



**Stichtse Vecht**  
**Willemschhof**  
wijzigingsplan



**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE



Willemshof

Stichtse Vecht

wijzigingsplan

**identificatie**

identificatiecode:

NL.IMRO.1904.WPWillemshofTHN-OW01

projectnummer:

44031236.20180631

projectleider:

ir. R.A. Sips

**planstatus**

datum:

10-03-2020

23-10-2020

status:

concept

ontwerp







# Inhoudsopgave

## Toelichting

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1	Aanleiding	7
1.2	Leeswijzer	8
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>9</b>
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	9
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Onderzoek</b>	<b>11</b>
3.1	Verkeer en wegverkeerslawaaai	11
3.2	Luchtkwaliteit	13
3.3	Bedrijven en milieuhinder	15
3.4	Externe veiligheid	15
3.5	Bodem	16
3.6	Water	16
3.7	Ecologie	19
3.8	Archeologie	20
3.9	Mer-beoordeling	21
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Juridische regeling</b>	<b>23</b>
4.1	Toetsing aan de wijzigingsregels	23
4.2	Juridische vormgeving van wijzigingsplan	24
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>25</b>
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>27</b>
<b>Bijlagen toelichting</b>		
Bijlage 1	Inrichting bestaande situatie	
Bijlage 2	Inrichting nieuwe situatie	
Bijlage 3	Toelichting en toetsing inrichtingsplan	
Bijlage 4	Keuring bouwbesluit	
Bijlage 5	Instemming Brandweer	
Bijlage 6	AERIUS berekening	
Bijlage 7	Memo Stikstofberekening	
Bijlage 8	Aanmeldnotitie	

## Regels

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>49</b>
Artikel 1	Begrippen	49
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>51</b>
Artikel 2	Verkeer	51
Artikel 3	Woongebied (voormalig verblijfsrecreatief park)	52
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>53</b>
Artikel 4	Slotregel	53



**Rho**

—  
**ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE**

**Toelichting**

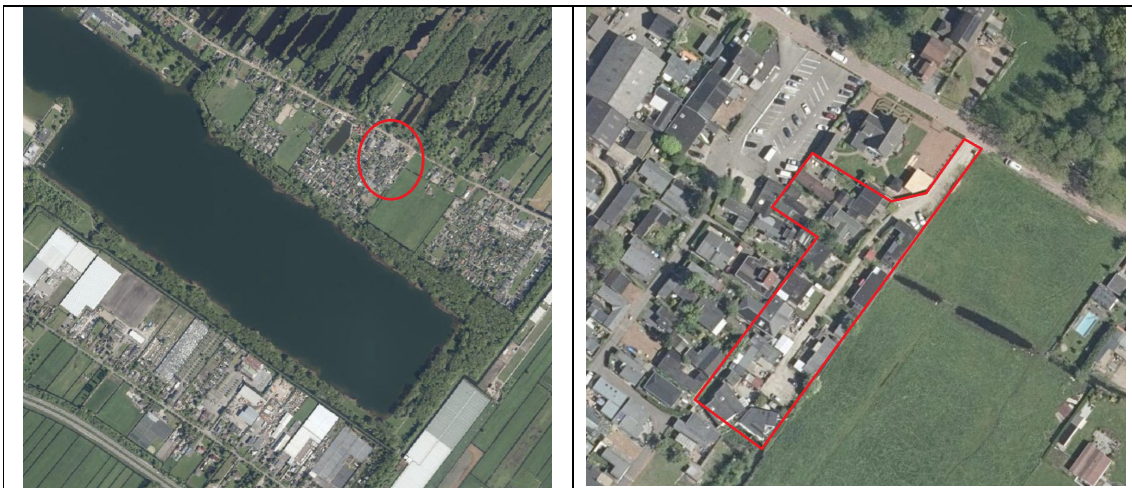


# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 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 Willemshof, gelegen achter de Westbroekse Binnenweg 58, 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 Willemshof) het voornemen om hun recreatiepark om te zetten naar een definitieve woonbestemming conform een in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. De gemeente wil hieraan haar medewerking verlenen. Zij heeft hiertoe het stappenplan wijzigingsprocedure bestemmingsplan Parken Westbroekse Binnenweg (versie 23 november 2011) opgesteld.

Voor het park Willemshof 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 Willemshof 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 Willemshof ligt aan de Westbroekse Binnenweg 58 te Tienhoven. Dit park heeft een omvang van circa 0,3 hectare. Binnen het plangebied staan 14 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 Willemshof is op 23 september 2019 door het college goedgekeurd. Het plan gaat uit van de volgende maatregelen om aan de vereisen te voldoen:

- Bij kavel 8 wordt de perceelsgrens aangepast ten behoeve van de toegang tot de parkeerplaats. In samenhang daarmee neemt de erfbebouwing af, waarmee ook het algehele bebouwingspercentage van het kavel omlaag gaat. Op deze manier voldoet het kavel aan het maximum bebouwingspercentage van 50%.
- Bij kavel 9 worden diverse overkappingen verwijderd om op die manier te kunnen voldoen aan het maximum bebouwingspercentage van 50%.



- Bij kavel 10 is sprake van een bebouwingspercentage van 52%. Het college bij het instemmen met het Inrichtingsplan ingestemd met dit bebouwingspercentage voor dit perceel, waardoor er niet gesloopt hoeft te worden.
- Langs de oostelijke buitenrand van het terrein, langs de interne ontsluitingsweg en bij het huidige parkeerterrein achterop het park, wordt voorzien in de aanleg van groen.
- Er worden voldoende parkeerplaatsen ingericht.

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 wegverkeerslawaai

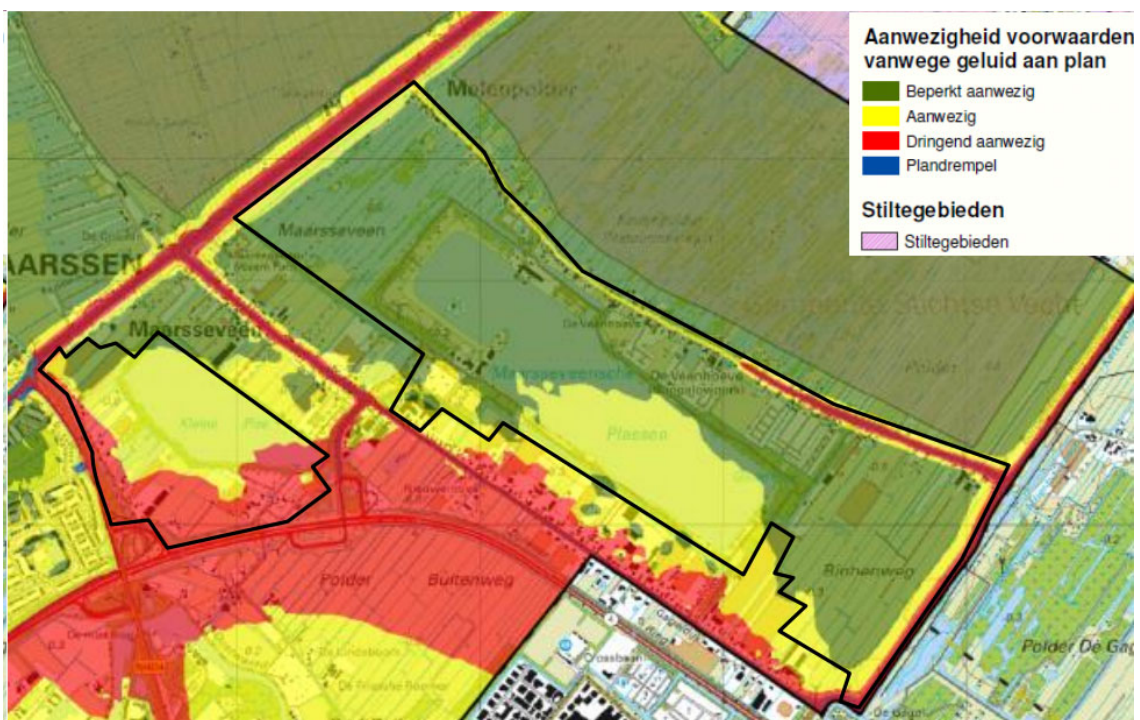
#### Ontsluiting en verkeersafwikkeling

De verkeersgeneratie, uitgaande van een gebruik van de chalet als recreatiewoning, bedraagt maximaal 2,3 mvt/etmaal, uitgaande van een matig stedelijke omgeving in de rest bebouwde kom. De totale verkeersgeneratie van 14 recreatiewoningen bedraagt dan 33 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 14 woningen in dit gebiedstype bedraagt dan 82 mvt/etmaal. In de praktijk worden de chalets al permanent bewoond daardoor zal de verkeersgeneratie feitelijk niet toenemen.

#### Wegverkeerslawaai

Recreatiewoningen zijn volgens de Wet geluidhinder (Wgh) geen geluidsgevoelige functies. Voor normale woningen geldt dit wel, waardoor akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai noodzakelijk is. Voor de woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een uiterste grenswaarde van 63 dB.

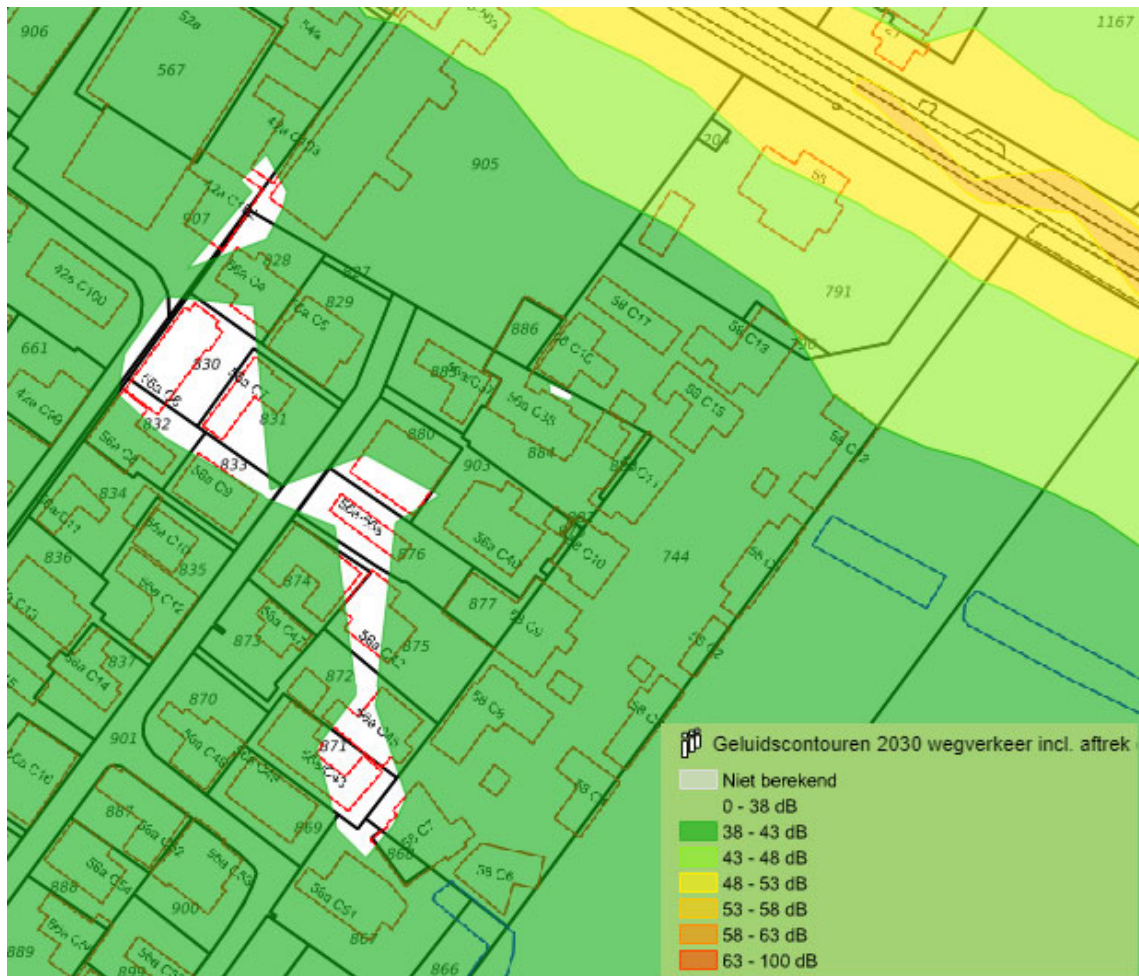
De woningen liggen binnen de wettelijke geluidszone van de Westbroekse Binnenweg (binnenstedelijk gebied en rijbaanindeling van 1-2 rijstroken). De Omgevingsdienst regio Utrecht kent een aandachtsgebiedenkaart voor geluidbelasting. Een uitsnede hiervan is opgenomen in figuur 3.1. Hieruit blijkt dat aan de Westbroekse Binnenweg met name een aandachtsgebied heeft direct langs de weg, dus aan de voorzijde van de aangrenzende percelen. De meest bij de weg gesitueerde recreatiewoning kent een afstand van 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 gele zone op een geluidbelasting van ten hoogste 53 dB. De voorste recreatiewoningen liggen net op de grens 43-48 dB (lichtgroen) en 38-43 dB (donkergroen). De rest van het terrein kent een geluidbelasting van ten hoogste 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 <sub>2</sub> )	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>
fijn stof (PM <sub>10</sub> )	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m <sup>3</sup>
fijn stof (PM <sub>2,5</sub> )	jaargemiddelde concentratie	25 µg /m <sup>3</sup>

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

#### *NIBM*

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

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> (= 1,2 µg/m<sup>3</sup>);
- 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<sub>2,5</sub> een jaargemiddelde advieswaarde van 10 µg/m<sup>3</sup> en voor PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub> een jaargemiddelde advieswaarde van 20 µg/m<sup>3</sup>.

#### **Onderzoek en conclusie**

De omzetting van recreatiewoning naar permanente woning draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. De toename van de concentraties NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> 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](http://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 en conclusie

Aan de Westbroekse Binnenweg 52, op circa 60 meter afstand, is een opslagbedrijf aanwezig. Dit bedrijf kan worden geschaald onder milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Met de afstand van circa 60 m wordt hieraan voldaan. Bovendien is tussen park Willemshof en het bedrijf nog het Zwaluwpark gesitueerd.

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](http://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**

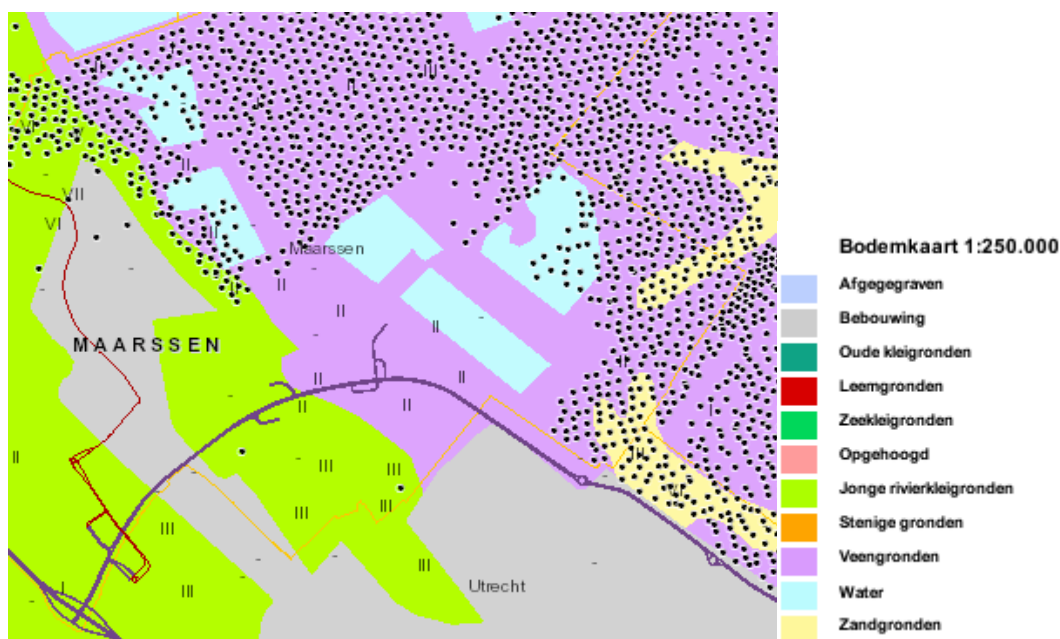
#### *Algemeen*

Het plangebied is gelegen aan de Westbroekse Binnenweg 58 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](http://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 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. 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 Willemshof is met een leiding  $\varnothing$  250 mm aangesloten op een inspectieput in de Westbroekse Binnenweg, welke via meerdere gemalen uiteindelijk in het rioolstelsel van Maarsseveen terechtkomt. Dit rioolstelsel loost op de rioolwaterzuivering (RWZI) van Waternet aan de Diependaalsedijk

#### **Toekomstige situatie**

##### *Algemeen*

De ontwikkeling in het plangebied bestaat uit de functiewijziging van recreatie naar wonen. Doordat het project 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 beschermd 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 45 meter. Directe effecten zoals areaalverlies, versnippering, verandering van de waterhuishouding en verstoring kunnen op voorhand worden uitgesloten.

Om mogelijke effecten als gevolg van stikstofdepositie te kunnen beoordelen, 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 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*

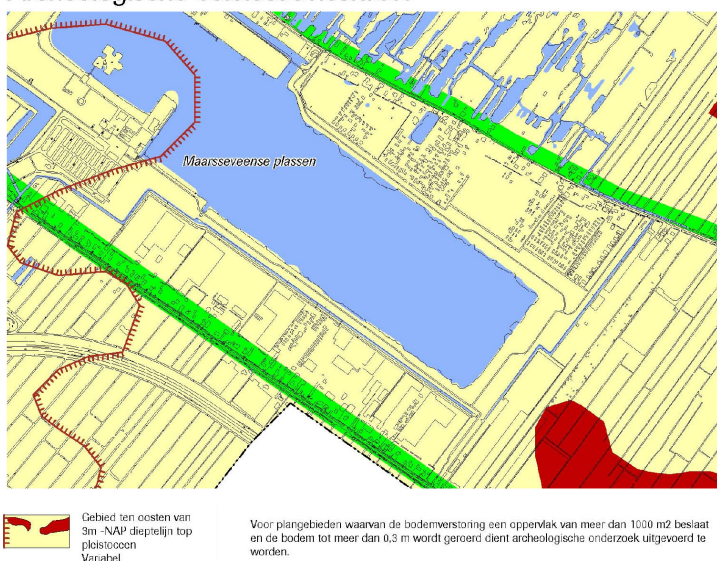
IN 2012 hebben de gemeenten Stichtse Vecht en Abcoude samen archeologische kaarten laten maken. In deze kaarten staat waar de kans het grootst is om archeologisch materiaal te vinden.

#### 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 1.000m<sup>2</sup> 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 verdere 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 17 september 2019 heeft het college van B&W dit inrichtingsplan goedgekeurd.
- de minimale grondoppervlakte van een bouwperceel 150 m<sup>2</sup> bedraagt;  
> het inrichtingsplan in Bijlage 3 biedt een overzicht van de grootte van de kavels. Hieruit blijkt dat alle kavels aan de minimummaat van 150m<sup>2</sup> 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 de daarvoor benodigde extra 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, kent alleen kavel 10 nog een overschrijding van 2%, waar door het college met het goedkeuren van het inrichtingsplan mee in is gestemd.

- het hoofdgebouw maximaal 250 m<sup>3</sup> 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. ook de bestaande chalets voldoen hier reeds aan.
- de bijbehorende bouwwerken qua oppervlakte maximaal 30 m<sup>2</sup> 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 oppervlaktemaat en de toegestane goot voor bijbehorende bouwwerken zijn vastgelegd in de planregels. Nieuwe situaties dienen daaraan te voldoen. Na aanpassing van de inrichting, kent alleen kavel 10 nog een overschrijding van 2%, 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.
- 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 is het ontwerpwijzigingsplan toegestuurd aan de provincie Utrecht, de Omgevingsdienst regio Utrecht en het waterschap Amstel, Gooi en Vecht.

De provincie en het waterschap hebben in hun reactie laten weten geen opmerkingen te hebben en met het plan kunnen instemmen.

De Omgevingsdienst regio Utrecht heeft in haar reactie een aantal punten benoemd die om aanvulling vragen in het wijzigingsplan. Dit had betrekking op de bodemparagraaf, de ecologieparagraaf (m.b.t stikstofonderzoek) en de mer-beoordeling (geen m.e.r-beoordelingsplicht en gevolgen Natura2000). Deze onderwerpen zijn voor de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan tekstueel aangevuld in de toelichting van het wijzigingsplan en de bijbehorende aanmeldnotitie.





**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

bijlagen bij de Toelichting





## **Bijlage 1 Inrichting bestaande situatie**



# Willemshof Huidige situatie

dd. 21-09-2018 (1:500)





## **Bijlage 2 Inrichting nieuwe situatie**





# Willemshof Nieuwe situatie

d.d. 25-06-2019 (1:500)



## Legenda

- Plangebied (3.459 m<sup>2</sup>)
- Kavel in m<sup>2</sup> (totaal 2.649 m<sup>2</sup>)
- Bebouwing in m<sup>2</sup> (totaal 987 m<sup>2</sup>)
- Bijgebouwen in m<sup>2</sup> (totaal 144 m<sup>2</sup>)
- Overkappingen in m<sup>2</sup> (totaal 131 m<sup>2</sup>)
- Wegen (578 m<sup>2</sup>)
- Parkeren (232 m<sup>2</sup>)
- Groen (222 m<sup>2</sup>)
- Kadastrale grens
- Kooprecht eigenaar nr. 58
- vuilcontainers
- put
- blusleiding
- tappunt





## **Bijlage 3 Toelichting en toetsing inrichtingsplan**



<b>Aan:</b>	Gemeente Stichtse Vecht
<b>Onderwerp:</b>	Toelichting inrichtingsplan plan Willemshof
<b>Datum:</b>	25-6-2019
<b>Referte:</b>	Ir. R.A. Sips
<b>Bijlagen:</b>	1. Inrichtingstekening Willemshof bestaande situatie 2. Inrichtingstekening Willemshof toekomstige situatie 3. Fotobladen 4. Blusvoorzieningen

## 1. Inleiding

Het recreatiepark Willemshof ligt aan de Westbroekse Binnenweg 58. Dit park heeft een omvang van circa 3.500 m<sup>2</sup>. Op het park zijn 14 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 het park Willemshof 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 en 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. Dit memo geeft tekst en uitleg over het inrichtingsplan. Eerst worden de eisen ten aanzien van het inrichtingsplan benoemd, waarna die vervolgens afzonderlijk toegelicht worden.

## 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 of arcering aangegeven de bestaande en nieuw aan te leggen groenvoorziening in m<sup>2</sup>, waarbij duidelijk is wat bestaand en wat nieuw is. Ten aanzien van de groenvoorziening geldt dat het groen en het water daaronder valt en dat het afscherpende groen/water rond het totale terrein maar dan wel op het gezamenlijk terrein gelegen en het groen/water langs de op het gezamenlijk terrein gelegen ontsluitingswegen mag worden meegerekend. 5% van het totale terrein moet zijn ingericht ten behoeve van algemene groenvoorziening.
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.  
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 inrichtingstekening van zowel de huidige als de bestaande situatie opgesteld voor het totale terrein met een schaal van 1:500. Deze tekeningen zijn respectievelijk als bijlage 1 en bijlage 2 bij dit memo gevoegd. Op de tekeningen is een verklarende legenda opgenomen. Als voorzide van de chalets wordt de zijde die grenst / gekeerd is aan de toegangsweg als voorzide beschouwd.

#### **2. Groenvoorzieningen**

Buiten het groen op de afzonderlijke percelen, kent het terrein in de huidige situatie geen algemeen (aangelegd) groen. In de nieuwe situatie wordt nieuw groen aangelegd langs de entree, langs de toegangsweg op het terrein en tussen enkele percelen op het terrein. Daar waar de toegangsweg de eerste woonpercelen bereikt, maakt de weg een lichte knik. Hier wordt aan één zijde ook in nieuw groen voorzien, ter begeleiding van de weg. Vervolgens worden langs de rand van de toegangsweg bij chalet 1, 2, 3 en 12 groenstroken aangelegd. Aan het eind van de centrale ontsluitingweg, waar nu nog onverharde open ruimte bestaat waar doorgaans geparkeerd wordt, zal eveneens groen worden aangelegd. Tot slot wordt er groen aangelegd achter perceel 13.

Door de aanleg van deze groenpercelen langs de toegangsweg ontstaat een meer open structuur, hetgeen de uitstraling van het park ten goede komt. De totale oppervlakte aan groen op het terrein die zo ontstaat, bedraagt 197 m<sup>2</sup>. Dit bedraagt 5,5 % van het totale terrein, waarmee aan de eis wordt voldaan om tenminste 5% van de oppervlakte groen in te richten.

#### **3. Speelvoorziening(en)**

Op het terrein zijn geen speelvoorzieningen aanwezig. Gelet op de beperkte algemene ruimte, komen die er ook in de nieuwe situatie niet.

#### **4. Parkeerplaatsen**

Het parkeerterrein kent 14 percelen / chalets. In combinatie met de parkeer-eis van 1,6 parkeerplaats per chalet, moet er voorzien worden in  $14 * 1,6 = 23$  parkeerplaatsen. In de bestaande situatie wordt op verschillende manieren geparkeerd. Zowel langs de toegangsweg als op het open kavel achterop het terrein er ruimte om te parkeren. Een aantal chalets heeft op het eigen perceel ruimte gelaten om een auto kwijt te kunnen.

In de nieuwe situatie zal het parkeren ook van deze drie mogelijkheden gebruik maken, met dat verschil dat er sprake zal zijn van aangelegde / gemarkeerde parkeerplaatsen. Deze staan op de inrichtingstekening van de nieuwe situatie stuk voor stuk ingetekend. Voor elk chalet is één verplichte parkeerplek aangewezen.

Langs de toegangsweg wordt voorzien in 7 parkeerplaatsen. Op het open kavel achterop het terrein worden 2 parkeerplaatsen aangelegd. De overige parkeerplaatsen worden bij de percelen zelf aangelegd. Ten behoeve van de parkeerplaats bij chalet 8 wordt de afscheiding tussen chalet 7 en 8 en 8 en 9 iets aangepast. In totaal worden 24 parkeerplaatsen aangelegd, waarmee aan de eis van 23 wordt voldaan.

Alle parkeerplaatsen voldoen aan de minimale afmetingen die het CROW beschrijft in het ASVV.

#### **5. Ontsluitingswegen**

De centrale ontsluitingweg van het terrein is ingetekend met een grijze kleur. Qua structuur verandert hier niets aan. Door het aanleggen van parkeerplaatsen, ontstaat er tussen de bestaande en nieuwe situatie wel een verschil in de oppervlakte ervan.

#### **6. Brandveiligheidsvoorzieningen**

Op donderdag 23 augustus 2018 is overleg gevoerd met de brandweer. Zij stemmen in met het inrichtingsplan. Op het park is een geboorde put aanwezig met een capaciteit van 60 m<sup>3</sup> per uur. Van daaruit loopt een drogeblusleiding van 75 mm met twee bovengrondse aftappunten ter hoogte van de kavels 11 en 13. Een overzichtstekening hiervan is opgenomen in bijlage 4.

#### **7. Brandveiligheidseisen**

Op 1 oktober 2018 heeft Schijf bronbemaling een test uitgevoerd op de geboorde put. Dit rapport is verstrekt aan de Veiligheidsregio Utrecht. Op 14-11-2018 heeft de VRU in haar brief aangegeven dat 'Het bouwwerk voldoet aan de brandveiligheidseisen'. Dit verslag is op 15-11-2018 aan de Gemeente Stichtse Vecht verstrekt.

## **8. Leefbaarheid park**

Na goedkeuring van het inrichtingsplan gaat het park op de schop. Voor chalet 1, 2, 3 en 12 worden groenstroken aangelegd. Tevens zal de grond rond deze chalets worden ontgraven en nieuwe grond, paden en zitruimte aangelegd worden. Ook zal er waar nodig nieuwe erfscheiding geplaatst worden waarbij dit voldoet aan het bestemmingsplan. Omdat dit teruggeplaatst is t.o.v. de weg vanwege de groenstrook ontstaat hierdoor een open en speels karakter. De gewenste visuele verbetering van de zichtlijn naar de chalets 16 en 17 wordt gerealiseerd door de overkapping over het pad (tussen 13 en 15) te verwijderen.

Verder wordt er een groenstrook aangelegd langs de toegangsweg bij de ingang en wordt de toegangsweg en de parkeerplaatsen opgehoogd en opnieuw verhard.

Omdat alles op de schop gaat zal de bewoners aangeboden worden een eigen stroomaansluiting aan te laten leggen, zodat tussenmeters kunnen vervallen.

De locatie van een slagboom wordt nog vastgesteld, maar zal waarschijnlijk tussen chalet 1 en 13 geplaatst worden, zodat de doorgang op de Westbroekse Binnenweg geborgd is.

Tenslotte zullen de chalets die nu vervallen ogen worden gerenoveerd, zodat het park de uitstraling krijgt van een park waar het goed toeven is.

## **9. Plan van aanpak**

- De aanleg van 24 parkeerplaatsen zoals aangegeven op de tekening.
- De aanleg van een zevental groenstroken bij perceel 1, 2, 3, 12, en 17, tussen 4 en 7 en bij de ingang zoals aangegeven op de tekening.
- Het ophogen van het terrein.
- Het waar nodig renoveren van chalets 1, 2, 3, 12, 16 en 17 en bijbehorende perceelinrichting.
- Het waar nodig herstellen van erfscheidingen.
- Het aanpassen van de overkappingen bij chalet 9 en tussen 13 en 15 volgens tekening.
- Het wijzigen van de grenzen van percelen zoals aangegeven op de tekening tussen perceel 3 en 4, 7 en 8, 13 en 17 zodat deze voldoen aan de in het bestemmingsplan gestelde eisen
- Het plaatsen van een slagboom.

## **10. Gewenst eindbeeld**

Betreffende de verdere ontwikkeling van het park zijn er een aantal opties. Romijn Projecten is eigenaar van de ondergrond en 7 chalets. De resterende 7 chalets zijn eigendom van de bewoners, waarbij deze de grond huren. Dit is van belang voor het eindbeeld.

- Het voorste deel van het park bij volledige beschikbaarheid ontwikkelen tot nieuwe wooneenheden, waarbij er nieuwe percelen ontstaan. Op het achterste deel kan dan de huidige situatie gehandhaafd blijven, waarbij het aan de huidige huurders is om, na koop van de grond, tot een nieuwe situatie te komen.
- Het op termijn verkopen van de percelen, waarbij de kopers worden gewezen op de mogelijkheid hier een nieuwe wooneenheid op te plaatsen. Hierbij kanerschikking van de inrichting (met name het deel aan de rechterzijde bij entree van het park) een onderdeel uitmaken.
- Het op termijn overnemen van de chalets indien de huurder zijn huurovereenkomst beëindigt, waardoor er na vervolgens de nodige aanpassingen door te voeren qua inrichting en uitstraling een kwaliteitsslag gemaakt kan worden.

## **11. Foto's algemene indruk park Willemschhof**

In bijlage 3 zijn fotobladen opgenomen die een algemene indruk geven van de opzet en inrichting van park Willemschhof.

#### **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' en Bijlage 2 'Tabel met toekomstige bebouwing'):

##### **1. Percelen minimaal 150 m<sup>2</sup>**

Elk perceel moet minimaal 150 m<sup>2</sup> zijn. De percelen op het recreatiepark Willemshof verschillen van omvang. Dit loopt uiteen van 150m<sup>2</sup> (perceel 3) tot 251 m<sup>2</sup> (perceel 8). Hiermee voldoen alle percelen in de bestaande situatie reeds aan de voorgeschreven minimumoppervlakte van 150 m<sup>2</sup>.

In de nieuwe situatie zal een aantal percelen een aangepaste oppervlakte krijgen. Dit betreft de percelen 1, 2, 3 en 12. De oorzaak daarvan is de aanleg van een groenstrook voor achter de percelen 1, 2, 3 en 12, die doorloopt tussen de percelen 2 en 3. Daarmee is bovendien een grenswijziging gemoeid tussen de percelen 2 en 3. Ook na deze aanpassing, zullen alle percelen blijven voldoen aan de minimum oppervlaktemaat van 150 m<sup>2</sup>.

##### **2. Bebouwingspercentage maximaal 50%**

Aan de hand van de ingemeten oppervlakten, is per perceel ook het bebouwingspercentage bepaald. Dit loopt uiteen van 22% tot 71% in de huidige situatie. Aangezien er in de nieuwe situatie enkele kavelgrenzen aangepast worden, verandert ook het bebouwingspercentage. In de nieuwe situatie lopen de bebouwingspercentages daarom uiteen van 20% tot 72%.

Er zijn in totaal twee percelen waar het maximum bebouwingspercentage van 50% overschreden wordt, dit zijn perceel 8 (51%) en 9 (71%). Voor deze twee percelen geldt dat de oppervlakte van de hoofdbebouwing - in de vorm van het chalet - onder de 50% blijft. De overschrijding wordt in deze twee situaties veroorzaakt door bijgebouwen dan wel overkappingen.

Bij chalet 10 speelt de bijzondere situatie dat de bewoner zowel bij de eigenaar van De Willemshof als bij de eigenaar van het Zwaluwpark een stuk grond huurt, waarbij op het gehele perceel één gebouw geplaatst is. Uitgaande van die situatie bedraagt het bebouwingspercentage 52%, waarbij eveneens de oppervlakte van de hoofdbebouwing – in de vorm van het chalet- onder de 50% blijft.

##### **3. Hoogte en inhoud chalets**

In bijlage 1 en 2 is de hoogtemaat van de chalets opgenomen. De goothoogten lopen uiteen van 2,65 m tot 2,95 m en de bouwhoogten lopen uiteen van 2,65 m tot 3,9 m. Hiermee wordt voldaan aan de maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 5 m.

De inhoudsmaten van de chalets lopen uiteen van 60 m<sup>3</sup> tot 248 m<sup>3</sup>. Hiermee voldoen ze allemaal aan de maximum inhoudsmaat van 250 m<sup>3</sup>.

##### **4. Hoogte en oppervlakte bijbehorende bouwwerken**

Van de bijgebouwen en overkappingen op het terrein zijn de oppervlakte- en hoogtematen weergegeven in bijlage 1 en 2. De goothoogte van de bijgebouwen en overkappingen loopt uiteen van 1,8 m tot 2,9 m en blijft hiermee binnen de maat van 3 m. De bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen loopt uiteen van 2,1 m tot 3,9 m en blijft daarmee binnen de maat van 5 m. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen per perceel, loopt uiteen van 4,6 m<sup>2</sup> tot 57 m<sup>2</sup>. De oppervlakte van 57 m<sup>2</sup> doet zicht voor op perceel 9 en betreft de enige overschrijding van de maximum oppervlaktemaat van 30 m<sup>2</sup> die de gemeente hanteert voor bijbehorende bouwwerken.

##### **5. Bijzondere omstandigheden**

Op de plattegrond is de bebouwing en de grond aangegeven zoals deze vanuit de Willemshof bereikbaar is. Een deel van deze grond (het deel wat ligt buiten de rode contouren bij perceel 8, 10, 11 en 12) is reeds bij de legalisatie van het Zwaluwpark naar woonbestemming meegenomen omdat dit volgens de kadastrale grens bij het Zwaluwpark hoort. Dit betreft grond wat al meerdere decennia in gebruik is door bewoners op De Willemshof. Omdat deze grond reeds de woonbestemming heeft kan dit niet nogmaals meegenomen worden in de bestemmingswijziging. Daarom is dit zichtbaar aangegeven door deze buiten de rode contouren te laten vallen, waarbij de delen transparanter zijn weergegeven.

Zoals genoemd onder punt 2 heeft de bewoner van chalet 10 voor deze grond een aparte huurovereenkomst met het Zwaluwpark. Om de belangen van deze bewoner te borgen is er tegenover deze bewoner een verklaring opgemaakt ... dat zo zij de grond op het Zwaluwpark zoals dit nu het geval is huren, wij het huurrecht van perceel 10 van De Willemshof niet eenzijdig beëindigen... Deze verklaring is bij dit inrichtingsplan gevoegd.

Op deze wijze is zichtbaar welk deel betrekking heeft op de bestemmingswijziging van de grond (binnen de rode contouren, namelijk het kadastrale perceel) en welk deel van belang is voor het inrichtingsplan (inclusief het deel buiten de rode contouren).

Betreffende perceel nummer 13 heeft de eigenaar van het voorliggende woonhuis, Westbroekse Binnenweg 58, het kooprecht (geen plicht) van een deel van de grond indien het chalet nummer 13 verwijderd wordt. Dit stuk grond is door middel van een roze lijn

weergegeven, waarbij het perceeldeel donkerder is weergegeven. Dit staat het huurrecht en/of woongenot van de huidige gebruiker niet in de weg.

Het verzoek tot bestemmingswijzing zoals weergegeven in dit inrichtingsplan betreft dus uitsluitende de grond aangegeven binnen de rode contouren.

## **6. Conclusie**

De inrichtingstekeningen en de bijbehorende tabellen met maatvoeringen, geven inzicht in zowel de huidige als de toekomstige situatie op het terrein. Hieruit kan de volgende conclusie worden getrokken:

1. Alle kavels voldoen, zowel in de bestaande als in de gewijzigde nieuwe situatie, aan de minimum oppervlakte van 150m<sup>2</sup>.
2. De inhoudsmaten van de chalets voldoen aan de maximum inhoudsmaat van max 250 m<sup>3</sup>.
3. Er zijn in totaal 3 percelen waar het maximum bebouwingspercentage van 50% overschreden wordt, dit zijn perceel 8 (51%), 9 (71%) en 10 (52%).\
4. Er is 1 perceel waar de maximum oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van 30 m<sup>2</sup> overschreden wordt. Dit betreft perceel 9 (57 m<sup>2</sup>).

Voor het overige voldoet de bebouwing aan de daarvoor voorgeschreven maatvoeringen.

Voor de percelen waar zich overschrijdingen van voorgeschreven maatvoeringen voordoen, is onderzocht in hoeverre de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen een oplossing vormen. Als (een deel van) de bijbehorende bouwwerken voldoen aan de bepalingen voor vergunningsvrij bouwen, zou de bestaande bebouwing immers gezien kunnen worden als een combinatie van bebouwing die binnen de regels van het wijzigingsplan past + een deel aan bebouwing dat voldoet aan de bepalingen voor vergunningsvrij bouwen.

#### **Perceel 8: 51%**

De vergunningsvrije mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken bieden voor dit perceel geen oplossing. De aanwezige bijbehorende bouwwerken bevinden zich immers voor de voorgevel van het chalet en daarmee buiten het achtererfgebied. Omdat de erfgrans iets gewijzigd wordt t.b.v. de toegang tot de parkeerplaats, daalt de bebouwing tot een percentage van 50%, waardoor aan de norm wordt voldaan.

#### **Perceel 9: 71% en 57m<sup>2</sup> bijbehorende bouwwerken**

Op het perceel bevinden zich – buiten het chalet - diverse overkappingen en een bijgebouw. Twee daarvan (het bijgebouw en de overkapping van 11m<sup>2</sup>) reiken tot voorbij de denkbeeldige lijn die op 1m achter de voorgevel van het chalet ligt. Zij komen om die reden niet in aanmerking voor vergunningvrij bouwen. Dit betekent dat zij samen met het chalet dienen te voldoen aan de bepalingen uit het wijzigingsplan. Dit deel van de bebouwing (gezamenlijk 95 + 10 + 11 = 116m<sup>2</sup>) zorgt echter al tot een overschrijding van het bebouwingspercentage van 50% uit het wijzigingsplan ( $116\text{m}^2 / 214\text{m}^2 = 54\%$ ). De vergunningsvrije mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken bieden daarom voor dit perceel geen oplossing voor de bestaande bebouwing.

Zoals aangegeven op de tekening van de nieuwe situatie wordt op één overkapping na alle overkappingen verwijderd. Hiermee wordt een bebouwingspercentage van 50% bereikt, waardoor de bebouwing voldoet aan de daarvoor voorgeschreven maatvoeringen.

#### **Perceel 10: 52%**

De vergunningsvrije mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken bieden voor dit perceel geen oplossing voor de bestaande bebouwing. De aanwezige bijbehorende bouwwerken bevinden zich immers voor de voorgevel van het chalet en daarmee buiten het achtererfgebied.

Aangezien het voorgeschreven bebouwingspercentage uit het wijzigingsplan met 2% wordt overschreden, wordt coulance gevraagd aan de gemeente.



**Bijlage 1 Tabel met huidige bebouwing**

BESTAAND					WILLEMSHOF															
De Willemshof	Bewoner	eigenaar grond	huurder grond en eigenaar opstal	huurder grond en opstal	parkeren op eigen terrein	oppervlak perceel	oppervlakte chalet	goothoogte	nokhoogte	Inhoud chalet	% bebouwing t.o.v. perceel		oppervlakte overkappingen	goothoogte	nokhoogte	oppervlakte bijgebouwen	goothoogte	nokhoogte	totale bebouwing	% bebouwing t.o.v. perceel
	naam					m2	m2	m1	m1	m3	%		m2	m1	m1	m2	m1	m1	m2	%
1		RP			2	214	71,00	2,65	2,65	153	33%		14,0	2,50	2,65	7,0	1,80	2,30	92,00	43%
2		RP			2	204	70,10	2,90	2,90	151	34%		8,0	2,30	2,30	6,0	2,30	2,30	84,10	41%
3		RP			1	150	28,00	2,70	2,70	60	19%					4,6	1,80	2,00	32,60	22%
4	S. Smits	RP	S. Smits		1	179	60,70	2,90	2,90	131	34%		15,0	1,90	2,50	9,0	1,90	2,50	84,70	47%
7	R. Rijkse	RP	R. Rijkse		1	189	71,10	2,80	2,80	156	38%		6,0	2,50	2,50	4,0	2,40	2,50	81,10	43%
8	Oostveen	RP		Oostveen	1	251	104,00	2,95	3,10	239	41%		7,0	1,80	2,10	17,0	1,80	2,10	128,00	51%
9	G. Baegen	RP	G. Baegen		1	214	95,00	2,90	2,90	209	44%		47,5	1,80	2,20	10,0	1,80	2,20	152,50	71%
10	Huijting	RP	Huijting		1	314	122,40	2,90	3,90	248	39%		13,0	2,10	2,30	30,1	2,10	2,30	165,50	52%
11	Polen	RP	Polen		1	190	67,60	2,85	3,00	145	36%		14,1	1,90	2,40	8,0	1,90	2,40	89,70	47%
12		RP			2	184	63,30	2,90	2,90	136	34%					6,9	2,30	2,30	70,20	38%
13	Renswoude	RP	Renswoude		1	191	72,00	2,80	3,10	162	38%		6,0	2,00	2,30	17,0	2,00	2,30	95,00	50%
15	Eijsker	RP	Eijsker		1	181	62,00	2,90	3,20	177	34%		8,1	2,10	2,40	17,0	2,10	2,40	87,10	48%
16		RP				174	67,60	2,70	3,10	143	39%					10,0	2,00	2,80	77,60	45%
17		RP				193	53,00	2,70	3,40	134	27%					20,0	2,10	2,80	73,00	38%

## Bijlage 2 Tabel met toekomstige bebouwing

NIEUW					GEEL: WIJZIGT															
De Willemschhof	Bewoner	eigenaar grond	huurder grond en eigenaar opstal	huurder grond en opstal	parkeren op eigen terrein	oppervlak perceel	oppervlakte chalet	gothoogte	nokhoogte	Inhoud chalet	% bebouwing t.o.v. perceel	oppervlakte overkappingen	gothoogte	nokhoogte	oppervlakte bijgebouwen	gothoogte	nokhoogte	Bebouwing bijgeb. en overkapp.	totale bebouwing	% bebouwing t.o.v. perceel
	naam					m2	m2	m1	m1	m3	%	m2	m1	m1	m2	m1	m1	m2	m2	%
1		RP			2	195	71,00	2,65	2,65	153	36%	14,0	2,50	2,65	6,0	1,80	2,30		91,00	47%
2		RP			2	178	64,00	2,90	2,90	138	36%	8,0	2,30	2,30	5,0	2,30	2,30		77,00	43%
3		RP			1	152	28,00	2,70	2,70	60	18%				4,6	1,80	2,00		32,60	21%
4	S. Smits	RP	S. Smits		1	179	60,70	2,90	2,90	131	34%	15,0	1,90	2,50	9,0	1,90	2,50		84,70	47%
7	R. Rijkse	RP	R. Rijkse		1	186	71,10	2,80	2,80	156	38%	6,0	2,50	2,50	4,0	2,40	2,50		81,10	44%
8	Oostveen	RP		Oostveen	1	257	104,00	2,95	3,10	239	40%	7,0	1,80	2,10	17,0	1,80	2,10		128,00	50%
9	G. Baegen	RP	G. Baegen		1	214	95,00	2,90	2,90	209	44%	5,0	1,80	2,20	8,0	1,80	2,20		108,00	50%
10	Huijting	RP	Huijting		1	314	122,40	2,90	3,90	248	39%	13,0	2,10	2,30	30,1	2,10	2,30		165,50	52%
11	Polen	RP	Polen		1	190	67,60	2,85	3,00	145	36%	14,1	1,90	2,40	8,0	1,90	2,40		89,70	47%
12		RP			2	173	63,30	2,90	2,90	136	37%				6,9	2,30	2,30		70,20	41%
13	Renswoude	RP	Renswoude		1	191	72,00	2,80	3,10	162	38%	6,0	2,00	2,30	17,0	2,00	2,30		95,00	50%
15	Eijsker	RP	Eijsker		1	181	62,00	2,90	3,20	177	34%	8,1	2,10	2,40	17,0	2,10	2,40		87,10	48%
16		RP				174	67,60	2,70	3,10	143	39%				10,0	2,00	2,80		77,60	45%
17		RP				171	53,00	2,70	3,40	134	31%				20,0	2,10	2,80		73,00	43%

### Verklaring bij wijzigingen

1	perceel wijzigt door pad achterlangs verwijderen. Groenstroken aan voorzijde.
2	perceel wijzigt door pad achterlangs verwijderen, verschuiving perceelgrens en groenstrook aan voorzijde. Tevens schuurtje laten staan en gebouw exact ingemeten.
3	perceel wijzigt door grensverschuiving en groenstrook aan voorzijde.
8	kleine grenscorrecties vanwege toegang parkeerplaats.
9	verdere overkapping verwijderd waardoor open beheel.
10	perceel wijzigt door opnemen gehuurde grond van en opstal op naastgelegen park.
12	perceel wijzigt door groenstrook aan de voorzijde.
13	perceel wijzigt door aan achterzijde stuk grond toe te voegen. Tevens oppervlakte bebouwing exact ingemeten.
15	perceel wijzigt door exacte inmeting.
17	perceel wijzigt door opnemen stuk openbaar groen. Tevens oppervlakte bebouwing exact ingemeten.

### Bijlage 3 - Fotobladen



Luchtfoto park Willemschhof





Luchtfoto in vogelvlucht vanaf voorzijde Willemshof



Luchtfoto in vogelvlucht vanaf achterzijde Willemshof





Toegangsweg vanaf voorzijde



Toegangsweg vanaf achterzijde



Parkeerruimte achter op terrein (huidige situatie)



Parkeerruimte langs toegangsweg (huidige situatie)



Perceel 9 (links):  
overschrijding van oppervlakte bijbehorende bouwwerken (57m<sup>2</sup> ipv 30m<sup>2</sup>) en bebouwingspercentage  
(71% ipv 50%)

Perceel 10 (rechts):  
overschrijding van bebouwingspercentage (58% ipv 50%)





Perceel 8: overschrijding bebouwingspercentage (51% ipv 50%)



Perceel 13: overschrijding bebouwingspercentage (59% ipv 50%)

## Bijlage 3 Verklaring aan bewoners perceel 10



do 23-5-2019 21:18

Tom Smaling <tom@romijn-bouw.nl>

RE: huur chalet Willemshof

Aan r.m.huijting@[REDACTED].nl

Aan Rob en Marja Huijting,

In april spraken wij met de Gemeente over jullie situatie, namelijk dat het chalet staat op zowel de grond die jullie huren van ons, als een deel wat jullie huren van het Zwaluwpark. Hierdoor staat het chalet op allebei de parken met twee verschillende verhuurders. De ingang van het chalet en de stukken grond is gelegen aan de zijde van De Willemshof.

De Gemeente gaf aan dat het in theorie voor kan komen dat dit voor jullie in de toekomst tot problemen zou kunnen leiden. Immers; als wij de huurovereenkomst met jullie ontbinden, dan hebben jullie geen toegang meer hebt tot het door jullie gehuurde perceel op het Zwaluwpark. Dit is niet wenselijk. Andersom lijkt er geen probleem te zijn. Als namelijk Het Zwaluwpark de huurovereenkomst ontbindt, dan kan er nog steeds gewoond worden in het deel wat op De Willemshof staat en is het perceel op De Willemshof nog steeds beschikbaar.

Daarom zeg ik toe dat zo lang jullie de grond op het Zwaluwpark zoals dit nu het geval is huren, wij jullie huurrecht van perceel 10 van De Willemshof niet eenzijdig beëindigen.

Hierbij geldt dat bij een eventueel nieuw huurcontract in de situatie dat er sprake is van woonbestemming de huurprijs van de grond, afgezet per m2, en de overige voorwaarden gelijk zijn aan die van de andere huurders op het park De Willemshof.

Deze toezegging geldt uiteraard voor zover aan de verplichtingen (gesteld in de huurovereenkomst) wordt voldaan.

Met vriendelijke groet,

Tom Smaling

**ROMIJNPROJECTEN BV**

Spengen 24, 3628 EX, Kockengen

Mob: 06-2005 2835

E-mail: [t.smaling@romijn-bouw.nl](mailto:t.smaling@romijn-bouw.nl)



## **Bijlage 4 Keuring bouwbesluit**





Gemeente Stichtse Vecht - Project 'Inspecties Bouwbesluit park Willemschhof'

Chalet	Datum	Voldoet wel/niet	Constatering	Advies	Nacontrole
C1	19-jun	Wel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
C2	19-jun	Wel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
C3	19-jun	Wel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
C6	26-jun	Niet	Plafond verblijfsruimte meet 2.04m i.p.v. minimaal 2.1m.	Gedogen	n.v.t.
C7	26-jun	Wel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
C8	19-jun	Niet	Plafond verblijfsruimte meet 2.04m i.p.v. minimaal 2.1m.	Gedogen	n.v.t.
C9	26-jun	Niet	Plafond verblijfsruimte meet 2.04m i.p.v. minimaal 2.1m.	Gedogen	n.v.t.
C10	26-jun	Wel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
C11	26-jun	Wel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
C12	19-jun	Niet	Plafond verblijfsruimte meet 2.04m i.p.v. minimaal 2.1m	Gedogen	n.v.t.
C13	26-jun	Niet	Rookmelder nog niet opgehangen	Rookmelder ophangen en nacontrole uitvoeren	Akkoord
C15	1-jul	Niet	Plafond verblijfsruimte meet 2.07m i.p.v. minimaal 2.1m. Rookmelder nog niet opgehangen.	Rookmelder ophangen en nacontrole uitvoeren	Akkoord
C16	19-jun	Wel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
C17	19-jun	Wel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.



## **Bijlage 5 Instemming Brandweer**



## Tom Smaling

---

**Van:** Huisinga, Fred <F.Huisinga@vru.nl>  
**Verzonden:** donderdag 2 juli 2020 15:54  
**Aan:** Tom Smaling  
**CC:** Wim Romijn  
**Onderwerp:** RE: Onderhoudsrapportages n.a.v. controle brandveiligheid Westbroekse Binnenweg 58

Geachte heer Smaling,

Zoals besproken er komt vanuit de brandweer geen brief meer.  
U heeft door het sturen van de documenten voldaan aan onze eisen.  
Het was een "akkoord brief mits", de mits is opgelost du u voldoet aan de gestelde eisen

Met vriendelijke groet,

Fred Huisinga  
Medewerker Toezicht | Risicobeheersing | Veiligheidsinformatiecentrum

T 088 878 3737 | f.huisinga@vru.nl  
Afwezig op woensdag

VEILIGHEIDSREGIO UTRECHT  
BRANDWEER



Veiligheidsregio Utrecht  
Post Leidsche Rijn | Belcampostraat 10 | 3544 NG | Utrecht | 6e verdieping  
[www.vru.nl](http://www.vru.nl) | [www.brandweer.nl/utrecht](http://www.brandweer.nl/utrecht)  
[twitter.com/vrutrecht](https://twitter.com/vrutrecht) | [facebook.com/veiligheidsregioutrecht](https://facebook.com/veiligheidsregioutrecht)  
Vragen over brandveiligheid thuis? WhatsApp 06 12 95 85 99

*Wij helpen mensen in nood, motiveren mensen om zelfredzaam te zijn en dragen bij aan het wegnemen van onveilige situaties. Elke dag weer, en steeds beter.*

---

**Van:** Huisinga, Fred  
**Verzonden:** dinsdag 7 april 2020 08:29  
**Aan:** 'Tom Smaling' <tom@romijn-bouw.nl>  
**CC:** Wim Romijn <wim@romijn-bouw.nl>  
**Onderwerp:** RE: Onderhoudsrapportages n.a.v. controle brandveiligheid Westbroekse Binnenweg 58

Geachte heer Smaling,

Bedankt voor het aanleveren van de informatie.

Met vriendelijke groet,

Fred Huisinga  
Medewerker Toezicht

VEILIGHEIDSREGIO UTRECHT  
BRANDWEER



Post Leidsche Rijn  
T 088 8783737

---

**Van:** Tom Smaling <[tom@romijn-bouw.nl](mailto:tom@romijn-bouw.nl)>  
**Verzonden:** vrijdag 3 april 2020 14:20  
**Aan:** Huisinga, Fred <[F.Huisinga@vru.nl](mailto:F.Huisinga@vru.nl)>  
**CC:** Wim Romijn <[wim@romijn-bouw.nl](mailto:wim@romijn-bouw.nl)>  
**Onderwerp:** FW: Onderhoudsrapportages n.a.v. controle brandveiligheid Westbroekse Binnenweg 58

Geachte heer Huisinga,

Mail nog een keer met nu de haakjes om het mailadres. Wellicht dat deze wel aankomt.

Verder nog de opmerking dat er op het park geen handblusmiddelen hangen. Dit is nooit aangegeven als verlicht item. Wat er niet hangt kan niet gekeurd worden.

Mocht de aanwezigheid van handblusmiddelen een vereiste zijn, dan verneem ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

Tom Smaling

---

**ROMIJNPROJECTEN BV**

Spengen 24, 3628 EX, Kockengen

Mob: 06-2005 2835

E-mail: [t.smaling@romijn-bouw.nl](mailto:t.smaling@romijn-bouw.nl)

---

---

**Van:** Tom Smaling  
**Verzonden:** vrijdag 3 april 2020 14:13  
**Aan:** [F.Huisinga@vru.nl](mailto:F.Huisinga@vru.nl)  
**CC:** 'Wim Romijn' <[w.romijn@romijn-bouw.nl](mailto:w.romijn@romijn-bouw.nl)>  
**Onderwerp:** RE: Onderhoudsrapportages n.a.v. controle brandveiligheid Westbroekse Binnenweg 58

Geachte heer Huisinga,

Bijgaand vindt u het controleverslag van de afpersing van de droge blusleiding en de uitslag van de capaciteitstest van de aanwezige blusmiddelen (brandput).

Ik bel u zo nog even op om e.e.a. mondeling af te stemmen.

Met vriendelijke groet,

Tom Smaling

---

**ROMIJNPROJECTEN BV**

Spengen 24, 3628 EX, Kockengen

Mob: 06-2005 2835

E-mail: [t.smaling@romijn-bouw.nl](mailto:t.smaling@romijn-bouw.nl)

---



**Van:** Wim Romijn

**Verzonden:** woensdag 22 januari 2020 07:47

**Aan:** Huisinga, Fred <[F.Huisinga@vru.nl](mailto:F.Huisinga@vru.nl)>

**Onderwerp:** RE: Onderhoudsrapportages n.a.v. controle brandveiligheid Westbroekse Binnenweg 58

Geachte heer Huisinga,

Het was even de aandacht ontsnapt, maar zal het uitzoeken en volgende week een terug koppeling geven.

Met vriendelijke groet,  
Wim Romijn



---

**ROMIJNBOUW BV**

Spengen 24, 3628 EX, Kockengen

Tel: 0346-242430

Mob: 06-53864564

E-mail: [w.romijn@romijn-bouw.nl](mailto:w.romijn@romijn-bouw.nl)

Website: [www.romijn-bouw.nl](http://www.romijn-bouw.nl)

---

---

**Van:** Huisinga, Fred <[F.Huisinga@vru.nl](mailto:F.Huisinga@vru.nl)>

**Verzonden:** donderdag 16 januari 2020 12:52

**Aan:** Wim Romijn <[wim@romijn-bouw.nl](mailto:wim@romijn-bouw.nl)>

**Onderwerp:** RE: Onderhoudsrapportages n.a.v. controle brandveiligheid Westbroekse Binnenweg 58

**Urgentie:** Hoog

Geachte heer Romijn,

Heeft u al tijd gehad om naar de onderstaande mail te kijken?

Met vriendelijke groet,

Fred Huisinga  
Medewerker Toezicht

VEILIGHEIDSREGIO UTRECHT  
BRANDWEER



Post Leidsche Rijn  
T 088 8783737

**Van:** Huisinga, Fred

**Verzonden:** vrijdag 27 december 2019 08:24

**Aan:** 'Wim Romijn' <[wim@romijn-bouw.nl](mailto:wim@romijn-bouw.nl)>

**Onderwerp:** Onderhoudsrapportages n.a.v. controle brandveiligheid Westbroekse Binnenweg 58

**Urgentie:** Hoog

Geachte heer Romijn,

In de onderstaande mail heb ik u de brief n.a.v. de controle van de brandveiligheid van de Westbroekse Binnenweg 58 gemaïld.

Zou u mij het controleverslag van de afpersing van de droge blusleiding en het onderhoudsverslag van de aanwezige handblusmiddelen willen mailen?

Vast bedankt!

Met vriendelijke groet,

Fred Huisinga  
Medewerker Toezicht

**VEILIGHEIDSGEGIO UTRECHT**  
BRANDWEER



Post Leidsche Rijn  
T 088 8783737  
[www.vru.nl](http://www.vru.nl) | [www.vrubrandweer.nl](http://www.vrubrandweer.nl)  
[twitter.com/vrutrecht](https://twitter.com/vrutrecht) | [facebook.com/veiligheidsregioutrecht](https://facebook.com/veiligheidsregioutrecht)

---

**Van:** Huisinga, Fred

**Verzonden:** dinsdag 15 oktober 2019 15:43

**Aan:** 'Wim Romijn' <[wim@romijn-bouw.nl](mailto:wim@romijn-bouw.nl)>

**CC:** 'info@stichtsevecht.nl' <[info@stichtsevecht.nl](mailto:info@stichtsevecht.nl)>; 'tomas.de.smet@stichtsevecht.nl' <[tomas.de.smet@stichtsevecht.nl](mailto:tomas.de.smet@stichtsevecht.nl)>

**Onderwerp:** Verslag controle brandveiligheid Westbroekse Binnenweg 58

**Urgentie:** Hoog

Geachte heer Romijn,

In de bijlage de rapportage/brief n.a.v. een controle van de brandveiligheid van het adres Westbroekse Binnenweg 58 Tienhoven.

Mocht u nog vragen hebben n.a.v. deze brief neem dan gerust contact met ons op.

Met vriendelijke groet,

Fred Huisinga  
Medewerker Toezicht

**VEILIGHEIDSGEGIO UTRECHT**  
BRANDWEER



Post Leidsche Rijn  
T 088 8783737  
[www.vru.nl](http://www.vru.nl) | [www.vrubrandweer.nl](http://www.vrubrandweer.nl)  
[twitter.com/vrutrecht](https://twitter.com/vrutrecht) | [facebook.com/veiligheidsregioutrecht](https://facebook.com/veiligheidsregioutrecht)

## Rapport periodieke controle brandput

Hoofdweg 67  
8383 ED Nijensleek  
Tel. +31(0)521-851037  
info@gitech.nl

*In geval van een calamiteit moet u erop kunnen vertrouwen dat de aangelegde brandput altijd werkt.  
Laat uw brandput daarom jaarlijks controleren, testen en inspecteren op capaciteit en werking.*

www.gitech.nl  
www.grondboor.nl  
www.aardwarmtesystemen.nl  
www.brandput.nl

### Gegevens.

Rapportnummer: 09032020-01  
Datum uitvoering: 9-3-2020  
Naam uitvoerende persoon: B. Oost  
Project: Park Willems hof  
Adres: Westbroekse binnenweg 58C  
PC en Plaats: Tienhoven  
Registratienummer: 01  
RD Coördinaten: 135069, 461625

Btw nr: NL8544.44.087 B 01  
KvK Groningen nr: 61682500  
IBAN: NL16RABO0162398913

### Locatie.

Bereikbaarheid locatie:  Goed  Onvoldoende

Opmerkingen: Geen

### Afwerking.

Type brandput:

- 30 m3/uur
- 60 m3/uur
- 90 m3/uur
- 120 m3/uur
- Storz 133
- Broekstuk 2 x Storz nok
- Onderwaterpomp met besturing
- Ondergrondse afwerking met inhanger
- Ondergronds afwerking vrij aanzuigend
- Bovengrondse afwerking
- Aanrijdbeveiliging
- Betonplaat

Opmerkingen: Geen

### Capaciteitstest.

De test wordt uitgevoerd met een zelf aanzuigende bovengrondse pomp.

De flow wordt gemeten met een gekalibreerde flowmeter welke aan de perszijde van de pomp is geplaatst. De resultaten worden gelogd en in grafiekvorm aangeboden.

De afpomping wordt gemeten in de bron, en/of bepaald middels de manometrische zuigdruk waarvoor een manometer is gemonteerd aan de zuigzijde van de pomp.

Toegepaste Flowmeter: Endress en Hauser Promag 10D1H DN100.  
Sn: 3CGA1AA0A5AA

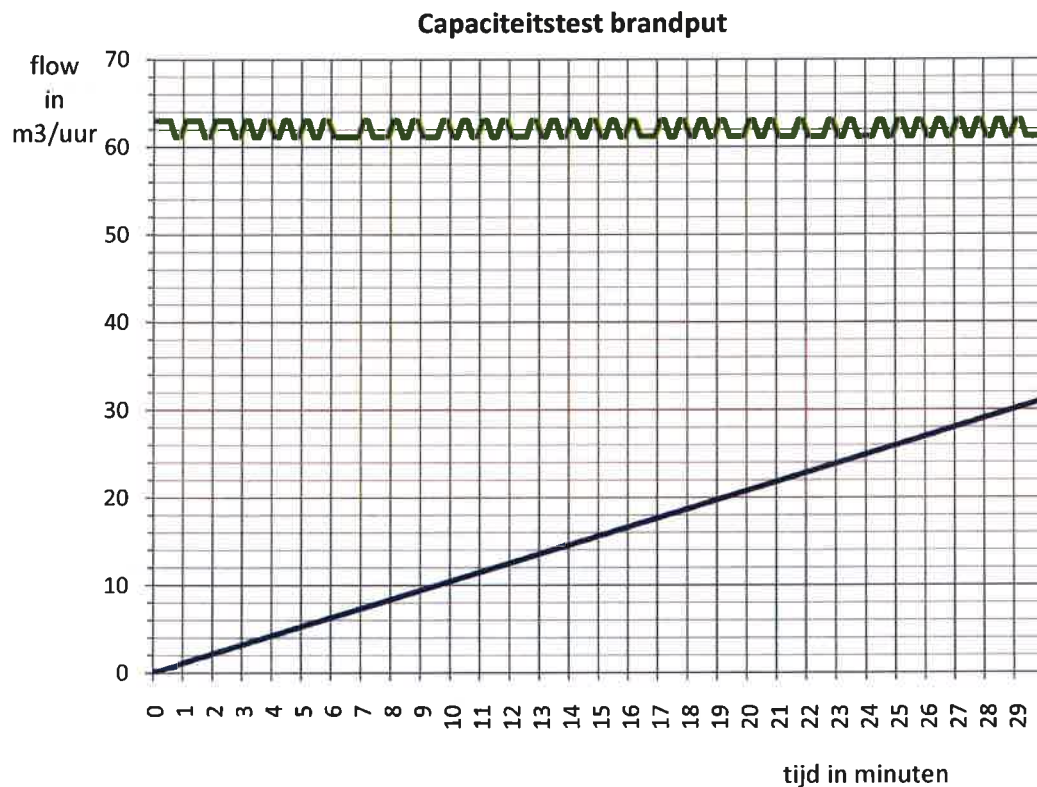
De gehaalde capaciteit is >60 m<sup>3</sup>/uur.

De afpomping is 3,5, meter vanaf maaiveld.

De manometrische zuigdruk is n.v.t bar.

De testperiode is 30 minuten.

Opmerkingen: Ruststand in de bron 1.20 –MV



Bouwjaar DBL	Niet bekend
Getest 16/24 Bar	16 Bar 30 min
Aardpunt v.d. leiding	totale leiding geaard
Getest door	B E Oost
Aantal afsluiters	4
Diameter afsluiter	2,5"
Goedgekeurd/afgekeurd	goed
Bijzonderheden	geen

RD Coördinaten	<b>135069, 461625</b>
Locatie van de buisleiding	parkeerplaats Park Willems hof westbroekse binnenweg 58C
technische bijzonderheden ontwerp	geen bijzonderheden
datum van de uitgevoerde beproeving	9-3-2020
type ;controle of onderhoud	afpersen op 16 bar en het controleren en conditioneren afsluiters
uitgevoerde reparaties;	geen reparaties uitgevoerd
geconstateerde afwijkingen	geen afwijkingen geconstateerd





Datum  
14-11-2018

Romijn Projecten  
De heer T. Smaling  
Spengen 24  
3628EX Kockengen

**Contactpersoon**  
Cor Heutenik  
Afdeling Toezicht  
Directie Risicobeheersing

088-8783736  
C.Heutenik@VRU.NL

Ons kenmerk  
23408

Uw kenmerk

Bijlagen

Onderwerp  
Controle gebruik

Geachte heer T. Smaling,

Op 1 november 2018 hebben wij het bouwwerk op het volgende adres op (brand)veiligheid geïnspecteerd: Westbroekse binnenweg 58,, Tienhoven.

### Toelichtingskader

De Veiligheidsregio Utrecht heeft het bouwwerk, met de gebruiksfunctie overige gebruiksfunctie gecontroleerd aan de hand van de regelgeving met betrekking tot (brand)veiligheid van het Bouwbesluit 2012, de Regeling Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke bouwverordening. Verder is beoordeeld of het bouwwerk in overeenstemming is met het *Handboek Brandbeveiligingsinstallaties* en de *Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid* van Brandweer Nederland.

### Uitgangspunten

Onze controle is tevens gebaseerd op de gegevens die deel uitmaken van de gebruiksmelding voor dit adres van 1 november 2007 met kenmerk 3612AJ58. Deze controle is naar aanleiding van de eerdere controle op: 30 augustus 2018 en de daarna verstuurd brief met kenmerk 13644 gespreksverslag.

### Conclusie

#### Het bouwwerk voldoet aan de brandveiligheidseisen.

Volledigheidshalve wil ik u mededelen dat de controle op basis van de bouwkundige, installatietechnische en gebruiksvoorschriften, op hoofdlijnen is uitgevoerd. Daarnaast is de controle slechts een momentopname. Wij wijzen u erop dat deze brief enkel betrekking heeft op de aspecten ten aanzien van

**Veiligheidsregio Utrecht**

Postbus 3154

3502 GD Utrecht

088 878 1000

info@vru.nl

www.vru.nl

www.vrubrandweer.nl

 veiligheidsregioutrecht

 @vrutrecht

**Iban**

NL18 BNGH 0285 1331 79

**kvk**

51817330





brandveiligheid die zijn gecontroleerd door Veiligheidsregio Utrecht. Het feit dat wij u hebben aangegeven dat de gebruikssituatie in het bouwwerk voldoet, wil niet zeggen dat geen vergunningen op grond van andere wet- en regelgeving zijn vereist. U kunt er dus niet op vertrouwen dat het sluiten van dit dossier tot gevolg heeft dat u in het geheel niet in overtreding bent. Indien u zekerheid wilt hebben over eventuele overtredingen van andere wet- en regelgeving kunt u daarover informatie opvragen bij de gemeente Stichtse Vecht.

### **Controle Brandveiligheid**

Voor een brandveilig gebruik van het bouwwerk is de gebruiker altijd zelf primair verantwoordelijk. Wij wijzen erop dat de algemene bepalingen in het Bouwbesluit 2012 van toepassing zijn en dat het bouwwerk moet worden gebruikt in overeenstemming met de gebruiksmelding.

Het bouwwerk is opgenomen in het controleplan van de Veiligheidsregio Utrecht en zal, al dan niet aangekondigd, periodiek gecontroleerd worden.

### **Heeft u vragen?**

Voor vragen of nadere informatie kunt u contact opnemen met de behandelend medewerker van de directie Risicobeheersing van de Veiligheidsregio Utrecht: Cor Heutenik, te bereiken via mail [C.Heutenik@VRU.NL](mailto:C.Heutenik@VRU.NL) of op telefoonnummer 088-8783736.

Met vriendelijke groet,  
Namens het dagelijks bestuur,

A.A. Tolboom  
Teamleider Toezicht







### **Gespreksverslag**

Datum : 30 augustus 2018  
Ons kenmerk : 13644  
Auteur : Cor Heutenik  
Onderwerp : Betreffende recreatiepark De Willemshof, Westbroekse Binnenweg  
Bijlage(n) : 0

### **Notities**

1	Tijdens de rondgang over het recreatiepark de Willemshof is er gekeken of er een keerpunt aanwezig was voor de hulpdiensten. Dit keerpunt is aanwezig en voldoende breed om een hulpverleningsvoertuig te kunnen keren.
2	Tevens is er gekeken naar de geboorde put die op het terrein ligt. Deze dient aan het volgende te voldoen; 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 <a href="mailto:preventie.rv@vru.nl">preventie.rv@vru.nl</a> .

### **Afhandeling**



## 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<sub>3</sub>) en/of stikstofoxide (NO<sub>x</sub>).*

*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](http://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
Rho adviseurs	Westbroekseweg, xx Tienhoven

## Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk	
Willemshof	RwDaSgHmdRYf	
Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
15 oktober 2020, 14:50	2021	Berekend voor natuurgebieden

## Totale emissie

	Situatie 1
NOx	16,72 kg/j
NH <sub>3</sub>	< 1 kg/j

## Resultaten

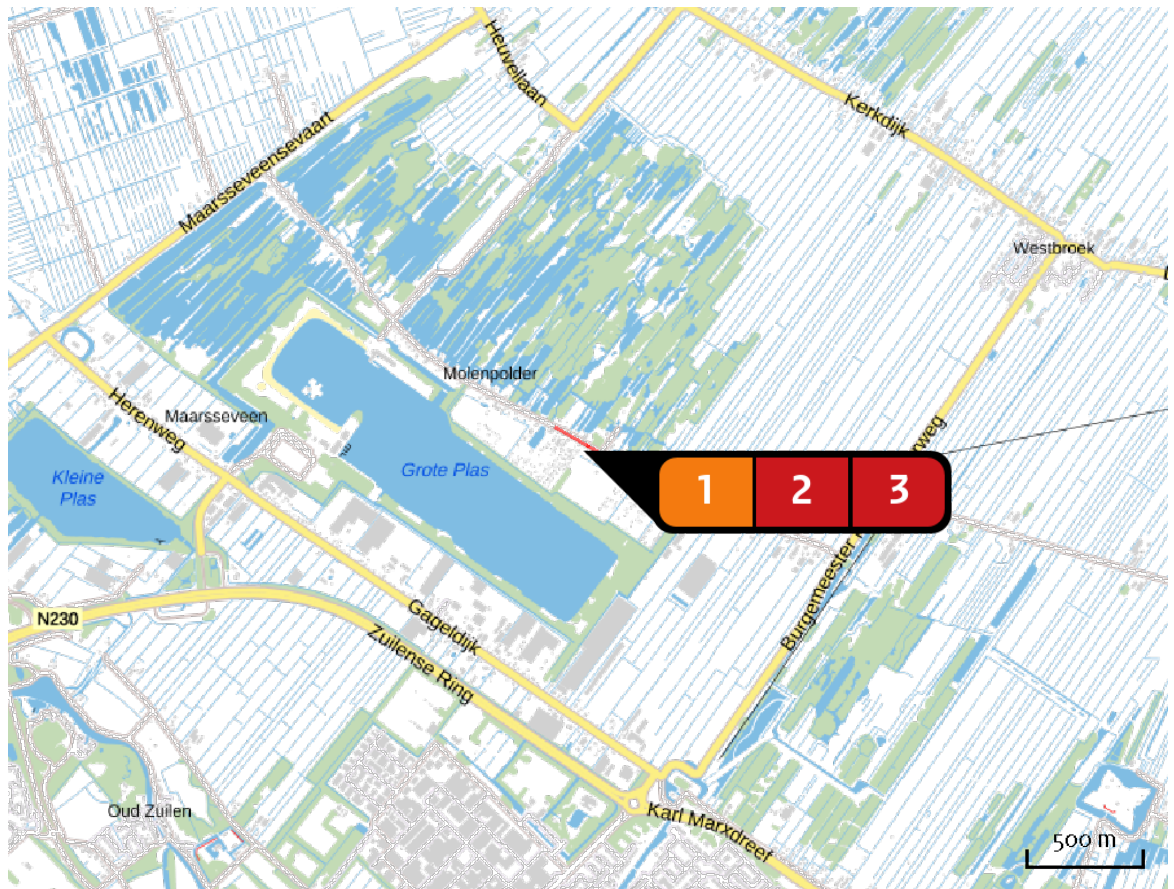
Hectare met  
hoogste bijdrage  
(mol/ha/j)

Natuurgebied	Bijdrage
Oostelijke Vechtplassen	0,52

## Toelichting

Gebruik

Locatie  
Situatie 1



Emissie  
Situatie 1

Bron Sector		Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
<b>1</b>  Wonen Wonen en Werken   Woningen		-	15,50 kg/j
<b>2</b>  Wegverkeer Wegverkeer   Buitenwegen		< 1 kg/j	< 1 kg/j
<b>3</b>  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	0,52	0,09

\* 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)

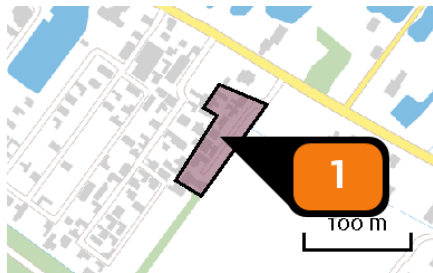
voor de 10  
stikstofgevoelige  
Natura 2000-  
gebieden met het  
hoogste resultaat

## Oostelijke Vechtplassen

Habitatype	Hoogste bijdrage	Bijdrage op (bijna) overbelaste hexagonen*
ZGH3150 Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	0,52	0,09
H91Do Hoogveenbossen	0,18	0,09
H7140B Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden)	0,09	
H3140 Kranswierwateren	0,05	
H3150 Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	0,03	
ZGH3140 Kranswierwateren	0,03	
H7210 Galigaanmoerassen	0,02	-

\* 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) **135028, 461599**  
 Uitstoothoogte **3,0 m**  
 Oppervlakte **0,4 ha**  
 Spreiding **1,5 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 Temporele variatie **Continue emissie**  
 NOx **15,50 kg/j**



Naam **Wegverkeer**  
 Locatie (X,Y) **135018, 461695**  
 NOx **< 1 kg/j**  
 NH3 **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	41,0 / etmaal	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j



Naam **Wegverkeer**  
 Locatie (X,Y) **135160, 461615**  
 NOx **< 1 kg/j**  
 NH3 **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	41,0 / 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>



## **Bijlage 7 Memo Stikstofberekening**



# memo

<b>Onderwerp:</b>	Uitgangspunten stikstofberekening Willemshof
<b>Datum:</b>	15 oktober 2020
<b>Auteur:</b>	Sebi den Breejen

## Inleiding

Voor het recreatieterrein Willemshof, gelegen achter de Westbroekse Binnenweg 58, 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. Dit park heeft een omvang van circa 0,3 hectare. Binnen het plangebied staan 14 chalets.

Het plangebied is op circa 40 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

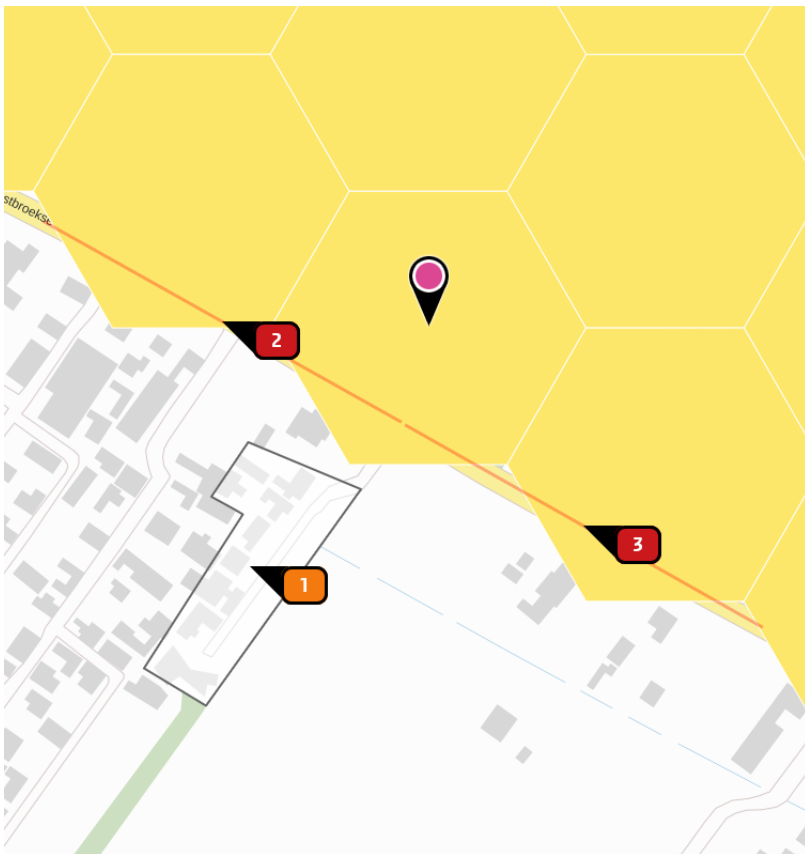
### Bebouwing

De chalets zijn aangesloten op het gas en worden verwarmd middels een Cv-ketel of gaskachel. Dit komt voor 14 chalets neer op circa 15,5 NO<sub>x</sub> 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 14 woningen in dit gebiedstype bedraagt dan circa 82 mvt/etmaal. Gezien de snelheidslimiet van 50 kilometer en de geringe verkeersgeneratie kan worden gesteld dat het verkeer op gaat in het heersende verkeersbeeld na 160 meter. Voor de berekening is uitgegaan dat 50 procent van het verkeer zich over het westen verdeelt en 50 procent over het oosten.



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 0,52 mol op habitatype ZGH3150baz Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden buiten afgesloten zeearmen. De hoogste toename op een hexagoon met wel een stikstofbelasting bedraagt 0,09 mol/ha/jr.

#### Deposities per natuurgebied en habitatype: Situatie 1

Maximum		mol/ha/j
<b>– Oostelijke Vechtplassen</b>		
ZGH3150	Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	0,52
H91D0	Hoogveenbossen	0,18
H7140B	Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden)	0,09
H3140	Kranswierwateren	0,05
ZGH3140	Kranswierwateren	0,03
H3150	Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	0,03
H7210	Galigaanmoerassen	0,02

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 het vastleggen van een feitelijke situatie en dus ook een reeds bestaande stikstofdepositie die daarmee gemoeid is, is er geen sprake van een toename aan stikstofdepositie. Verwacht wordt daarom dat de vergunning wordt verleend.



## **Bijlage 8 Aanmeldnotitie**





**Gemeente Stichtse Vecht  
Willemschhof, Tienhoven**

Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling



**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE



Willemschhof, Tienhoven

Gemeente Stichtse Vecht

Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

**identificatie**

projectnummer:

44001236.20180631

projectleider:

ir. R.A. Sips

auteur(s):

ing. S. Zonneveld

**planstatus**

datum:

23-10-2020

opdrachtgever:

Romijn Bouw BV





# Inhoud

<b>1. Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1. Aanleiding	5
1.2. Wat houdt een m.e.r.-beoordeling in?	6
1.3. Leeswijzer	6
<b>2. Plaats en kenmerken van het project</b>	<b>7</b>
2.1. Plaats van het project	7
2.2. Kenmerken van het project	8
<b>3. Kenmerken van de milieueffecten</b>	<b>11</b>
3.1. Verkeer en parkeren	11
3.2. Geluid	11
3.3. Luchtkwaliteit	12
3.4. Risico's op zware ongevallen of rampen en risico's voor de menselijke gezondheid	13
3.5. Bodem en water	14
3.6. Ecologie	14
3.7. Cultuurhistorie en archeologie	15
3.8. Aanlegwerkzaamheden	15
3.9. Mitigerende maatregelen	15
<b>4. Conclusie</b>	<b>17</b>
<b>Bijlagen</b>	
Bijlage 1 – Memo stikstofberekening	
Bijlage 2 – Aeries-berekening	



# 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding

Het park Willemshof ligt aan de Westbroekse Binnenweg 58 te Tienhoven. Binnen het plangebied staan 14 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 bestemmingsplan dat is opgesteld ten behoeve van de beoogde ontwikkeling.

## 2. Plaats en kenmerken van het project

### 2.1. Plaats van het project

Het park Willemshof ligt aan de Westbroekse Binnenweg 58 te Tienhoven. Dit park heeft een omvang van circa 0,3 hectare. Binnen het plangebied staan 14 chalets.

De directe omgeving kenmerkt zich door 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 plangebied (rode contour).

*Ligging plangebied 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 m<sup>2</sup> 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 45 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 45 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. Fietsers 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

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste milieueffecten van de beoogde ontwikkeling beschreven. Het is gebruikelijk de milieueffecten van de beoogde situatie te vergelijken met de referentiesituatie. De referentiesituatie bestaat uit de huidige situatie inclusief autonome ontwikkelingen. De effectbeoordeling in dit hoofdstuk is gebaseerd op de informatie uit het de ruimtelijke onderbouwing behorend bij het wijzigingsplan.

#### 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 14 woningen in dit gebiedstype bedraagt dan 82 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*

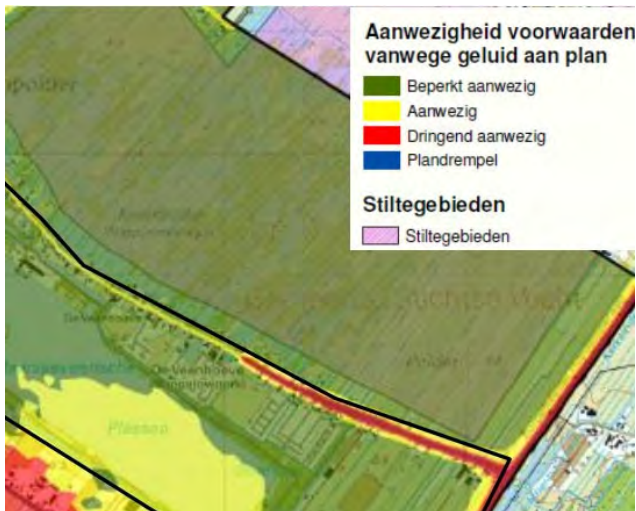
Parkeren voor bewoners en bezoekers vindt op eigen terrein plaats, waarbij uitgegaan wordt van ten minste 1,6 parkeerplaats per woning. Hier wordt aan voldaan.

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

#### 3.2. Geluid

##### *Wegverkeerslawaaï*

De woningen liggen binnen de wettelijke geluidzone 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).



Figuur 3.1 Uitsnede Aandachtsgebiedkaart Omgevingsdienst regio Utrecht



Figuur 3.2 Uitsnede Geoloket - geluidbelasting wegverkeerslawaai (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 14 woningen in dit gebiedstype bedraagt dan 82 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.



Figuur 3.3: Uitsnede NSL-monitoringstool

### 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 45 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 2019 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 0,52 mol op habitatype ZGH3150baz Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden buiten afgesloten zeearmen. De hoogste toename op een hexagoon met wel een stikstofbelasting bedraagt 0,09 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 maatregelen is het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure niet noodzakelijk.







**Rho**

—  
**ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE**

**Bijlagen**



## **Bijlage 1 – Memo stikstofberekening**



# memo

<b>Onderwerp:</b>	Uitgangspunten stikstofberekening Willemshof
<b>Datum:</b>	15 oktober 2020
<b>Auteur:</b>	Sebi den Breejen

## Inleiding

Voor het recreatieterrein Willemshof, gelegen achter de Westbroekse Binnenweg 58, 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. Dit park heeft een omvang van circa 0,3 hectare. Binnen het plangebied staan 14 chalets.

Het plangebied is op circa 40 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

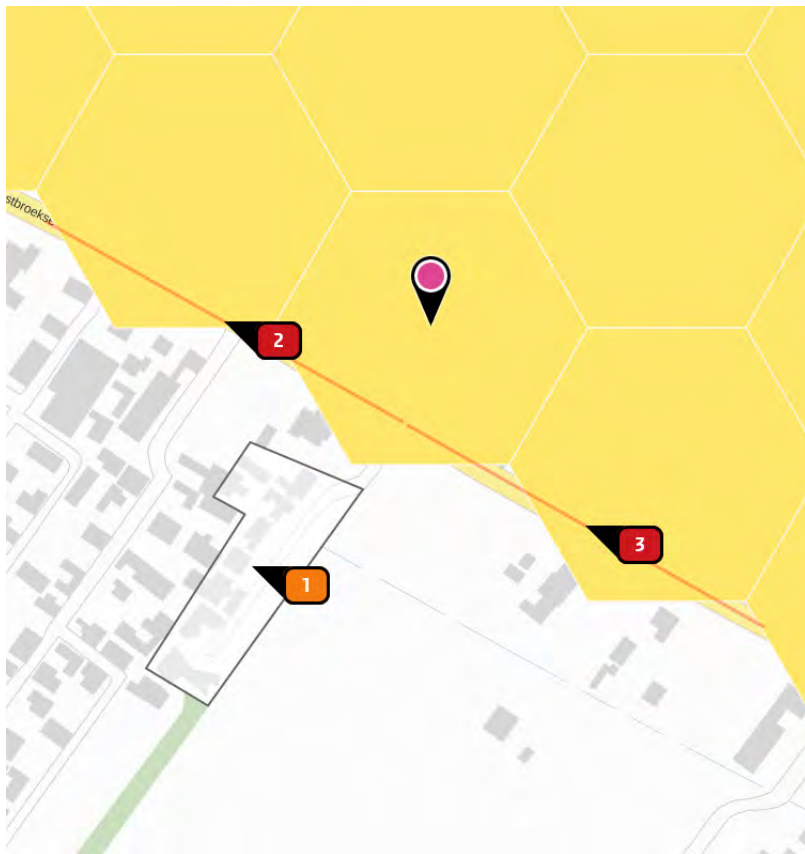
### Bebouwing

De chalets zijn aangesloten op het gas en worden verwarmd middels een Cv-ketel of gaskachel. Dit komt voor 14 chalets neer op circa 15,5 NO<sub>x</sub> 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 14 woningen in dit gebiedstype bedraagt dan circa 82 mvt/etmaal. Gezien de snelheidslimiet van 50 kilometer en de geringe verkeersgeneratie kan worden gesteld dat het verkeer op gaat in het heersende verkeersbeeld na 160 meter. Voor de berekening is uitgegaan dat 50 procent van het verkeer zich over het westen verdeelt en 50 procent over het oosten.



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 0,52 mol op habitattype ZGH3150baz Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden buiten afgesloten zeearmen. De hoogste toename op een hexagoon met wel een stikstofbelasting bedraagt 0,09 mol/ha/jr.

#### Deposities per natuurgebied en habitattype: Situatie 1

Maximum		mol/ha/j
<b>Oostelijke Vechtplassen</b>		
ZGH3150	Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	0,52
H91D0	Hoogveenbossen	0,18
H7140B	Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden)	0,09
H3140	Kranswierwateren	0,05
ZGH3140	Kranswierwateren	0,03
H3150	Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	0,03
H7210	Galigaanmoerassen	0,02

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 het vastleggen van een feitelijke situatie en dus ook een reeds bestaande stikstofdepositie die daarmee gemoeid is, is er geen sprake van een toename aan stikstofdepositie. Verwacht wordt daarom 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<sub>3</sub>) en/of stikstofoxide (NO<sub>x</sub>).*

*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](http://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
Rho adviseurs	Westbroekseweg, xx Tienhoven

## Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk	
Willemshof	RwDaSgHmdRYf	
Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
15 oktober 2020, 14:50	2021	Berekend voor natuurgebieden

## Totale emissie

	Situatie 1
NOx	16,72 kg/j
NH <sub>3</sub>	< 1 kg/j

## Resultaten

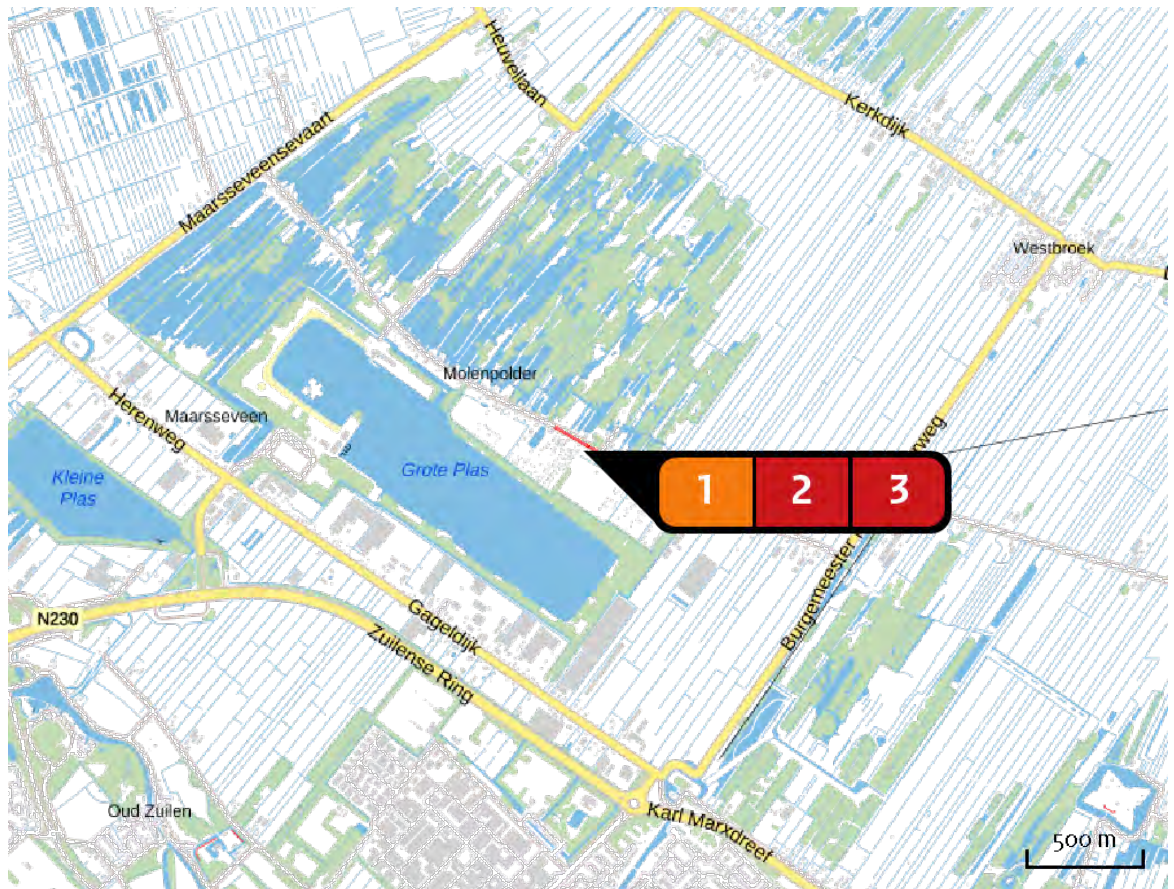
Hectare met  
hoogste bijdrage  
(mol/ha/j)

Natuurgebied	Bijdrage
Oostelijke Vechtplassen	0,52


## Toelichting

Gebruik

Locatie  
Situatie 1



Emissie  
Situatie 1

Bron Sector		Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
<b>1</b>  Wonen Wonen en Werken   Woningen		-	15,50 kg/j
<b>2</b>  Wegverkeer Wegverkeer   Buitenwegen		< 1 kg/j	< 1 kg/j
<b>3</b>  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	0,52	0,09

\* 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)

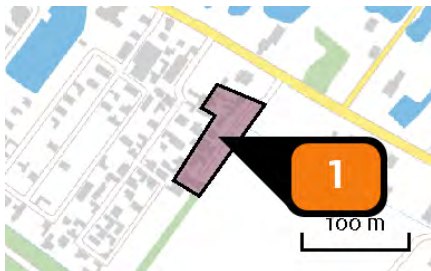
voor de 10  
stikstofgevoelige  
Natura 2000-  
gebieden met het  
hoogste resultaat

## Oostelijke Vechtplassen

Habitatype	Hoogste bijdrage	Bijdrage op (bijna) overbelaste hexagonen*
ZGH3150 Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	0,52	0,09
H91Do Hoogveenbossen	0,18	0,09
H7140B Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden)	0,09	
H3140 Kranswierwateren	0,05	
H3150 Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	0,03	
ZGH3140 Kranswierwateren	0,03	
H7210 Galigaanmoerassen	0,02	-

\* 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) **135028, 461599**  
 Uitstoothoogte **3,0 m**  
 Oppervlakte **0,4 ha**  
 Spreiding **1,5 m**  
 Warmteinhoud **0,000 MW**  
 Temporele variatie **Continue emissie**  
 NOx **15,50 kg/j**



Naam **Wegverkeer**  
 Locatie (X,Y) **135018, 461695**  
 NOx **< 1 kg/j**  
 NH3 **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	41,0 / etmaal	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j



Naam **Wegverkeer**  
 Locatie (X,Y) **135160, 461615**  
 NOx **< 1 kg/j**  
 NH3 **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	41,0 / 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 Willemshof als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1904.WPWillemschhofTHN-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 Willemshof'.





**Rho**

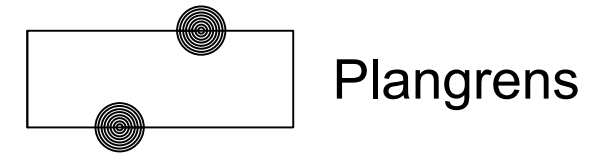
—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

**Verbeelding**





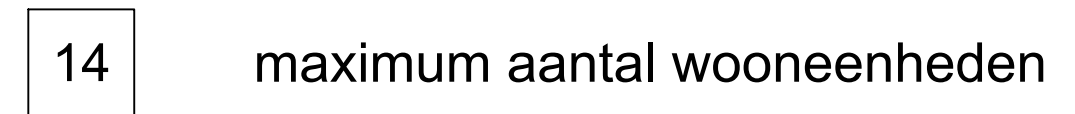
## Plangebied



## Enkelbestemmingen



## Maatvoeringen



Stichtse Vecht  
Willemschhof

WIJZIGINGSPLAN



project	20180631.001		
formaat	A3		
schaal	1:500	vastgesteld	
kaart	1/1	ontwerp	23-10-2020
getekend	P. Fijneman	concept	10-03-2020
idn	NL.IMRO.1904.WPWillemschhofTHN-OW01		

**R**

**Rho**  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

W [www.rho.nl](http://www.rho.nl)  
E [info@rho.nl](mailto:info@rho.nl)



**Rho**

—  
**ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE**