

# Raadsvoorstel

## Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan Laan van Niftarlake 129 Tienhoven

## Begrotingswijziging

n.v.t.

## Portefeuillehouder

L.J. van Dort

## Organisatie onderdeel

## E-mail opsteller

ilse.vaartjes@stichtsevecht.nl

## Telefoonnummer opsteller

0346254384

## Registratie nummer

Z/18/133541-VB/18/94238

## 1 Aan de gemeenteraad

### 1.1 Voorgesteld Besluit

1. Het bestemmingsplan "Laan van Niftarlake 129" te Tienhoven met IDN: INL.IMRO.1904BPLvN129THN-VG01 ongewijzigd vaststellen";
2. Geen exploitatieplan vast stellen omdat voor deze ontwikkeling de plankosten worden verhaald via de legesverordening waarmee de gemeentelijke kosten afdoende afgedekt zijn.

### 1.2 Samenvatting

Voor u ligt het bestemmingsplan Laan van Niftarlake 129 Tienhoven. Dit bestemmingsplan maakt 2 woningen mogelijk. In de huidige situatie is hier een langhuisboerderij gesitueerd. In het voorhuis is volgens het vigerende bestemmingsplan 1 (burger)woning toegestaan, in het achterhuis 1 agrarische bedrijfswoning.

Het plan zal gerealiseerd worden in twee fasen. Fase 1 betreft de eerste woning ter plaatse van de huidige langhuisboerderij. De tweede woning zal in een 2e fase worden gerealiseerd.

### 1.3 Bijlagen

1. Bestemmingsplan Laan van Niftarlake 129 Tienhoven

## 1.4 Doel en beoogd maatschappelijk effect

Het doel van het bestemmingsplan is het mogelijk maken van 2 woningen in Tienhoven.

## 1.5 Relatie met bestaand beleid en regelgeving

Het ontwerpbestemmingsplannen is ter inzage gelegd op grond van afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening. De bestemmingsplannen voldoen aan de huidige (digitale) eisen die gesteld worden door de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

## 1.6 Argumenten

### Het is passend in de stedenbouwkundige structuur van Tienhoven

De locatie Laan van Niftarlake 129 is gesitueerd in de lintbebouwing van Tienhoven. In het beeldkwaliteitsplan Tienhoven- Oud Maarssenvveen is een aantal uitgangspunten opgesteld dat relevant is voor deze locatie:

- De ruimte in het profiel dient behouden te blijven.
- De maximale goothoogte is 3 meter, de nokhoogte 10 m.

Het nieuwe plan is gebaseerd op de huidige situatie, namelijk een agrarisch ensemble. De woning ter plaatse van de huidige langhuisboerderij krijgt ook de vorm en uitstraling van een langhuisboerderij. De tweede woning wordt vormgegeven als een schuurwoning. Door deze differentiatie wordt aangesloten bij de structuur en maatvoering van de lintbebouwing in de vorm van een agrarisch ensemble.

### Uit de milieuonderzoeken blijkt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat

In het kader van de bestemmingplanprocedure zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Zie toelichting bestemmingsplan.

### Het plan is besproken met omwonenden

De toekomstige eigenaren wonen nu tegenover het perceel. De plannen hebben zij met de overige omwonenden besproken. Naar aanleiding van deze gesprekken is het ontwerp van de 2e woning aangepast om de privacy van de bewoners van de woning Laan Van Niftarlake 131 te waarborgen. Ook is door de eigenaar overleg gevoerd met de belangenvereniging Tienhoven en Omgeving (BTOM). Zij was enthousiast over de plannen.

### Duurzaamheid

De gemeente heeft de ambitie om in 2030 klimaatneutraal te zijn en heeft haar visie vastgelegd in de duurzaamheidsvisie Stichtse Vecht Energiek 2014-2020, Samen sterk in Duurzaamheid.

Conform het vastgestelde beleid duurzaam bouwen in de Woonvisie zal bij de bouwplannen gebruik worden gemaakt van het instrument Gemeentelijk Programma Richtlijnen (GPR) Gebouw. Door GPR Gebouw toe te passen wordt onder meer nagedacht over duurzaamheid tijdens het ontwerpen en (ver)bouwen van gebouwen. In dit systeem zijn voor verschillende thema's ambitieniveaus genoemd.

Bij de verdere uitwerking van de plannen zal aandacht besteed worden aan de duurzaamheid. Het bouwplan zal voldoen aan de eisen van het bouwbesluit (EPC norm 0,2). Met de vaststelling van de nieuwe Woonvisie heeft de gemeente de ambitie om 'Nul op de meter' te stimuleren. De initiatiefnemer is voornemens de woningen met de optie BENG (bijna energie neutrale gebouwen) te realiseren. De woningen worden bovendien uitgevoerd als gasloze woningen.

## 1.7 Kanttekeningen

De huidige langhuisboerderij is (deels) 17e eeuws en heeft cultuurhistorische waarde. De boerderij betreft echter geen rijks- of gemeentelijk monument. In 2007 is de sloopvergunning voor dit pand reeds verleend, onder meer omdat het pand bouwtechnisch gezien in zeer slechte staat verkeert.

## 1.8 Communicatie

Dit plan en het ontwerp van de woning is tot stand gekomen in overleg met e Welstandscommissie (Mooisticht). Ter voorbereiding van het bestemmingsplan is het voorontwerpplan aan diverse instanties toegestuurd. Wij hebben de Provincie Utrecht en Waternet gevraagd hun overlegreacties kenbaar te maken. De overlegreacties hebben aanleiding gegeven tot wijziging van het voorontwerp. Dit heeft geresulteerd in een ontwerpbestemmingsplan.

### *Ter inzagelegging ontwerpbestemmingsplan*

Het ontwerpbestemmingsplan "Laan van Niftarlake te Breukelen heeft vanaf 28 september 2018 tot en met donderdag 9 nov 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. In deze periode hebben wij geen zienswijze ontvangen. Daarom is er geen "Nota van beantwoording zienswijzen" opgesteld.

### *Informereren omwonenden*

Omdat het hier gaat om een relatief klein inpassingsplan is hier niet gekozen voor het organiseren van een informatieavond. Omwonenden zijn geïnformeerd via een wijkbericht. Daarnaast is de ter inzage legging van het bestemmingsplan kenbaar gemaakt via de wettelijk verplichte publicaties, via de website van de gemeente Stichtse Vecht en via onze digitale nieuwsbrief. De initiatiefnemers hebben op eigen gelegenheid de (directe) omwonenden en de BTOM geïnformeerd over de plannen.

### *Overige communicatie*

De gemeenteraadsleden is via een RIB geïnformeerd over de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Het communicatie- en participatieproces is conform het "Spoorboekje" voor bestemmingsplanprocedures verlopen.

## 1.9 Financiën, risico's en indicatoren

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zelf, de benodigde onderzoeken en de planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten. De plankosten worden verhaald via de legesverordening.

Als omwonenden op basis van de veranderende situatie een verzoek tot planschade indienen waarvan t.z.t. uit onderzoek blijkt dat deze gegrond is, dan worden deze verhaald op de initiatiefnemer.

20 november 2018

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester

# Raadsbesluit

**Onderwerp**

vaststellen bestemmingsplan Laan van Niftarlake 129 Tienhoven

**Begrotingswijziging**

n.v.t.

**Datum raadsvergadering**

29 januari 2019

**Commissie**

8 januari 2019

**Registratie nummer**

Z/18/133541-VB/18/94238

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,

gelet op:

- Wet Ruimtelijke Ordening;
- het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 december 2018;
- de bespreking in de commissie Fysiek Domein van 8 januari 2019;

**Besluit****Besluit**

1. Het bestemmingsplan "Laan van Nifterlake 129" te Tienhoven met IDN: NL.IMRO.1904BPLvN129THN-VG01 ongewijzigd vaststellen";
2. Geen exploitatieplan vast stellen omdat voor deze ontwikkeling de plankosten worden verhaald via de legesverordening waarmee de gemeentelijke kosten afdoende afgedekt zijn.

29 januari 2019

Griffier

Voorzitter

**Origineel besluit is ondertekend**