden aangegeven op welke wijze en met welke instrumenten de kwaliteitsverbetering tot stand kan komen. Uitgangspunt is dat de kwaliteitsverbetering van het gebied substantieel moet zijn en dat daarbij de hoeveelheid bebouwing, verharding en stedelijke functies in het gebied vermindert.”

Waterhuishoudingsplan

Voor het waterbeheer wordt gestreefd naar een verantwoord gebruik van grond- en oppervlaktewater. Verder is het waterbeheer onder meer gericht op het reduceren van het areaal verdroogde bodem met ten minste 25 % ten opzichte van 1985 en op het verbeteren van de natte ecologische infrastructuur.

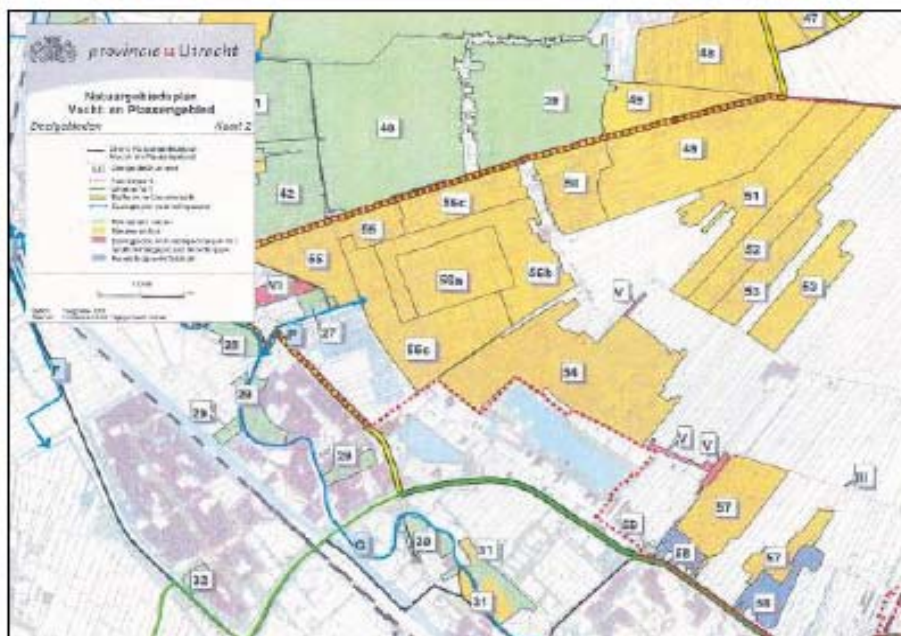
Beleidsplan Natuur en Landschap

Hoofddoelstelling van het natuur- en landschapsbeleid van de provincie is: duurzame instandhouding, herstel en ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden. Om de gewenste duurzaamheid te bereiken wordt een ruimtelijk stabiele, duurzaam te behouden ecologische hoofdstructuur in de provincie gerealiseerd. In de ecologische hoofdstructuur worden kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingsszones onderscheiden. De kerngebieden zijn gebieden met belangrijke natuurwaarden van een dusdanige omvang dat een groot deel van de soorten die bij deze gebieden horen zich daar duurzaam kunnen handhaven. In natuurontwikkelingsgebieden worden nieuwe kerngebieden gecreëerd of bestaande vergroot. Verbindingszones verbinden gelijksoortige gebieden, zodat de uitwisseling van soorten wordt verbeterd. Voor het plangebied is de strategie van landschapsontwikkeling voor gebieden binnen de stadsgewestelijke invloedssferen van toepassing. Deze gebieden worden gekenmerkt door hoogdynamische veranderingsprocessen die leiden tot een wijziging van -of binnen- de grondgebruikfuncties. De strategie is gericht op ontwikkeling in het kader van de Randstadgroenstructuur. Uitgangspunt is het creëren van een nieuwe landschappelijke kwaliteit.

Speerpunten binnen het landschapsbeleid in de stadsgewesten zijn:

- de groene geleding van de overgangszone tussen stad en het landelijk gebied;
- de interne groene geleding van het stadsgewest en
- het realiseren van groene buffers tussen de stadsgewesten onderling.

Voor de in het plangebied gelegen gebieden is de waterhuishouding van groot belang. Voor de aanwezige natuurwaarden en de ontwikkeling daarvan is het van belang dat de invloed van gebiedseigen water wordt versterkt en de invloed van gebiedsvreemd water wordt tegengegaan. Maatregelen die in dit verband genomen kunnen worden, zijn de stijghoogte van het grondwater te laten toenemen door minder onttrekking van grondwater en door de afstroming van grond- en oppervlaktewater te vertragen.



Natuurgebiedsplan Vecht- en plasseengebied

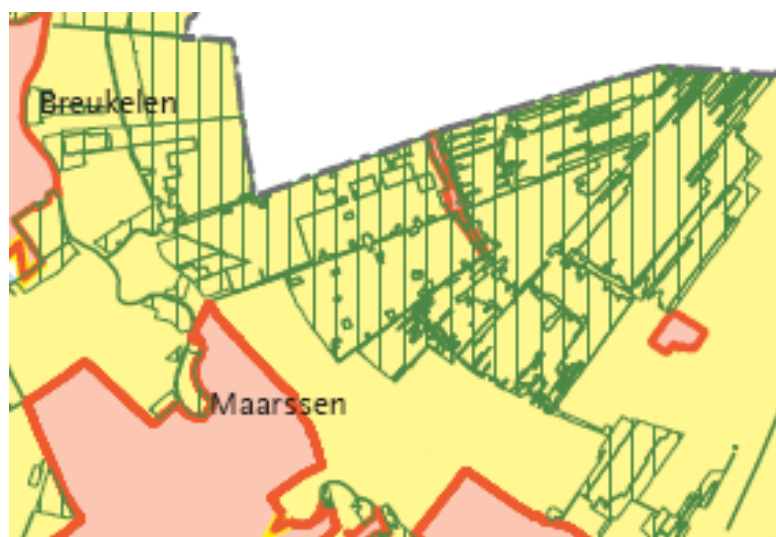
In het natuurgebiedsplan Vecht- en Plassengebied van juli 2001 heeft een deel van het plangebied de aanduiding nieuwe natuur gekregen, t.w. het gebied Molenpolder en polder Maarsseveen. Voor het bestaande natuurgebied, dat voor een groot deel al eigendom is van SBB wordt met name gestreefd naar zoetwatergemeenschap (matig voedselrijk) en nat schraalgrasland. In het nieuwe deel wordt met name rietland en ruigte en een zoetwater-gemeenschap nagestreefd.

Het natuurgebiedsplan was een voorstudie om te komen tot de nadere vaststelling van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in het nieuwe streekplan.

Provinciale Ruimtelijke Verordening (2009)

Doel van de provinciale verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De regels van de verordening richten zich primair tot gemeenteraden, verantwoordelijk voor het vaststellen van bestemmingsplannen. De regels van de verordening hebben betrekking op bestemmingsplannen.

Het plangebied is in de verordening aangeduid als “Landelijk gebied” en staat bestemmingen en regels in bestemmingsplannen toe die aansluiten bij de functie landelijk gebied. Bouwen van woningen in dit gebied is onder voorwaarden mogelijk. De artikelen 4.1 t/m 4.11 uit de Provinciale ruimtelijke verordening hebben betrekking op het Landelijk gebied. Tevens zijn de artikelen 5.2 ten aanzien van Groene contour van toepassing voor de locatie.



Provinciale ruimtelijke verordening

 Landelijk gebied

Geldt voor gehele landelijk gebied:

- Artikel 4.1 Landelijk Gebied
- Artikel 4.2 Bebouwingsenclaves
- Artikel 4.3 Woningen landelijk gebied
- Artikel 4.4 Woonzorgvoorzieningen
- Artikel 4.5 Woonschepen
- Artikel 4.7 Bestaande niet-agrarische bedrijven
- Artikel 4.8 Nevenactiviteiten agrarische bedrijven
- Artikel 4.10 Functieverandering
- Artikel 4.11 Rood voor groen

 Stedelijk gebied

 Groene contour
(zie ook kaart 5.2)

 Ecologische
verbindingszones

 provinciegrens

Conclusie

De voorgenomen sloop en nieuwbouw van een woning, vervangende nieuwbouw, is niet in strijd met de bepalingen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

3.2.3 Regionaal beleid

Regionaal Structuurplan 2005-2015

Het Bestuur Regio Utrecht (BRU) heeft op 21 december 2005 het Regionaal Structuurplan 2005-2015 (RSP) vastgesteld. Hierin staat in grote lijnen hoe de regio Utrecht zich in de komende tien jaar moet gaan ontwikkelen op het gebied van wonen, werken, groen en bereikbaarheid. Het plan vormt de basis voor de in 2006 opgestelde uitvoeringscontracten tussen de gemeenten die samenwerken in het BRU. De regio Utrecht onderscheidt zich volgens het Ontwerp Regionaal Structuurplan van de andere stedelijke regio's in de Randstad door de aantrekkelijke groene omgeving en de grote variatie aan landschappen. Dit is een sterke economische troef. Probleem is echter dat grote delen van het buitengebied slecht bereikbaar zijn vanuit de stedelijke omgeving, vanwege de vele infrastructurele barrières. Ook de interne ontsluiting en het recreatieve voorzieningenniveau van het buitengebied laten te wensen over. Mede door de achterstand in de uitvoering van lopende groenprojecten en veranderingen in de vrijetijdsbesteding (bijvoorbeeld de opkomst van nieuwe buitensporten en de toenemende behoefte aan 'bijzondere natuurervaringen') is sprake van een duidelijk tekort aan recreatiemogelijkheden. Met de verdere stedelijke groei zal het tekort toenemen. Het verminderen van dit tekort is een opgave voor het nieuwe RSP.

Daarnaast hebben ontwikkelingen in de landbouw, de realisering van de Ecologische Hoofdstructuur, de toegenomen aandacht voor cultuurhistorie en de eisen van duurzaam water beheer vérstrekkende gevolgen voor de inrichting en het gebruik van het buitengebied.

Gelet op een woningtekort in de Utrechtse regio, wordt voortdurend getracht om in het RSP en op de plankaart, nieuwbouwlocaties op te nemen. Wat Maarssen betreft zijn geen nieuwe locaties toegevoegd buiten de eerdere planning. Dat betekent bijvoorbeeld dat wel de planvorming in Maarssen Zuid (voormalig DSM-terrein) is opgenomen, maar dat het idee om rond de Maarsseveense plassen te bouwen, niet is opgenomen in het Regionaal Structuurplan. Dat is van belang voor het plangebied.

Voor het plangebied van de Maarsseveense Plassen e.o. zijn met name twee van de in het RSP geformuleerde ambities van belang, te weten:

- water geldt als een ordenend principe: plannen moeten voldoen aan de eisen van duurzaam waterbeheer;
- gestreefd wordt naar een robuuste groenblauwe structuur, om de grote landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteiten van de regio duurzaam veilig te stellen en om de recreatieve aantrekkingskracht van het buitengebied te vergroten.

Water als ordenend principe

Het ruimtelijk beleid van de regio zal moeten voldoen aan de eisen van duurzaam waterbeheer, zoals geformuleerd door de Commissie Waterbeheer voor de 21e eeuw. Gewenste functies moeten worden afgestemd op de ligging in het watersysteem. De laaggelegen gebieden die van belang zijn voor de waterberging, namelijk de uiterwaarden van de Lek, de veengebieden en de laaggelegen rivierkommen, zijn minder geschikt voor verstedelijking. Als hier toch gebouwd gaat worden, zal dit gepaard moeten gaan met extra maatregelen voor waterberging. Een belangrijke uitdaging is om tot goede combinaties te komen tussen waterberging en andere functies. De wateropgave moet niet als een technisch vraagstuk worden benaderd, maar als een integrale ruimtelijke kwaliteitsimpuls.

De ambitie van het regionaal beleid is om de wateropgave maximaal mee te koppelen met de ontwikkeling van nieuwe natuur- en recreatiegebieden en actief in te zetten voor vergroting van de ruimtelijke kwaliteit. Met name de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de waterrijke veengebieden en rivierkommen bieden daarvoor interessante aanknopingspunten.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de eisen van duurzaam waterbeheer. Waterberging zal worden gecombineerd met nieuwe functies en inzetten voor ruimtelijke kwaliteit.

Ontwikkeling groenblauwe structuur

De regio streeft naar de vorming van een robuuste groenblauwe structuur, waarin de kernkwaliteiten van de verschillende landschappen in de regio duurzaam zijn veiliggesteld. De reeds aangewezen Ecologische Hoofdstructuur en bestaande groen plannen worden hier integraal in opgenomen, alsmede waardevolle cultuurhistorische gebieden en elementen. Daarnaast is er in de groenblauwe structuur ruimte voor nieuwe recreatieve en toeristische voorzieningen, voor extra waterberging en voor verbrede landbouw. Nieuwe rode functies zijn alleen mogelijk als deze actief bijdragen aan de realisering van de groenblauwe doelstellingen.

Het gaat in de beoogde groenblauwe structuur niet zozeer om de aanleg van compleet nieuwe groen gebieden, als wel om het gericht versterken van de specifieke ecologische, cultuurhistorische en visueel ruimtelijke kwaliteiten van het landschap. De verschillende landschappelijke gezichten van de regio moeten als het ware tot spreken worden gebracht: aan de ene kant de waterrijke veengebieden van het Groene Hart en de dynamische riviernatuur langs de Lek, aan de andere kant het uitgestrekte bos- en heidegebied van de Utrechtse Heuvelrug en het agrarische cultuurlandschap van de Kromme Rijn, en daartussen de historische landgoederenzones van de Stichtse Lustwarande, de Vecht en de Langbroekerwetering. De Nieuwe Hollandse Waterlinie wordt uitgebouwd tot een verbindende groenstructuur met bijzondere voorzieningen in de sterk versnipperde oostflank van de regio. De grote cultuurhistorische waarde van deze verdedigingslinie vraagt om een zorgvuldig ontwerp. Belangrijke ambitie van de regio is dat de toegankelijkheid en de recreatieve gebruiksmogelijkheden van het buitengebied aanzienlijk verruimd worden, voor zowel bewoners als bezoekers van de regio. Een veel fijnere dooradering van het buitengebied is nodig met fiets- en wandelpaden, ruitersporen en kanoroutes. Daarnaast is een heldere regionale routestructuur gewenst en kunnen op afgewogen locaties nieuwe attractiepunten worden ontwikkeld. Voor het verbeteren van de toegankelijkheid zal extra geïnvesteerd worden in ongelijkvloerse kruisingen van drukke infrastructuur en in overleg met grondeigenaren over openstelling van terreinen.

In het bijzonder wordt gestreefd naar de aanleg van aantrekkelijke recreatieve en ecologische verbindingen tussen stad en buitengebied. De Lek, de Hollandse IJssel, de Kromme Rijn, de Vecht, maar ook het kanalenstelsel en de Nieuwe Hollandse Waterlinie worden uitgebouwd tot groen of blauwe wiggen.

Als belangrijke punten worden in de nota expliciet genoemd:

- Versterken van de verschillende 'landschappelijke gezichten' van de regio;
- Nieuwe Hollandse Waterlinie als verbindende groenstructuur met bijzondere voorzieningen;
- Sterk verbeteren van de toegankelijkheid en de gebruiksmogelijkheden van het buitengebied;
- Fijne dooradering, regionale routestructuur, nieuwe voorzieningen en attractiepunten;
- Aanleg van aantrekkelijke recreatieve en ecologische verbindingen tussen stad en buitengebied.

Bij de verdere uitwerking van de ruimtelijke keuzes die gemaakt worden, noemt de nota uitdrukkelijk het Noorderpark en de Nieuwe Hollandse Waterlinie als belangrijke onderdelen van de Groenblauwe structuur en ook als in de beoogde ontwikkelingen “prioritaire groengebieden”.

3.2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 'Cultuurhistorie en kwaliteit' 2005

De ruimtelijke Structuurvisie van Maarssen is door de raad op 27 juni 2005 vastgesteld. Het accent van de ruimtelijke structuurvisie van Maarssen (nu gemeente Stichtse Vecht) ligt op cultuurhistorie en kwaliteit. Die keuze is de keuze voor het leggen van een verband tussen cultuurhistorie en kwaliteit enerzijds en de ruimtelijk ontwikkeling anderzijds. Het bouwen blijft beperkt.

Maarssen wil nog twee grote woningbouwlocaties realiseren, namelijk bij de Maarssebrug en in Maarssen Zuid. Verder wil Maarssen heel beperkt bouwen, hooguit nog wat functieveranderingslocaties (een school of een bedrijfje dat verdwijnt waar dan woningbouw mogelijk is).

Er zijn twee accenten

Er wordt aangesloten bij de Belvédère Vechtvisie. Maarssen wil beleid ontwikkelen waarin de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening een kwaliteitsverhogende en meer bepalende factor vormt. Een stedenbouwkundige visie die de kwaliteit voorop stelt. De weg van beherende gemeente wordt voortgezet. Wel worden nog twee grote projecten gerealiseerd: De projecten de Maarssebrug locaties en de Bocht van Maarssen, beide met ongeveer 600 woningen. Daarna worden geen grotere nieuwbouwlocaties meer ontwikkeld.

De hoofdgebiedsindeling van de Structuurvisie is van west naar oost:

- Maarssenbroek;
- Maarssen aan de Vecht (de Vechtzone);
- Maarssendorp-woongebied;
- Het buitengebied.

Het plangebied van de Maarsseveense Plassen valt geheel binnen het buitengebied. Voor een deel verdwijnt daar de landbouw. De functies in het buitengebied die de plaats van de landbouw innemen, of daarmee een combinatie vormen, zijn natuur, recreatie en landschapsbeheer. Daarnaast zijn er de lintbebouwingen en de boerderijen die een bijdrage kunnen leveren aan extensief wonen en specifieke vormen van werken. Het buitengebied wordt in de ruimtelijke structuurvisie ingedeeld in natuurzone, recreatiezone, lintbebouwingen en polderlandschappen.

De visie van Maarssen sluit op hoofdlijnen aan bij de visie van de provincie. Wat voor Maarssen in het klein geldt, namelijk dat vanwege het behoud van de leefomgeving en het landschap slechts beperkt wordt gebouwd, geldt voor de provincie in het groot, namelijk het beschermen van het Utrechtse landschap door weinig woningbouw. Centraal staat de gedachte aan behoud van het landschap en terughoudendheid bij woningbouw in het buitengebied.

Visie op agrarische functie bij de grote stad

In Nederland zal een groot deel van het grondoppervlak van functie veranderen. Vooral de agrarische functie zal worden omgezet in andere functies. In Maarssen is dat al voor een deel gebeurd en zal dat nog doorgaan. Het agrarische gebied krijgt andere functies in de zin van natuur, recreatie e.d. Soms is een agrarisch bedrijf wel rendabel, omdat het daarvoor groot genoeg is, maar dan nog staat de boer onder druk als die grond in de buurt van een stad ligt. De druk om in de stadsrand stedelijke activiteiten en woningbouw te realiseren, is zo groot, ook gelet op een financiële component, dat de afname van de agrarische functie in stedelijk gebied zal doorgaan.

Nul-optie woningbouw in grootste deel plangebied.

De twee aan het begin genoemde uitgangspunten, dus 1. de nadruk op cultuurhistorie en kwaliteit en 2. terughoudendheid bij woningbouw, zijn door de raad bevestigd en wat betreft punt 2 nog verdergaand benadrukt.

Voor het plangebied van de Maarsseveense Plassen is nog van belang dat in een amendement werd vastgelegd dat de nul-optie wat betreft nieuwe (recreatieve)woningbouw geldt voor het gebied dat wordt aangeduid als “de recreatiezone”. Het plangebied van de Maarsseveense Plassen behoort geheel tot deze recreatiezone, met uitzondering van de lintbebouwingen van Oude Dijk, Westbroekse Binnenweg en Tuinbouwweg. Overigens kan ook in de lintbebouwingen niet zonder meer worden gebouwd, zoals eerder aangegeven, omdat de provincie Utrecht deze gebieden buiten de rode contour heeft gelegd. Nieuwbouw zal altijd moeten worden gezien in het kader van functiewijziging in relatie tot de provinciale ruimte voor ruimte regeling. Buiten de bestaande intensieve recreatiegebieden (recreatiegebied de Maarsseveense Plassen) ligt de nadruk voor het gebied op extensieve recreatie.

Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP)

Het verkeer- en vervoersysteem kan worden beschouwd als een systeem dat bestaat uit een groot aantal elementen waarvan de infrastructuur, de voertuigen en de verkeersdeelnemers onderdelen zijn die optimaal op elkaar moeten worden afgestemd.

Binnen deze systeembenadering wordt uitgegaan van een afstemming tussen functie, vorm en gebruik. In het GVVP van Maarssen is, uitgaande van deze systeembenadering, een overzichtsvisie ontwikkeld waarna op evenwichtige wijze wordt ingezoomd op knelpunten. Elk knelpunt kan worden gezien in relatie tot het totale systeem, zodat (systeem)optimale oplossingen worden gevonden. Het GVVP bestaat uit 3 delen, namelijk:

1. een beleidsvisie
2. een analyse
3. een uitvoeringsprogramma

Het beleid is er vooral op gericht de bereikbaarheid van het gebied te waarborgen. Het treffen van verkeersmaatregelen ter voorkoming van parkeeroverlast is een van de meest zichtbare uitvoeringsmaatregelen van het GVVP. In zijn algemeenheid heeft Maarssen het besluit genomen om in ieder bestemmingsplan parkeernormen op te nemen. In de voorschriften zijn deze parkeernormen weergegeven. Algemeen uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen in beginsel op eigen terrein moeten zorg dragen voor parkeercapaciteit conform de parkeernormen. Het bestemmingsplan is niet het juiste instrument om parkeeroverlast op bestaande wegen te regelen. Hiervoor zijn verkeerbesluiten in het kader van de verkeerswetgeving noodzakelijk.

Gemeentelijke Handhavingsnota

In mei 2004 is door de gemeenteraad de gemeentelijke handhavingsnota vastgesteld. De gemeente Maarssen (nu Stichtse Vecht) heeft middels deze nota gekozen voor een gebiedsgerichte aanpak, waarbij als uitgangspunt is gehanteerd dat bepaalde waarden gehandhaafd dienen te blijven (landschappelijke- en/of cultuurhistorische), dan wel dat bepaalde gebieden qua veiligheid speciale aandacht dienen te krijgen. De prioritering op basis van gebieden is terug te vinden in de bestemmingsplannen en het toekennen van bestemmingen.

De handhavingsnota bestaat uit 3 onderdelen, namelijk:

1. beleidsuitgangspunten;
2. processchema;
3. uitvoeringsprogramma (nog nader op te stellen).

Welstandsnota

Alle gemeenten waren wettelijk verplicht om voor 1 juli 2004 een Welstandsnota vast te stellen, waarin het te voeren welstandsbeleid moest worden vastgelegd. Zonder welstandsnota geen welstandsbeleid. De welstandsnota

van de gemeente Maarssen die in de tweede helft van 2003 gereed kwam, is vervolgens voorgelegd aan enkele organisaties en is in mei 2004 in de raad vastgesteld. In de nota worden gebieden en hun welstandsniveaus beschreven. Daarbij wordt aangegeven welke waarden moeten worden beschermd. Ook wordt aangegeven wat dit praktisch betekent voor de beoordeling van bouwplannen. Na een jaar zal lering worden getrokken uit de toepassing van de nota in de praktijk en zal de Welstandsnota, als daar aanleiding voor is, worden aangepast.

Het plangebied Maarsseveense Plassen e.o. maakt in de Welstandsnota geheel deel uit van welstandsgebied “Recreatiezone Plassengebied”. De gebieden die wel van dit welstandsgebied deel uit maken, maar buiten het plangebied Maarsseveense Plassen liggen, zijn Herenweg-Gageldijk, en het gebied van Wilgenplas/Zogwetering. Het welstandsgebied “Recreatiezone Plassengebied” bevat de gebieden die van oudsher worden getypeerd als slagenlandschap en veenplassengebied. Het open karakter van het polderlandschap geldt als uitgangspunt, daarbij rekening houdend met bestaande zichtlijnen.

Voor het gehele plangebied Maarsseveense Plassen geldt het reguliere welstandsniveau, met uitzondering van het recreatiegebied ten zuiden van de Westbroekse Binnenweg waarvoor het basis welstandsniveau geldt. Bij het regulier welstandsniveau gaat het om gebieden met een eigen te onderscheiden en gewaardeerde ruimtelijke kwaliteit. Het welstandstoezicht is gericht op het handhaven van deze kwaliteit. Bij het basis welstandsniveau gaat het om gebieden die afwijkingen in de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur kunnen verdragen.

Natuurbeleidsplan Ecologische Infrastructuur

In het gemeentelijk natuurbeleidsplan is gekozen de ecologische infrastructuur in Maarssen op te zetten voor de doelgroep dagvlinders. De voornaamste redenen daarvoor zijn, dat dagvlinders vanwege allerlei bedreigingen beschermt dienen te worden en hoge eisen stellen aan hun omgeving en ook andere soorten daarom zullen profiteren van maatregelen die voor dagvlinders genomen worden. De ecologische infrastructuur heeft betrekking op het stedelijk gebied. Daaromheen liggen door de provincie aangegeven kern- en natuurontwikkelingsgebieden. De ecologische structuur die in eerste instantie gerealiseerd moet worden, maakt deel uit van de ecologische verbindingszone tussen het Vechtplassengebied en het veenweidegebied. Via Park Vechtenstein loopt deze verbinding naar de Sweserengseweg en van daar via de Zuilense Ring naar de Maarsseveense Plassen. De overhoeken tussen de op- en afritten van de Zuilense Ring ter hoogte van de Sweserengseweg hebben betekenis als ‘stepping stone’ tussen verschillende leefgebieden waar een soort zich blijvend kan vestigen. De bermen van de Zuilense Ring vormen in het beleidsplan een van de corridors, dat wil zeggen lijnvormige verbindingroutes, waarlangs soorten zich kunnen verplaatsen tussen verschillende leefgebieden.

3.3 Bedrijven

3.3.1 Inleiding

De Wet milieubeheer kent de overheid vele taken en bevoegdheden toe op milieugebied. Deze hebben ook betrekking op de ruimtelijke ordening. Het milieubeleid is er op gericht om te komen tot een integrale verbetering van de leefomgevingkwaliteit door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is onderzoek gedaan naar bodem, geluid, luchtkwaliteit, archeologie, flora en fauna en wordt aandacht besteed aan milieuzonering en externe veiligheid.

3.3.2 Bedrijven en milieuzonering

Inleiding

Bij milieuzonering gaat het om afstanden die bij voorkeur in acht genomen moeten worden rondom milieubelastende functies zoals bedrijven, industrie en nutsvoorzieningen. Het gaat hierbij om milieuaspecten als geur, stof, geluid en gevaar die een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies als woningen, scholen en ziekenhuizen. In het kader van ruimtelijke ordening geeft de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” indicatieve afstanden om een voldoende ruimtelijke scheiding te bewerkstelligen tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Onderzoek milieuzonering en milieubelasting

Bij het realiseren van een nieuwe milieugevoelige bestemming dient gekeken te worden naar de omgeving waarin deze nieuwe bestemming gerealiseerd wordt. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- Is de locatie geschikt voor de milieugevoelige bestemming? Kan een goed woon- en leefklimaat worden gerealiseerd?
- Worden bestaande bedrijven door de komst van de milieugevoelige bestemming niet onevenredig in hun bedrijfsvoering geschaad?

Het voorgenomen plan betreft het afwijken van de bestemming Wonen en Tuin. Gezien de ligging van het plangebied in het landelijk gebied van de gemeente Stichtse Vecht en het feit dat er al een woning aanwezig is, welke gesloopt wordt en enkele meters verder herbouwd wordt, kan geconcludeerd worden dat dit een passende ontwikkeling betreft.

Teneinde de vraag “Worden bestaande bedrijven door de komst van de milieugevoelige bestemming niet onevenredig in hun bedrijfsvoering geschaad?” te kunnen beantwoorden is een inventarisatie uitgevoerd naar “Bedrijven en Milieuzonering”.

In de directe nabijheid van de locatie is aan de Oudedijk 56 een Garagebedrijf gevestigd. De afstand tussen de woning aan de Oudedijk 15 en het bedrijfspand is 35 meter. In de vigerende situatie bedraagt de afstand 27 meter.

De richtafstand voor garagebedrijven bedraagt maximaal 30 meter op basis van het aspect geluid. Door de verplaatsing van de woning wordt de richtafstand gehaald en ontstaat er een verbetering van de situatie.

3.4 Geluid

Om de geluidsbelasting op de gevel te bepalen is een akoestisch onderzoek uit gevoerd. De volledige akoestische rapport is opgenomen in bijlage 3.

3.4.1 Beoordeling geluidsbelasting

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Oudedijk hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De optredende geluidsbelasting bedraagt maximaal 52 dB, inclusief correctie Artikel 110g Wgh. De geluidsbelasting overschrijdt de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB niet.

3.4.2 Hogere grenswaarden

In situaties waar (nieuw) te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen een geluidsbelasting ondervinden boven de voorkeursgrenswaarde, dient allereerst onderzocht te worden of deze geluidsbelasting gereduceerd kan worden door het treffen van maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied. Voor wat betreft vermindering van het wegverkeerslawaaï kan gedacht worden aan verbetering van het wegdektype en/of het toepassen van schermen. Verbetering van het wegdektype brengt echter hoge kosten met zich mee en de initiatiefnemer heeft geen zeggenschap over de weg. Het plaatsen van een geluidsscherm of wal zijn in voorliggende situatie stedenbouwkundig niet wenselijk.

3.4.3 Milieudienst

Door de Milieudienst Noord-West Utrecht heeft op 19 september een advies uitgebracht ten aanzien van het akoestisch onderzoek. In het akoestisch onderzoek is de geluidsbelasting op het vervangende nieuwbouwplan aan Oudedijk 15 berekend. Bij deze berekening is uitgegaan van het wegdektype klinkerbestrating.

Uit nieuwe informatie van gemeente Stichtse Vecht blijkt dat de Oudedijk wordt herstraat en wordt voorzien van geluidreducerende klinkerbestrating. De uitvoering zal in 2012 plaatsvinden. De berekende waardes in het akoestisch onderzoek zijn met deze toekomstige wijziging niet meer correct.

De milieudienst heeft de geluidsbelasting op het nieuwbouwplan opnieuw berekend, waarbij de stille klinkerbestrating als uitgangspunt is genomen. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting in de toekomstige situatie (prognose 2021) ten hoogste 48 dB L_{den} bedraagt (inclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder). Met deze waarde wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï. een hogere waarde procedure kan achterwege blijven. Ook een rapportage voor de gevelwering is niet meer noodzakelijk.

Conclusie geluid

Door de geplande toepassing van geluidreducerende klinkerbestrating op de Oudedijk zal de geluidsbelasting op het vervangende nieuwbouwplan aan Oudedijk 15 kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï. Ten aanzien van geluid zijn er geen belemmeringen. Er is geen hogere waarde procedure nodig.

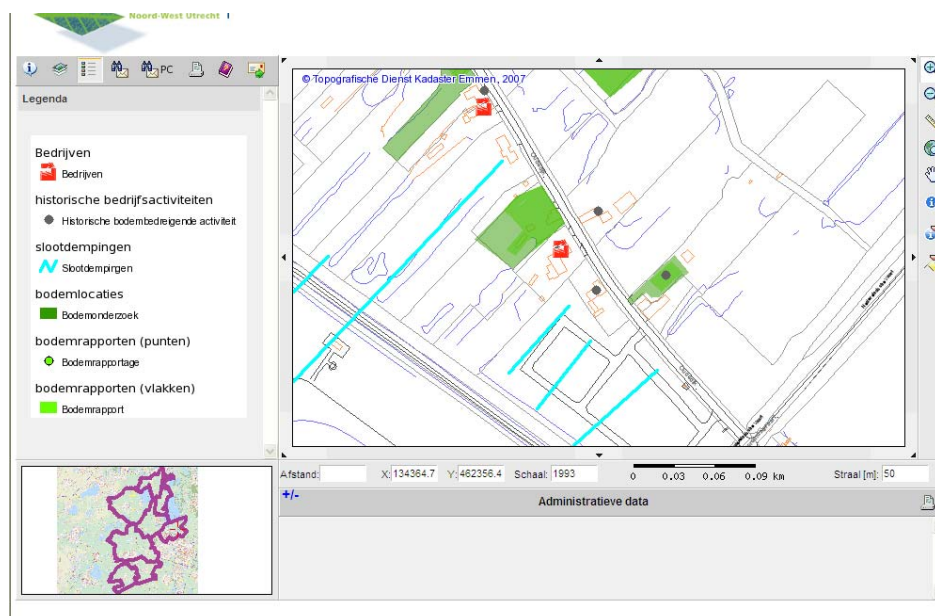
3.5 Bodem

Inleiding

Voor de voorgenomen ontwikkeling zal moeten worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van het gewenste plan ook toestaat. Hiertoe is onderzoek gedaan naar de bodemgesteldheid op het perceel gelegen aan de Oudedijk 15.

Beschikbare informatie perceel /gebied

- er zijn geen bodemverontreinigingen geregistreerd op het digitale Bodemloket van de provincie Utrecht;
- er zijn geen slootdempingen bekend binnen het plangebied;
- op de locatie heeft een historisch bodembedreigende activiteit plaatsgevonden.



Op basis van de bekende informatie wordt geen grote verontreiniging verwacht. Voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor bouwen is een bodemonderzoek uitgevoerd.

Op het moment dat er sprake is van een functieverandering die een gevoeliger bodemgebruik tot gevolg heeft of wanneer er sprake is van het bouwen van een vergunningsplichtig bouwwerk dat primair bestemd is voor het verblijf van mensen, zal moeten worden aangetoond dat de huidige bodemkwaliteit aansluit bij de beoogde bodemfunctie. Dit zal vastgesteld moeten worden middels een bodemonderzoek. Op basis van de beschikbare gegevens en de ligging van het plangebied wordt verwacht dat de bodem valt in de bodemkwaliteitsklasse “AW” of “Wonen”.

Door Lankelma is in maart 2011 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De complete rapportage is opgenomen in bijlage 2. De conclusies uit het onderzoek zijn:

Aanleiding voor het onderzoek is de door de opdrachtgever voorgenomen nieuwbouw van een woonhuis. Doel van het verkennend bodemonderzoek is de in het kader van de Woningwet en de hieraan gerelateerde gemeentelijke bouwverordening opgelegde verplichting tot het, middels een steekproef, vaststellen van de actuele bodemkwaliteit ter plaatse.

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de richtlijnen zoals beschreven in de Nederlandse norm NEN 5740:2009 "Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek". Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de onderzoeksstrategie heeft geleid.

Tabel 6.1 Aangebouwde overschrijdingen

Medium	Verontreinigingen	
	Parameter	Gehalte
Bovengrond		
MM1	cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, nikkel, zink, PAK	> achtergrondwaarde
Ondergrond		
MM2	kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel, zink, PAK	> achtergrondwaarde
Grondwater		
B1	barium	> streefwaarde

- geen overschrijding

Daar barium in het grondwater en een aantal metalen en PAK in de vaste bodem de desbetreffende streefwaarde/achtergrondwaarden overschrijden dient de onderzoekshypothese "onverdacht" te worden verworpen.

Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande nieuwbouw. De gemeente is in deze echter het bevoegd gezag.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond. In de vrijkomende grond zijn echter geen aanwijzingen aangetroffen die zouden kunnen duiden op het voorkomen van asbesthoudende materialen.

Conclusie

De bodemkwaliteit ter plaatse is geen belemmering voor de geplande nieuwbouw.

3.6 Luchtkwaliteit

Inleiding

De luchtkwaliteit wordt bepaald door de mate waarin schadelijke stoffen aanwezig zijn in de buitenlucht. De schadelijke stoffen kunnen afkomstig zijn van verschillende bronnen, zoals het verkeer, bedrijven en de al bestaande achtergrondconcentraties van verontreinigende stoffen.

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochter-richtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgelegd.

De nieuwe wet- en regelgeving onderscheidt projecten die „in betekenende mate” (IBM) en „niet in betekenende mate” (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast worden er bestemmingen benoemd die extra gevoelig zijn voor luchtvervuiling (gevoelige bestemmingen). Uiteraard moet niet alleen bij gevoelige bestemmingen maar bij alle projecten sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Uit dit oogpunt moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Beoordeling Luchtkwaliteit

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is de luchtkwaliteit ter plaatse beoordeeld. Gezien de beperkte omvang van het plan en de reeds aanwezige woning, welke circa 8 meter verder van de straat zal worden geplaatst, is de verwachting dat deze ontwikkeling niet in betekenende mate bij zal dragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde beoordeling kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een “goede ruimtelijke ordening” de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

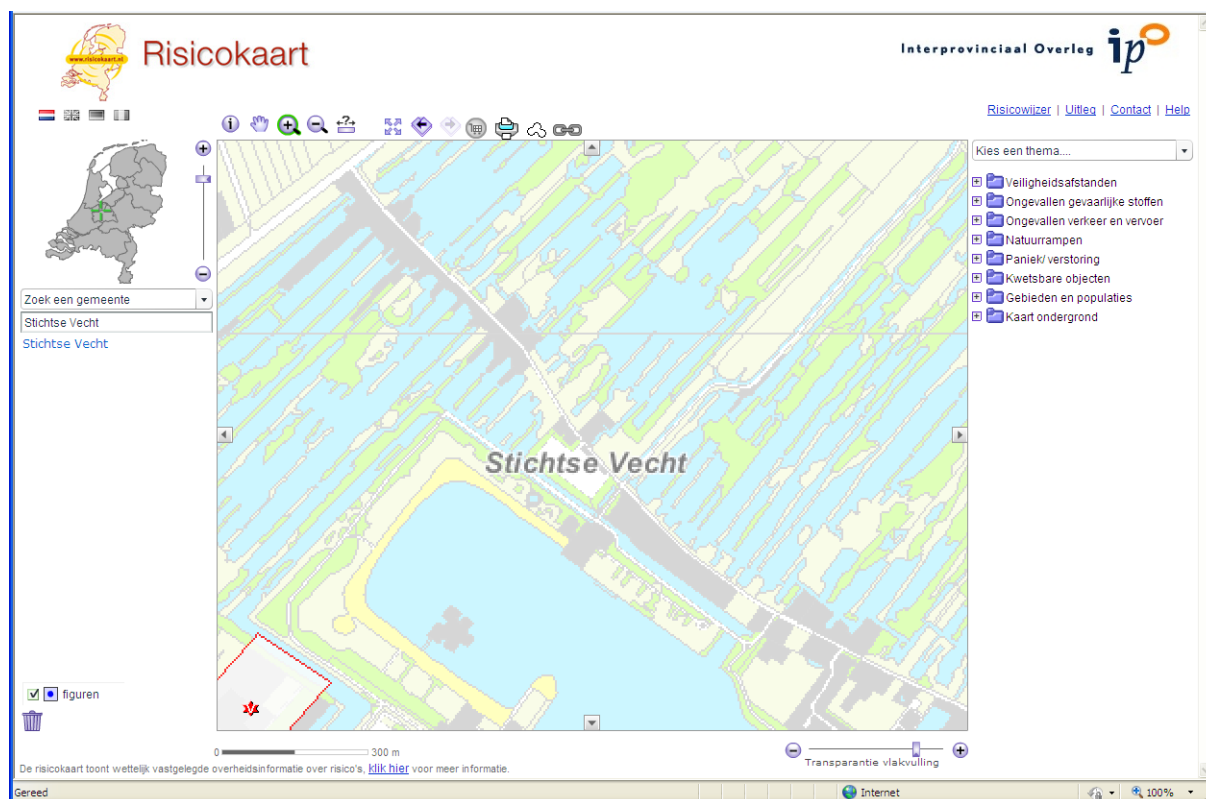
3.7 Externe veiligheid

Inleiding

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in en rond het plangebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerk-besluit (2002, herziening 2004) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, 2004) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. De circulaire Risico-normering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS, 2004) adviseert bij transportroutes en buisleidingen met gevaarlijke stoffen veiligheidsafstanden aan te houden.

Toets externe veiligheid

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van bedrijven die gevaar veroorzaken. In en rond het plangebied zijn geen vastgestelde transportroutes van gevaarlijke stoffen, wel vindt er middels enkele ontheffingen transport van gevaarlijke stoffen zoals propaan plaats. Zie ook onderstaande uitsnede van de provinciale risicokaart.



Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de voorgestane ontwikkeling uitvoerbaar is uit oogpunt van externe veiligheid.

3.8 Water

Inleiding

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21e eeuw (WB'21) ondertekent. Onderdeel van het nieuwe beleid is de "watertoets", de check van ruimtelijke plannen m.b.t. de gevolgen voor het watersysteem. Ruimtelijke plannen dienen een waterparagraaf te bevatten. Initiatiefnemers van ruimtelijke plannen moeten in een vroegtijdig stadium van het planvormingsproces de waterbeheerder(s) betrekken bij de plannen. De initiatiefnemer vraagt de waterbeheerder(s) om een wateradvies in de vorm van een watertoets. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van het overleg opgenomen. In het kader van deze ruimtelijke onderbouwing zal overleg met het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht en het Waternet plaatsvinden.

Wettelijk kader Europees Beleid

Europese Kaderrichtlijn

In 2000 is de Kaderrichtlijn water vastgesteld waarin maatregelen zijn opgenomen betreffende water. Het doel

van deze richtlijn is een integrale benadering van het waterbeheer. Dit betekent dat de interne samenhang tussen oppervlaktewater en grondwater, zowel wat betreft de kwaliteits- als kwantiteitsaspecten, als uitgangspunt wordt genomen. Daarnaast betekent de integrale benadering dat diverse beleidsterreinen, waaronder de ruimtelijke ordening, door de richtlijn worden bestreken. Met de bestaande Nederlandse regelgeving kan het merendeel van de richtlijnverplichtingen worden uitgevoerd.

Rijksbeleid

Nationaal Bestuursakkoord Water (2003)

In het Nationaal Bestuursakkoord Water hebben Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten afgesproken dat in 2015 het watersysteem op orde moet zijn en blijven. Water moet weer de ruimte krijgen en is medesturend voor het ruimtelijk beleid. Als een van de eerste stappen is afgesproken dat de waterschappen in beeld brengen hoeveel waterberging er nodig is, om aan de zogenaamde werknormen te kunnen voldoen. Voor stedelijk gebied houdt dit bijvoorbeeld in de hoeveelheid wateroppervlak die nodig is om te zorgen dat bij neerslag het waterpeil maar eens in de 100 jaar tot aan het maaiveld kan stijgen.

Vierde Nota Waterhuishouding (1998)

De regering heeft in 1998 de Vierde Nota Waterhuishouding vastgesteld. Het beleid vervat in de Nota is een directe voortzetting van het beleid geformuleerd in de Derde Nota Waterhuishouding die in 1989 is vastgesteld. Veranderingen in beleid zijn met name het gevolg van recente ontwikkelingen en te verwachten ontwikkelingen zoals klimaatverandering, zeespiegelstijging en voortgaande bodemdaling. Evenals de Derde Nota Waterhuishouding, gaat de Vierde Nota Waterhuishouding uit van integraal waterbeheer en een watersysteembenadering. De Nota is tevens gebaseerd op het stand-still-beginsel, het voorzorgprincipe en het principe dat de vervuiler betaalt. De hoofddoelstelling van de Nota is het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd.

Provinciaal beleid

Waterhuishoudingplan provincie Utrecht 2005 - 2010 (2005)

Gedeputeerde Staten van Utrecht hebben op 13 december 2004 het Waterhuishoudingplan 2005 - 2010 vastgesteld. In het waterhuishoudingplan zijn de hoofdlijnen van het waterbeleid van de provincie Utrecht vastgelegd. De doelstelling van het plan is: “een veilig en bewoonbaar land en dit in stand houden”. De provincie streeft naar ge-zonde en veerkrachtige watersystemen en naar een duurzaam gebruik voor mens en natuur”. Het belangrijkste uitgangspunt is voor ons “duurzaam waterbeheer”, conform het landelijk beleid vastgelegd in het Nationaal Bestuursakkoord Water en Waterbeheer 21^e eeuw. Daarnaast wordt gestreefd naar een natuurlijker beheer van water, dat minder afhankelijk is van technische maatregelen. Hiervoor is het nodig water als uitgangspunt te nemen voor de ruimtelijke ordening.

Voor de beschrijving van het provinciale beleid worden er zeven verschillende thema's onderscheiden.

Hieronder worden de belangrijkste thema's besproken:

- veiligheid, normering en toezicht op secundaire waterkeringen in verband met de veiligheid;
- waterkwantiteit, samen met de waterbeheerders werkt de provincie de wateropgave verder uit. De provincie stelt maatregelpakketten op voor de oplossing van de problemen. Oplossingen dienen zoveel mogelijk lokaal gerealiseerd te door het vasthouden van water. Water bergen beschouwt de provincie als tweede mogelijkheid;
- waterkwaliteit en ecologie, voor waterkwaliteit gaat het om het voldoen aan de MTR-normen (Maximaal Toelaatbaar Risico);

Hoogheemraadschap “Amstel, Gooi en Vecht”

De betrokken waterbeheerder bij het plangebied is het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Het AGV is verantwoordelijk voor het waterbeheer in het buitengebied van de gemeente Stichtse Vecht. Het

Hoogheemraadschap heeft hiertoe een waterbeheersplan opgesteld. Water, plassen, vaarten, sloten en rivieren moeten geschikt zijn om in en bij te kunnen wonen, werken en recreëren. Daarnaast speelt water een belangrijke rol bij natuur- en milieuontwikkeling. Om dit te bereiken moet water gezond zijn, goed worden beheerd en onderhouden en niet worden belast met vervuilende stoffen. Het waterpeil moet in orde zijn en water moet een thuisbasis zijn voor planten en dieren. Al deze onderdelen zijn verwerkt in het Waterbeheersplan.

Het uitgangspunt van het Waterbeheersplan is meer ruimte voor water om:

- steden en land in te richten;
- samen te werken aan gezond en veilig water, dat ook voor de volgende generaties beschikbaar is;
- water te kunnen aan- en afvoeren én te kunnen bergen;
- wateroverlast tegen te gaan;
- natuur te ontwikkelen;
- te recreëren.

Naast het bestemmingsplan is het gestelde in de Keur van het Hoogheemraadschap AGV van toepassing. Voor het keurgebied gelden bepalingen tot het onderhoud en gebruik van wateren, oevers en waterkeringen zowel bovengrond, als in de grond. Overigens worden de uitvoerende taken van het Hoogheemraadschap uitgevoerd door Waternet.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Maarssen (nu Stichtse Vecht) staat het beleid voor om te komen tot een scheiding van de afvalwaterstromen. Hierbij moet worden gedacht aan het afkoppelen van daken, waarbij het afgevangen regenwater direct op het aanwezige oppervlaktewater wordt geloosd. Uiteraard moet rekening worden gehouden met de beperkingen die hieromtrent gesteld worden door de waterkwaliteitsbeheerder. Dit behelst onder andere het niet toepassen van bepaalde materialen (bijvoorbeeld zink) voor standleidingen en/of dakgoten.

3.8.1 Watertoets

Met behulp van de watertoets wordt getoetst of binnen nieuwe plannen aan de waterhuishouding voldoende aandacht is besteed. Uitgangspunt van de watertoets is dat de initiatiefnemer en de waterbeheerder samen werken aan het ruimtelijk plan, waarbij het wateraspect volledig wordt ingevuld. In de dagelijkse praktijk van de ruimtelijke ordening is de positie van de waterbeheerder met de introductie van de watertoets sterker geworden. Zonder positieve watertoets is een ruimtelijk plan niet goed ruimtelijk onderbouwd. Bovendien is de goedkeuring van een omgevingsvergunning zonder positieve watertoets onmogelijk.

Reactie Hoogheemraadschap

Waternet adviseert het volgende: indien er open water wordt gedempt of de verharding toeneemt met meer dan 1.000 m² in het stedelijk gebied of 5.000 m² in het landelijk gebied dient er compensatie plaats te vinden. Het onderhavige plangebied is gelegen in het landelijk gebied, de oppervlakte van de te slopen woning is 65 m², de oppervlakte van de nieuw te bouwen woning is 80 m², het verhard oppervlak zal met circa 15 m² toenemen. Indien de verharding in de toekomst met 5.000 m² of meer zal toenemen, zal er gecompenseerd moeten worden. Voor deze compensatie geldt dat 10% van de toename aan verharding aan het watersysteem moet worden toegevoegd in hetzelfde peilgebied. Onderhavige projectplan betreft geen toename in de verharding en compensatie is op dit moment niet noodzakelijk.

Voorts dient bij bebouwing van de kavel het verharde oppervlak te worden afgekoppeld en gebruik te worden gemaakt van niet liggende materialen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de voorgestane ontwikkeling uitvoerbaar is uit oogpunt van water. Het hemelwater van de bebouwing zal worden afgekoppeld en worden afgevoerd naar het oppervlakte water. Bij de bouw worden geen uitlogende materialen toegepast.

3.9 Flora en Fauna

Voor de locatie is een Quicksan Flora en Fauna en een Oriënterende habitattoets uitgevoerd. De complete rapportages zijn opgenomen in bijlage 1. De conclusies uit de rapportage zijn hieronder weergegeven.

Quicksan Flora en Fauna:

Flora

Binnen het plangebied zijn geen ontheffingsplichtige plantensoorten geregistreerd of aangetroffen. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat deze zullen worden aangetroffen. Nader onderzoek naar het voorkomen van ontheffingsplichtige soorten wordt niet noodzakelijk geacht.

Fauna

De zwaarder beschermde soorten (tabel 2 en 3 soorten) die volgens het literatuur- en veldonderzoek mogelijk ter plaatse van het plangebied voorkomen zijn:

1. vleermuizen: kleine gebouwbewonende soorten zoals gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en watervleermuis;
2. broedvogels.

Ad. 1 Vleermuizen

Er zijn aanwijzingen dat de te slopen woning gebruikt wordt door een kleinere vleermuissoort. Waarschijnlijk betreft het zomerverblijven van de gewone dwergvleermuis, maar dit is niet zeker. De aanwezigheid van winterverblijven kan niet op voorhand worden uitgesloten. Zeker is dat het gebouw niet gebruikt wordt door de doelsoort van het naastgelegen Natura 2000 gebied, de meervleermuis. De aanwezige tweede woning op het terrein is in potentie eveneens geschikt als verblijfplaats (zomer- en paarplaats) vanwege de aanwezigheid van plaatwerk, spouwmuren, kieren en gaatjes in de gevels. Het verdwijnen van het wit gepleisterde woonhuis zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de aanwezigheid van deze soorten indien aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan. De staat van instandhouding van lokale populaties vleermuizen komt door de planontwikkeling naar verwachting niet in gevaar. Een nader onderzoek naar vleermuizen wordt niet nodig gevonden.

Ad. 2 Broedvogels

Ongetwijfeld zullen binnen de perceelgrenzen vogels broeden (in opstallen, bomen en struiken). Het plangebied biedt mogelijkheden voor broed- en standvogels. Standvogels zijn niet aangetroffen. Eventueel in gebruik zijnde broedlocaties van broedvogels zijn gedurende het broedseizoen beschermd (ontheffing is niet mogelijk).

Oriënterende habitattoets:

Op basis van voorliggende oriënterende habitattoets hebben de geplande sloop-, en bouwactiviteiten op het perceel aan Oudedijk 15 te Tienhoven géén negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het nabijgelegen Natura 2000 gebied 'Oostelijke Vechtplassen'.

Een vergunning volgens ex. artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998 is derhalve niet aan de orde.

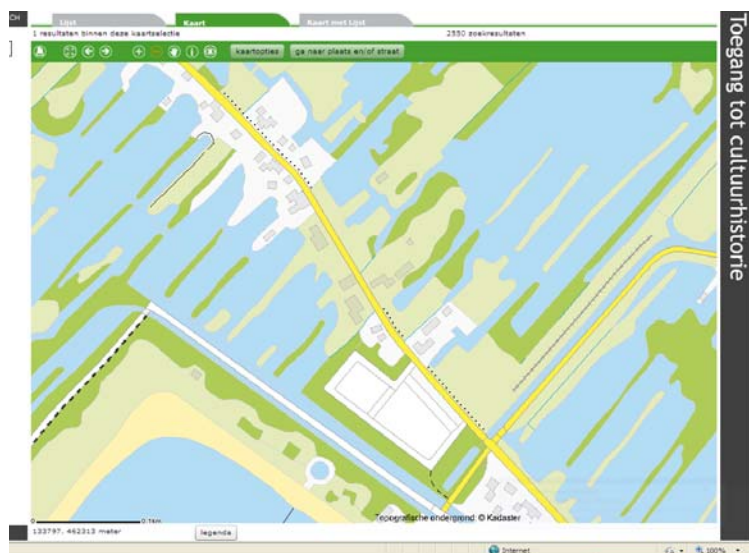
3.10 Archeologie

Wettelijk kader

Met de ondertekening van het verdrag van Malta (Valetta, 1992) heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed waar mogelijk te behouden. Tevens dient door de wijziging van de Monumentenwet 1988 bij ruimtelijke planvorming aandacht te worden geschonken aan het aspect archeologie.

Situatie plangebied

In het kader van het Verdrag van Malta en de wijziging van de Monumentenwet 1988 is gekeken naar de waarden die op de Kennisinstructuur Cultuurhistorische Kaart en de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Utrecht voor het plangebied gelden. Daarnaast is ook de (concept) archeologische verwachtingskaart bestudeerd. Uit de diverse kaarten en informatie is gebleken dat het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde heeft.



Conclusie

Het is de verwachting dat, op basis van de Archeologische verwachtingskaart, de KICH-kaart en de CHW-kaart, er ter plaatse van het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde geldt. Tevens betreft de voorgenomen ontwikkeling een oppervlakte van 80 m². Het aspect archeologie levert geen belemmeringen op ten aanzien van de haalbaarheid van de ontwikkeling van het plan.

3.11 Verkeer en parkeren

Inleiding

Bij het realiseren van nieuwe functies dient gekeken te worden naar verkeersaspecten zoals ontsluiting, bereikbaarheid, verkeersveiligheid en parkeren.

Ontsluiting en bereikbaarheid

Het plangebied is gelegen aan de Oudedijk 15. De Oudedijk is de verbindingsweg tussen de Maarsseveensevaart en de Burgemeester Huydecoperweg. Welke richting de N404 en N230 leiden. Het plangebied is hiermee goed ontsloten. Aangezien het een vervanging van een woonhuis betreft is er geen sprake van een toename in het aantal verkeersbewegingen, hiermee zal geen verslechtering van de verkeersveiligheid optreden. De bereikbaarheid van het perceel blijft gelijk aan de huidige situatie.

Parkeren

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, hiermee wordt voldaan aan de eisen van de gemeente Stichtse Vecht met betrekking tot de parkeerplaatsen.

Conclusie

De verkeerskundige aspecten ontsluiting, bereikbaarheid, verkeersveiligheid en parkeren zorgen niet voor belemmeringen ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan.

4 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het plan is in handen van een particulier. De kosten voor de uitvoering, de onderzoeken en eventuele planschade verzoeken zijn voor rekening van de ontwikkelaar. De gemeente Stichtse Vecht zal een planschade overeenkomst afsluiten met de ontwikkelaar van het plan.

Conclusie

Er zijn geen economische risico's aan de uitvoering van het voorgenomen plan gebonden. De economische uitvoerbaarheid van de bouw van de woning gelegen aan de Oudedijk 15 te Tienhoven is daarmee voldoende aangetoond.

5 Procedure

De sloop en bouw van de woning aan de Oudedijk 15 te Tienhoven zal worden mogelijk gemaakt door middel van een omgevingsvergunning op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Vergunningverlening op basis van de Wabo is gekoppeld aan activiteiten die een initiatiefnemer onderneemt. In de artikelen 2.1 en 2.2 Wabo zijn de verschillende vergunningplichtige activiteiten opgesomd.

Op de aanvraag voor het afwijken van het bestemmingsplan, is de uitgebreide wabo-procedure van toepassing. Dit betekent dat het besluit van het college van burgemeester en wethouders om de omgevingsvergunning te verlenen, moet worden voorbereid volgens de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Dit betekent dat het ontwerp besluit voor onderhavige omgevingsvergunning 6 weken voor een ieder ter inzage ligt.

Bijlage 1 Flora en Fauna onderzoeken

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek