

Gemeente Stichtse Vecht
Bestemmingsplan
Nieuwer Ter Aa – Clarenborg

Toelichting, regels en analoge verbeelding

31 mei 2024

Kenmerk 1904-29-T01
Projectnummer 1904-29

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	2
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	2
1.3.1.	Bestemmingsplan Nieuwer Ter Aa	2
1.3.2.	Bestemmingsplan Landelijk Gebied West	3
1.4.	Leeswijzer	4
2.	Planbeschrijving	5
2.1.	Geschiedenis	5
2.2.	Bestaande situatie	6
2.3.	Toekomstige situatie	8
2.3.1.	Bijdrage aan de vitaliteit van de kern	8
2.3.2.	Algemeen	9
2.3.3.	Bebouwingsstructuur	10
2.3.4.	Verkeersstructuur	11
2.3.5.	Groen- en waterstructuur	13
2.4.	Programmatische beschrijving van het plan	13
3.	Beleidskader	15
3.1.	Rijksbeleid'	15
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	15
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	17
3.1.3.	Ladder voor duurzame verstedelijking	17
3.2.	Provinciaal beleid	18
3.2.1.	Omgevingsvisie provincie Utrecht	18
3.2.2.	Interim Omgevingsverordening	19
3.3.	Gemeentelijk beleid	21
3.3.1.	Omgevingsvisie Stichtse vecht	21
3.3.2.	Welstandsnota Stichtse Vecht 2013	22
3.3.3.	Woonvisie 2023 - 2030	23
4.	Randvoorwaarden	25
4.1.	Waterhuishouding	25
4.1.1.	Inleiding	25
4.1.2.	Beleidskader	25
4.1.3.	Watertoets	26
4.1.4.	Conclusie	29
4.2.	Milieuaspecten	30
4.2.1.	Bedrijven en milieuzonering	30
4.2.2.	Geluid	33

4.2.3. Bodem	35
4.2.4. Externe veiligheid	37
4.2.5. Luchtkwaliteit	39
4.3. Ecologie	40
4.4. Archeologie en monumenten	43
4.4.1. Archeologie	43
4.4.2. Monumenten	46
4.5. Vormvrije mer-beoordeling	46
5. Verklaring van de regels	48
5.1. Algemeen	48
5.2. Bestemmingsplan	48
5.3. Plansystematiek	48
5.4. Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan	48
6. Uitvoerbaarheid	54
6.1. Financiële uitvoerbaarheid	54
6.2. Vooroverleg	54
6.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
6.4. Ontwerpbestemmingsplan	55

voor het nieuwe woongebied en is ontleend aan het voormalig kasteel Clarenborg, nabij Nieuwer Ter Aa. Het bestemmingsplan biedt een rechtstreekse bouwtitel voor de realisatie van het plangebied.

1.2. Ligging plangebied

Het ligt plangebied aan de zuidoostkant van de dorpskern van Nieuwer Ter Aa. Het plangebied ligt ingeklemd tussen het bestaande bedrijventerrein, het voetbalveld, de basisschool, de Aa en heeft naar het zuiden toe een weids uitzicht over de polder. Ook het tracé van de toekomstige ontsluitingsweg die de nieuwe woonbuurt met de Ter Aaseweg gaat verbinden, maakt onderdeel uit van het plangebied.

1.3. Geldende bestemmingsplannen

1.3.1. Bestemmingsplan Nieuwer Ter Aa

Voor het grootste deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan Nieuwer Ter Aa dat op 24 november 2009 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Breukelen is vastgesteld. Het plangebied heeft daarin de bestemmingen, "Agrarisch" met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch 1', "Groen", "Sport", "Verkeer" en "Water". Het woningbouwplan past niet binnen die bestemmingen.

Afbeelding 2: Fragment verbeelding bestemmingsplan Nieuwer Ter Aa.



De gronden hebben de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 4'. Op grond daarvan kan de bestemming worden gewijzigd in verband met de bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aan deze gronden eigen natuurlijke en ecologische waarden. Ook deze wijzigingsbe-

voegdheid maakt geen woningbouw mogelijk. Derhalve dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld.

Daarnaast heeft de sloot door het plangebied de dubbelbestemming "Waarde - Ecologie". Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aan deze gronden eigen natuurlijke en ecologische waarden in de vorm van oeverbegroeiingen, moerasvegetaties en schraallanden. Langs de westrand hebben de gronden de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering". Deze gronden zijn primair bestemd voor dijken, kaden en andere voorzieningen voor de waterhuishouding.

Met uitzondering van het tracé van de toekomstige ontsluitingsweg, hebben de gronden geen archeologische dubbelbestemming. Op basis van die dubbelbestemming is uitsluitend voor dat tracé archeologisch onderzoek noodzakelijk indien bodemingrepen dieper dan 30 cm worden uitgevoerd.

Op basis van de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart gemeenten Maarssen, Loenen, Abcoude en Breukelen is echter archeologisch onderzoek verplicht bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 0,3 meter. Gelet hierop is archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 4.4.1).

1.3.2. Bestemmingsplan Landelijk Gebied West

Voor de Aa aan de westkant van het plangebied geldt het bestemmingsplan Landelijk Gebied West, dat op 30 september 2014 is vastgesteld. De Aa heeft hierin de bestemming "Water". Aanlegsteigers zijn binnen die bestemming uitsluitend toegestaan indien daarvoor een aanduiding op de verbeelding is aangegeven. Die aanduiding ontbreekt ter hoogte van het plangebied. De gronden hebben verder de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 4" en "Waarde - Aardkundige waarde" en de gebiedsaanduiding 'ecologische hoofdstructuur'.

Door de bestemming "Waarde - Aardkundige waarde" zijn de gronden behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van aardkundige waarden. Bouwwerken ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) zijn op zijn slechts toelaatbaar, indien het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid. Daarnaast geldt een aanlegvergunningstelsel.

De archeologische dubbelbestemming heeft een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 10.000 m² en dieper dan 0,3 meter. Op basis van de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart gemeenten Maarssen, Loenen, Abcoude en Breukelen is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk (zie paragraaf 4.4.1).

Door de gebiedsaanduiding 'ecologische hoofdstructuur' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de gronden ten behoeve van de instandhouding

en realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur (tegenwoordig NatuurNetwerk Nederland (NNN)).

1.4. Leeswijzer

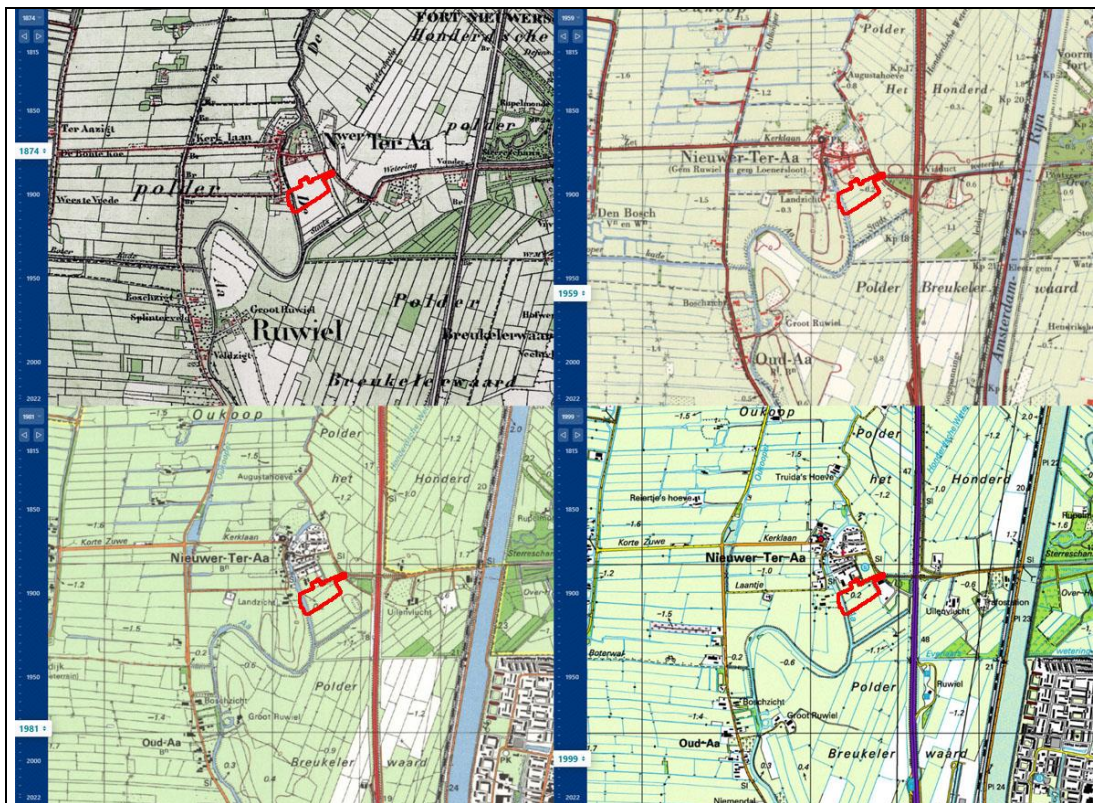
Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het gebied gegeven. Hoofdstuk 4 gaat in op het uitgevoerde onderzoek en de randvoorwaarden van het plan. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens ingegaan op de opzet van het plan en de wijze van bestemmen. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en vooroverleg zijn samengevat.

2. Planbeschrijving

2.1. Geschiedenis

Het dorpje Nieuwer Ter Aa lag in de Middeleeuwen op een strategische plek in de binnenbocht van de Aa. Hier werd rond het midden van de 11e eeuw één van de eerste kastelen in dit gebied gesticht. In 1138 kregen de dorpelingen toestemming om een kerk in Nieuwer Ter Aa te bouwen, die aan de westkant van de Aa werd gebouwd. Omstreeks 1300 wordt ten noorden van de dorpskerk het kasteel 'Over die A' gebouwd ter versterking van de positie van de bisschop ten opzichte van Holland. Later zou deze ridderhofstad Clarenburg¹ genoemd worden, waarvan thans nog de kasteelboerderij resteert. De naam komt voor het eerst voor in 1396. In de 16e eeuw had het een klein aantal huizen, de kerk en twee molens. In 1672 werd het kasteel door de Fransen vernietigd, wel zijn de funderingen nog in de bodem terug te vinden. Halverwege de 17e eeuw kwam er een definitieve vaste oeververbinding en kon het dorp zich ook op de andere oever van de Aa ontwikkelen.

Afbeelding 3: Historische topografie.



¹ De suggestie om de nieuwe woonwijk te vernoemen naar deze ridderhofstad is gedaan door inwoners van Nieuwer Ter Aa.

In Nieuwer Ter Aa ligt een onderdeel van de Oude Hollandse waterlinie: de linie ter Aa. Deze werd in 1795 aangelegd, het jaar daarop volgde de bouw van de Post der Waakzaamheid. Ze bestaan uit aardlichamen. In de periode dat de forten van de Nieuwe Hollands Waterlinie worden aangelegd, 1840-1860, verliezen de oudere bouwwerken hun functie en worden de aardlichamen geëgaliseerd. Alleen de grachten van de versterkingen blijven deels zichtbaar in het landschap.

De kerk ligt in het centrum van het dorp. Rond de kerk is nog de oudste bebouwing te herkennen. Het dorp, buurtschap, bestond voornamelijk uit een aantal grotere boerderijen aan de doorgaande straten. Nu bekend als de Dorpsstraat, Wilhelminastraat en Julianalaan. Deze vormen de oudste jaarringen van het dorp. Twee fraaie voorbeelden zijn 'Aazicht', een zeer fraai witgepleisterde boerenwoning, dwarstype met hoge opkamer en rieten kap aan de Julianalaan 18 en de boerderij met rieten kap aan de Wilhelminastraat 7. Later is de ruimte tussen deze eerste oorspronkelijke boerderijbebouwing opgevuld met een aantal pachtershuizen en een enkele villa voor de notabelen. Samen vormen deze het oude centrum. Het fraaie geheel kenmerkt zich vooral door een groot aantal verspringingen in de rooilijnen en bebouwing met afwisselende erven en erfbebouwing. De daaropvolgende ontwikkeling speelt zich in de eeuwen tot aan het interbellum voornamelijk af langs diezelfde assen. Na de oorlog wordt de Rijksweg A2 aangelegd, die voor het eerst op de topografische kaart uit 1959 is te zien. De na de oorlog in de wederopbouw gebouwde woningen en die uit de 60'er en 70'er jaren vormen de eerste buurtjes rond de oude kern. In een voor zo'n klein dorp sterk afwijkende architectuur en met een flinke maatsprong in korrelgrootte zijn ook deze duidelijk leesbaar en als eigen jaarringen herkenbaar als product van hun tijd. Dit laat zich vertalen in beeld, structuur, positionering en als afspiegeling van een volkshuisvestelijke trend in de tijd. Op de kaart uit 1981 zijn voor het eerst het dorpshuis, het voetbalveld en de basisschool zichtbaar. Het bedrijventerrein aan de oostzijde dateert van nog later datum.

2.2. Bestaande situatie

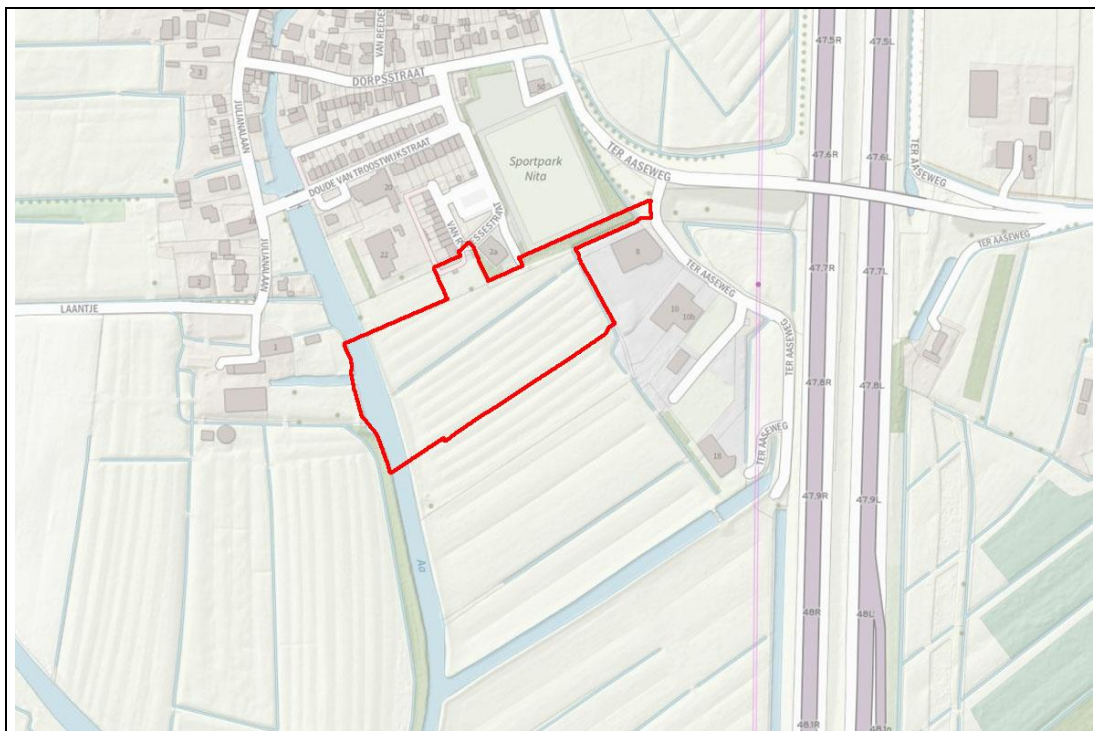
Nieuwer Ter Aa is nu een klein dorp in het westelijk veenweidegebied van de gemeente Stichtse Vecht. Het westelijk veenweidegebied bestaat uit deels veengrond en deels rivierklei, dat wordt gekenmerkt door ruimte. Het dorp ligt aan de rivier de Aa ten westen van de autosnelweg A2 en één kilometer ten westen van het Amsterdam-Rijnkanaal.

De kerk speelt een grote rol bij (de identiteit van) veel dorpingen. Het is een hechte gemeenschap. Er heerst een mentaliteit van hands-on en aanpakken. Dorpshuis 'Ons Genoegen' wordt gerund door een kleine groep vrijwilligers die ook de hulpvraag bedient. Nieuwer Ter Aa ligt aan het riviertje de Aa.

De eerste bebouwing rond de kerk en de latere invulling van de ruimten tussen de diverse hoeves is herkenbaar in de stedenbouwkundig clustering. Hierbij speelt de Aa een bindende rol. De eerste hoeves lagen aan de loop van Aa. Langzaam wordt dit riviertje opgenomen in het dorp. Ook nu is de rivier met een aantal aanpalende groene ruimtes, naast de kerk, de belangrijkste

vormgevende factor. De grillige loop van de Aa wordt gevolgd door de bebouwing en de groene ruimte. De verspringing van de rooilijnen ontstaat, naast de eerdergenoemde invullingen tussen de oude boerenerven, voornamelijk door de loop van de Aa. De eerste echte straatstructuur ontstaat aan de Dorpsstraat. Ook hier is de situering met bijbehorende rooilijn en massa's vaak eerder toeval, gedeeltelijk het gevolg van het stroomgebied, dan het gevolg van bewuste planning. Dit informele karakter is in het oude gedeelte van het dorp overal voelbaar. Grote voortuinen wisselen zich af met boerenerven en minimale voortuinen, zelfs het ontbreken van enige overgang tussen privé en openbaar komt hier voor. Ook is steeds bij het oversteken van het water, of beter gezegd op de plaatsen waar de Aa overkluist is, vol zicht op de aanliggende groene zij- en achtertuinen, moestuinen en achtererven. De latere buurten -jaarringen- hebben een veel formeler karakter in stratenpatroon en positionering. Bij recentere uitbreidingen is veel meer sprake van herhaling dan van variatie.

Afbeelding 4: Bestaande situatie.



Het ligt plangebied aan de zuidoostkant van de dorpskern van Nieuwer Ter Aa. Het plangebied ligt ingeklemd tussen het bestaande bedrijventerrein, het voetbalveld, de basisschool, de Aa en heeft naar het zuiden toe een weids uitzicht over de polder. Ook het tracé van de toekomstige ontsluitingsweg die de nieuwe woonbuurt met de Ter Aaseweg gaat verbinden, maakt onderdeel uit van het plangebied.

Karakteristiek voor het stukje oude polder is de waterloop midden over het terrein, het weidse uitzicht met lijnen van knotwilgen en de kronkelende loop van de Aa.

2.3. Toekomstige situatie

2.3.1. Bijdrage aan de vitaliteit van de kern

Artikel 9.12 van de Interim Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht maakt een éénmalige uitbreiding tot 50 woningen voor lokale vitaliteit van kernen mogelijk. In deze paragraaf wordt onderbouwd waarom de planontwikkeling van Clarenborg essentieel is voor de vitaliteit van Nieuwer Ter Aa.

Door vergrijzing, doordat jongeren wegtrekken en doordat ouderen kunnen niet doorstromen naar passende woningen in de eigen kern, staat de vitaliteit van kleine kernen onder druk. Hierdoor dreigt het draagvlak voor voorzieningen en het verenigingsleven weg te vallen. Dit proces speelt zich ook af in Nieuwer Ter Aa. Nieuwer Ter Aa is een kleine kern die zich kenmerkt door de grote betrokkenheid en het gemeenschapsgevoel van haar inwoners. Dit komt tot uitdrukking in de zelfredzaamheid van die inwoners en de wijze waarop vrijwilligers via het verenigingsleven en geloofsgemeenschappen de sociale cohesie in stand weten te houden. Zo is er een dorps huis, een dorpswinkel, een depot van waaruit zorgartikelen worden uitgeleend, een leenauto en een kleine kinderopvang. Voorzieningen die afhankelijk zijn van de inzet van vrijwilligers. Mede door vergrijzing neemt het aantal vrijwilligers af. Tegelijkertijd daalt het draagvlak voor voorzieningen en kunnen starters geen woning vinden binnen de gemeenschap. De dorpsraad heeft daarom jaren geleden al de wens geuit voor aanvullende woningbouw. Woningbouw die ook in de ogen van het gemeentebestuur noodzakelijk is voor het tegengaan van vergrijzing, het vitaal houden van deze gemeenschap en het in stand houden van de huidige voorzieningen.

De inwoners van Nieuwer Ter Aa hebben, onder aanvoering van de dorpsraad, het onderhavige plangebied aangedragen aan de zuidzijde van het dorp. De locatie, grotendeels gelegen op de stroomrug van het riviertje De Aa, is geschikt voor de realisatie van 49 woningen en een maatschappelijke woonzorgvoorziening. Woningbouw is hier ook goed inpasbaar met de omliggende functies. Samen met de inwoners van Nieuwer Ter Aa is het de ambitie een sociale en duurzame wijk te realiseren, in eerste instantie voor de eigen inwoners, passend bij de omvang, woonbehoefte en uitstraling van dit karakteristieke dorp. Dit vanuit de gedachte 'voor het dorp, door het dorp'. Het initiatief voorziet eveneens in een maatschappelijke woonzorgvoorziening. Hier kunnen mensen met zorgindicatie en zorgcontract wonen. De behoefte naar deze vorm van (intramurale) zorg neemt, ook binnen Nieuwer Ter Aa, toe. Daarnaast ontbreekt het momenteel aan professioneel zorgaanbod binnen de bestaande kern. Het bieden van extramurale zorg in kleinere kernen als Nieuwer Ter Aa wordt steeds uitdagender. Met de realisatie van de woonzorgvoorziening zal ook deze vorm van zorg, essentieel voor de vitaliteit van de kern, duurzaam aangeboden worden.

Bij kleine kernen is ruimtelijke kwaliteit een belangrijke opgave. Voorkomen moet worden dat alleen naar de kwantiteit wordt gekeken. Voorafgaand aan de planontwikkeling zijn de woonwensen van de (voormalige) bewoners van Nieuwer Ter Aa geïnventariseerd. Daaruit volgde

een brede behoefte aan starters-, senioren- én gezinswoningen. In aansluiting op de gemeentelijke woonvisie is in de opzet van het plan gekozen voor een zo'n groot mogelijke diversiteit. Het plan omvat sociale huur, middenhuur, betaalbare koopwoningen, seniorenwoningen en woningen in de vrije sector. Veel van de woningen kunnen bovendien nagenoeg levensloopbestendig ontworpen worden.

Het plangebied ligt tegen het bestaande dorp. Vanuit de nieuwe woonwijk worden diverse verbindingen voor langzaam verkeer aangelegd naar het bestaande dorp. Op deze wijze wordt de aansluiting met het dorp versterkt en zijn de aanwezige voorzieningen, allemaal gesitueerd aan de noordkant van het plangebied, direct bereikbaar. Voor het autoverkeer wordt een ontsluiting aangelegd tussen het voetbalveld en het nabij gelegen bedrijventerrein. Vanuit hier is in verschillende richtingen een directe route naar Breukelen en Loenen en daarmee ook de snelweg A2 aanwezig.

De toekomstige bewoners zullen zorgen voor een groter draagvlak van bestaande voorzieningen. De diversiteit in het woningbouwprogramma zorgt dat inwoners kunnen doorstromen en langer kunnen blijven wonen in hun eigen woonomgeving. Gezamenlijk houden de inwoners het verenigingsleven en het voorzieningenniveau, passend bij de schaal en omvang van het dorp, in stand. Dit betekent dat in de toekomst opnieuw geïnvesteerd kan worden in deze voorzieningen.

Kortom, de realisatie van woningbouw is essentieel om op termijn de vitaliteit van het dorp Nieuwer Ter Aa te kunnen waarborgen.

2.3.2. Algemeen

In de nieuwe woonbuurt zijn belangrijke kwaliteiten terug te vinden die het oude dorp karakteriseren:

- het zicht aan de zuidzijde op de polder over het weidse landschap met de nieuw aan te leggen brede waterloop als natuurlijke overgang;
- een nieuw te introduceren binnenhof als verblijfsgebied en gemeenschappelijk tuin met een wat meer privé-karakter dan de openbare ruimte. Deze binnenhof refereert aan de vele groene ruimten rond de Aa.

De twee morfologische te onderkennen varianten in het oude dorp, formeel en informeel, worden teruggebracht in de stedenbouwkundige opzet van de nieuwe buurt. De ligging voor een deel van de buurt aan de Aa is het meer informele deel; de rijwoningen en appartementen als het meer formele deel: informeel als het oude dorp, meer formeel als de latere uitbreidingen.

Deze kwaliteiten kunnen voor alle bewoners van het dorp als rondgang ontsloten worden door de introductie van nieuwe wandelmogelijkheden en het stimuleren van ontmoeting. Hierbij is het binnenhof een katalysator voor de wandeling. Het informele deel aan de Aa ondersteund samen met de uniforme behandeling van het dijklichaam aan de cultuurhistorische leesbaarheid van de Aa. Leesbaar als een nieuwe toevoeging met het informele karakter en positionering op het perceel van de oude bebouwing aan de Aa. Door de inrichting van de dijk die juridisch gezekerd

wordt blijven de privétuinen op voldoende afstand om het weidse beeld van de rivier niet de storen.

Afbeelding 5: Indicatieve toekomstige situatie.



2.3.3. Bebouwingsstructuur

De nieuwe woonbuurt zal een aantal kwaliteiten en kenmerken combineren die te herkennen zijn in het dorp. Een van die kwaliteiten is het informelere, vrijere en meer toevallige morfologische karakter van het oude dorp als beeld voor de vrijesectorwoningen en in het bijzonder voor de woningen aan de Aa. Deze zullen deze bijzondere ligging ook verbeelden in de later uit te werken architectuur. Hierbij is de gevel aan de Aa is minstens zo belangrijk als de straatgevel. Het meer formelere karakter van de latere uitbreidingen van Nieuwer Ter Aa is terug te zien in de blokjes met rijwoningen en de twee appartementengebouwen. Zo wordt de herkenbare structuur van het bestaande dorp gebruikt voor de nieuwe uitleg. De overlapping van de twee sferen is herkenbaar in de bebouwing aan het noordelijke deel van de ontsluitingsweg.

De appartementen en de rijwoningen aan de zuid- en westzijde en het geclusterde bergingenblok en ombouw van de trafo in de zuidoosthoek van het plangebied hebben daarnaast nog een afschermdende functie bij het realiseren van een goed akoestisch woon- en leefklimaat in het binnenhof en voor de woningen daarachter.

In de te realiseren uitbreiding komen de oorspronkelijke uitgangspunten en karakteristiek van het oude dorp terug. Met een duidelijk herkenbare familiale architectuurstijl ontstaat een buurt

met weer een eigen uitdrukking van de tijdgeest maar zonder echt strakke straatjes van de uitbreidingen van de wederopbouw. Plaats dus voor diversiteit in beeld en vorm. Vrijheid in de plaatsing op het erf, in verschijningsvorm en in architectonische uitdrukking. Een nieuwe jaar-ring aan het dorp. Het dorpse karakter wordt nog verder versterkt door een grote verscheidenheid, wisseling, aan nokrichtingen en kapvormen per straat. Om dit beeld te benaderen worden in het beeldkwaliteitplan de richtingen per blok vastgelegd. In de nadere uitwerking wordt steeds gestreefd naar een zichtbare wisseling in goot- en nokhoogten om zo te komen tot een zo gevarieerd mogelijk beeld.

In het plangebied worden 52 woningen in diverse prijsklassen (zie paragraaf 2.4) en een woonzorgvoorziening gerealiseerd. Hier kunnen mensen met zorgindicatie en zorgcontract wonen. De behoefte naar deze vorm van (intramurale) zorg neemt, ook binnen Nieuwer Ter Aa, toe. Daarnaast ontbreekt het momenteel aan professioneel zorgaanbod binnen de bestaande kern. Het bieden van extramurale zorg in kleinere kernen als Nieuwer Ter Aa wordt steeds uitdagender. Met de realisatie van de woonzorgvoorziening zal ook deze vorm van zorg, essentieel voor de vitaliteit van de kern, duurzaam aangeboden worden.

Aan de noordzijde van de ontsluitingsweg nabij de voetbalkantine worden een tweekapper en vrijstaande woning gepland. Dit betreft de woningen die geen onderdeel vormen van de woningen die op grond van artikel 9.12 van de Interim Omgevingsverordening vallen, maar woningen die door de realisatie van dat woningbouwplan op een (toekomstige) inbreidingslocatie zijn gesitueerd. Deze 3 woningen zijn met de voorgevel naar de weg gepositioneerd. Hierdoor wordt bij een eventuele toekomstige ontwikkeling van het huidige speelveld van de school de straat op een dorpse manier afgemaakt.

2.3.4. Verkeersstructuur

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Ter Aaseweg, via een weg die tussen het voetbalveld en het bedrijventerrein doorloopt. Door de ligging van de horecavoorziening met clubhuis en het hoofdveld is een ontsluiting vanaf de Doude van Troostwijkstraat niet wenselijk. Doordat er maar een mogelijke toegangsweg in aanmerking komt ontstaat een buurtje in de vorm van een ringweg aangesloten als cul-de-sac.

De cul-de-sac ontsluiting voor autoverkeer is helder en wordt op voetgangersniveau op meerdere plaatsen doorkruist om goed aan te sluiten op het dorp. Om het dorpse karakter te ondersteunen is gekozen voor een tweerichtingsverkeer. Deze keuze zou vooral aan de zuidzijde kunnen leiden tot ongewenst parkeren aan beide zijde van de weg. Om dit te voorkomen is het wegprofiel hier versmald uitgevoerd. De rijweg en oever van de waterloop zijn zo in te richten dat hier geen informeel parkeren plaatsvindt. Bij het ontwerp wordt gestreefd om de straat zoveel mogelijk te gebruiken zoals in een dorp hoort, voor voetganger en spelend kind. Ook ontstaat hier zo een representatieve dorpsrand met voorgevels en door het eenzijdig parkeren voldoende afstand tot de polder en een mooie zichtlijnen.

Om het dorpse karakter verder te versterken zijn parkeeroplossingen gekozen om dit verder te ondersteunen. Voorbeeld hiervan is de bundeling van een groot deel van de parkeerplaatsen voor bezoekers in een parkeerhof tussen het appartementengebouw en de bedrijven aan de oostzijde. Hierdoor blijft een groot deel van het verkeer vooraan in de wijk. Ook het eenzijdig langsparkeren met een versmalde rijbaan aan de zuidzijde ondersteund deze gedachte. De vrijsectorwoningen hebben allemaal parkeren op eigen terrein. Het parkeren voor bezoekers aan de westzijde vindt plaats op een informele strook voor de woningen. Bij de rijwoningen zijn langspaarvakken voor aanwonenden.

Voor het langzaam verkeer zijn er wel rechtstreekse verbindingen naar het dorp. Dit is niet alleen uit verkeerskundig oogpunt relevant, maar ook voor het versterken van de sociale cohesie tussen het bestaande dorp en Clarenborg. Er wordt een pad aangelegd langs de voetbalkantine aan de Van Renessestraat en er komt een voetpad met een directe ontsluiting naar de School met de Bijbel. Op deze wijze wordt de aansluiting met het dorp versterkt en zijn de aanwezige voorzieningen, allemaal gelegen aan de noordkant van het plangebied, direct bereikbaar. Er is nog een drietal extra mogelijkheden om met voetpaden aan te sluiten op de rondgang door het dorp. De meest logische is die via de oever van de Aa met een mogelijke toekomstige aansluiting over de Aa. Ook is er contact mogelijk met de Aa door een open ruimte aan de dijk. Het besloten hof geeft een intiem karakter en zal mede dienen als speelgelegenheid, gezamenlijk tuin en rustpunt tijdens een wandeling. Aan de zuidzijde is vanuit de hof en de route voor het appartementengebouw het weidse zicht over de polder voelbaar. Kwaliteiten van de ruimte aan de Aa en de binnenhof zullen uitnodigen tot ontmoeting. De dooradering komt tegemoet aan de vraag naar duurzame mobiliteit. Door de padenstructuur komen er korte en veilige verbindingen voor fietser en voetganger naar speelvoorzieningen, school, openbaar vervoerhalte en het dorpshuis.

Afbeelding 6: Parkeerbalans.

Parkeervraag	Norm (incl. bewoners)	Aantallen	Totale vraag			
Woningen vrijstaand	2,2	9	19,8			
Woningen 2*1	2,1	6	12,6			
Hoekwoningen	1,9	6	11,4			
Middenhuur (huurhuis sociale huur)	1,9	6	11,4			
Betaalbare koop	1,9	6	11,4			
Sociaal (huur etage midden/goedkoop)	1,3	15	19,5			
Woonzorg (Verpleeg- en verzorgingstehuis)	0,5	20	10			
Seniorenwoningen (woningen 2*1)	1,2	4	4,8			
Totaal			100,9			
Parkeeraanbod						
Openbaar			77	controle	controle	controle
Privaat			25,7	Wordt toegepast bij	Aanleiding tot verrekening*	Verschil tussen vraag en aanbod
- A Garage dubbele oprit	1,8	7	12,6	1,9	nee	0,1
- B Garage lange oprit	1,3	1	1,3	1,9	nee	0,6
- B Garage lange oprit	1,3	4	5,2	1,8	nee	0,5
- C Lange oprit zonder garage	1	2	2	0,9	ja	-0,1
- D Enkele oprit geen garage	0,8	2	1,6	1,8	nee	1
- E Garage enkele oprit	1	2	2	0,9	ja	-0,1
- E Garage enkele oprit	1	1	1	1,9	nee	0,9
Verrekening			-0,4			
Resultant (vraag-aanbod)			1,40	overschot		
Benodigd in OR	0,3	68	20,4	voldoet		

* Dit zal optreden bij een rekenwaarde die meer bedraagt dan private vraag min bezoekersparkeren

De parkeernormen van de gemeente Stichtse Vecht zijn vastgelegd in een bijlage van het gemeentelijk verkeers- en vervoerplan (GVVP). Nieuwer Ter Aa is daarin als 'niet stedelijk' gekarakteriseerd. Gelet op de nabijheid van het centrum behoort het plangebied voor de berekening tot de centrumschil. Op basis van deze parkeernormering is voor het plangebied een parkeerbalans (afbeelding 6) vervaardigd. Daarbij is rekening gehouden met de rekenregels voor het parkeren. Uit de parkeerbalans blijkt dat aan de parkeernormen kan worden voldaan.

Afbeelding 7: Rekenregels parkeren.

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekenings-aantal	opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit minimaal 5,0 meter diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	-
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit minimaal 4,5 meter breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	-
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	-
Garage met enkele oprit	2	1,0	Oprit minimaal 5,0 meter diep
Garage met lange oprit	3	1,3	-
Garage met dubbele oprit	3	1,8	Oprit minimaal 4,5 meter breed

2.3.5. Groen- en waterstructuur

Er is aan de dijk contact mogelijk met de Aa door een belangrijke openbare ruimte aan de watterkant met bankjes en een steiger. Ook is aan een van de voetgangersroutes een plaats voorzien om een aansluiting te maken op een toekomstige ontwikkeling aan de overzijde van de rivier door middel van voetgangersbrug of trekpontje.

De binnenhof refereert ook aan het karakter van het oude dorp met de grote erven en kan gebruikt worden als gemeenschappelijk hof. Deze groene ruimte is aangesloten op de genoemde verbindingen en maakt zo onderdeel uit van de groene structuur van het dorp. Dit binnenhof is een verwijzing naar de formele tuinen bij landhuizen in de omgeving. Ingericht met inheemse vaste planten, fruitbomen en vruchtenstruiken. Een groene verblijfsruimte voor wijk en dorp. Het onderhoud zal door een vereniging in gemeenschappelijkheid worden uitgevoerd. Onderdeel van dit hof is ruimte voor een moestuin en de inrichting met fruitbomen en vruchtenstruiken.

De watergang die centraal door het plangebied loopt, zal worden gedempt. De overgang naar de polder zal door een brede nieuwe waterloop met natuurlijke oevers worden genoemd. Deze nieuwe watergang aan de zuidzijde van het plangebied creëert tezamen met de wadi's in het middengebied en de waterberging op eigen terrein van de 3 noordelijke kavels, voldoende waterberging om het toegevoegde verhard oppervlak te compenseren/bergen.

2.4. Programmatische beschrijving van het plan

In de opzet van de buurt wordt gekozen voor zo'n groot mogelijke diversiteit. Ook in het oorspronkelijke dorp is een grote verscheidenheid aan korrelgroottes te onderkennen. Voor de programmering is de oude Woonvisie 2017-2022 van de gemeente zoveel mogelijk gevolgd.

Hier wordt voor een klein deel afgeweken na overleg met diverse partijen om hier een buurt voor iedereen te creëren en maatwerk te leveren. Ook komt er een blokje zorgwoningen.

Het plaats bieden voor ieder individu in deze buurt is een belangrijk uitgangspunt. Zo is er sociale huur in het appartementengebouw, bereikbare koop in de vorm van rijwoningen en een grote variatie van vrijesectorkoop in de vorm van vrijstaande woningen en tweekappers. Een aantal levensloopbestendige woningen is standaard opgenomen in het plan. De overige vrijesectorwoningen kunnen optioneel nagenoeg allemaal uitgevoerd worden als levensloopbestendig. Dit heeft geleid tot het volgende programma met in totaal 49 woningen:

- 15 sociale huur appartementen (30,6%);
- 12 midden segment eengezinswoningen (huur en koop) (24,5%);
- 22 overig grondgebonden vrije sector (45%) waarvan:
 - 6 hoekwoningen;
 - 4 (minimaal) seniorenwoningen;
 - 12 twee-onder-één-kap en vrijstaand.

In aanvulling hierop worden nog 3 vrije sectorwoningen in de ontwikkeling meegenomen, die niet tot het woningbouwplan behoren dat op grond van artikel 9.12 van de Interim Omgevingsverordening wordt gerealiseerd.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid'

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Prioriteit 1 gaat over de ambitie van Nederland om in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust te zijn. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, bijvoorbeeld voldoende groen en ruimte voor wateropslag in onze steden. Daarnaast gaat het ook over de ambitie van Nederland om in 2050 een duurzame energievoorziening te hebben. Dit vraagt ruimte, onder meer voor windmolens en zonnepanelen en de bijbehorende energie infrastructuur voor opslag en transport van duurzame energie.

Bij prioriteit 2 wordt aangegeven dat de ambitie voor de lange termijn is: het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Er wordt ingezet op een aantrekkelijke, gezonde en veilige omgeving en een goed vestigingsklimaat, inclusief een goede bereikbaarheid en duurzame mobiliteit. Locaties van nieuwe kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra moeten passen bij het verkeers- en vervoersnetwerk, goed afgestemd zijn op de vraag van bedrijven én de economische vitaliteit en de kwaliteit en aantrekkelijkheid van stad en land versterken. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors. Nieuwvestiging van toerisme vindt bij voorkeur plaats buiten de huidige toplocaties en in de nabijheid van OV of bestaande aansluitingen op het hoofdwegennet.

Bij prioriteit 3 wordt beschreven dat er wordt ingezet op het bouwen aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. De ambitie is om een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren door te werken aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Hieraan wordt een stevige impuls gegeven. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als het waterpeil omhooggaat, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd willen we de kwaliteiten van het landschap graag behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege ons cultureel erfgoed.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Vanuit de vier prioriteiten is een duurzame ontwikkeling (met name energievoorziening en natuurinclusief bouwen) het belangrijkste uitgangspunt. De woningbouw in het plangebied zal aan de hedendaagse duurzaamheidseisen voldoen. Geen van de 21 nationale belangen heeft specifiek betrekking op de ontwikkeling van een woonwijk aan de rand van de bebouwde kom van Nieuwer Ter Aa. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

In het Barro zijn geen rijksbelangen genoemd die betrekking hebben op het onderhavige plangebied.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

De juridische basis voor de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt moet in de toelichting van het plan een verantwoording daarvan plaatsvinden. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat daartoe een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. In dit geval is sprake van de realisatie van 52 woningen. Daarom is de ontwikkeling getoetst aan de ladder.

De bouw van 52 woningen in het plangebied past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken. Stichtse Vecht behoort tot de Regio U16/U10. In de periode 2020 tot en met 2039 zijn hier op basis van het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2023 2e cyclus (GS Utrecht, 4 juli 2023) 99.200 – 125.600 woningen noodzakelijk.

Uit de recente Woonvisie 2023 - 2030 van de gemeente Stichtse Vecht blijkt dat de woningbehoefte in de gemeente tot 2040 nog 3.705 woningen bedraagt.

De bouw van 52 woningen past binnen deze aantallen. Daarmee is de behoefte aangetoond en is de eerste trede van de ladder doorlopen.

In paragraaf 3.2.2 is gemotiveerd dat woningbouw in Nieuwer Ter Aa een essentiële bijdrage kan leveren aan de vitaliteit van het dorp. Gelet op de compacte opzet van het dorp is het onmogelijk om 52 woningen binnen het bestaand stedelijk gebied te accommoderen. Ook de tweede trede van de ladder is hiermee doorlopen.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie is op 1 april 2021 in werking getreden. Met vaststelling van de Omgevingsvisie en de (Interim) Omgevingsverordening provincie Utrecht leggen Provinciale Staten de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast (Omgevingsvisie) en de juridische doorwerking hiervan (Omgevingsverordening).

De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht bevat een uitwerking in thema's en in gebieden. De uitwerking is in 7 thema's gevat:

- stad en land gezond;
- klimaatbestendig en waterrobuust;
- duurzame energie;
- vitale steden en dorpen;
- duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- levend landschap, erfgoed en cultuur;
- toekomstbestendige natuur en landbouw.

In de Omgevingsvisie staan zowel de ambities, als de wijze waarop de provincie daar uitvoering aan wil geven. De uitwerking in gebieden valt uiteen in drie regio's: U16, Amersfoort en Foodvalley. Nieuwer Ter Aa behoort tot de regio U16. In de uitwerking van het beleid brengt de provincie gebiedsgericht samenhang aan tussen de thematische ambities.

Door vergrijzing en gezinsverdunding staat in een aantal kernen in de provincie Utrecht de vitaliteit onder druk. Hierdoor dreigt het draagvlak voor voorzieningen en het verenigingsleven weg te vallen. Door middel van woningbouw voor specifieke doelgroepen willen gemeenten de vitaliteit van een aantal kernen behouden en versterken. Voor deze kernen geldt echter dat primair wordt ingezet op binnenstedelijke (binnendorpse) ontwikkeling waarbij compacter en innovatiever zal moeten worden gebouwd dan tot nu toe gebruikelijk. Daar waar geen binnendorpse mogelijkheden meer zijn faciliteert de provincie deze gemeentelijke ambities door een eenmalige kleinschalige uitbreiding per kern ten behoeve van de lokale vitaliteit tot 50 woningen zonder

regionale afweging mogelijk te maken. Daarbij is het belangrijk dat de uitbreiding past bij het karakter van het dorp en dat de ontwikkeling geen onevenredige afbreuk doet aan de kernkwaliteiten van het landschap.

Ten aanzien van de thema's is in dit geval het thema 'vitale steden en dorpen' het relevantst. De behoefte aan wonen en werken is fors. Door het toenemend aantal huishoudens houdt de druk op de woningmarkt aan. Tot 2050 zijn 170.000 tot 202.000 extra woningen nodig om aan de volledige behoefte te voldoen. Voor de periode tot 2040 (de scope voor programmeren in de Omgevingsvisie) is de opgave 133.200 tot 165.700 woningen. De provincie kiest er in algemene zin voor om de ruimtevrage voor wonen en werken op een duurzame wijze te accommoderen via binnenstedelijke en binnen dorpse ontwikkeling, met aandacht voor bereikbaarheid, klimaatadaptatie, energietransitie, gezondheid en inclusiviteit.

Conclusie

Voor de bouw van 49 woningen in het onderhavige plangebied wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om eenmalig het dorp uit te breiden. Bij de samenvatting van de Interim Omgevingsverordening in paragraaf 3.2.2 wordt ingegaan op de randvoorwaarden die de provincie Daaraan stelt. De planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Provincie Utrecht.

3.2.2. Interim Omgevingsverordening

Omdat de Omgevingswet pas op 1 januari 2024 in werking treedt, is het nodig om in plaats van de Omgevingsverordening een Interim Omgevingsverordening te maken. De Omgevingsverordening kan namelijk niet onder de huidige wetgeving in werking treden. Dat kan alleen onder de nieuwe Omgevingswet. Om toch eerder uitvoering te kunnen geven aan de plannen en ambities uit de Omgevingsvisie, is op 1 april 2021 de Interim Omgevingsverordening in werking getreden.

Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan het Natuur-Netwerk Nederland (NNN) en bebouwingmogelijkheden in het stedelijk en het landelijk gebied.

De rivier de Aa is onderdeel van het NNN. Het plangebied zelf maakt geen onderdeel uit van het NNN.

Het plangebied ligt in het 'landelijk gebied'. Verstedelijking is in principe alleen mogelijk in het stedelijk gebied. Op grond van artikel 9.2 van de Interim Omgevingsverordening staat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen landelijk gebied geen verstedelijking toe, tenzij in deze verordening anders is bepaald. Verstedelijking wordt daarbij gedefinieerd als: 'de vestiging of uitbreiding van al bestaande stedelijke functies. Denk daarbij aan nieuwvestiging of de vergroting van de gebruiksoppervlakte of bebouwingmogelijkheden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.'

Artikel 9.12 maakt een éénmalige uitbreiding tot 50 woningen voor lokale vitaliteit van kernen mogelijk. Daarbij moet op basis van artikel 9.12, lid 1 worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de eenmalige uitbreiding tot 50 woningen is noodzakelijk voor de vitaliteit van de kern;
2. aangetoond is dat niet binnen de kern in de behoefte voorzien kan worden;
3. de woningbouw vindt plaats in aansluiting op het stedelijk gebied en qua aard en omvang past bij de kern;
4. de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;
5. de woningbouw draagt bij aan een goede kwaliteit van de nieuwe kernrandzone; en
6. omliggende functies worden niet onevenredig geschaad.

Artikel 9.12, lid 2 schrijft verder voor dat het bestemmingsplan een onderbouwing bevat waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de onderbouwing.

- *ad 1. de eenmalige uitbreiding tot 50 woningen is noodzakelijk voor de vitaliteit van de kern.* In paragraaf 2.3.1 wordt uitgebreid ingegaan op de vraag waarom woningbouw noodzakelijk is voor de vitaliteit van Nieuwer Ter Aa. In het plangebied worden 49 woningen² en een woonzorgvoorziening gebouwd op basis van artikel 9.12 van de Interim Omgevingsverordening. Het definitieve woningbouwprogramma wordt in overleg met de dorpsraad van Nieuwer Ter Aa bepaald. De behoefte aan woningen voor bepaalde doelgroepen kan enerzijds in nieuwbouw gerealiseerd worden. Anderzijds kan nieuwbouw ook doorstroming op gang brengen. Kortom hierbij is maatwerk voorstelbaar, maar te allen tijde in overleg met de gemeente;
- *ad 2. aangetoond is dat niet binnen de kern in de behoefte voorzien kan worden.* Alleen de huidige locatie van de voetbalvereniging zou ruimte kunnen bieden voor zeer kleinschalige ontwikkeling. Ontwikkelingen aan deze zijde van het dorp kennen veel invloed vanuit snelweg A2. Met het oog op een gezonde en goede fysieke leefomgeving is deze locatie niet gewenst. Zeker in combinatie met een relatief beperkt woningbouwprogramma en de recente realisatie van een brandweerkazerne is ontwikkeling hier onhaalbaar. Bovendien zou een nieuwe locatie voor de voetbalvereniging buiten het bestaand stedelijk gebied gevonden moeten worden. In de kern van Nieuwer Ter Aa is derhalve geen ruimte beschikbaar om substantieel woningen toe te voegen;
- *ad 3. de woningbouw vindt plaats in aansluiting op het stedelijk gebied en qua aard en omvang past bij de kern.* De bebouwing wordt gerealiseerd in aansluiting op de bestaande dorpskern. De geprojecteerde bebouwing zal voor wat betreft de maatvoering goed in te passen zijn binnen de dorpse schaal van Nieuwer Ter Aa;

² Tijdens de voorbereidingsfase heeft de grondeigenaar van gronden tussen het plangebied en de bestaande dorpskern verzocht om 3 woningen op zijn perceel te mogen bouwen. De provincie Utrecht heeft hiermee ingestemd, zodat het woningbouwplan daardoor uit 52 woningen bestaat, 49 op grond van bovengenoemd artikel 9.12 en 3 woningen op de inbreidingslocatie die hierdoor ontstaat.

- *ad 4. de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling.*
Het onderhavige plangebied ligt op een stroomrug langs de Aa. Stroomruggen zijn aanzienlijk minder gevoelig voor bodemdaling dan het daaromheen liggende veenweidegebied. Er wordt onderzoek naar dit aspect verricht. Uit de voorlopige resultaten hiervan blijkt dat woningbouw in het plangebied niet leidt tot extra bodemdaling;
- *ad 5. de woningbouw draagt bij aan een goede kwaliteit van de nieuwe kernrandzone.*
Het bouwplan zal een afronding van de bebouwde kom van Nieuwer Ter Aa gaan vormen. De landschappelijke inpassing zal door middel van een inrichtingsplan te zijner tijd nog verder worden ingevuld. De gebiedseigen beplanting zal de stedenbouwkundige invulling van het gebied versterken;
- *ad 6. omliggende functies worden niet onevenredig geschaad.*
Uit paragraaf 4.2.1 blijkt dat er voor wat dit aspect betreft geen belemmeringen te zijn voor de planontwikkeling. Ook voor andere aspecten worden vooralsnog geen belemmeringen verwacht.

Voor de planontwikkeling is een beeldkwaliteitplan vervaardigd, dat als bijlage aan de planregels is toegevoegd. Hierin worden vanuit de huidige situatie van het dorp referenties gehaald voor materialisering, detaillering, kleurgebruik en structuren. Daarbij wordt een aantal stedenbouwkundige en morfologische uitgangspunten vastgelegd op basis van het stedenbouwkundig matenplan. Ook wordt er een aantal beeldreferenties meegegeven. Deze zouden samen voldoende vrijheid moeten geven om gepast te reageren op de geschiedenis en zo een nieuwe jaarring in de vorm van een coherente buurt met voldoende dorpsse variatie te vormen en wordt tevens voldaan aan de vereiste uit artikel 9.12, lid 2 van de Interim Omgevingsverordening.

De woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken. Stichtse Vecht behoort tot de Regio U16/U10. In de periode 2020 tot en met 2039 zijn hier op basis van het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2023 2^e cyclus (GS Utrecht, 4 juli 2023) 99.200 – 125.600 woningen noodzakelijk. De bouw van 49 (en ook van 52) woningen past binnen deze aantallen.

Uit de Interim Omgevingsverordening vloeien verder geen specifieke aandachtspunten voort. De Interim Omgevingsverordening heeft daarom geen gevolgen voor het voorliggende bestemmingsplan.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Stichtse vecht

Op 12 januari 2022 heeft de gemeenteraad van Stichtse Vecht de Omgevingsvisie Stichtse Vecht: 't beste van twee werelden vastgesteld. De Omgevingsvisie is een richtinggevend document waarin voor een periode van 10 tot 20 jaar de belangrijkste opgaven voor de gemeente zijn benoemd en vervolgens zijn vertaald naar een visie op hoofdlijnen voor de fysieke leefomgeving op strategisch-tactisch niveau. In de visie worden op hoofdlijnen ambities en doelen vastgelegd die de gemeente de komende jaren binnen programma's verder gaat uitwerken.

In de Omgevingsvisie wordt geconstateerd dat Stichtse Vecht een aantrekkelijke vestigingsplaats is voor veel mensen. Er is een enorme behoefte aan woningen vanuit de regio en vanuit Stichtse Vecht zelf. 76,1% van de inwoners gaf in 2020 in een enquête aan behoefte te hebben aan meer woningen in de eigen kern. Een betaalbare woning vinden die past bij je levensfase is erg lastig voor de inwoners van Stichtse Vecht. Er is zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve woningbouwopgave. Die woningbouwopgave geldt ook voor de kleine kernen. Voor de vitaliteit van de kleine kernen is het belangrijk dat er een goede bevolkingsbalans is. Er is in de kleine kernen behoefte aan nieuwe woningen voor jongeren/starters en ouderen (doorstromers). Door nieuwe woningen te bouwen voor de juiste doelgroepen per kern, ontstaat een gemengde en evenwichtige bevolkingsopbouw, die weer zorgt voor bestaansrecht voor de voorzieningen. In de kleine kernen bouwen wordt specifiek voor jongeren (instromers) en ouderen (doorstromers) gebouwd, waarbij bij nieuwbouw wordt uitgegaan van 30% sociale woningbouw. Voor de periode tot 2030 wordt rekening gehouden met de bouw circa 1.400 woningen, verspreid over de verschillende kernen. Bevolkingsopbouw, leefbaarheid, economie en woningmarkt hangen met elkaar samen. Het perspectief voor de kleine kernen is dus een integraal vraagstuk.

Inwoners weten zelf het beste wat een goede leefbaarheid voor hun dorp inhoudt. Duidelijk is al wel dat de inwoners van de kleine kernen ruimte voor initiatieven vanuit het dorp willen en dat economie en sociale cohesie aandacht behoeft. Het gemeentebestuur wil de inwoners zoveel mogelijk zelf de regie geven. Daarom gaat het gemeentebestuur samen met de inwoners aan de optimale leefbaarheidsbalans voor hun kern (wijk) werken. Dit is maatwerk. Omdat elke kern uniek is, varieert de leefbaarheidsbalans per kern. In de leefbaarheidsbalans gaan we in ieder geval in op de gewenste bevolkingsopbouw, de noodzakelijke voorzieningen (kern en omgeving), de benodigde woningen (type en hoeveelheid) en de ruimte voor economische dynamiek. Elke kern heeft een eigen identiteit waar de inwoners trots op zijn. Deze eigen ruimtelijke identiteit dient te worden behouden. Nieuwe ontwikkelingen borduren voort op deze identiteit.

Conclusie

Nieuwer Ter Aa is een van de kleine kernen in de gemeente Stichtse Vecht. Samen met de Dorpsraad is een woningbouwplan ontwikkeld. De diversiteit in het woningbouwprogramma zorgt dat inwoners kunnen doorstromen en langer in hun eigen woonomgeving kunnen blijven wonen. Gezamenlijk houden de inwoners het verenigingsleven en het voorzieningenniveau, passend bij de schaal en omvang van het dorp, in stand. Het initiatief past daardoor binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie van de gemeente Stichtse Vecht.

3.3.2. Welstandsnota Stichtse Vecht 2013

Op 18 december 2012 hebben de burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht de Welstandsnota Stichtse Vecht 2013 vastgesteld. Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde.

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten, die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet van tevoren worden opgesteld, maar maken onderdeel uit van een planningsproces. Voor ontwikkelingslocaties werkt de gemeente daarom veelal met beeldkwaliteitplannen, waarin welstandscriteria zijn opgenomen. In beeldkwaliteitplannen staat de ambitie voor de gewenste kwaliteit van het te ontwikkelen gebied beschreven. Deze richtlijnen worden per locatie bepaald.

Voor de realisatie van Clarenborg is een beeldkwaliteitplan vervaardigd. Dit beeldkwaliteitplan is toegevoegd aan de planregels, zodat de planontwikkeling hieraan kan worden getoetst.

Conclusie

Voor de onderhavige planontwikkeling is de Welstandsnota Stichtse Vecht 2013 niet relevant.

3.3.3. Woonvisie 2023 - 2030

Op 26 september 2023 is de Woonvisie 2023 - 2030 Gemeente Stichtse Vecht³ door de gemeenteraad vastgesteld. De Woonvisie 2023 -2030 is een gezamenlijke visie van de gemeente en haar maatschappelijke partners op het gebied van wonen.

Uit het aanvullende woningbehoefteonderzoek, dat is uitgevoerd ten behoeve van de woonvisie, is naar voren gekomen dat de woningbehoefte tot 2040 nog 3.705 woningen bedraagt. Dat is de behoefte van alle onderstaande tijdvakken (zie tabel 2) bij elkaar opgeteld. Met andere woorden, als er in een bepaald tijdvak onvoldoende wordt gebouwd, dan moet dat in de andere tijdvakken worden gecompenseerd. Deze 3.705 woningen zijn nodig om tegemoet te komen aan de lokale en regionale woningbehoefte tezamen. Waarbij de lokale behoefte gebaseerd is op de bevolkingsgroei en de huishoudensverdunding en de regionale behoefte gebaseerd is op de verhuisbewegingen van en naar de gemeente Stichtse Vecht.

In regionaal verband is afgesproken dat de regiogemeenten geleidelijk moeten toegroeien naar een percentage van 30% sociale huur in gehele woningvoorraad. In Stichtse Vecht zit dit percentage nu op 25,6%. Er is vooral behoefte aan 1- en 2- persoons appartementen en aan

³ De planvorming voor Nieuwer Ter Aa is opgestart voordat de Woonvisie 2023-2030 is opgesteld en vastgesteld. Nieuwer Ter Aa is daarom opgenomen op de lijst die onder de oude woonvisie wordt afgehandeld. Wel is gestreefd om in de ontwikkeling zoveel als mogelijk te anticiperen op de Woonvisie 2023. Concreet betekent dit dat o.a. aansluiting is gezocht bij de grenzen van betaalbare koop. Deze woningen zullen worden verkocht voor maximaal € 355.000 V.O.N. (prijspeil 2023) en kennen een oppervlakte van minimaal 90 m² GBO. De exploitatie van zowel de middenhuur als de sociale huurwoningen worden voorts belegd bij een corporatie. In de anterieure overeenkomst is tot slot opgenomen dat de ontwikkeling dient te voldoen aan het ambitieniveau brons van het Convenant Duurzame Woningbouw. Hierop zijn enkele uitzonderingen gemaakt. Zo is voor Nieuwer Ter Aa niet gekozen de parkeernormering te reduceren (brons is 90% van de norm). Voor het opleggen van het volledige programma geldt in de nieuwe woonvisie een drempel van 31 woningen. De aanhakende ontwikkeling van 3 woningen hoeft niet te worden getoetst.

grondgebonden koop tot € 300.000. Dit geldt met name voor de doelgroepen starters en senioren. De gemeente wil haar woningbouwprogrammering behoeftesturend (in plaats van behoeftevolgend) inzetten. Dat wil zeggen dat het gemeentebestuur door te sturen op het aanbod de woningzoekenden wil verleiden tot het zoeken van een woning die met name de sociale voorraad enigszins ontlast. Daarbij wordt uitgegaan van een doorstroom scenario, waarbij veel woningen in het middensegment naast de verplichte 30% sociale huur worden toegevoegd. Het middensegment bestaat uit middenhuur en betaalbare koop. Per kern wordt een woningbouwprogramma opgelegd. Voor Nieuwer Ter Aa geldt dat 30% van de woningen in de sociale huur tot en met de liberalisatiegrens dient te worden gebouwd, 25% middenhuur vanaf de liberalisatiegrens tot en met 186 punten in het woningwaarderingstelsel en 20% betaalbare koop tot € 300.000 VON bij minimaal 80 m² GBO en tot € 355.000 VON bij minimaal 100 m² GBO.

Conclusie

Op het moment dat afspraken over het woningbouwprogramma werden gemaakt, was de voorgaande Woonvisie 2017-2022 nog van toepassing. Het woningbouwprogramma is bovendien in overleg met vertegenwoordigers van het dorp samengesteld. Dit heeft geleid tot een woningbouwprogramma met 30% woningbouw in de sociale huursector. De andere percentages uit het programma voor Nieuwer Ter Aa in de recente Woonvisie 2023 - 2030 worden niet bereikt.

4. Randvoorwaarden

4.1. Waterhuishouding

4.1.1. Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder.

4.1.2. Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor onderhavige ontwikkeling relevante nota's.

Europa - Europese Kaderrichtlijn Water (KRW)

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Rijk - Nationaal Waterprogramma 2022-2027

De minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken hebben op 18 maart 2022 het Nationaal Water programma (NWP) 2022 – 2027 vastgesteld. Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan.

Het NWP beschrijft de hoofdlijnen en ambities van het nationale waterbeleid en het beheer van de rijkswateren en rijkswaarsewegen. Voor het waterbeleid is het NWP een uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Klimaatverandering, milieuverontreiniging en ruimtedruk vormen de komende jaren grote uitdagingen. Ook moet infrastructuur zoals bruggen en sluizen in stand worden gehouden en waar nodig vervangen of gerenoveerd. De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving zoals de energietransitie, woningbouw en de landbouw is noodzakelijk. Het NWP beschrijft hoe we hiermee omgaan en hoe we zorgen dat water een leidend principe is in de ruimtelijke inrichting van Nederland.

AGV heeft in het Waterbeheerprogramma 2022 – 2027 haar plannen voor de nabije toekomst staan. In het waterbeheerprogramma legt het waterschap beleidsdoelen, maatregelen en kosten op hoofdlijnen vast. Het waterschap streeft op een duurzame en kosteneffectieve wijze naar optimale bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van schoon water en efficiënte zuivering van afvalwater. Daarnaast draagt het waterschap op het gebied van recreatie, landschap en cultuurhistorie bij aan verbetering van de beleving. Belangrijke doelen van het waterschap voor de lange termijn (tot 2030) zijn een klimaatbestendig en daarmee waterrobuust beheersgebied, dat beter bestand is tegen extreme regenbuien, wateroverlast, overstromingen, hitte en droogte.

In de Keur 2019 staan de regels die gelden voor activiteiten in en rond het water, zoals regels ten aanzien van het dempen van water, compenseren van toename aan verhard oppervlak of het bouwen in een beschermingszone van een dijk. In de Keur (met het bijbehorende Keurbesluit en de Beleidsregels voor de Keur) is aangegeven voor welke activiteiten een vergunningsplicht geldt en onder welke voorwaarden een vergunning te verkrijgen is. In afdeling 2.1 van de Keur 'Regels over verhard oppervlak en stedelijke uitbreiding' wordt ingegaan op de regels met betrekking tot het aanbrengen van extra verhard oppervlak. Een uitbreiding van het verhard oppervlak moet, vanuit waterhuishoudkundig oogpunt, waterneutraal plaatsvinden. Het waterschap beschrijft in de Keur de criteria waar een ontwikkeling aan getoetst dient te worden. Hieraan wordt voldaan wanneer 10% van de toename van het verhard oppervlak wordt gecompenseerd met de uitbreiding van open water. Het bestuur kan per afwateringsgebied een norm stellen voor de compensatie in het watersysteem van de uitbreiding van verhard oppervlak.

4.1.3. Watertoets

Algemeen

Ten behoeve van de planontwikkeling is een waterhuishoudingsplan⁴ vervaardigd. Dit plan is gebruikt als onderlegger voor deze watertoets.

⁴ Drong Omgeving & Techniek, Nieuwbouw Nieuwer Ter Aa Waterhuishoudingsplan, Versie 1.2, 2110802-WH-230616, Barneveld, 13 maart 2024

Grondwater

Voor het bepalen van de grondwaterstand is de meest representatieve peilbuis in de omgeving van het plangebied gebruikt. De grondwaterstand in die peilbuis heeft een GHG van 1,65 m -NAP en een GLG van 2,60 m -NAP. Ter plaatse van het plangebied ligt het maaiveld circa 80 cm lager. Op basis van de isohypsenkaart wordt, van noord naar zuid, globaal dezelfde grondwaterstand verwacht.

De RHG (representatief hoogste grondwaterstand) in het plangebied wordt aangenomen op 1,40 m -NAP en de RLG (representatief laagste grondwaterstand) op 2,20 m -NAP. De RHG ligt circa 0,90 m beneden maaiveld en de RLG 1,70 m beneden maaiveld. Bij het verkennend bodemonderzoek dat is uitgevoerd op 4 april 2021 zijn grondwaterstanden aangetroffen van 1,10 m tot 1,20 m beneden maaiveld, circa 1,60 m -NAP.

Oppervlaktewater

Het oosten van het plangebied grenst aan primair oppervlaktewater met een streefpeil van 1,37 m -NAP. Hier kan ook zonder problemen toekomstig op worden geloosd mits er wordt voldaan aan de eisen vanuit het waterschap zoals opgenomen in de keur en/of te verlenen watervergunning. Het westen van het plangebied grenst aan een secundaire dijk van een boezemwater (de Aa). De kruin (kruinbreedte 3,0 meter) van de dijk dient voor inspectie toegankelijk te blijven voor het waterschap.

Ter hoogte van de nieuwe toegangsweg ligt in de bestaande situatie een primaire watergang. Deze watergang zal ten behoeve van het aanleggen van de toegangsweg omgelegd moeten worden. In het ontwerp is voor deze verlegde primaire watergang het profiel aangehouden zoals in de legger van Waterschap Amstel Gooi en Vechtstreek opgenomen. De aan te brengen duiker krijgt een diameter van Ø600mm. Op deze wijze blijft de doorvoercapaciteit van het verlegde deel van de primaire watergang langs de toegangsweg gelijk aan de bestaande situatie.

Verhard oppervlak

In de huidige situatie is het complete plangebied onverhard.

Drooglegging

De GHG vormt het uitgangspunt voor het bepalen van de aanlegpeilen. Om wateroverlast bij gebouwen en wegen te voorkomen wordt een minimale ontwateringsdiepte geadviseerd 0,7 meter voor woningen met kruipruimte en voor woonstraten en van 0,5 meter voor tuinen.

Compensatie

Het bestaande watersysteem rondom het plangebied blijft gehandhaafd. Langs de zuidrand van het plangebied wordt een nieuwe watergang aangelegd als compensatie voor de toename van het verhard oppervlak. Deze watergang wordt met de primaire watergang aan de oostzijde van het plangebied verbonden. De primaire watergang aan de oostzijde wordt deels enkele meters verlegd in verband met de ontsluitingsroute van het plangebied. De bestaande greppel door het plangebied wordt gedempt.

Uit het waterhuishoudingsplan blijkt dat het verhard oppervlak met 10.678 m² toeneemt. De watergang langs de zuidrand van het plangebied heeft een oppervlak van 705 m². Gelet op de compensatie-eis van 10% betekent dit dat deze watergang de compensatie vormt voor 7.050 m² van de toename van de verharding. Er moet derhalve nog voor 3.628 m² (10.678-7.050) aanvullend worden gecompenseerd. Hiervoor worden drie wadi's en een berging aangelegd. Er wordt een bergingseis 70 mm/m² gehanteerd. Dat betekent dat in die wadi's minimaal 247 m² (3.628 m² * 0,07 mm) geborgen dient te kunnen worden. De wadi's en de berging kunnen gezamenlijk 261 m³ water bergen. Derhalve wordt aan de compensatie-eis voldaan.

Afvalwater

Vanuit de Wet Milieubeheer (artikel 10.33) heeft de gemeente de verplichting een voorziening aan te bieden voor het inzamelen en transporteren van afvalwater. Hierbij wordt vastgehouden aan de voorkeursvolgorde voor de verwijdering van afvalwater zoals opgenomen in artikel 10.29a (Wm). Bij nieuwbouw vindt gescheiden aansluiting van het hemelwater en afvalwater plaats. Het huishoudelijk afvalwater zal via een separaat riool, onder vrij verval, afvoeren naar een bestaande inspectieput in de Van Renessestraat, op een b.o.b. van 2,03 m -NAP, die nog nagemeten wordt. Het afvalwater wordt op deze manier via deze aansluiting afgevoerd naar de RWZI. Mocht bij de verdere civiele uitwerking blijken dat het niet mogelijk is om de nieuwe rioleering onder vrij verval aan te sluiten op de bestaande put, zal er binnen het plangebied een pompput worden aangebracht die het vuilwater naar de bestaande inspectieput (putnr. 158782) perst.

De afvalwaterprognose is (op basis van 125 l/inw/dag bij 2,5 inw. per woning bij 50 woningen) berekend op 15,6 m³/dag. De piekbelasting bedraagt 1,56 m³/uur. Het waterschap is akkoord met deze extra toevoer aan afvalwater op het gemaal en de zuivering. Idealiter bedraagt de berging 15,6 m³ zodat er in ieder geval 24 uur aan buffer beschikbaar is bij verstopping. Bij het toepassen van rioolbuizen met een diameter van Ø250mm wordt hier ruimschoots aan voldaan.

Hemelwater

Het hemelwater zal zoveel mogelijk, via oppervlakkige afwatering, afstromen naar de te realiseren wadi's en oppervlaktewater. Waar het niet mogelijk is om oppervlakkig af te wateren zal gebruik worden gemaakt van een hemelwaterriool. Aandachtspunt is dat er voldoende verhard oppervlak aangesloten dient te worden op de wadi zodat alle berging in het gebied benut wordt. Gezien de grondopbouw voornamelijk uit klei bestaat is de verwachting dat de leeglooptijd van de wadi door middel van infiltratie niet toereikend zal zijn. Om toch de leeglooptijd van de wadi's te garanderen wordt er onder de wadi's grondverbetering aangebracht. Onder de wadi's wordt tevens een drain aangelegd welke die aangesloten op de overstortput. Op deze manier zijn de wadi's binnen een dag weer geleegd.

Daar waar woningen niet aan oppervlaktewater of een wadi liggen wordt gebruik gemaakt van een HWA-stelsel. Het HWA stelsel is hydraulisch getoetst aan een bui T=100 met een duur van 60 minuten. Dit komt neer op 60 mm neerslag. Bij deze hydraulische toets is ervan uitgegaan

dat het ontvangende oppervlaktewater binnen deze 60 minuten stijgt tot de maximale stijghoogte (insteek talud laagst gelegen maaiveld). Dit betreft de meest ongunstige situatie voor een bui T=100. De stijghoogtes bij een bui T=100 met een duur van 60 minuten blijven overal tot onder maaiveld en er ontstaat er geen water op straat situatie.

Tevens is de eis dat bij een bui van 90 mm in één uur geen wateroverlast ontstaat bij hoofdwegen, woningen en vitale functies (zoals drinkwater en energie). Het water in de wadi komt in dat geval tot aan het maaiveld te staan, maar blijft wel binnen insteek talud van de wadi's. In het noordelijk deel komt kortstondig 14 cm water op straat, gerekend op een oppervlakte van 100 m². In totaal zal er circa 14m³ water op straat staan. Omdat dit deel van de rijbaan over een lengte van 75 meter eenzelfde NAP-hoogte heeft, zal dit water op straat zich in de praktijk verspreiden over deze 75 meter rijbaan. Dit betekent dat er per strekkende meter rijbaan 0,19 m³ water op straat staat. Dit houdt in dat er ter plaatse van de molgoot 8 cm water staat tot ongeveer halverwege de rijbaan en parkeervakken. Op de hoger gelegen helft van de rijbaan en parkeervakken zal geen water op straat staan. Doordat de rijbaan en parkeervakken hier aan weerszijden een verhoogde band hebben, zal er geen water op straat situatie op het trottoir ontstaan. De middenspanningsruimte is op een locatie gesitueerd waar het water oppervlakkig kan afwateren richting de zuidelijke watergang. Deze zal dus geen last ondervinden van een water op straat situatie. Voor de plaatsing van de overige nutskasten zal rekening gehouden moeten worden met de mogelijke water op straat situatie bij een extreme regenbui.

Waterkwaliteit

De verwachting is dat de toekomstige situatie de waterkwaliteit zal doen verbeteren. In de bestaande situatie is het plangebied grasland waarop vee wordt gehouden en mest wordt uitgereden. In de toekomstige situatie zal er geen vee meer in het plangebied gehouden en geen mest meer uitgereden worden. In de toekomstige situatie zal een groot deel van het verharde oppervlak afwateren via wadi's en bermen. Nutriënten uit bijvoorbeeld bladval en hondenpoep zal hierdoor minder snel in het oppervlaktewater belanden. De zuidelijke watergang heeft vanaf de zuidzijde geen schaduw, waardoor er veel licht op het water kan komen. Tevens kan de watergang voldoende waterdiepte krijgen en behouden door het onderhoud vanaf de kant. Deze factoren dragen bij aan een gezond waterleven.

4.1.4. Conclusie

Op basis van meetgegevens van het grondwater is de RHG bepaald op 1,40 m -NAP. Op basis van de RHG kunnen alle ontwateringshoogtes bepaald worden. De bestaande greppel dwars door het plangebied wordt gedempt. Het bestaande watersysteem rondom het plangebied wordt gehandhaafd. Ter compensatie voor het dempen van de greppel en toekomstig verhard oppervlak wordt extra oppervlaktewater gecreëerd en worden er wadi's aangebracht. Hemelwater stroomt zoveel mogelijk oppervlakkig af naar wadi's en het oppervlaktewater, waar dit niet mogelijk is wordt gebruik gemaakt van een hemelwaterriool. Het huishoudelijk afvalwater wordt, bij voorkeur via een vrijvalstelsel, afgevoerd naar een bestaande inspectieput in de Van Renessestraat.

4.2. Milieuaspecten

4.2.1. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. In de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (2009) is een richtafstandenlijst opgenomen. In de lijst is voor allerlei soorten 'milieubelastende activiteiten' aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur aangehouden moeten worden ten opzichte van 'milieugevoelige activiteiten'. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Benadrukt moet worden dat de richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) en dat de richtafstanden bij een omgevingstype gemengd gebied (een gebied met een matige tot sterke functiemenging) met 1 stap kunnen worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het waar nodig scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige gebieden en functies bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Het bestemmingsplan en de milieuregelgeving vormen elkaars complement. Voor zover met behulp van een zonering eventuele overlast voor de omgeving niet voldoende kan worden beperkt, kan de toepassing van milieuregelgeving uitkomst bieden.

Afbeelding 8: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter

Omdat het plangebied zowel in de omgeving van een bedrijventerrein als van sportvelden en een basisschool is gesitueerd, is een milieuzoneringsonderzoek⁵ uitgevoerd. In de omgeving van het plangebied is sprake van een verscheidenheid aan functies, zoals een veehouderij, school, sportveld en enkele bedrijven. Voor het plangebied wordt daarom uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Uit het onderzoek blijkt dat enkele beoogde bouwvlakken voor woningen binnen de richtafstand voor het aspect geluid vanwege het sportveld aan Doude van Troostwijkstraat 1 liggen. Mogelijke geluidbronnen zijn stemgeluid van sporters en publiek, het terras en de kantine (afzuiging, airco). Een ander deel van het plangebied ligt binnen de richtafstand voor het aspect geluid vanwege de school aan Doude van Troostwijkstraat 20-22. Mogelijke geluidbronnen zijn stemgeluid van spelende kinderen en installaties (afzuiging, airco). Het plangebied ligt niet binnen de feitelijke of maximaal planologische richtafstanden van overige functies in de omgeving.

Zowel in verband met het sportveld als de basisschool is akoestisch onderzoek⁶ uitgevoerd. In dit onderzoek zijn de optredende geluidbelastingen als gevolg van de activiteiten op het schoolplein en op de voetbalvereniging inzichtelijk gemaakt. De berekende geluidbelastingen zijn getoetst aan de richtwaarden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering en de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Op basis van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering volgt dat voor basisschool in een 'gemengd gebied' een richtafstand van 10 meter dient te worden aangehouden en voor een veldsportcomplex (voetbalveld) een richtafstand van 30 meter.

Na contact met zowel de school als de voetbalvereniging en een geluidmeting op locatie zijn een aantal uitgangspunten voor het akoestisch model opgesteld. De voetbalvereniging is zowel in de dagperiode (wedstrijden) als in de avondperiode (trainingen) actief. Voor de school geldt dat deze alleen in de dagperiode geopend is.

Voor het akoestische onderzoek is uitgegaan van de worst-case situatie voor beide inrichtingen, in het geval van ontbreken van informatie zijn aannames gedaan. De bronvermogens ($L_{w,A}$) van de activiteiten op de school en voetbalvereniging zijn op basis van representatieve kentallen, uit de beschikbare literatuur en op basis van kennis en expertise binnen het onderzoeksbureau dat het onderzoek heeft uitgevoerd bepaald. Op basis van deze uitgangspunten en door middel van tekeningen en een geluidmeting op locatie is een akoestisch model opgesteld waarmee de optredende geluidbelastingen ter plaatse van de nieuwe woningen zijn berekend.

⁵ De Roever Omgevingsadvies, Quickscan bedrijven en milieuzonering woningbouwplan Nieuwer Ter Aa, 20221188.v03, Schijndel, 23 december 2022

⁶ Buro Bouwfysica B.V., Akoestisch onderzoek School met de bijbel en o.s.v. NiTA, Woningbouwplan Nieuwer Ter Aa, 22182.05v4, Capelle aan den IJssel, 30 oktober 2023

Uit de berekeningsresultaten volgt dat als gevolg van stemgeluid ter plaatse van de gevels van de nieuwbouwwoningen een geluidbelasting optreedt van maximaal $L_{Ar,LT} = 53$ dB(A) etmaalwaarde, waarmee de richtwaarde van $L_{Ar,LT} = 50$ dB(A) etmaalwaarde voor een 'gemengd gebied' met 3 dB wordt overschreden. Aan de verhoogde richtwaarde conform stap 3 voor een 'gemengd gebied' van $L_{Ar,LT} = 55$ dB(A) etmaalwaarde wordt wel voldaan.

Als gevolg van schreeuwende kinderen, dichtslaande portieren en fluiten door de scheidsrechter is een maximale geluidniveau berekend van $L_{A,max} = 75$ dB(A) in de dagperiode. Dit betekent een overschrijding van de richtwaarde van 5 dB van de richtwaarde van $L_{A,max} = 70$ dB(A) op basis van 'gemengd gebied'. Voor de avondperiode is eveneens een maximaal geluidniveau berekend van $L_{A,max} = 56$ dB(A). Dit betekent geen overschrijding van de richtwaarde van 10 dB van de richtwaarde van $L_{A,max} = 65$ dB(A) op basis van 'gemengd gebied'. De overschrijdingen in de dagperiode worden enerzijds veroorzaakt door het fluiten van de scheidsrechter in de dagperiode op wedstrijddagen en anderzijds door schreeuwende / spelende kinderen op het schoolplein / veldje.

Uit de berekeningsresultaten van het inrichtingsgebonden verkeer volgt dat als gevolg van auto's die naar en van de inrichting (school en voetbalvereniging) rijden ter plaatse van de gevels van de nieuwbouwwoningen een geluidbelasting optreedt van maximaal $L_{A,eq} = 29$ dB(A) etmaalwaarde waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van $L_{A,eq} = 50$ dB(A) etmaalwaarde volgens de VNG-publicatie / 'Schrikkelcirculaire'.

Zoals bovengenoemd zullen de richtwaarden voor een 'gemengd gebied' in een aantal situaties worden overschreden. Deze overschrijdingen zijn het resultaat van de gekozen 'worst-case' benadering en is dus uitgegaan van extreme situaties (hoge bronvermogens, lange bedrijfstijden enz.). Aan de verhoogde richtwaarde conform stap 3 voor een 'gemengd gebied' van $L_{Ar,LT} = 55$, 50 en 45 dB(A) in de dag- (7.00 – 19.00 uur), de avond- (19.00 – 23.00 uur) respectievelijk de nachtperiode (23.00 – 7.00 uur), wordt wel voldaan.

Ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen waar als gevolg van spelende kinderen en/of het fluiten door de scheidsrechter niet aan de richtwaarde van $L_{Ar,LT} = 50$ dB(A) etmaalwaarde of $L_{A,max} = 70$ dB(A) etmaalwaarde kan worden voldaan kunnen eventueel aanvullende maatregelen worden getroffen. Het treffen van bronmaatregelen is niet realistisch aangezien het stemgeluid van kinderen en sporters betreft. Een volgende mogelijkheid is het treffen van maatregelen om de overdracht van bron naar ontvanger te reduceren. Onderzocht is dat het plaatsen van schermen met een hoogte van circa 3 meter en een lengte van circa 60 meter ter plaatse van het speelveld van de school en 90 meter ter plaatse van het voetbalveld resulteert in een reductie voor de optredende geluidbelasting ter plaatse van de begane grond van de woningen van 2 – 3 dB, de overschrijdingen op de hoger gelegen verdiepingen blijven onverminderd optreden.

Uit voorgaande volgt dat het treffen van bronmaatregelen niet mogelijk is. Het plaatsen van schermen met voornoemde afmetingen is vanuit sociale veiligheid en financieel / esthetisch oogpunt niet gewenst. Bovendien leidt het plaatsen van schermen tot onvoldoende reductie van

de optredende geluidbelastingen ter plaatse van de woningen en is daarmee slechts beperkt doelmatig. Hierdoor resteert de mogelijkheid om maatregelen aan de ontvangzijde te treffen. Deze kunnen bestaan uit bijvoorbeeld een verbeterde geluidwering van de gevels om een binnenniveau van maximaal $L_{Ar,LT} = 35$ dB(A) dan wel $L_{A,max} = 55$ dB(A) etmaalwaarde in de woningen te kunnen waarborgen of de geluidbelasting plaatselijk te reduceren en/of het akoestisch klimaat in de woningen te verbeteren.

In verband met de aanwezigheid van een agrarisch bedrijf aan de westkant van de Aa is geurhinderonderzoek⁷ uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er voor wat agrarische geur betreft sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de belangen van veehouderijen niet worden geschaad.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er bij de nieuw te bouwen woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Door middel van gevelweringsmaatregelen is het mogelijk om het akoestisch klimaat in de woningen langs de noordrand van het plangebied te verbeteren.

4.2.2. Geluid

Algemeen

In het kader van de Wet geluidhinder is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai en weg- en railverkeerslawaai. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen. In de nabijheid van het plangebied Nieuwer Ter Aa – Clarenborg is er geen spoorlijn of een gezoneerd industrieterrein aanwezig. Om te bepalen of er voldaan kan worden aan de eisen voor wat betreft wegverkeerslawaai is akoestisch onderzoek⁸ uitgevoerd.

Wegverkeerslawaai

Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar (nieuwe) woningen die in een geluidszone vallen. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). De rijksweg A2 heeft een zonebreedte van 600

⁷ De Roever Omgevingsadvies, Onderzoek geurhinder veehouderijen Woningbouwplan Nieuwer Ter Aa, 20220084.v1, Schijndel, 10 januari 2023

⁸ Buro Bouwfysica B.V., Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Woningbouwplan Nieuwer Ter Aa, 22182.04v3, Capelle aan den IJssel, 23 november 2023

meter (vijf of meer rijstroken in buitenstedelijk gebied). De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 53 dB. Op grond van de verwachting dat de geluidproductie van motorvoertuigen in de toekomst afneemt, mogen de berekende geluidbelastingen op de gevels worden gereduceerd. Volgens artikel 110g Wgh is deze reductie variërend van 2 dB tot maximaal 4 dB bij wegen met een rijnsnelheid van 70 km/uur. Vanwege de rijnsnelheid van maximaal 100 km/uur geldt voor de rijksweg A2 een getrapte aftrek van 2, 3 en 4 dB.

Alle wegen in het plangebied zullen deel uit maken van een 30 km/uur-gebied. Op grond van de Wgh is voor wegen waar de maximale snelheid 30 km/uur bedraagt akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Deze wegen hebben een dermate lage verkeersintensiteit dat er geen relevante geluidbelasting optreedt bij de nieuwe woonbestemmingen. De overige wegen liggen op grotere afstand van het plangebied en/of de verkeersintensiteit is er dusdanig gering, dat deze wegen niet relevant zijn met betrekking tot de geluidbelasting.

Uit de berekeningen blijkt dat voor alle woningen en 12 individuele woonfuncties in de woonzorgvoorziening hogere waarden vanwege de rijksweg A2 noodzakelijk zijn. Het is gezien de locatie redelijkerwijs niet mogelijk om de geluidbelasting vanwege de rijksweg A2 terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De eerstelijns bebouwing in het bouwplan zorgt er overigens wel voor dat de geluidbelasting op de tweedelijns bebouwing voor een groot deel van de bouwblokken/gevels voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Op twee bouwblokken met direct zicht op de rijksweg A2 wordt de maximaal te verlenen ontheffingswaarde (53 dB) eveneens overschreden. Voor deze gevels is het toepassen van dove gevels noodzakelijk. De grenswaarden uit de Wgh zijn namelijk niet van toepassing op dove gevels (Een dove gevel is een bouwkundige constructie zonder te openen delen met een zekere geluidwering of, een bouwkundige constructie met bij uitzondering te openen delen mits die delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte.) In het onderzoek worden voor deze woningen en voor de woonzorgvoorziening enkele kansrijke oplossingen voorgesteld om het plan haalbaar te maken binnen de wettelijke kaders en kaders van het gemeentelijk geluidbeleid, zodanig dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor de overige woningen in het plan blijkt dat op basis van de positionering en indeling van deze woningen geen aanvullende maatregelen benodigd zijn om te voldoen aan de aanvullende eisen uit het gemeentelijk geluidbeleid.

Het is gezien de locatie redelijkerwijs niet mogelijk om de geluidbelasting vanwege de rijksweg A2 door bronmaatregelen of maatregelen in het overdrachtsgebied terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde of lager. Door het vaststellen van hogere waarden is – via de werking van het Bouwbesluit – een goed woon- en leefklimaat in de woningen gewaarborgd (geluidwering van gevels). Met een akoestisch/bouwtechnisch onderzoek dient te worden aangetoond dat karakteristieke geluidwering ten minste gelijk dient te zijn aan de vastgestelde hogere waarde minus de toegestane binnenwaarde van 33 dB voor het wegverkeerslawaai.

Woningen dienen te voldoen aan de aanvullende eisen uit het gemeentelijk geluidbeleid met betrekking tot een geluidluwe zijde, geluidluwe buitenruimte en ten minste 30% van het vloer-

oppervlak van de gebruiksruidten, waaronder ten minste 1 slaapkamer, die wordt gesitueerd aan de geluidluwe zijde. Aan die eis kan worden voldaan.

Conclusie

Voor alle woningen dient een hogere waarde te worden verleend. In aanvulling hierop kan door toepassing van dove gevels bij twee bouwblokken en aanvullende maatregelen in een aantal andere gevallen, voor alle woningen een aanvaardbaar akoestisch woon- leefklimaat worden gerealiseerd.

4.2.3. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Derhalve is milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd⁹.

Tijdens de terreininspectie zijn geen verdachte locaties waargenomen. Op het maaiveld zijn geen asbestverdachte waarnemingen gedaan. Tijdens het veldwerk zijn geen voor het onderzoek van belang zijnde waarnemingen naar voren gekomen.

Bij de beoordeling van het terrein en het opgeboorde materiaal is ook speciaal gelet op asbest(houdende) materialen. Deze zijn zintuiglijk niet op de bodem en in het opgeboorde materiaal ter plaatse van het onderzoeksterrein waargenomen.

In het geanalyseerde bovengrondmonster ter plaatse van het westelijke terreindeel overschrijdt het lood gehalte de achtergrondwaarde. In het geanalyseerde mengmonster van de ondergrond ter plaatse van het oostelijke terreindeel overschrijdt het nikkel gehalte de achtergrondwaarde. In de geanalyseerde grondwatermonsters overschrijden de barium gehalten de streefwaarde. In het geanalyseerde grondwatermonster van één peilbuis overschrijdt tevens het zinkgehalte de streefwaarde. De verhoogd aangetroffen gehalten aan zware metalen (barium en tevens zink) zijn waarschijnlijk een gevolg van (fluctuerende) van nature verhoogde achtergrondconcentraties, die vaker voorkomen in de regio. Deze gehalten worden dan ook beschouwd als van nature verhoogde waarden. De onderzoekshypothese, zijnde een onverdachte locatie, is gelet op de verhoogd aangetroffen waarden in de grond hiermee derhalve verworpen.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de voorgenomen bestemming van het terrein, wordt geconcludeerd dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot

⁹ Eco Reest BV, Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van: Van Renessestraat te Nieuwer Ter Aa, 210272, Zuidwolda, 16 maart 2021

nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de woonbestemming van het terrein.

Door de ODRU is in 2023 in een 'Deeladvies ROM bodem' aangegeven dat de bodemkwaliteit van het plangebied nog niet voldoende is vastgelegd (kenmerk Z/21/180511 / D – 840677, 23 januari 2023), omdat informatie over de aanwezigheid van dammetjes in het plangebied ontbreekt. Daarom is aanvullend bodemonderzoek¹⁰ uitgevoerd. Doel van het chemisch onderzoek is een indruk te verkrijgen omtrent de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond ter plaatse van de kaveldam. Dit gebeurt teneinde te bepalen of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen bestaan voor het toekomstige gebruik van het plangebied (wonen met tuin). Doel van het asbestonderzoek is om met een relatief geringe onderzoeksinspanning na te gaan of de verdenking op verontreiniging met asbest ter plaatse van de kaveldam terecht is. Uit de chemische analyses blijkt dat in de sterk beton houdende bodemlaag (0,5 – 0,7 m-mv; onder de puinlaag) ter plaatse van één boring gehalten aan diverse zware metalen, minerale olie en PAK verhoogd zijn aangetoond ten opzichte van de betreffende achtergrondwaarden. Het betreft relatief beperkte overschrijdingen, waarbij de interventiewaarde niet wordt benaderd. Het gemeten gehalte aan lood overschrijdt de risicowaarde voor grote moestuinen, maar niet de risicowaarden voor wonen met tuin (kleine moestuin) en voor plaatsen waar kinderen spelen. In de zwak puinhoudende bodemlaag (0,7 – 1,2 m-mv) ter plaatse van diezelfde boring zijn de gehalten aan nikkel, lood, zink en PAK verhoogd aangetoond ten opzichte van de betreffende achtergrondwaarden. Ook hier betreft het relatief beperkte overschrijdingen, waarbij de interventiewaarde niet wordt benaderd. Het gemeten gehalte aan lood overschrijdt niet de door GGD-GHOR vastgestelde risicowaarden voor lood in bodem. In het geanalyseerde mengmonster van de puinlaag ter plaatse van de kaveldam is geen asbest aangetoond.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de toekomstige woonbestemming van het terrein, wordt geconcludeerd dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de woonbestemming van het terrein. Toepassing van eventueel vrijkomende de grond op het terrein is milieuhygiënisch verantwoord. Toepassing van eventueel vrijkomende grond elders kan eventueel plaats vinden binnen een gemeentelijke bodemkwaliteitskaart of met een aanvullend grondonderzoek conform het Besluit Bodemkwaliteit. De gemeente waar de grond eventueel wordt toegepast is hierbij het bevoegd gezag. Op basis van de onderzoeksresultaten van het asbestonderzoek wordt geconcludeerd, dat in het geanalyseerde monsters van de puinlaag van de kaveldam geen asbest is aangetoond. De onderzoekshypothese, zijnde een asbest verdachte locatie, is op basis van de resultaten van het asbestonderzoek derhalve verworpen.

¹⁰ Eco Reest BV, Aanvullend bodem- en asbestonderzoek ter plaatse van: Kaveldam nabij Van Renessestraat te Nieuwer Ter Aa, 231279, Hoogeveen, 29 september 2023

Conclusie

Op basis van de uitkomsten van het verkennend bodemonderzoek en van het aanvullend bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen aan het realiseren van woningen in het plangebied.

4.2.4. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

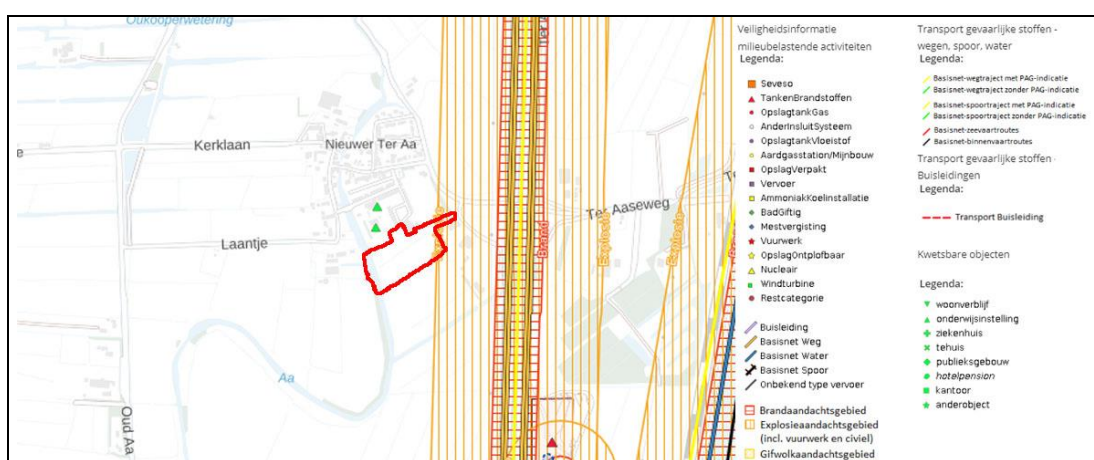
- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Met het oog op het aspect externe veiligheid, is een memo¹¹ vervaardigd, waarvoor de risicokaart is geraadpleegd. De VRU heeft per mail op deze memo gereageerd. Naar aanleiding van die reactie is deze paragraaf aangevuld.

Uit de memo blijkt dat een deel van het plangebied in het Explosieaandachtsgebied¹² ligt (gele arcering in afbeelding 9). Er gelden geen andere risico's voor de projectlocatie, ook niet vanuit de aanliggende bedrijven.

Afbeelding 9: Fragment risicokaart.



Afbeelding 10: Verantwoording groepsrisico.

Bereikbaarheid

Het plangebied is goed bereikbaar voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van werkzaamheden of calamiteiten het plangebied bereikbaar is. De calamiteitenontsluiting over het sportcomplex is van de risicobron af gesitueerd. Daarnaast omvat de planontwikkeling ook drie vluchtmogelijkheden (routes voor langzaam verkeer). Tot slot wordt in het plan een reservering voor een vierde vluchtmogelijkheid opgenomen. De ontwikkeling is daarmee zodanig ontsloten dat aanwezigen altijd voldoende mogelijkheden hebben om van de bron van een mogelijke explosie (of ander gevaar op de A2) weg te vluchten.

¹¹ RAP Gebiedsontwikkeling, Notitie Externe Veiligheid – Uitbreiding Nieuwer Ter Aa – Clarenborg, Amersfoort, 18 oktober 2023

¹² De term 'Explosieaandachtsgebied' gaat pas in na de ingangsdatum van de Omgevingswet op 1 januari 2024. Tot die datum moet rekening worden gehouden met de invloedsgebieden (bron: Handleiding Risicoberekeningen Bevt - Bijlage, versie 1.2, 11 januari 2017; blz 8): Explosie door ongeval met brandbare gassen (BLEVE) met een afstand van 355 meter en een gifwolk door ongeval met een tankwagen met giftige vloeistof (Acrylnitril) met een afstand van 730 meter. Ook in verband met die scenario's dient een verantwoording van het groepsrisico te worden vervaardigd.

Zelfredzaamheid

De reguliere woningen worden in belangrijke mate bewoond door zelfredzame personen; niet zelfredzame personen kunnen echter niet worden uitgesloten. Voor de aanwezige niet zelfredzame personen geldt dat deze altijd onder begeleiding van zelfredzame personen aanwezig zullen zijn, zoals ouders bij het voorbeeld van kinderen. De woonzorgvoorziening biedt ruimte aan o.a. dementerende ouderen. Deze voorziening is aan één zijde direct aangrenzend aan de calamiteitenontsluiting gesitueerd. Aan de andere zijde grenst deze voorziening aan een vluchtweg (route voor langzaam verkeer). Daarmee zijn er voldoende vluchtmogelijkheden. Bij de woonzorgvoorziening zijn altijd zelfredzame mensen (personeel), die bewoners kunnen begeleiden. De BHV-organisatie van de woonzorgvoorziening moet op de hoogte zijn van de mogelijke gevaren bij een ongeval met gevaarlijke stoffen op de snelweg en bekend zijn met de getroffen maatregelen in het gebouw. Dit zal ook bij de oefeningen moeten worden meegenomen.

Er dient te worden gezorgd voor een afsluitbare ventilatie in de gebouwen, zodat men bij een gifwolk in de woning veilig kan schuilen. De schakelaar of stekker voor het afschakelen van de mechanische ventilatie moet op een eenvoudig te bereiken plaats worden aangebracht.

Bluswatervoorziening

Voor wat betreft positionering van de bluswatervoorziening wordt overleg gevoerd met het team Operationele voorbereiding van de VRU.

Binnen het Explosieaandachtsgebied zijn geen woningen, andere kwetsbare objecten of verblijf-functies gesitueerd. In hoofdzaak bestaat de inrichting binnen het explosieaandachtsgebied uit infrastructuur (wegen), groen- en watervoorzieningen en een enkele parkeerplaatsen. Gelet hierop kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico, conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt voor de ontwikkeling van woningbouw en een de woon-zorgvoorziening op deze locatie geen belemmering.

4.2.5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buiten-lucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat in het plangebied het aantal woningen met maximaal 52 toeneemt, kan worden gecon-cludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Uit kaarten van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CILMK) blijkt dat de achtergrondconcentratie langs de A2 ter hoogte van het plangebied stikstofdioxide (21,0 microgram per m³) en fijn stof (17,4 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddel-

de grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (9,3 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.3. Ecologie

De natuur in Nederland wordt door de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. In de Wnb blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten komt te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het NatuurNetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap. Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' een vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. In verband met de planontwikkeling, die op dat nog uitging van een ingrijpende renovatie, is een quickscan ecologie¹³ uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van het NatuurNetwerk Nederland (NNN) opgenomen.

Het Natura 2000-netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. De overkoepelende naam voor deze gebieden is "Natura 2000-gebied". Het NNN is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat

¹³ Ecofect B.V., QuickScan Wet natuurbescherming Ter Aaseweg Nieuwer Ter Aa, QS50309, Nunspeet, 3 februari 2023

natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

Het NNN bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, reservaten, natuurontwikkelingsgebieden en zogenaamde robuuste verbindingen;
- landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheergebieden); grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).

Het plangebied ligt op een afstand van 4.2 kilometer het Natura 2000-gebied de Oostelijke Vechtplassen. Gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand ten opzichte van Natura 2000-gebieden is een voortoets Natura 2000 niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt tussen een aantal onderdelen van Natura 2000-gebieden: de Oostelijke Vechtplassen, Botshol en de Nieuwkoopse Plassen & De Haeck. Om te bepalen of er sprake is van een toename van stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige natuurgebieden zijn stikstofdepositieberekeningen¹⁴ uitgevoerd met de recentste versie van de AERIUS-calculator. Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek, en de daarbij behorende berekeningen, kan worden geconcludeerd dat voor de aanlegfase en de nieuwe gebruiksfase de grenswaarde van de stikstofdepositie op natuurgebieden van 0,00 mol/ha/jaar niet wordt overschreden. Dit houdt in dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect stikstof voor de aanlegfase en de nieuwe gebruiksfase. Er is geen vergunning ten aanzien van de wet natuurbescherming nodig.

Met uitzondering van de Aa, ligt de planlocatie buiten het NNN (Natuurnetwerk Utrecht). Aangezien het Natuur Netwerk in Utrecht geen externe werking kent, is een verdere toetsing voor de bouwplanontwikkeling niet aan de orde.

Soortenbescherming

Het perceel is nauwkeurig onderzocht op inheemse en uitheemse beschermde vegetatie. Er zijn geen (groeiplaatsen van) beschermde soorten aangetroffen.

Gedurende het veldbezoek zijn individuen, nesten en/of sporen niet aangetroffen van vogelsoorten met een jaarrond beschermde nestlocatie en/of leefgebied. Er komt wel een aantal niet jaarrond beschermde soorten voor in het plangebied. Voor alle inheemse vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die soorten, nesten, eieren of vaste rust- of verblijfplaatsen beschadigen of verstoren. Voor werkzaamheden met schadelijke effecten op broedvogels wordt veelal geen ontheffing verleend, omdat het uitvoeren van de werkzaamheden buiten het broedseizoen over het algemeen een goed alternatief vormt. In het kader van de Wet natuurbescherming wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd, omdat deze per soort en vaak

¹⁴ Ecofect B.V., Stikstof onderzoek, Ter Aaseweg Nieuwer Ter Aa, SO51116, Nunspeet, 3 november 2023

per jaar kan verschillen. Van belang is of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Voor de meeste soorten kan de periode tussen half maart en eind juli worden aangehouden als broedseizoen.

Het leefgebied van beschermde vleermuizen bestaat uit verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebieden. In het plangebied is geen bebouwing waardoor op voorhand gebouwbewonende soorten kunnen worden uitgesloten. Direct nabij en in het plangebied zijn geen bomen aanwezig met vleermuispotentie. Eventueel aanwezige soorten zullen geen hinder ondervinden van de geplande ontwikkeling en er zullen daarom geen verblijfplaatsen verloren gaan door de planontwikkeling. Schade op onmisbare vliegroutes en foerageergebieden, verblijfplaatsen van vleermuizen kan mogelijk ontstaan wanneer de lijnelementen verdwijnen uit het landschap. Op iets meer afstand van het plangebied zijn dergelijke lijnelementen wel aanwezig. Hiertussen staan ook bomen met holten die in potentie een verblijfplaats kunnen zijn voor de vleermuis. Aangezien deze bomenrijen buiten het plangebied staan, is er in het onderzoek van uit gegaan dat deze intact blijven en zal dit geen invloed hebben voor de vleermuis. Het foerageergebied blijft intact. Een nader onderzoek naar foerageergebied en vliegroutes is niet noodzakelijk. Het biotoop en habitat laat zich het beste omschrijven door stedelijke omgeving.

Tijdens het veldbezoek zijn geen vaste verblijfplaatsen van overige zoogdieren aangetroffen.

Het plangebied ligt niet binnen het bereik van beschermde reptielen en amfibieën. Het habitat, dat aanwezig is op de planlocatie, is niet geschikt voor deze soorten. Bij ingrepen aan de watergangen rondom het plangebied in verband met de planontwikkeling wordt een ecologisch werkprotocol en wordt het plaatsen van een reptielen / amfibieënscherm ruim voor aanvang van de werkzaamheden geadviseerd.

In het plangebied komen geen voedselarme wateren of vegetaties voor die geschikt zijn als leefgebied voor onder dit beschermingsregime vallende libellen en dagvlinders. Het voorkomen van deze libellen en vlinders kan daarom redelijkerwijs worden uitgesloten. Omdat veensloten en vennen met schoon water ontbreken in het plangebied kan ook het voorkomen van andere overige ongewervelden redelijkerwijs worden uitgesloten.

Zorgplicht

De Wnb kent twee vormen van soortenbescherming voor ruimtelijke ontwikkeling gekoppeld aan de juridische status van de soorten: de algemene zorgplicht en zorgvuldig handelen. In het kader van de algemene zorgplicht wordt respect vereist voor alle wilde flora en fauna en dient te worden getracht het doden, verontrusten en beschadigen van aanwezige soorten te voorkomen of, indien voorkomen in redelijkheid niet mogelijk is, dit zo veel mogelijk te beperken. Zorgvuldig handelen is gekoppeld aan soorten met een juridisch beschermde status. Er dient invulling te worden gegeven aan zorgvuldig handelen tijdens de uitvoering van werken die vallen onder ruimtelijke ontwikkeling. Zorgvuldig handelen betreft:

- voorkomen dat schade optreedt aan beschermde planten en dieren (bijvoorbeeld andere projectlocatie kiezen);

- beperken van schade aan beschermde planten en dieren (bijvoorbeeld beschermingszone hanteren rondom een bewoond vogelnest of verplaatsen beschermde planten);
- ongedaan maken van schade aan beschermde planten en dieren.

Conclusie

Uit het oogpunt van natuurbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.4. Archeologie en monumenten

4.4.1. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Hiermee zijn 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'.

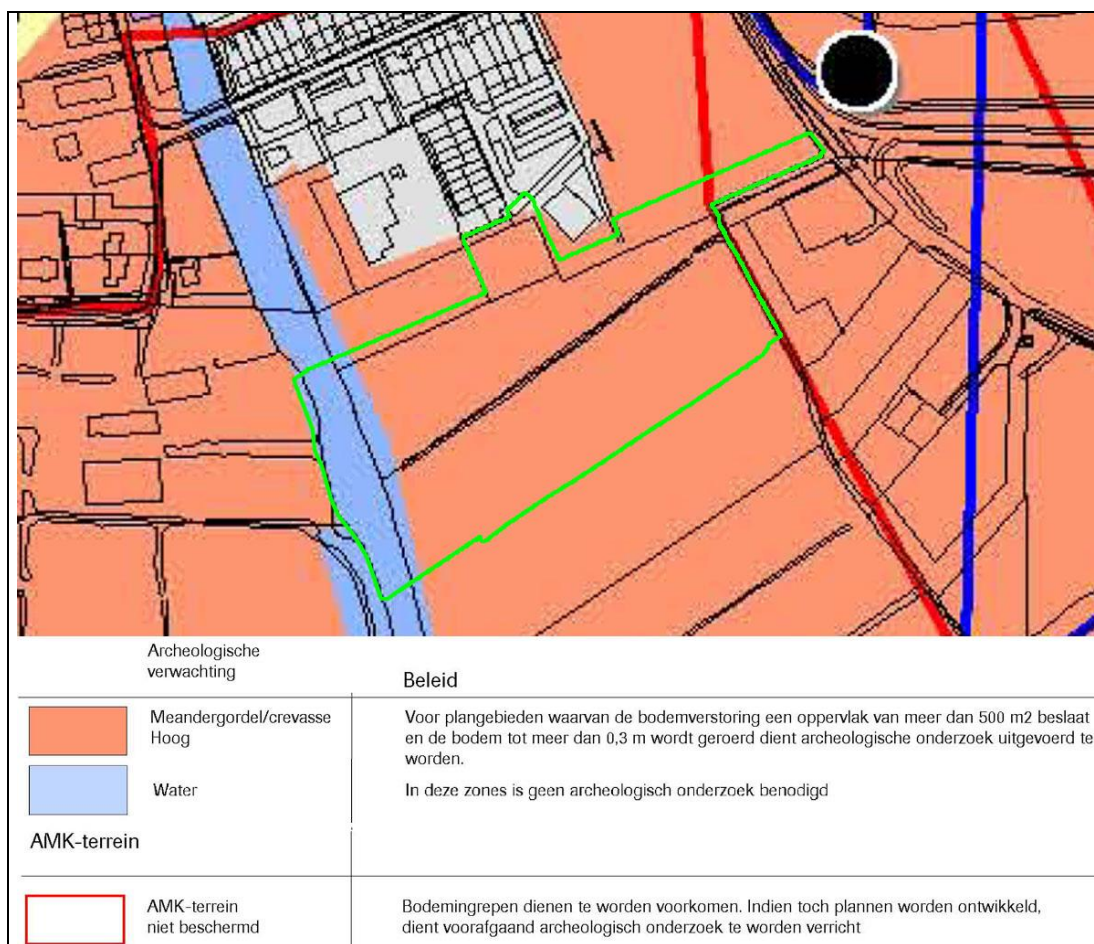
Op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan heeft alleen de toekomstige ontsluiting van het plangebied een archeologische dubbelbestemming. Op de archeologische beleidskaart van de voormalige gemeente Breukelen heeft het gehele plangebied, met uitzondering van de Aa, een archeologische verwachtingswaarde. Op grond daarvan is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 centimeter. De toekomstige ontsluiting is aangegeven als 'AMK-terrein niet beschermd'.

Ten behoeve van de planontwikkeling is daarom in eerste instantie een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek¹⁵ uitgevoerd. Het plangebied ligt op de meandergordel van de Oud-Aa die onderdeel uitmaakte van het Vecht-Angstel-systeem. De meandergordel de Oud-Aa vormde het bovenstroomse gedeelte. De Oud-Aa meandergordel vormde ter plaatse van Nieuwer Ter Aa een grote bocht in het Vecht-Angstel riviersysteem, die rond 100 na Chr. werd afgesneden en vanaf dat moment tussen Breukelen en Nieuwersluis de loop van de huidige Vecht volgde. In het plangebied bevinden zich de afzettingen van de Oud-Aa stroomgordel. Onder de bouwvoor zijn kalkrijke en kalkloze oeverafzettingen aanwezig. In de kalkloze oeverafzettingen is een laklaag (vegetatie horizont) aangetroffen. De laklagen en kalkloze oeverafzettingen worden geïnterpreteerd als bodems die in het verleden aan het oppervlak hebben gelegen en dus mogelijkheid boden voor

¹⁵ ADC ArcheoProjecten, Ter Aaseweg, Nieuwer Ter Aa, Stichtse Vecht Een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek, ADC Rapport 5441, Amersfoort, 20 mei 2022

bewoning. Onder de oeverafzettingen zijn geulafzettingen aanwezig. Onder de geulafzettingen bevinden zich de beddingafzettingen.

Afbeelding 11: Fragment archeologische beleidskaart van de voormalige gemeente Breukelen.



Het uitgevoerde vooronderzoek heeft de hoge archeologische verwachting voor het plangebied bevestigd. In het plangebied kunnen archeologische resten aanwezig zijn. Daarom is vervolgens een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek¹⁶ uitgevoerd. Het karterend booronderzoek bevestigt en verfijnt de onderzoeksresultaten van het verkennend booronderzoek. In het gehele plangebied zijn kalrijke geulafzettingen aanwezig met daarbovenop kalkloze oeverafzettingen. De kalrijke geulafzettingen zowel als de kalkloze oeverafzettingen zijn afkomstig van de Oud-Aa stroomgordel. In één boring zijn geen kalkloze

¹⁶ ADC ArcheoProjecten, Ter Aaseweg, Nieuwer Ter Aa, Stichtse Vecht Een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek, ADC Rapport 5872, Amersfoort, 8 februari 2023

oeverafzettingen aanwezig. Tijdens het karterend booronderzoek is er geen laklaag (=vegetatiehorizont) aangetroffen, die tijdens het verkennend booronderzoek wel is aangetroffen. Dit duidt er op dat de laklaag alleen nog plaatselijk aanwezig is, of niet meer herkenbaar is. In de kalkloze oeverafzettingen zijn houtskoolfragmenten aangetroffen. In drie boringen zijn deze ter hoogte van de eerder aangetroffen houtskoolfragmenten en laklaag aanwezig. In de zone waar de Linie ter Aa mogelijk aanwezig zou kunnen zijn, is een onverstoorde, natuurlijke bodemopbouw aanwezig, maar zijn in de bouwvoor zandbrokken aanwezig. Dit zou mogelijk in verband kunnen staan met een ophogingspakket (wal) of de egalisatie daarvan. Echter is de methodiek van het uitgevoerde booronderzoek is niet betrouwbaar genoeg om de aan- of afwezigheid hiervan te kunnen vast stellen.

Daarom is voor de zuidzijde van het plangebied een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) in de vorm van proefsleuven¹⁷ uitgevoerd. Daarnaast is een vijftal aanvullende boringen gezet helemaal in het noorden van het plangebied.

In de proefsleuven bleek dat de verwachting uit het vooronderzoek enigszins moet worden bijgesteld. De bodemopbouw was zoals eerder verwacht en bestond uit een pakket met oeverafzettingen van zeer siltige klei met daarop de bouwvoor. Bijna overal is in de top van deze afzettingen een vegetatiehorizont aangetroffen. Een dergelijke vegetatiehorizont is een potentieel bewonings-/loopniveau. Echter bevatte deze vegetatiehorizont geen insluitsels of andersoortige aanwijzingen voor bewoning (zoals een licht verrommelde top of vermenging met ander materiaal dat zou kunnen wijzen op een belopen oppervlak). Mogelijk zijn talrijk aanwezige mangaanconcreties tijdens het vooronderzoek aangezien voor houtskoolfragmenten. Tijdens het onderzoek zijn vier sporen ontdekt. Het betreft greppels die samenhangen met de percelering van het terrein. Deze kunnen allemaal worden gedateerd in de Nieuwe tot vroegmoderne tijd. Eén scherfje handgevormd aardewerk met potgruismagering is aangetroffen in de top van de oeverafzettingen, maar zonder duidelijke context. Dit scherfje heeft een vermoedelijke datering in de IJzertijd, maar een datering in de Romeinse tijd kan niet worden uitgesloten.

Bij het aanvullende booronderzoek is eenzelfde soort bodemopbouw aangetroffen als bij de proefsleuven met een afwisseling van sterk tot uiterst siltige kleiafzettingen. In slechts één van de vijf boringen is daarbij de vegetatiehorizont waargenomen. Daarnaast week de bodemopbouw bij de meest noordoostelijke boring enigszins af van de rest met meer zandige in plaats van siltige klei.

In de proefsleuven zijn geen aanwijzingen gevonden voor een archeologische vindplaats. In het uiterste noordoosten van het plangebied is de toekomstige in- en uitrit van de nieuwe wijk ge-

¹⁷ ADC ArcheoProjecten, Ter Aaseweg, Graven in de oevers van de Aa bij de Ter Aaseweg in Nieuwer ter Aa, Een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van proefsleuven en een aanvullend booronderzoek (concept), ADC Rapport 6270, Amersfoort, 18 december 2023

pland. Dit deel is echter nog niet beschikbaar voor onderzoek. In de toekomst zal hier een opgraving – variant archeologische begeleiding plaatsvinden. Geadviseerd wordt om de overige delen van het plangebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling.

Conclusie

In de proefsleuven zijn geen aanwijzingen gevonden voor een archeologische vindplaats. In het uiterste noordoosten van het plangebied is de toekomstige in- en uitrit van de nieuwe wijk gepland. Dit deel is echter nog niet beschikbaar voor onderzoek. In de toekomst zal hier een opgraving – variant archeologische begeleiding plaatsvinden. Geadviseerd wordt om de overige delen van het plangebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling.

Alleen het noordoostelijk plandeel krijgt gelet hierop een archeologische dubbelbestemming, waarbij archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd bij bodemingrepen van minimaal 500 m² en dieper dan 30 centimeter.

4.4.2. Monumenten

In het plangebied zijn geen Rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig.

4.5. Vormvrije mer-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

Het Besluit m.e.r. maakt onderscheid in verschillende lijsten voor verschillende categorieën van activiteiten. Op de C-lijst staan activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage verplicht is. In de D-lijst staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden geldt een m.e.r.-plicht. Deze regeling houdt in dat *elk besluit of plan* dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt erop neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze toets wordt de *vormvrije m.e.r.-beoordeling* genoemd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

Indien er daarnaast vanuit de Natuurbeschermingswet een passende beoordeling opgesteld dient te worden (omdat significante effecten op Natura 2000 gebieden niet zijn uit te sluiten),

geldt ook de verplichting tot het opstellen van een MER. Uit de ecologische QuickScan (zie paragraaf 4.3) blijkt dat hier binnen dit project geen sprake van is.

De realisatie van woningen betreft een activiteit die genoemd staat in onderdeel D van het Besluit-m.e.r.: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (categorie D12). Conform het Besluit-m.e.r. is de activiteit m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen:

- 1) een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2) een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3) een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De voorgenomen activiteit omvat geen activiteiten die uitkomen boven voornoemde drempelwaarden. Met 52 woningen en een oppervlak van circa 2,3 hectare valt de voorgenomen activiteit onder de genoemde drempelwaarde voor de m.e.r.-beoordelingsplicht, maar geldt wel de verplichting tot een vormvrije-m.e.r.-beoordeling.

Effect op gevoelige gebieden

De realisatie van de nieuwe woningen leidt niet tot wezenlijk negatieve effecten op beschermde natuurgebieden (Natura2000, NNN) en/of beschermde soorten. Er is geen sprake van aantasting van de archeologische, landschappelijke, cultuurhistorische of aardkundige waarden.

Relatie met bestaande of autonome ontwikkelingen

Er is geen sprake van cumulatie van effecten met andere projecten in de omgeving.

Conclusie: geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu

De ontwikkeling van het plangebied Nieuwer Ter Aa – Clarenborg tot een nieuwe woonwijk leidt, onder genoemde voorwaarden, niet tot 'belangrijk negatieve milieueffecten'. Er bestaat daarom geen noodzaak tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

5. Verklaring van de regels

5.1. Algemeen

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is ervoor gekozen de planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk aan te sluiten (met inachtneming van de Wro) bij recente bestemmingsplannen van de gemeente Stichtse Vecht. Het onderhavig bestemmingsplan gaat uit van de meest recente versie van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012-v1.3.1).

5.2. Bestemmingsplan

Het digitale Bestemmingsplan Nieuwer Ter Aa – Clarenborg is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.1904.BPClarenborgNTA-VG01) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De verbeelding omvat één kaartblad (genummerd 1904-29-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

5.3. Plansystematiek

Het nieuwe woongebied krijgt een plansystematiek met een rechtstreekse bouwtitel. Het bestemmingsplan legt de positie en hoofdopzet (zoals hoogten, bouwregels) vast, evenals de hoofdinfrastructuur en groenstructuur. Na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan is het mogelijk een omgevingsvergunning te verlenen, zonder dat een aanvullende planologische procedure doorlopen dient te worden.

In de regels zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen die de bebouwings-, gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden van het plangebied inkaderen. In het plan is zodoende niet meer geregeld dan noodzakelijk is voor het functioneren van het gebied. Dit betekent een flexibele regeling die enerzijds de individuele vrijheid van burgers waarborgt en er anderzijds voor zorgt dat algemene belangen, als de ruimtelijke kwaliteit, niet worden aangetast. Hierdoor wordt het aantal afwijkingen beperkt en wordt het ambtelijk apparaat in de toekomst ontlast.

5.4. Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

Bestemmingsregels

De Bestemmingsregels bevatten zes enkelbestemmingen en vier dubbelbestemmingen: "Groen" (artikel 3), "Maatschappelijk" (artikel 4), "Tuin" (artikel 5), "Verkeer" (artikel 6), "Water" (artikel 7) en "Wonen" (artikel 8) en de dubbelbestemmingen "Waarde - Aardkundige waarden" (artikel 9), "Waarde – Archeologie 4" (artikel 10), "Waarde -Openheid" (artikel 11) en "Waterstaat - Waterkering" (artikel 12).

De belangrijkste onderdelen van de groenstructuur, zoals het binnenhof, hebben de bestemming "Groen". Deze bestemming regelt het openbaar groen met de daarbij behorende voorzieningen. Water, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen en speelvelden zijn hier toegestaan.

De woonzorgvoorziening heeft de bestemming "Maatschappelijk". In jurisprudentie wordt ten aanzien van het wonen een onderscheid gemaakt naar 'niet (nagenoeg) zelfstandige bewoning' ('Maatschappelijk') en '(nagenoeg) zelfstandige bewoning' ('Wonen'). Naarmate de zorg meer verbonden is aan de woning, zal eerder sprake zijn van een maatschappelijke bestemming dan van een woonbestemming. Wanneer geen duidelijk onderscheid mogelijk is tussen het wonen en de geboden zorg of wanneer het verblijf in de woning niet los staat van de te leveren zorg, is sprake van een maatschappelijke bestemming. Elementen die hierbij een rol spelen zijn:

- is sprake van 24-uurs zorg, wordt therapie gegeven vanuit huis, wordt de bewoners geleerd om zelfstandig te wonen en wordt de woning alleen toegekend aan bewoners met een zorg-indicatie die verplicht zorg moeten afnemen.
- indien een of meer van deze vragen bevestigend wordt geantwoord is al snel sprake van een maatschappelijke voorziening
- van nagenoeg zelfstandige bewoning is sprake in geval van dagbesteding of werk buitenhuis, er geen 24-uurs zorg of therapie plaatsvindt vanuit huis of de zorg voornamelijk gericht is op de dagelijkse bezigheden van de bewoner. Zoals verder blijkt uit de hiervoor beschreven Afdelingsjurisprudentie is al sprake van voldoende verbondenheid tussen de bewoners indien er gemeenschappelijke ruimtes of voorzieningen zijn waar de bewoners gebruik van kunnen maken.

In dit geval is sprake van 24-uurs zorg. Derhalve heeft de woonzorgvoorziening de bestemming "Maatschappelijk". Een woonzorgvoorziening wordt daarbij als volgt gedefinieerd: *een voorziening met (on)zelfstandige woonruimten met daarbij behorende zorgvoorzieningen, afgestemd op een specifieke doelgroep die gelet op hun fysieke of psychische gesteldheid zonder deze 24 uren zorg niet zelfstandig kunnen wonen. Algemene ruimten ten behoeve van de onzelfstandige bewoning, zorg en/of bedrijfsvoering worden hieronder begrepen, met uitzondering van een bedrijfswoning.*

Door middel van een aanduiding op de verbeelding is bepaald dat er maximaal 20 wooneenheden in de woonzorgvoorziening mogen worden gerealiseerd.

Verder bepaald is dat dient te worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB danwel de verleende hogere waarde of dat een permanent geluiddichte gevel (dove gevel) dient te worden toegepast.

Voor twee-aaneengebouwde en vrijstaande woningen is de bouwdiepte gemaximeerd, om te voorkomen dat bewoners in de toekomst de volledige diepte van een bouwvlak gebruiken om hun woning over meer bouwlagen uit te breiden. Die bouwdiepte geldt voor het hoofdgebouw en niet voor de het aangebouwde bijbehorende bouwwerk, ook als daarin zoals bijvoorbeeld bij de levensloopbestendige woningen alleen maar woonfuncties in zijn opgenomen.

Aangebouwde bijbehorende bouwwerken hebben in principe een platte afdekking. Bij een tweetal vrijstaande woningen zijn de aangebouwde bijbehorende bouwwerk in het woningontwerp voorzien van een kap. Deze woningen zijn in het beeldkwaliteitplan aangegeven. Voor de realisatie van de kap op deze woningen is in de planregels een uitzondering opgenomen, waarbij verwezen wordt naar het beeldkwaliteitplan.

De voortuinen van de woningen zijn bestemd als "Tuin". Op deze gronden mogen bij recht geen gebouwen worden opgericht. Onder voorwaarden zijn erkers en toegangsportalen toegestaan. Daarnaast is de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen mogelijk.

De gronden met de bestemming "Verkeer" zijn bestemd voor wegen, straten en paden en de bijbehorende bermen, met hoofdzakelijk een verkeersfunctie. Daarnaast zijn bijbehorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen en water toegestaan.

Zowel de Aa als de watergangen langs de buitenranden van het plangebied hebben de bestemming "Water".

De woningen en de gronden daaromheen, met uitzondering van de voortuinen hebben de bestemming "Wonen". Door middel van een aanduiding is de woningtypologie vastgelegd. Verder zijn de goot- en bouwhoogte per bouwblok gemaximeerd, waarbij in een aantal gevallen uit stedenbouwkundige overwegingen een differentiatie in die toegestane hoogten is aangebracht. Woningen dienen in de bouwvlakken te worden gebouwd. Daarbuiten zijn bijbehorende bouwwerken, zoals aan- of uitbouwen, bijgebouwen toegestaan. In aanvulling op deze begrenzingen van de bebouwingsmogelijkheden kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen ten aanzien van de positionering van hoofdgebouwen, de minimum danwel de maximum goothoogte, de rooilijn waarin een hoofdgebouw wordt gepositioneerd en/of de nokrichting, teneinde een stedenbouwkundige opzet te bewerkstelligen zoals in het Stedenbouwkundig plan Nieuwer Ter Aa, dat als bijlage bij de regels is gevoegd, wordt beoogd. Ook voor de woningen is bepaald dat dient te worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB danwel de verleende hogere waarde of dat een permanent geluiddichte gevel (dove gevel) dient te worden toegepast.

Het geclusterde bergingenblok waarin ook een nutsvoorziening kan worden opgenomen heeft eveneens de bestemming "Wonen" met de aanduiding 'bijgebouwen'. Ook hiervoor zijn de goot- en bouwhoogte gemaximeerd.

De aardkundige waarden worden op de verbeelding aangegeven met de bestemming "Waarde - Aardkundige waarden" en door middel van het aanlegvergunningstelsel beschermd. Daarnaast geldt een bouwverbod.

De bestemming "Waarde – Archeologie 4" is gericht op het behoud van de in of op de grond aanwezige archeologische waarden. Bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 centimeter is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Gelet op de tot nog toe uitgevoerde archeologische onderzoeken betekent deze dubbelbestemming dat een inventariserend veldonderzoek door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P) dient te worden uitgevoerd, voordat met de bouw- en aanlegwerkzaamheden van de nieuwe woonwijk kan worden gestart.

Een strook van 5 meter langs de Aa heeft de bestemming "Waarde - Openheid". Deze gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding van de voorkomende visueel-ruimtelijke kwaliteit die wordt ontleend aan de landschappelijke openheid. Ter bescherming hiervan is een aanlegvergunningstelsel opgenomen dat onder meer hoogopgaande beplanting uitsluit. Doel van deze dubbelbestemming is tevens om vergunningvrij bouwen in deze zone te voorkomen omdat de gronden hiermee niet als erf worden aangemerkt als bedoeld in artikel 1 van Bijlage II van het Bor. In de Nota van toelichting van het Bor is het volgende hierover opgenomen: *"Ook is het mogelijk om gronden «mede» te bestemmen voor andere functies. Er geldt dan bijvoorbeeld voor het gehele perceel een bestemming woondoeleinden, maar door een zogenoemde dubbelbestemming te geven of door mede bepaalde waarden, functie- of gebiedsaanduidingen toe te kennen, kan tot uitdrukking worden gebracht dat percelen of perceelsgedeelten mede een ander planologisch doel dienen. Indien de bestemmingsregeling in zo'n geval gepaard gaat met belemmeringen om een perceel of delen van een perceel te gebruiken en feitelijk in te richten ten dienste van het hoofdgebouw, is er geen sprake van erf".* Deze laatste mogelijkheid is expliciet in de jurisprudentie bevestigd (ABRvS 201209655/1/A1).

In het belang van de waterkering langs de Aa heeft deze waterkering met de bijbehorende beschermingszone(s) de bestemming "Waterstaat – Waterkering". Deze strook is mede bepalend voor het waterkerend vermogen en de stabiliteit van de waterkering. De betreffende gronden zijn in eerste instantie aangewezen voor waterkeringsdoeleinden. De gronden worden wel uitgegeven aan de bewoners van de woningen langs de Aa. Bebouwing en beplanting is uitsluitend toegestaan als de belangen van de waterkering zich hiertegen niet verzetten.

Algemene regels

In artikel 13 is een antidubbelregel opgenomen. De antidubbelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van omgevingsvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden.

In de algemene bouwregels in artikel 14 zijn regels opgenomen voor ondergrondse bouwwerken en voor ondergeschikte bouwwerken. Daarnaast is een koppeling gelegd met het beeldkwaliteitplan. Na de invoering van de Omgevingswet is het niet langer mogelijk om het beeldkwaliteitplan als bijlage bij de gemeentelijke welstandsnota vast te stellen. Deze welstandsnota is immers van rechtswege opgegaan in het tijdelijke omgevingsplan. In artikel 14 wordt toetsing aan het beeldkwaliteitplan door een door het college aan te wijzen ter zake deskundige verplicht gesteld en in een voorrangsbepaling wordt geregeld dat, bij strijdigheid met andere onderdelen in het tijdelijke omgevingsplan (zoals de welstandsnota), hetgeen opgenomen in het beeldkwaliteitplan voorgaat.

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 15 omvatten een aantal verboden om gronden en bouwwerken voor diverse activiteiten te gebruiken die niet wenselijk zijn in een woongebied. Daarnaast zijn de parkeernormen vastgelegd overeenkomstig de gemeentelijke parkeernota.

De Aa is onderdeel van het NatuurNetwerk Nederland (voorheen Ecologische hoofdstructuur). In de Algemene aanduidingsregels (artikel 16) is ten behoeve van het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het NatuurNetwerk Nederland een aanduiding opgenomen. Een aantal werken en werkzaamheden kan hierdoor uitsluitend worden uitgevoerd indien het bevoegd gezag hiervoor een omgevingsvergunning is verleend. Zo'n vergunning kan uitsluitend worden verleend indien één of meer waarden die het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

De algemene afwijkingsregels (artikel 17) hebben onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Met een door het bevoegd gezag te verlenen afwijking kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken, zoals genoemd in hoofdstuk 2 van de regels, worden aangebracht. Aan toepassing van de afwijkingsbevoegdheid dient een belangenafweging ten grondslag te liggen. Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen.

In de algemene wijzigingsregels (artikel 18) is de mogelijkheid opgenomen om een aantal standaard wijzigingen in het plan aan te brengen, indien blijkt dat daaraan in de toekomst behoefte bestaat. De bevoegdheid is gebaseerd op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wro. De wijzigingsregels bieden in aanvulling op de afwijkingsregels mogelijkheden voor bestemmingswijzigingen, verschuivingen van bestemmingsgrenzen en bebouwingmogelijkheden voor nutsvoorzieningen. Aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient, evenals bij de toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, een belangenafweging ten grondslag te liggen. Overeenkomstig de jurisprudentie is deze bevoegdheid van burgemeester en wethouders of van de gemeenteraad aan (objectieve) grenzen gebonden.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 19). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 20).

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

De economische haalbaarheid past binnen de verwachte marktontwikkelingen in de bouwsector. Uit een globale exploitatie-opzet blijkt dat de planontwikkeling in financieel-economisch opzicht uitvoerbaar is.

Tussen de gemeente Stichtse Vecht en de initiatiefnemer wordt vooruitlopend op het vaststellen van dit bestemmingsplan een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is geregeld.

Uit deze particuliere planontwikkeling vloeien voor de gemeente dan ook geen kosten voort, die een financiële verantwoording vooraf noodzakelijk maken.

6.2. Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het concept-ontwerpbestemmingsplan wordt toegezonden aan een aantal overlegpartners. Eventuele reacties worden te zijner tijd in deze paragraaf samengevat en beantwoord.

Met de provincie Utrecht is in de voorbereidingsfase al veelvuldig overleg gevoerd over de toepassing van artikel 9.12 uit de Interim Omgevingsverordening. In dat kader zijn de afgelopen jaren diverse varianten van de planontwikkeling met Provincie gedeeld. Eind 2022 is door de provinciale accountmanager van de gemeente aangegeven dat de toenmalige variant een verbetering vormt ten opzichte van eerdere varianten. Anders dan eerdere varianten voorzag het toenmalige plan in een groene rand aan de buitenkant van het plan. Vanuit een landschappelijk perspectief waren er vraagtekens bij de locatie van de rijtjes woningen aan de zuidostrand. Deze invulling werd te statisch bevonden.

Het verschuiven van de rijtjes woningen of een lagere bouwhoogte is vanuit geluidstechnische redenen niet mogelijk. Om de overgang tussen het landelijk gebied hier zoveel mogelijk te verzachten zijn de rijtjes ten opzichte van elkaar verdraaid. Verder wordt het statische bebouwingsbeeld verzacht door op de kop kappen naar de eerste bouwlaag door te trekken en bij enkele woningen veranda's te realiseren. In het beeldkwaliteitplan is hier ook nadrukkelijk aandacht op gevestigd. Verder is ook voor het inrichtingsplan hier een belangrijke rol weggelegd.

In overleg met gemeente en met de welstandscommissie zijn in de zone langs de Aa aanpassingen gedaan in de bouwvolumes. Met de introductie van lage goothoogtes, een woning van één laag met kap is deze rand verder verzacht. Verder is de openbare zitgelegenheid langs de Aa zodanig aangepast dat deze meer zicht biedt vanuit het plan op de Aa. De groene rand zo-

als omschreven door provincie zit nog steeds in het huidige plan. Dit dijklichaam wordt als tuin uitgegeven. Vanwege een verplichte beschermings- en onderhoudsstrook van het waterschap kunnen hier geen bouwwerken worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan wordt ook vergunningsvrij bouwen uitgesloten door middel van de dubbelbestemming "Waarde - Openheid". Vanuit het streven naar een zachte overgang worden vanuit de planontwikkeling ook diverse bomen achter de woningen aangeplant (met instandhoudingsverplichting).

Tot slot geeft de provincie aan dat de meest zuidelijke woning stedenbouwkundig los komt van het plan. Zoals omschreven kent het stedenbouwkundig plan langs de Aa juist een informele opzet. Gelijk als bij het bestaande dorp is de situering van de woningen deels gebaseerd op de rivierloop en deels op basis van toevalligheden. Rooilijnen en massa's zijn hier zelden rechtlijnig of opgelijnd. Juist deze toevalligheid dient zich ook bij deze woning aan, waar twee watergangen elkaar benaderen. De oriëntatie van de woning leidt tot een passend antwoord op de nieuw te graven watergang, terwijl de achterkant zich juist oriënteert op de weidse polder aan de overzijde van de Aa. Met een lage kap aan de zuidoostelijke zijde zorgt deze woning er ook voor dynamiek en variatie in deze dorpsrand, hetgeen ook door de provincie wordt nagestreefd. Naar aanleiding van de reactie van de provincie is de watergang langs de zuidrand van het plangebied verlengd tot ongeveer halverwege het perceel waarop deze woning wordt gebouwd.

6.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Woningbouw is al 20 jaar een gespreksonderwerp tussen de Dorpsraad van Nieuwer Ter Aa en het gemeentebestuur. Dit overleg heeft er uiteindelijk toe geleid dat de dorpsraad op 29 mei 2020 een principeverzoek heeft ingediend. Op 15 september 2020 hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Stichtse Vecht met dit principeverzoek ingestemd. De inwoners van Nieuwer Ter Aa hebben, onder aanvoering van de dorpsraad, zelf een planlocatie aangedragen aan de zuidzijde van het dorp. Samen met de inwoners van Nieuwer Ter Aa is een bouwplan gemaakt voor een sociale en duurzame wijk, in eerste instantie voor de eigen inwoners, passend bij de omvang, woonbehoefte en uitstraling van dit karakteristieke dorp. Dit vanuit de gedachte 'voor het dorp, door het dorp'. Uit een enquête onder de dorpsbewoners bleek dat ongeveer 95 van de adressen voorstander is van de realisatie van woningen in het plangebied. Ook de School met de Bijbel, Sport- en toneelverenigingen en de lokale kerkgenootschappen hebben aangegeven verblijd te zijn met extra inwoners voor het dorp. Dit zal goed helpen om de vitaliteit van deze voorzieningen op peil te houden. De plannen op initiatief van de Dorpsraad zijn gestart en in goed overleg met de Dorpsraad uitgewerkt.

6.4. Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is van vrijdag 15 december 2023 tot en met donderdag 25 januari 2024 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Gedurende die termijn zijn 9 zienswijzen / reacties ingediend. Op woensdag 17 januari is er vanuit ontwikkelaar en gemeente een brede inloopbijeenkomst georganiseerd. Op deze informatiebijeenkomst is onder meer het ontwerp

bestemmingsplan gepresenteerd. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota zienswijzen Bestemmingsplan Clarenborg Nieuwer Ter Aa¹⁸.

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

¹⁸ Gemeente Stichtse Vecht, Nota zienswijzen Bestemmingsplan Clarenborg Nieuwer Ter Aa, Maarssen, 19 maart 2024

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Groen	13
Artikel 4	Maatschappelijk	14
Artikel 5	Tuin	16
Artikel 6	Verkeer	17
Artikel 7	Water	18
Artikel 8	Wonen	19
Artikel 9	Waarde - Aardkundige waarden	23
Artikel 10	Waarde - Archeologie 4	25
Artikel 11	Waarde - Openheid	28
Artikel 12	Waterstaat - Waterkering	30
Hoofdstuk 3	Algemene regels	32
Artikel 13	Antidubbelregel	32
Artikel 14	Algemene bouwregels	33
Artikel 15	Algemene gebruiksregels	35
Artikel 16	Algemene aanduidingsregels	37
Artikel 17	Algemene afwijkingsregels	38
Artikel 18	Algemene wijzigingsregels	40
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	41
Artikel 19	Overgangsrecht	41
Artikel 20	Slotregel	42
Bijlagen bij regels		
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	
Bijlage 2	Stedenbouwkundig plan	
Bijlage 3	Beeldkwaliteitplan	

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Nieuwer Ter Aa - Clarenborg met identificatienummer NL.IMRO.1904.BPCLarenborgNTA-VG01 van de gemeente Stichtse Vecht.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aaneengebouwde woning

Een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee-aaneen gebouwde woningen.

1.6 aanlegsteiger

bouwwerk, geen gebouw zijnde, boven het water en deels op de oever (om van en naar te lopen), bedoeld voor het aanleggen van vaartuigen en of andere doeleinden, zoals terras;

1.7 aan huis verbonden bedrijf

Een bedrijf of het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk dat niet krachtens milieuregelgeving vergunnings- of meldingsplichtig is, dat door de gebruiker van een woning in die woning of een bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Detailhandel, horeca, kinderdagverblijven, seksinrichtingen, prostitutie, koeriersbedrijven en (personen-)transport vallen hier niet onder.

1.8 aan huis verbonden beroep

Een dienstverlenend beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door de gebruiker van een woning in die woning of een bijbehorend bouwwerk uitgeoefend wordt, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Detailhandel, horeca, kinderdagverblijven, seksinrichtingen, prostitutie, koeriersbedrijven en (personen-)transport vallen hier niet onder.

1.9 afhankelijke woonruimte

Een onderdeel van het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.10 antenne-installatie

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.11 archeologische waarde

De aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

1.12 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.13 bebouwingsgrens

Een grens van een bouwperceel, welke niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen.

1.14 bebouwingspercentage

De gezamenlijke oppervlakte van gebouwen op een bouwperceel, in procenten van de oppervlakte van dat bouwperceel. In geval van meerdere eigenaren wordt het percentage naar rato van het oppervlak van het in eigendom zijnde perceel bepaald.

1.15 bestand

- a. bij bebouwing: een legaal bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van de terinzagelegging is ingediend, dan wel een bouwwerk welke naar het doorlopen van een wijzigings- of afwijkingprocedure kan worden vergund, tenzij in de regels anders bepaald;

- b. bij gebruik: het legale gebruik dat bestaat op het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen, dan wel nadien kan worden gebruikt krachtens een verleende vergunning, tenzij in de regels anders bepaald.

1.16 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.19 bijgebouw

Een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een op zich zelf staand, vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, niet direct bereikbaar vanuit het hoofdgebouw.

1.20 bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.21 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.22 bouwlaag

Een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en ruimte onder de kap, indien deze niet normaal beloopbaar zijn.

1.23 bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Bij woningen betreft dit het gehele perceel inclusief voor- en zijtuinen.

1.24 bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.25 bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.26 bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.27 dakkapel

Een constructie ter vergroting van een gebouw, met één of meer ramen, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.28 dakopbouw

Een constructie ter vergroting van een gebouw, met één of meer ramen, welke zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie deels, maar ten hoogste 1,5 meter, boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in beide dakvlakken van het dak zijn geplaatst, evenwijdig aan de dakvlakken.

1.29 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.30 dienstverlening

Het (naar openingstijden) met een winkel vergelijkbare onderneming die is gericht op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en wordt geholpen, zulks met uitzondering van horecaondernemingen en seksinrichtingen/prostitutie.

1.31 erf

Een al dan niet bebouwd perceel, of gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

1.32 erotisch getinte vermaaksfunctie

Een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.

1.33 gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.34 geluidgevoelig object

Woningen, alsmede gebouwen, terreinen en ruimten als bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.35 geluidsluwe buitenzijde

Buitenruimte van de woning waar de geluidbelasting (indien gelegen aan de bronzijde) niet meer dan 5 dB hoger is dan de ten hoogste toelaatbare waarde of de als geluidsluw aangemerkte gevel (indien de geluidbelasting van deze hoger is dan de ten hoogste toelaatbare waarde).

1.36 geluidsluwe zijde

Zijde van de woning waar de geluidbelasting minder dan de ten hoogst toelaatbare waarden bedraagt: 48 dB voor wegverkeer, 55 dB voor spoorwegen, 50 dB(A) voor industrie; waarbij rekening wordt gehouden met cumulatie; de geluidsluwe zijde dient voor alle geluidbronnen geluidsluw te zijn.

1.37 hoofdgebouw

Een gebouw dat, gezien zijn bestemming, vorm of gebruik, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

1.38 huishouden

Persoon of groep personen die een huishouding voert, niet zijnde (bedrijfsmatige) kamerbewoning/ kamerverhuur.

1.39 huishouding

Regeling van het huishouden, familieleven, huisgezin.

1.40 kamerbewoning/ kamerverhuur

Het gebruik van een hoofdgebouw of met het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken door meer dan één zelfstandig huishouden.

1.41 kap

Een gesloten bovenbeëindiging van een bouwwerk waarbij bij een horizontale projectie ten minste 50% van het gebouw wordt afgedekt met hellende dakvlakken.

1.42 kelder

Een grotendeels ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorende bovengronds bouwwerk.

1.43 kelderingang

Een constructie die dient voor de toegang tot een kelder.

1.44 mantelzorg

Het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op het fysieke, psychische en/of sociale vlak.

1.45 nevenactiviteit

Een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m²), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat.

1.46 nutsvoorzieningen

Gebouwde dan wel ongebouwde voorzieningen ten behoeve van algemene nutsdoeleinden zoals de watervoorziening, afval, energievoorziening of het (tele)communicatie-verkeer.

1.47 omgevingsvergunning

Een vergunning voor het uitvoeren van een project dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo).

1.48 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder b van de Wabo.

1.49 ondergeschikte detailhandel

Detailhandel vanuit vestigingen/voorzieningen die als hoofdactiviteit geen detailhandel hebben en waarvan de detailhandelsfunctie in ruimtelijk, functioneel en inkomenswerwend aantoonbaar ondergeschikt en gelieerd is aan de hoofdfunctie.

1.50 ondergeschikte functie

Functie die ondergeschikt is aan de hoofdfunctie.

1.51 ondergronds bouwwerk

Een gebouw, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen beneden peil.

1.52 opslag

Het bewaren van goederen, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, bewerking, verwerking, handel en/of activiteiten van administratieve aard.

1.53 overkapping

Een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het gebruiksgenot van het gebouw of de standplaats en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren.

1.54 peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het oorspronkelijke aansluitende terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

- c. voor gebouwen in het talud van de dijk: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de van de dijk afgekeerde zijde van het gebouw;
- d. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.

1.55 perceelsgrens

Een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

1.56 permanent geluiddichte gevel (dove gevel)

- a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede,
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

1.57 prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.58 seksinrichting

Een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.59 staat van bedrijfsactiviteiten

Een als Bijlage 1 bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen.

1.60 straatmeubilair

Straatmeubilair: bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-)voorzieningen, zoals:

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
- b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame (inclusief de reclame zelf);
- c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van niet meer dan 50 m³ en een hoogte van niet meer dan 3 meter, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- d. (ondergrondse) afvalinzamelsystemen.

1.61 twee-aaneen gebouwde woning

Een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee-aaneen gebouwde woningen.

1.62 voorgevel

De lijn waarin de voorgevel van het (hoofd)gebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

1.63 voorgevellijn

Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.64 voorzieningen van openbaar nut

Voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

1.65 vrijstaande woning

Een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning of functie.

1.66 woning/wooneenheid

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.67 woonzorgvoorziening

Een voorziening met (on)zelfstandige woonruimten met daarbij behorende zorgvoorzieningen, afgestemd op een specifieke doelgroep die gelet op hun fysieke of psychische gesteldheid zonder deze 24 uren zorg niet zelfstandig kunnen wonen. Algemene ruimten ten behoeve van de onzelfstandige bewoning, zorg en/of bedrijfsvoering worden hieronder begrepen, met uitzondering van een bedrijfswoning.

1.68 zijgevel

De zijgevel links of rechts, meestal haaks op de voorgevel, zoals deze bij de bouw is gerealiseerd en grenzend aan het zijerf.

1.69 zorgwoning

een gebouw of een zelfstandig gedeelte van een gebouw aangepast voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en hun verzorgers, gericht op het verlenen van zorg.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de afstand:
De afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot (bouw)perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.
- b. de afstand tot de bouwperceelsgrens:
Tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.
- c. de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel, bouwvlak of ander terrein:
Buitenwerks boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen bouwwerken worden opgeteld.
- d. de bouwhoogte van een antenne-installatie:
 1. Ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
 2. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.
- e. de bouwhoogte van een bouwwerk:
Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- f. de breedte van een bouwperceel:
Tussen de twee zijdelingse perceelsgrenzen, gemeten in de grens van het bouwvlak of rooilijn.
- g. de dakhelling:
Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- h. de goothoogte van een bouwwerk:
Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met dien verstande dat bij een lessenaarsdak het laagste punt van het dak als goothoogte wordt aangemerkt.
- i. de horizontale diepte van een bouwwerk:
Tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel.
- j. de inhoud van een bouwwerk:
Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van de daken en dakkapellen.
- k. de oppervlakte van een bouwwerk:
Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
- l. de oppervlakte van een overkapping:
Tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

- m. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk:
Van het peil tot aan de bovenzijde van de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals stoepen, stoeptreden, trappen, funderingen, kelderkoekoeken, erkers, plinten, pilasters, kozijnen, gevel- en kroonlijsten, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen en/of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, met de daarbij behorende:
- c. speelvoorzieningen;
- d. kunstobjecten en straatmeubilair;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. afvalinzamelingssystemen;
- g. voet- en fietspaden;
- h. overige functioneel met de bestemming "Groen" verbonden voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken op de in lid 3.1 bedoelde gronden gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de oppervlakte van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 20 m²;
- c. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- d. de bouwhoogte van straatmeubilair niet meer mag bedragen dan 3 meter;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 5 meter.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een woonzorgvoorziening met zorgwoningen, met de daarbij behorende:
 - b. tuinen en erven;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. overig functioneel met de bestemming "Maatschappelijk" verbonden voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen op de in lid 4.1 bedoelde gronden gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. uit akoestisch onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai, òf,
 2. burgemeester en wethouders hogere waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder hebben vastgesteld of hebben laten vaststellen en wordt voldaan de voorwaarden uit het besluit hogere waarden, òf,
 3. een permanent geluiddichte gevel (dove gevel) wordt gerealiseerd;
- b. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte(m)' is aangegeven;
- c. het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen op de in lid 4.1 bedoelde gronden gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd, op minimaal 1 meter afstand achter de voorgevellijn;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 meter bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- c. de gronden, gelegen buiten het bouwvlak mogen voor maximaal 50% bebouwd worden met een maximum van 50 m²;
- d. de goot- en bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 meter;
- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- f. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk of overkapping mag niet meer bedragen dan de dakhelling van het hoofdgebouw.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op de in lid 4.1 bedoelde gronden gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar het openbaar gebied gekeerde voorgevellijn van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn van de naar het openbaar gebied gekeerde voorgevellijn van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen; met daarbij horende:
- c. in- en uitritten;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. overige functioneel met de bestemming "Tuin" verbonden voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van bouwwerken op de in lid 5.1 bedoelde gronden gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van aangrenzende hoofdgebouwen worden gebouwd;
- b. gebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan, met uitzondering van het bouwen van een erker of toegangsportaal aan de voor- of zijgevel van een hoofdgebouw, met dien verstande dat:
 1. de bouw van een erker of toegangsportaal niet ten koste mag gaan van parkeerplaatsen op eigen erf;
 2. de breedte van een erker of toegangsportaal niet meer mag bedragen dan tweederde van de breedte van de voor- of zijgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat het te allen tijde mogelijk is een totaal aan erkers of toegangsportalen van 5 m² per hoofdgebouw te realiseren;
 3. de bouwhoogte van een erker of toegangsportaal niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,30 meter;
 4. de horizontale diepte van een erker of toegangsportaal niet meer mag bedragen dan 1,5 meter;
- c. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op de in lid 5.1 bedoelde gronden gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar het openbaar gebied gekeerde voorgevellijn van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn van de naar het openbaar gebied gekeerde voorgevellijn van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals pergola's mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten, voet- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op verblijf als de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- b. parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende:
- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. kunstobjecten en straatmeubilair;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. afvalinzamelingssystemen;
- i. in- en uitritten;
- j. overige functioneel met de bestemming "Verkeer" verbonden voorzieningen zoals lichtmasten.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen op de in lid 6.1 bedoelde gronden gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd waarvoor geldt dat:
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de maximale oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 20 m².

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op de in lid 6.1 bedoelde gronden gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van straatmeubilair en speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. bruggen;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. beschoeiingen;
- e. overige kunstwerken;
- f. groenvoorzieningen;
- g. recreatief medegebruik;
- h. overige functioneel met de bestemming "Water" verbonden voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken op de in lid 7.1 bedoelde gronden gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter gemeten vanaf het gemiddeld waterpeil tot de onderzijde van het bouwwerk;
- b. de hoogte van stuwen en dammen mag maximaal 3 meter bedragen;
- c. de bouw van aanlegsteigers is niet toegestaan.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik als bedoeld artikel 2.1, onder 1c van de Wabo wordt in elk geval verstaan het gebruik van gronden -daaronder begrepen water, aanlegplaatsen en steigers- als ligplaats voor woonboten of -schepen en andere drijvende woongelegenheden, en andere bergingen en drijvende steigers, pontons en soortgelijke voorzieningen, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven in categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten van Bijlage 1, of daarmee gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten;
- c. een fietsenstalling annex nutsvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', met de daarbij behorende:
 - d. tuinen en erven;
 - e. in- en uitritten;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - h. overig functioneel met de bestemming "Wonen" verbonden voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen op de in lid 8.1 bedoelde gronden gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. uit akoestisch onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï, òf,
 2. burgemeester en wethouders hogere waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder hebben vastgesteld of hebben laten vaststellen en wordt voldaan de voorwaarden uit het besluit hogere waarden, òf,
 3. een permanent geluiddichte gevel (dove gevel) wordt gerealiseerd;
- b. hoofdgebouwen worden in de volgende vorm gebouwd:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': vrijstaande woningen;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': twee-aaneengebouwde woningen;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand of twee-aaneen': vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd': aaneengebouwde woningen;
 5. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld': gestapelde woningen;
- c. het aantal woningen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- d. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- e. de bouwdiepte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan:
 1. 12 meter voor (twee)aaneengebouwde woningen;
 2. 15 meter voor vrijstaande woningen;

- f. het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven.

8.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen op de in lid 8.1 bedoelde gronden gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd, op minimaal 1 meter afstand achter de voorgevellijn;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 meter bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- c. de gronden, gelegen buiten het bouwvlak mogen voor maximaal 50% bebouwd worden met een maximum van 50 m²;
- d. de goot- en bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag
 1. niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 meter;
 2. in afwijking van het bepaalde onder 1 mag de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, die in het Beeldkwaliteitplan zoals opgenomen in Bijlage 3, afgedekt zijn met een kap, een bouwhoogte van 5 meter hebben;
- e. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,3 meter;
- f. de bouwhoogte van het gedeelte van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk mag voor zover gelegen binnen een afstand van:
 1. 1 meter van het naburige erf, niet meer bedragen dan 3,3 meter;
 2. 2 meter van het naburige erf, niet meer bedragen dan 4 meter;
 3. 3 meter van het naburige erf, niet meer bedragen dan 5 meter;
 4. 4 meter en verder van het naburige erf, niet meer bedragen dan 6 meter;
- g. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk of overkapping mag niet meer bedragen dan de dakhelling van het hoofdgebouw;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' is uitsluitend een bijgebouw toegestaan, met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte(m)' is aangegeven.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op de in lid 8.1 bedoelde gronden gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar het openbaar gebied gekeerde voorgevellijn van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn van de naar het openbaar gebied gekeerde voorgevellijn van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen als bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder d van de Wet ruimtelijke ordening ten aanzien van de positionering van hoofdgebouwen, de minimum danwel de maximum goothoogte, de rooilijn waarin een hoofdgebouw wordt gepositioneerd en/of de nokrichting, teneinde een stedenbouwkundige opzet te bewerkstelligen zoals in het Stedenbouwkundig plan Nieuwer ter Aa (zie Bijlage 2) wordt beoogd.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Verboden gebruik

Onder strijdig gebruik als bedoeld artikel 2.1, onder 1c van de Wabo wordt in elk geval verstaan:

- a. het gebruik van een woning voor meer dan één huishouden;
- b. kamerverhuur/-bewoning.

8.4.2 Aan huis verbonden beroepen en bedrijven

Gebruik van ruimten in het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis wordt als gebruik in overeenstemming met de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het vloeroppervlak in gebruik voor een beroep of bedrijf aan huis mag niet meer dan 33% bedragen van het gezamenlijke vloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m²;
- b. het gebruik mag geen grote verkeersaantrekkende werking hebben en nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer, waaronder parkeren;
- c. er mag geen horeca, geen seksinrichting, geen koeriers of (personen)vervoersbedrijf, geen kinderdagverblijf en geen detailhandel plaatsvinden, met uitzondering van functionele ondergeschikte en niet zelfstandige detailhandel;
- d. het beroep of de activiteit dient alleen door de bewoner(s) te worden uitgeoefend. Op het betreffende adres is het te werk stellen van personeel dat niet woonachtig is op het betreffende adres en geen onderdeel uitmaakt van het huishouden, niet toegestaan;
- e. het gebruik mag geen afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- f. de ruimtelijke uitstraling moet passend zijn binnen de functie van het hoofdgebouw en het woongebied.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

8.5.1 Mantelzorg

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 8.4.1, sub a voor het in gebruik nemen (van een deel) van het hoofdgebouw of de bijbehorende bouwwerken als extra wooneenheid ten behoeve van mantelzorg mits:
 1. de mantelzorg noodzakelijk is en dat blijkt uit een medische of sociale indicatie. Indien er sprake is van een ouder - kindrelatie, waarbij de ouder(s) 65 jaar of ouder is (zijn), is geen medische of sociale indicatie noodzakelijk;

2. het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken bereikbaar is en blijft voor hulpdiensten;
 3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 4. de oppervlakte die wordt gebruikt als extra wooneenheid voor mantelzorg niet meer mag bedragen dan 80 m².
- b. Het bevoegd gezag kan de onder a bedoelde omgevingsvergunning intrekken na beëindiging van de mantelzorg.
- c. Na het intrekken van de omgevingsvergunning, zoals bedoeld sub b, is degene aan wie de omgevingsvergunning was verleend of diens rechtsopvolger, en indien sprake was van afhankelijke woonruimte, verplicht de als dan strijdige situatie te zijner keuze hetzij in de vorige toestand te herstellen, hetzij met het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen.

Artikel 9 Waarde - Aardkundige waarden

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Aardkundige waarden" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van aardkundige waarden.

9.2 Bouwregels

- a. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor bescherming van aardkundige waarden noodzakelijk zijn.
- b. Bouwwerken ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) zijn op de in lid 25.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid.

9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming "Waarde - Aardkundige waarden" zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde, en werkzaamheden uit te voeren ongeacht het bepaalde bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:

- a. het ontgraven, vergraven en egaliseren van gronden;
- b. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verleggen, verruimen en dempen van bestaande waterlopen, sloten, greppels, kolken, oppervlaktewater, oevers, kades en dijken;
- c. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
- d. diepploegen en diepwoelen, zijnde het extra diep -0,4 meter of meer- omploegen, waarbij de kruidlaag volledig wordt omploegd;
- e. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of (grond)waterstand beogen of ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten of het aanleggen van verhardingen waarbij het verhard oppervlak uitbreidt met meer dan 1.000 m²;
- f. het scheuren van grasland.

9.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 9.3.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. het aanleggen van verhardingen ten behoeve van in- en uitritten;
- b. werken of werkzaamheden, behorende bij de aanleg van zwembaden, indien en voor zover daarvoor bij omgevingsvergunning is afgeweken van de bestemmingsregels;

- c. werken of werkzaamheden die op het moment van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning.

9.3.3 Toepasbaarheid

De vergunning wordt verleend indien door de in lid 9.3.1 genoemde werken of werkzaamheden, dan wel door de gevolgen daarvan, hetzij direct, hetzij indirect de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, niet blijvend onevenredige of niet onevenredig kunnen worden aangetast, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen. Onder waarden en functies worden in ieder geval verstaan de cultuurhistorische, natuurlijke en landschapswaarden in het betrokken gebied.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 4

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie 4" aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

10.2 Bouwregels

- a. Op de gronden met de bestemming "Waarde - Archeologie 4" mogen geen bouwwerken worden gebouwd;
- b. In afwijking van het bepaalde sub a zijn bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen op de in lid 10.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:
 - 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid;
 - 2. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden gerealiseerd;
 - 3. een bouwwerk waarbij de bodemverstoring minder dan 500 m² bedraagt, dan wel meer dan 500 m² bedraagt en de diepte niet meer dan 0,3 meter.

10.3 Afwijken bouwregels

- a. In afwijking van het bepaalde in lid 10.2 mogen gebouwen en bouwwerken en andere bouwwerkzaamheden volgens de andere daar voorkomende bestemming(en) gerealiseerd worden, mits op basis van het archeologisch rapport dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ingediend en waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders blijkt dat:
 - 1. archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
 - 2. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
 - 3. er geen archeologische waarden aanwezig zijn.
- b. Aan de omgevingsvergunning als bedoeld sub a kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen: de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. Het bevoegd gezag wint advies in van een door hen aan te wijzen deskundige, alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen.

10.4 Omgevingsvergunning uitvoeren werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden

10.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming "Waarde - Archeologie 4" zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde, en werkzaamheden uit te voeren ongeacht het bepaalde bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:

- a. het ontgronden, afgraven (waaronder onder andere saneren), onderzuigen, egaliseren, verlagen, afplaggen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de landbodemstructuur, dieper dan 0,3 meter beneden het maaiveld;
- b. het ontgronden, baggeren, afgraven (waaronder onder andere saneren), onderzuigen verlagen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de waterbodemstructuur;
- c. het graven, verbreden, verdiepen van watergangen en waterpartijen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- e. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van drainage;
- g. het aanleggen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- h. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verhoging of verlaging van de grondwaterstand;
- j. het verwijderen van fundamenteen dieper dan 0,3 meter beneden het maaiveld.

10.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 10.4.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van onderhoudsbaggerwerkzaamheden die aantoonbaar niet dieper gaan dan in het recente verleden bereikte baggerdieptes;
- c. indien zij een oppervlakte en diepte beslaan zoals bepaald in lid 10.2, sub b, onder 3;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- e. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
 1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
 2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

10.4.3 Toepasbaarheid

- a. In afwijking van het bepaalde in lid 10.4.1 kan een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid uitgevoerd worden mits op basis van een archeologisch rapport, dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt ingediend, en naar het oordeel van burgemeester en wethouders, blijkt dat:
 1. archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
 2. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen

tot behoud of ontwikkeling van die waarden;

3. er geen archeologische waarden aanwezig zijn.
- b. Het overleggen van een archeologisch rapport als bedoeld onder a is niet vereist indien de aanvraag betrekking heeft op het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden zoals bedoeld in lid 10.4.2, sub c.
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking op grond waarvoor eerder een omgevingsvergunning is afgegeven als bedoeld in lid 10.3 en/of het bepaalde onder a. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. Lid 10.4.4 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

10.4.4 Voorschriften bij een omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.4.1 kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

10.4.5 Advies

Het bevoegd gezag wint advies in van een door hen aan te wijzen deskundige, alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen.

Artikel 11 Waarde - Openheid

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Openheid" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding van de voorkomende visueel-ruimtelijke kwaliteit die wordt ontleend aan de landschappelijke openheid, waarbij de bestemming "Waarde - Openheid" voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

11.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de maximum bouwhoogte 1 meter bedraagt.
- b. De gronden als bedoeld in lid 11.1 worden niet aangemerkt als erf als bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

11.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming "Waarde - Openheid" zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde, en werkzaamheden uit te voeren ongeacht het bepaalde bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:

- a. het beplanten van gronden met houtgewassen hoger dan 1 meter, ter plaatse van die gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
- b. de aanleg van verhardingen groter dan 50 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden).

11.3.2 Uitzonderingen

Het verbod in lid 11.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

11.3.3 Toepasbaarheid

De vergunning wordt verleend, indien de in lid 11.3.1 bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de visueel-ruimtelijke kwaliteit die wordt ontleend aan de landschappelijke openheid.

11.3.4 Advies

Het bevoegd gezag wint advies in, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning de visueel-ruimtelijke kwaliteit die wordt ontleend aan de landschappelijke openheid wordt aangetast, en welke regels aan de vergunning moeten worden verbonden, van een terzake deskundige, alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen.

Artikel 12 Waterstaat - Waterkering

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waterstaat - Waterkering" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor waterkering en de bijbehorende beschermingszone.

12.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming "Waterstaat - Waterkering" mogen bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde sub a mogen bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen worden gebouwd, indien en voor zover het belang van de waterkering hierdoor niet onevenredig wordt geschaad;
- c. ten behoeve van deze andere onderliggende bestemmingen mag worden gebouwd conform het bepaalde bij de betreffende bestemmingsbepalingen;
- d. het bevoegd gezag ter beoordeling van het bepaalde sub b vooraf advies vraagt aan de beheerder van de waterkering.

12.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

12.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op de in lid 12.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,30 meter, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
- d. het omzetten van grasland in bouwland;
- e. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van bos of boomgaard;
- g. verlagen van het waterpeil;
- h. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het aanleggen of verwijderen van oeverbeschoeiingen;
- j. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie-, of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- k. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
- l. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;

- m. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- n. alle overige werkzaamheden die de waterkering kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van de waterkering.

12.3.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 12.3.1 is niet van toepassing, indien de werkzaamheden:

- a. behoren tot het normale onderhoud en beheer gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de waterkering;
- b. uit een oogpunt van bescherming van de waterkering van niet ingrijpende betekenis zijn.

12.3.3 Voorwaarden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 12.3.1 zijn slechts toelaatbaar,

- a. indien is gebleken dat de in dat lid genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de waterkering;
- b. het bevoegd gezag ter beoordeling van het bepaalde sub a vooraf advies vraagt aan de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 14 Algemene bouwregels

14.1 Algemene bepalingen met betrekking tot ondergronds bouwen

- a. Ondergrondse bouwwerken mogen worden gerealiseerd binnen bouwvlakken en binnen de direct omringende gronden, waar de bijbehorende bouwwerken mogen worden opgericht, enkel onder de gebouwen die daar zijn of worden opgericht, met dien verstande dat:
 1. ondergeschikte kelderingen en kelderkoekoeken wel buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen zijn toegestaan;
 2. ondergrondse bouwwerken waterdicht moeten worden uitgevoerd;
 3. door middel van een grondwaterstandberekening men dient aan te tonen dat voldaan wordt aan de grondwaternorm en dat in omliggende, bestaande wijken de grondwaterstand niet onevenredig verslechterd;
 4. indien onder de bestemming is aangegeven dat ondergronds bouwen niet is toegestaan, mag niet ondergronds worden gebouwd.
- b. Ondergrondse bouwwerken die meer dan 1 meter buiten het buitenwerk van het bovengronds gelegen gebouw worden gerealiseerd, tellen mee in de oppervlakteregeling voor bijbehorende bouwwerken.
- c. Bergbezinkbassins zijn toegestaan binnen de bestemmingen "Groen", "Tuin" en "Verkeer".

14.2 Afwijken van de bouwregels voor bouwen buiten bovengronds gelegen gebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 14.1, sub a ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de verticale diepte van kelders mag niet meer bedragen dan 3,5 meter beneden peil;
- b. een kelder mag, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, niet minder dan 0,10 meter onder het aansluitende afgewerkte terrein zijn gelegen;
- c. de afstand tot de perceelgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 meter;
- d. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel, met dien verstande dat ondergeschikte kelderingen en kelderkoekoeken wel zijn toegestaan.

14.3 Overschrijdingen bouwgrenzen door ondergeschikte bouwdelen

De in het plan opgenomen regels met betrekking tot bouwgrenzen, zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen door:

- a. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen met niet meer dan 50 cm;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de voorgevellijn niet meer dan 20 cm bedraagt;
- c. reclametoestellen en draagconstructies voor reclame met niet meer dan 50 cm;
- d. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, galerijen en luifels, mits zij de voorgevellijn met niet meer dan 50 cm overschrijden;

- e. balkons, mits zij de voorgevellijn met niet meer dan 1 meter overschrijden;
- f. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwgrens met niet meer dan 1 meter overschrijden;
- g. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevellijn met meer dan 1 meter overschrijden;
- h. vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen, die deel uitmaken van een gebouw, voor zover deze binnen een bouwvlak worden opgericht en de voor dat gebouw toegestane maximale hoogte met niet meer dan 3 meter wordt overschreden;
- i. dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties, voor zover deze niet hoger zijn dan 3 meter en geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste bouwlaag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst;
- j. bergbezinkbassins (dan wel andere waterstaatkundige werken) ten behoeve van de opvang van water (waaronder rioolwater) en afvalinzamelsystemen zowel boven- als ondergronds.

14.4 Bestaande afstanden en maten

- a. In die gevallen dat de bestaande goot- en boeiboordhoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet en/of Wabo tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goot- en boeiboordhoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.
- b. In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet en/of Wabo tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

14.5 Beeldkwaliteit

- a. Bij de toetsing van bouwplannen dient het Beeldkwaliteitplan zoals opgenomen in Bijlage 3 in acht te worden genomen, waarbij het bevoegd gezag advies inwint van een door hen aan te wijzen deskundige, alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen.
- b. Indien de richtlijnen in het Beeldkwaliteitplan zoals opgenomen in Bijlage 3 afwijken van de Welstandsnota, die onderdeel uit maakt van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan van de gemeente Stichtse Vecht, dan prevaleert het het Beeldkwaliteitplan zoals opgenomen in Bijlage 3.
- c. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde sub a, nadat het bevoegd gezag advies heeft ingewonnen van een door hen aan te wijzen deskundige.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

15.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik als bedoeld artikel 2.1, onder 1c van de Wabo wordt in elk geval verstaan:

- a. seksinrichting, prostitutie of erotisch getinte horecabedrijven;
- b. opslag en verkoop van vuurwerk;
- c. het gebruik van een (bedrijfs)woning voor meer dan één huishouden;
- d. commerciële kamerbewoning/-verhuur;
- e. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval en/of bouwmaterialen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- f. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- g. het plaatsen van zeecontainers voor de opslag van goederen;
- h. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud.

15.2 Toegestaan gebruik

Onder een gebruik, strijdig met een bestemming, wordt niet verstaan:

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen;
- b. het opslaan van stoffen die noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden en de daarbij behorende voorzieningen;
- c. het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de bestemming.

15.3 Parkeren

15.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het oprichten van gebouwen en bouwwerken ten dienste van de bestemming kan alleen worden verleend indien in, op of onder het gebouw dan wel op het onbebouwde terrein dat bij het gebouw hoort, in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, conform de parkeernormen zoals opgenomen in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan Stichtse Vecht 2013, deel B: Nota Parkeernormen, vastgesteld door de raad op 29 september 2015. Indien de nota niet voorziet in een parkeernorm voor een specifieke functie, stelt het bevoegd gezag een parkeernorm vast.

15.3.2 Afwijken van de parkeernormen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 15.3.1 indien:

- a. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte redelijkerwijs niet kan worden verlangd of
- b. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen.

15.4 Wijziging beleidsregels

Indien de in lid 15.3.1 bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

Artikel 16 Algemene aanduidingsregels

16.1 NatuurNetwerk Nederland

16.1.1 Aanduidingsregels

De op voor 'Overige zone - NatuurNetwerk Nederland' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de gronden ten behoeve van de instandhouding en realisatie van het NatuurNetwerk Nederland.

16.1.2 Omgevingsvergunning uitvoeren werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, uit te voeren:
 1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,6 meter onder het maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
 3. het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
 4. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;
 5. het vellen of rooien van bos, alsmede het verwijderen van landschapselementen;
 6. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
 7. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
 8. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.
- b. Het sub a vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:
 1. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
 2. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan.
- c. De sub a bedoelde vergunning wordt slechts verleend, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden die het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
- d. Alvorens een vergunning te verlenen als bedoeld sub a wint het bevoegd gezag advies in van een door het bevoegd gezag aan te wijzen ter zake deskundige, ingeval advies nodig wordt geacht.

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

17.1 Afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een bovengrondse inhoud van maximaal 75 m³ en een bouwhoogte van maximaal 4 meter;
- b. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met niet meer dan 15%;
- c. overschrijdingen van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover dat van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover dat noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer dan 3 meter bedragen en het bouwvlak mag niet meer dan 15% worden vergroot;
- d. de bouw van reclameobjecten met inbegrip van aankondigingborden, reclamemasten, gevel- en lichtreclames en gebouwenaanduidingen met dien verstande dat de reclameborden geen onevenredig afbreuk doen aan de ruimtelijke situatie en de beeldkwaliteit ter plaatse;
- e. het oprichten van masten en antenne-installaties ten behoeve van (tele)communicatie-doeleinden tot een bouwhoogte van maximaal 40 meter waarbij het beleid gericht is op het combineren van deze voorzieningen, met bestaande of nieuw op te richten bebouwing en op een dusdanige situering dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied;
- f. voor het gebruik van de gronden voor opslag en verkoop van vuurwerk na goedkeuring door de Veiligheid Regio Utrecht (VRU) of de opvolger van deze organisatie onder een andere naam;
- g. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, mits:
 1. er sprake is van langdurige leegstand (langer dan 3 maanden);
 2. het gebruik voor kamerverhuur geen ontwrichting van de ruimtelijke omgeving en daardoor overlast tot gevolg heeft;
 3. het gebruik geen onevenredige nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer, waaronder parkeren;
 4. de tijdelijkheid van de kamerverhuur aantoonbaar is.

17.2 Voorwaarden afwijking

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 17.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- c. de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden alsmede de waarden van karakteristieke of monumentale object, als zodanig op de verbeelding aangegeven, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

17.3 Verkeer

Het bevoegd gezag kan, voor zover de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast;
- b. het bepaalde in het plan ten behoeve van verkeerskundige aanpassingen aan bestaande wegen waarbij bestemmingsgrenzen overschreden worden tot een maximum van 2 meter.

Artikel 18 Algemene wijzigingsregels

18.1 Algemene wijzigingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft.

De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Eenmalig kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde sub a voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde sub a met maximaal 10 %.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, waaronder begrepen het overgangsrecht van dat plan.

19.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken die bestonden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld sub a van dit lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld sub a van dit lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, waaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 20 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als "Regels bestemmingsplan Nieuwer Ter Aa - Clarenborg".

Bijlagen bij regels

Bijlage 1
Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES						
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT			
01	01	- LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW													
0111, 0113	011, 012, 013	- Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L			
0112	011, 012, 013, 016	0 Tuinbouw:													
0112	011, 012, 013	1 - bedrijfsgebouwen	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L			
0112	011, 012, 013	2 - kassen zonder verwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L			
0112	011, 012, 013	3 - kassen met gasverwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L			
0112	0113	4 - champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L			
0112	0163	6 - bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L			
0112	011	7 - wilfokwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L			
0125	0149	0 - Fokken en houden van overige dieren:													
0125	0149	5 - bijen	10	0	30 C	10	30	2	1 G	1					
0125	0149	6 - overige dieren	30	10	30 C	0	30 D	2	1 G	1					
014	016	0 Dienstverlening t.b.v. de landbouw:													
014	016	2 - algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1					
014	016	4 - plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1					
0142	0162	Kl-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1					
15	10, 11	-													
15	10, 11	- VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN													
1551	1051	0 Zuivelprodukten fabrieken:													
1552	1052	2 - consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1					
1581	1071	0 Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:													
1581	1071	1 - v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1					
1583	1081	0 Suikerfabrieken:													
1584	10821	0 Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:													
1584	10821	3 - cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1					
1584	10821	6 - suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1					
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1					
18	14	-													
18	14	- VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT													
182	141	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2					
20	16	-													
20	16	- HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.													
205	162902	- Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1					
22	58	-													
22	58	- UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA													
2222.6	18129	- Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B				
2223	1814	A Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1					
2223	1814	B Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1					
2224	1813	Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B				
2225	1814	Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B				
223	182	Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1					
24	20	-													
24	20	- VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN													
2442	2120	0 Farmaceutische produktenfabrieken:													
2442	2120	2 - verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1					
26	23	-													
26	23	- VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN													
262, 263	232, 234	0 Aardewerkfabrieken:													
262, 263	232, 234	1 - vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1					
30	26, 28, 33	-													
30	26, 28, 33	- VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS													
30	26, 28, 33	A Kantoor- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	1					
31	26, 27, 33	-													
31	26, 27, 33	- VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.													
316	293	Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1					
33	26, 32, 33	-													
33	26, 32, 33	- VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN													
33	26, 32, 33	A Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G	1					
36	31	-													
36	31	- VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.													
361	9524	2 Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m²	0	10	10	0	10	1	1 P	1					
362	321	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B				
363	322	Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2					
3663.1	32991	Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1					
40	35	-													
40	35	- PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER													
40	35	C0 Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:													
40	35	C1 - < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B				
40	35	D0 Gasdistributiebedrijven:													
40	35	D3 - gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1					
40	35	D4 - gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1					
40	35	E0 Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:													
40	35	E2 - blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1					
41	36	-													
41	36	- WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER													
41	36	B0 Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:													
41	36	B1 - < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1					
45	41, 42, 43	-													
45	41, 42, 43	- BOUWNIJVERHEID													
45	41, 42, 43	3 - aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B				
50	45, 47	-													
50	45, 47	- HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS													
501, 502, 504	451, 452, 454	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B				
5020.4	45204	B Autobekleders	0	0	10	10	10	1	1 G	1					
5020.5	45205	Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1					
503, 504	453	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1					
51	46	-													
52	47	- DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN													
527	952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1					

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL BODEM	LUCHT	
55	55	-											
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5552	562	-	Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1		
60	49	-											
60	49	-	VERVOER OVER LAND										
6022	493	-	Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
603	495	-	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B	
63	52	-											
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		L
64	64	-											
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532	-	Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
642	61	B0	zendinstallaties:										
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
65, 66, 67	64, 65, 66	-											
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711	-	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
714	772	-	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	62	-											
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
7481.3	74203	-	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
75	84	-											
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.2	96012	-	Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		

Bijlage 2
Stedenbouwkundig plan

Nieuwer Ter Aa

stedenbouwkundig plan

De Aa is een riviertje in het noordwesten van de provincie Utrecht, van oorsprong een zijtak van de Vecht. De Aa begon bij het 1,5 km ten zuidoosten van Breukelen gelegen kasteel Oudaen; een samentrekking van Oud en Aa. Stromend door een nat polderlandschap ligt aan de Aa het dorp Nieuwer Ter Aa, een klein dorp in de gemeente Stichtse Vecht. Het dorp ligt iets ten westen van de autosnelweg A2. Nieuwer Ter Aa heeft ongeveer 705 inwoners (2022).

Morfologie bestaande dorp.

Het oorspronkelijke dorp, buurtschap, bestond voornamelijk uit een kerk en een aantal grotere boerderijen rond het knooppunt van doorgaande straten. Nu bekend als de Dorpsstraat, Wilhelminastraat en Julianalaan. Deze vormen de oudste jaarringen van het dorp. Twee fraaie panden uit die tijd zijn "Aazicht", een zeer fraai witgepleisterde boerenwoning, dwarstype met hoge opkamer en rieten kap aan de Julianalaan 18 en de boerderij met rieten kap aan de Wilhelminastraat 7. Later is de ruimte tussen de eerste oorspronkelijke boerderijen opgevuld met een aantal pachtershuizen en een enkele villa voor de notabelen. Samen vormen deze het oude centrum. Het fraaie geheel kenmerkt zich vooral door een groot aantal verspringingen in de rooilijnen en bebouwing met afwisselende erven en erfbebouwing. De daaropvolgende ontwikkeling speelt zich in de eeuwen tot aan het interbellum voornamelijk af langs diezelfde assen. De na de oorlog in de wederopbouw aangelegde woningen en die uit de '60- en '70-jaren vormen de eerste buurtjes rond de oude kern. In een voor zo'n klein dorp sterk afwijkende architectuur en met een flinke maatsprong in korrelgrootte zijn ook deze duidelijk leesbaar en als eigen jaarringen herkenbaar als product van hun tijd. Dit laat zich vertalen in beeld, structuur, positionering en als afspiegeling van een volkshuisvestelijke trend in de tijd.

Structuur, parcelering en positionering.

Een belangrijk kenmerk van de stedenbouwkundige opzet van het dorp wordt gekarakteriseerd door de initiële positie van de oudste bebouwing en de latere, quasinonchalant en ad-hoc gepositioneerde opvulling en verdichting. Het dorp vindt zijn oorsprong in de vestiging van de eerste kerk in het jaar 1138. De eerste bebouwing rond de kerk en de latere invulling van de ruimten tussen de diverse hoeves is herkenbaar in de stedenbouwkundig clustering. Hierbij speelt de Aa een bindende rol. De eerste hoeve lagen aan de loop van Aa. Langzaam wordt dit riviertje opgenomen in het dorp. Ook nu is de rivier met een aantal aanpalende groene ruimtes, naast de kerk, de belangrijkste vormgevende factor. De grillige loop van de Aa wordt gevolgd door de bebouwing en de groene ruimte. De verspringing van de rooilijnen ontstaat, naast de eerdergenoemde invullingen tussen de oude boerenerven, voornamelijk door de loop van de Aa. De eerste echte straatstructuur ontstaat aan de Dorpsstraat. Ook hier is de situering met bijbehorende rooilijn en massa's vaak eerder toeval, gedeeltelijk het gevolg van het stroomgebied, dan het gevolg van bewuste planning.



Dit informele karakter is in het oude gedeelte van het dorp overal voelbaar. Grote voortuinen wisselen zich af met boerenerven en minimale voortuinen, zelfs het ontbreken van enige overgang tussen privé en openbaar komt hier voor. Ook is steeds bij het oversteken van het water, of beter gezegd op de plaatsen waar de Aa overkluist is, vol zicht op de aanliggende groene zij- en achtertuinen, moestuinen en achtererven. De latere buurten -jaarringen- hebben een veel formeler karakter in stratenpatroon en positionering. Ook is hier veel meer sprake van herhaling dan van variatie.

Een nieuwe jaarring.

De nieuwe uitbreiding van Nieuwer Ter Aa achter het bestaande bedrijventerrein is ingeklemd tussen het voetbalveld, het bedrijventerrein en het riviertje de Aa. Met aan de zuidzijde een weids uitzicht over de polder. Karakteristiek voor het stukje oude polder is de waterloop midden over het terrein, het weidse uitzicht met lijnen van knotwilgen en de kronkelende loop van de Aa. Op de locatie kunnen ruim vijftig eenheden worden gerealiseerd en is er een mogelijkheid voor het realiseren van een zorggebouw. Doordat er maar een zone is die in aanmerking komt als hoofdtoegangsweg ontstaat een buurtje in de vorm van een ringweg aangesloten als cul-de-sac.

De buurt zal een aantal kwaliteiten en kenmerken combineren die te herkennen zijn in het dorp. Het informelere, vrijere en meer toevallige morfologische karakter van het oude dorp als beeld voor de vrijesectorwoningen en in het bijzonder voor de woningen aan de Aa. Deze zullen deze bijzondere ligging ook verbeelden in de later uit te werken architectuur. Hierbij is de gevel aan de Aa is minstens zo belangrijk als de straatgevel. Het meer formelere karakter van de latere uitbreidingen van Nieuwer Ter Aa is terug te zien in de blokjes met rijwoningen en de twee appartementengebouwen. Zo wordt de herkenbare structuur van het bestaande dorp gebruikt voor de nieuwe uitleg. De overlapping van de twee sferen is herkenbaar in de bebouwing aan het noordelijke deel van de ring.

In de zo te realiseren uitbreiding komen de oorspronkelijke uitgangspunten en karakteristiek van het oude dorp terug. Met een duidelijk herkenbare familiale architectuurstijl ontstaat een buurt met weer een eigen uitdrukking van de tijdgeest maar zonder echt strakke straatjes van de uitbreidingen van de wederopbouw. Plaats dus voor diversiteit in beeld en vorm. Vrijheid in de plaatsing op het erf, in verschijningsvorm en in architectonische uitdrukking. Een nieuwe jaarring aan het dorp.

De cul-de-sac ontsluiting voor autoverkeer is helder en wordt op voetgangersniveau op meerdere plaatsen doorkruist om goed aan te sluiten op het dorp. De inrichting van deze ontsluiting is zo vormgegeven dat de voetganger, de spelende kinderen en bewoner zich veilig voelen en het primaat hebben. Ruimte voor wandeling, verpozen en spel. Hierbij zijn parkeeroplossingen gekozen om dit verder te ondersteunen.



Voorbeeld hiervan is de bundeling van een groot deel van de parkeerplaatsen voor bezoekers tussen het appartementengebouw en de bedrijven aan de oostzijde. Hierdoor blijft een groot deel van het verkeer vooraan in de wijk. Ook het eenzijdig langsparkeren met een versmalde rijbaan aan de zuidzijde ondersteund deze gedachte.

Kwaliteiten.

In de buurt zijn drie belangrijke kwaliteiten terug te vinden die het oude dorp karakteriseren. Het zicht aan de zuidzijde op de polder over het weidse landschap met de nieuw aan te leggen brede waterloop als natuurlijke overgang. Een nieuw te introduceren binnenhof als verblijfsgebied en gemeenschappelijk tuin met een wat meer privé-karakter als de openbare ruimte. Deze binnenhof refereert aan de vele groene ruimten rond de Aa.

De twee morfologische te onderkennen varianten in het oude dorp; formeel en informeel, worden teruggebracht in de stedenbouwkundige opzet van de nieuwe buurt. De ligging voor een deel van de buurt aan de Aa; het meer informele deel. De rijwoningen en appartementen als het meer formele deel. Informeel als het oude dorp, meer formeel als de latere uitbreidingen.

Deze kwaliteiten kunnen voor alle bewoners van het dorp als rondgang ontsloten worden door de introductie van nieuwe wandelmogelijkheden en het stimuleren van ontmoeting. Hierbij is het binnenhof een katalysator voor de wandeling. Het informele deel aan de Aa ondersteund samen met de uniforme behandeling van het dijklichaam aan de cultuurhistorische leesbaarheid van de Aa. Leesbaar als een nieuwe toevoeging met het informele karakter en positionering op het perceel van de oude bebouwing aan de Aa. Door de inrichting van de dijk die juridisch gezekerd wordt blijven de privétuinen op voldoende afstand om het weidse beeld van de rivier niet de storen.

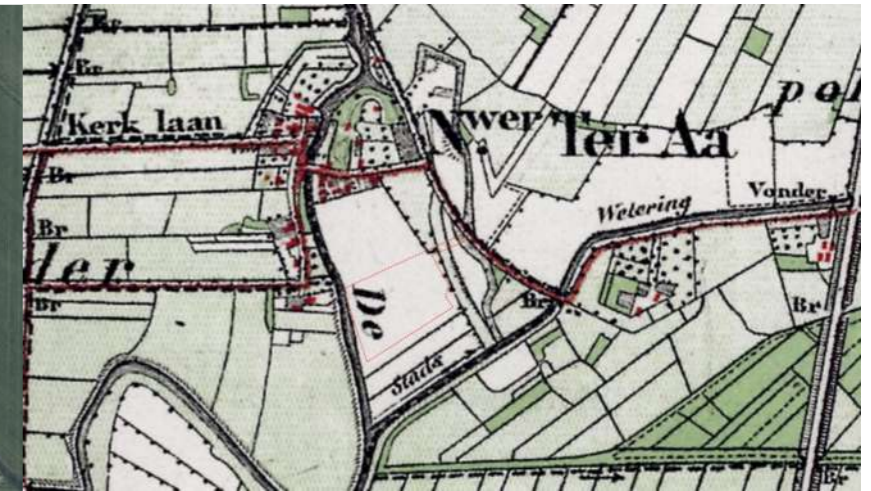
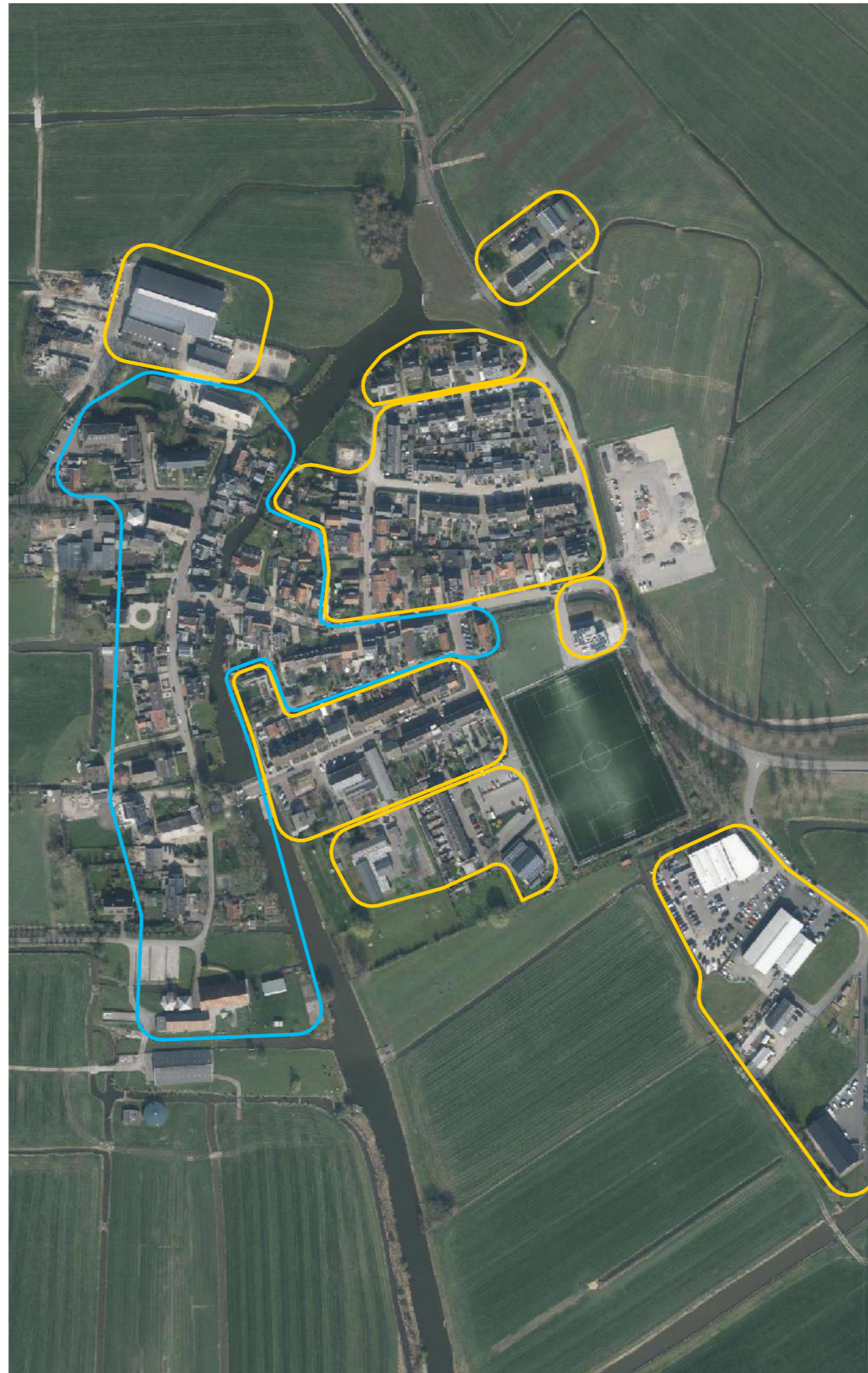
Er is aan de dijk contact mogelijk met de Aa door een belangrijke openbare ruimte aan de waterkant met bankjes en een steiger. Ook is aan een van de voetgangersroutes een plaats voorzien om een aansluiting te maken op een toekomstige ontwikkeling aan de overzijde van de rivier door middel van voetgangersbrug of trekpontje. De binnenhof refereert ook aan het karakter van het oude dorp met de grote erven en kan gebruikt worden als gemeenschappelijk hof. Deze groene ruimte is aangesloten op de genoemde verbindingen en maakt zo onderdeel uit van de groene structuur van het dorp.



Ontwikkeling dorp, herkenbaarheid en jaarringen.

In bovenstaande tekst wordt een aantal keren gesproken over jaarringen. De ontwikkeling van nederzetting tot dorp of stad gebeurt zelden als continuüm maar vindt vaak plaats in tijden van snelle en afwisselend langzame ontwikkeling. Waarbij de snelle groei vaak minder organisch en herkenbaarder is. De stichting van het dorp Nieuwer Ter Aa van uit de kerk en eerste boerderijen met de latere verdichting geeft een beeld wat we nu het karakter van het dorp vinden. Latere grote stappen zoals de bouw in de wederopbouw en de bouwversnelling in de zeventiger jaren zijn ook goed te onderkennen maar worden minder als kwaliteit herkend. Ook deze ingrepen zijn herkenbaar en manifesteren zich misschien naar huidige maatstaven als een mindere kwaliteit. Toch hebben deze buurten in de ontwikkeling, de leesbaarheid van groei en in uitdrukking van tijdsgeest toch een eigen kwaliteit. Je zou dit kunnen zien als een opvolgende jaarring in de stedenbouwkundige groei. Meer als de afgelopen decennia vraagt een goede ontwikkeling om een zoektocht naar het oorspronkelijke van de plek en minder om een kopie van voorbije tijden. Ook in deze buurt willen we zoeken naar wat het archetype van de bebouwing in Nieuwer Ter Aa typisch maakt en wat kunnen we hieruit meenemen naar nu. Vertalen met en naar de eisen en wensen van nu. Zo een buurt realiseren die authentiek is, met het DNA van het dorp maar leesbaar als een authentiek product van deze tijd.

De architectuur van het dorp is authentiek maar zelden classicistisch. Een voorbeeld van een classicistische gevel is het notarishuis bij de referentiebeelden. De andere boerderijen hebben een meer grafische gevel vaak met een bepaalde orde maar zonder dwangmatigheid. Gevelopeningen op plaatsen en vormen die nodig zijn voor het functioneel gebruik. In de Arts en Crafts beweging ook wel aangeduid met Fitness. Deze kwaliteit en inspiratie zal in het beeldkwaliteitplan verder worden uitgewerkt tot werkbaar bouwstenen.

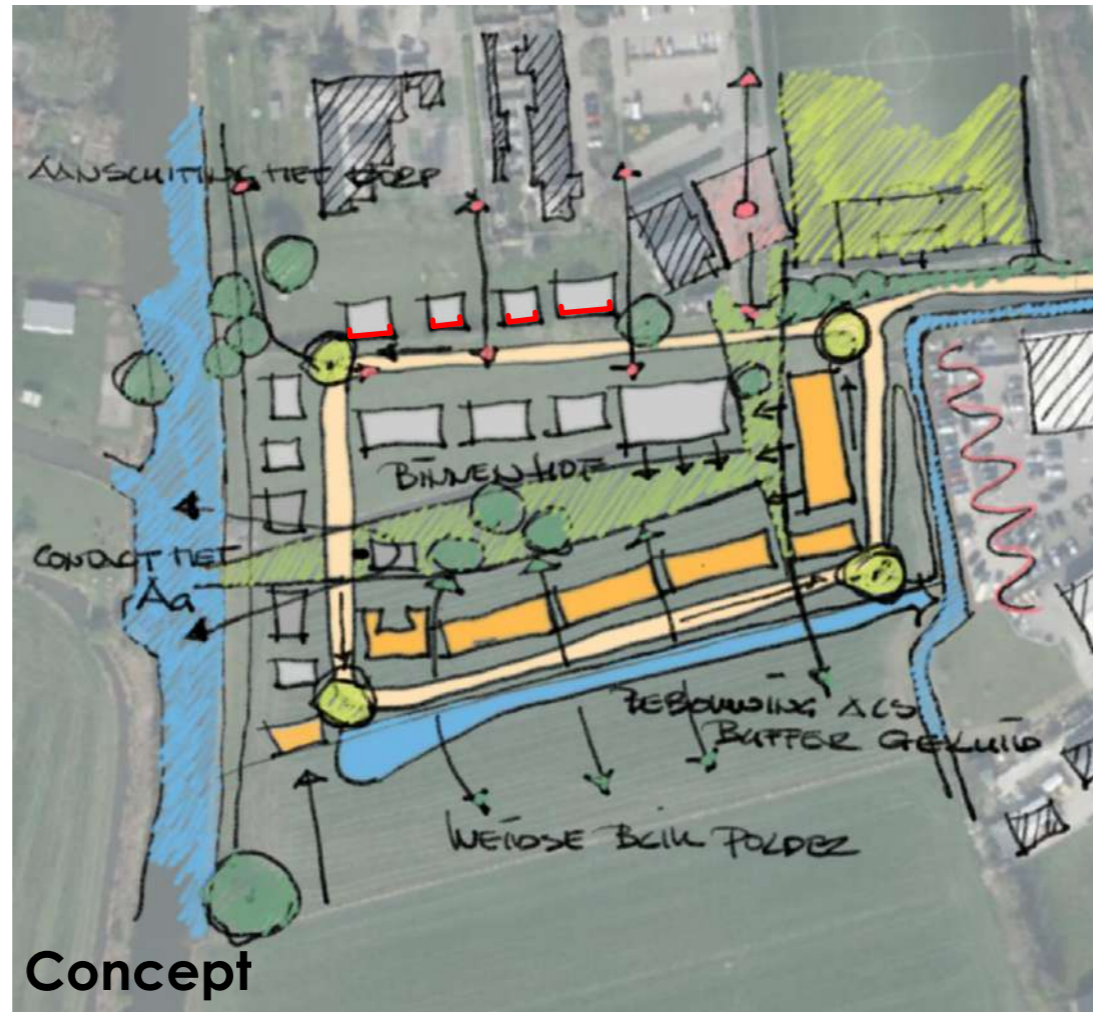


Conceptschets.

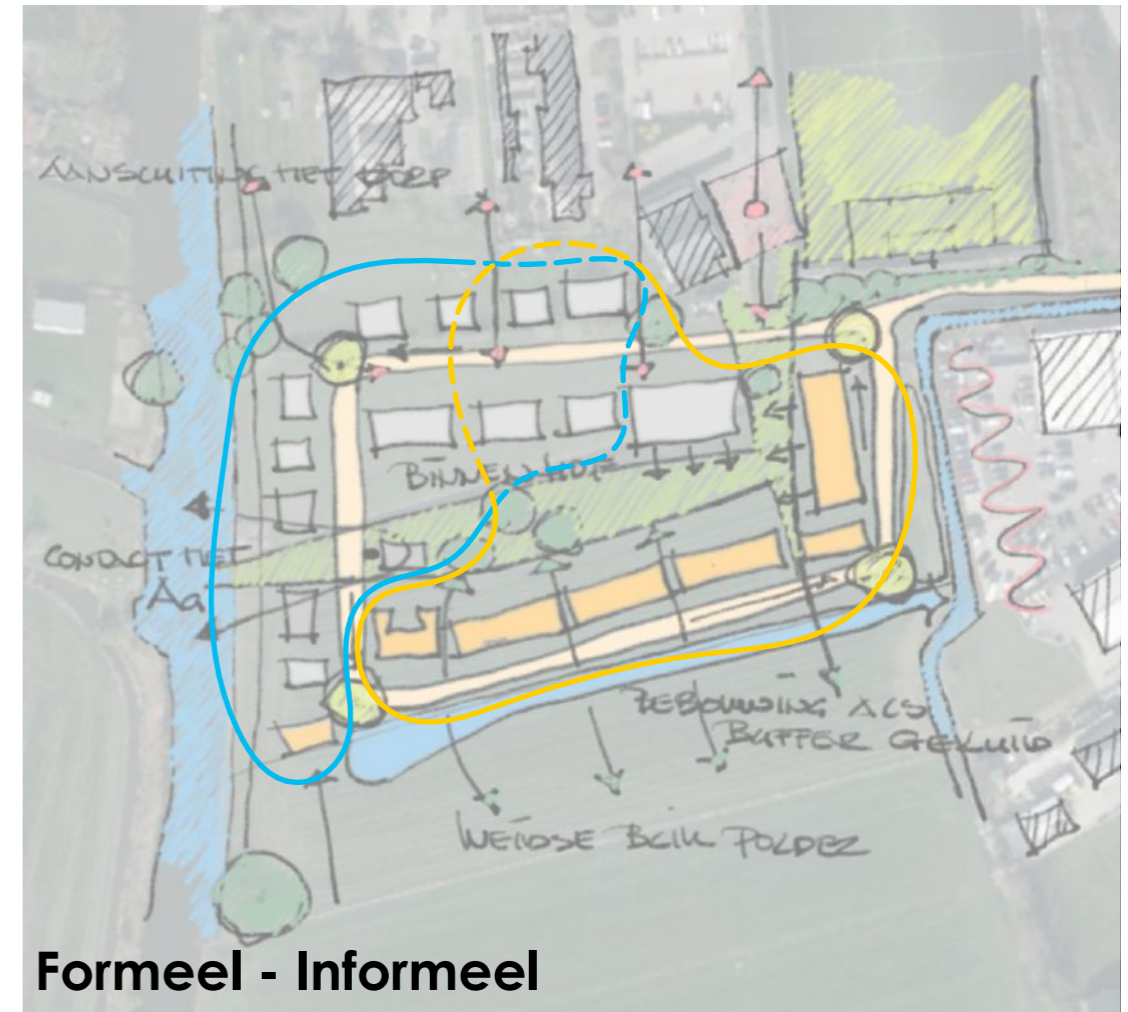
Op de locatie komen een aantal structurerende en sturende elementen bij elkaar. Het riviertje De Aa die als een kralenketting een deel van de gebouwen in het dorp verbindt. Ook staat deze symbool voor het soort landschap, geschiedenis, groei en ontginning van het gebied. De weide, polder aan de zuidzijde met het weidse zicht. De noordelijke bestaande dorpsrand met de route langs de sportkantine als aansluiting op het dorp. De ligging van de uitbreiding in de invloedssfeer van de A2 met een hoge geluidbelasting.

Het combineren van deze elementen met andere voorwaarden leidt tot een concept waarbij, kijkend naar andere dorpen in de omgeving, een groen gemeenschappelijk binnenhof als centraal motief genomen wordt. Uitgangspunten voor een mogelijk uitwerking zijn in een conceptschets verbeeld. Ontmoeting stimuleert emancipatie en lotsverbondenheid en daarmee de gemeenschapszin. De gemeenschappelijke tuin kan een katalysator zijn. In het verleden zien we meer voorbeelden van dit soort gemeenschappelijk centrale boomgaarden en weide-waterplaatsen in deze omgeving. Om de koppeling en dooradering van buurt naar dorp te realiseren worden meerdere doorsteken voor langzaam verkeer gemaakt

De zorgvuldig te ontwerpen overgang en dorpsrand aan de zuidzijde vraagt veel aandacht. Dit ook omdat als gevolg van de zeer hoge geluidsbelasting hier een dichte bebouwing wordt geëist. Onder andere eenzijdig parkeren en een beloopbare brede waterloop met oeverbeplanting worden hiervoor ingezet. Daarbij geldt dat de naar de dorpsrand gekeerde voorzijde van de woningen een vaste, beïnvloedbare, representatieve kwaliteit vormen. Ook levert dit geluidsluwe buitenruimtes op voor de woningen en een geluidbuffer naar de binnenhof. Ook de twee appartementenblokken en het geclusterde bergingenblok zijn onderdeel van de wering van het geluid.



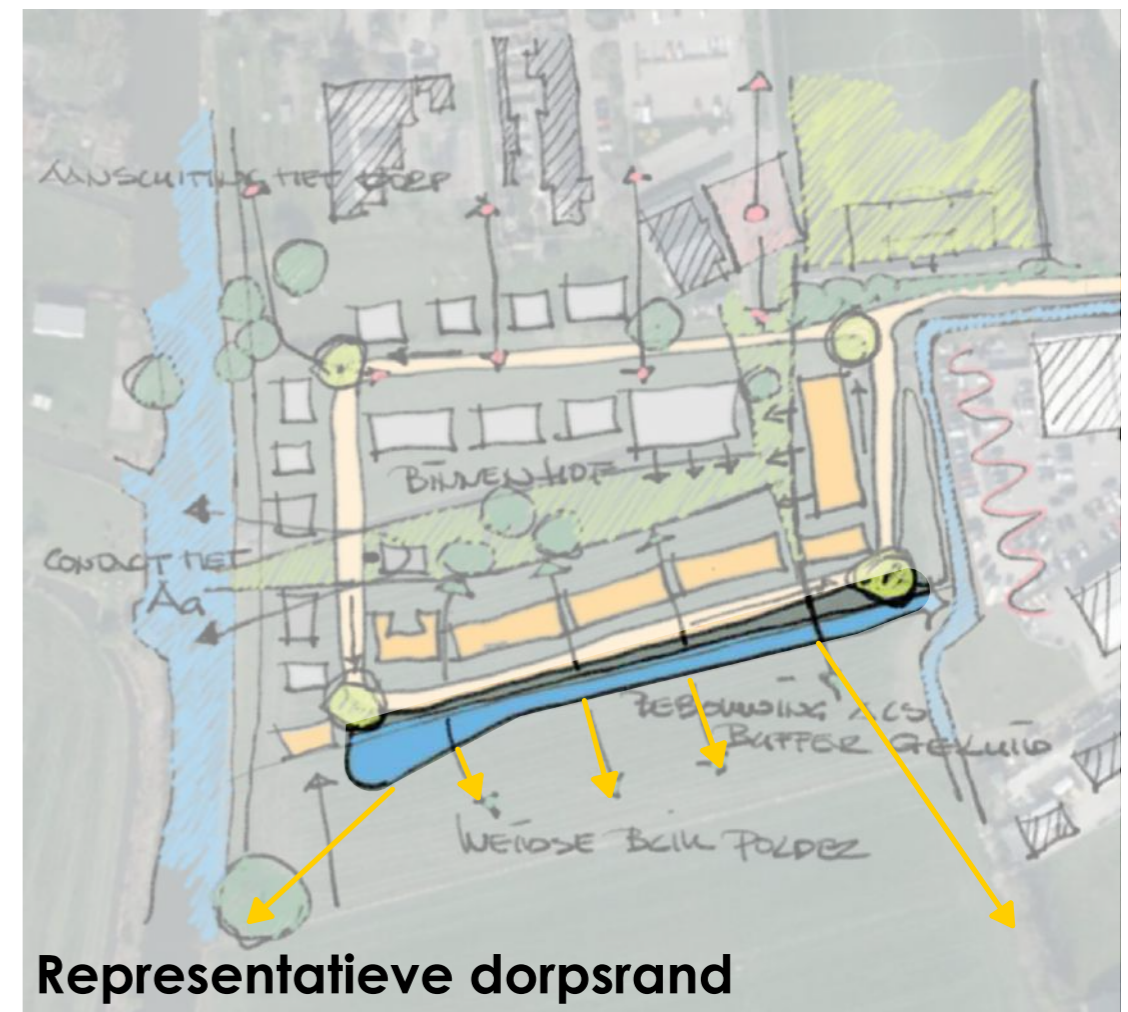
Concept



Formeel - Informeel



Gemeenschappelijk hof voor ontmoeting



Representatieve dorpsrand

Planvorming, Aa, binnenhof en weide.

We willen verder ingaan hoe de conceptuele uitgangspunten en de genoemde karakteristieken en kwaliteiten van het oude dorp aanleiding opgepakt zijn in de planvorming. De ontsluiting van de buurt tussen voetbalveld en bedrijventerrein samen met de terreinkwaliteiten is de aanleiding om te kiezen voor een Cul-de-Sac ontsluiting als hoofd verkeersroute. Aan de zuidrand zorgen de rijwoningen voor de benodigde buffer voor het verkeersgeluid veroorzaakt door de snelweg Amsterdam Utrecht en een representatieve dorpsrand. De keuze van plaatsing met de voorzijde naar de polder wordt ingegeven door de genoemde belasting, het mogelijke uitzicht op de polder en de geluidsluwe buitenruimten die zo ontstaan. De geluidsbelasting dwingt hier de bebouwing naar een gesloten rij met een massa van twee lagen en een kap. De overgang naar de polder wordt gevormd door een brede nieuwe waterloop met natuurlijke oevers. Om de overgang te verzachten wordt er voor eenzijdig langsparkeren gekozen en wordt parkeren aan de oeverzijde door versmalling van het wegprofiel onmogelijk gemaakt. Langs de natuurlijke oever is ook ruimte voor de wandelaar.

Aan de Aa is ruimte voor een aantal individuele huizen en een hofje met steiger. Het dijklichaam blijft in overleg met het waterschap intact en maakt onderdeel uit van de privétuin. Wel is deze toegankelijk voor inspectie en blijft de uitstraling houden van een dijklichaam. Ter plaatse van het doorzicht naar de Aa en de steiger komt op de kop van dit hofje een bijzondere vrijstaande woning. De drie woningen rond de rustruimte aan het water zijn wat rijziger als de andere woningen en hebben een meer uitgesproken karakter. Als de vrijstaande woningen aan de Aa krijgen extra aandacht in hun architectonisch uitwerking en informele positionering. Dit zijn allemaal woningen met meerdere voorgevels. De gevel aan het water wordt vormgegeven als tweede voorgevel.

Aan de noordzijde worden een tweekapper en vrijstaande woning gepland. Deze zijn met de voorgevel naar de weg gepositioneerd. Hierdoor wordt bij een toekomstige ontwikkeling van het huidige speelveld van de school de straat op een dorps manier afgemaakt.

Aan de oostzijde van de buurt is mede de hoge geluidbelasting ruimte gemaakt voor een appartementsgebouwtje en een zorggebouw.

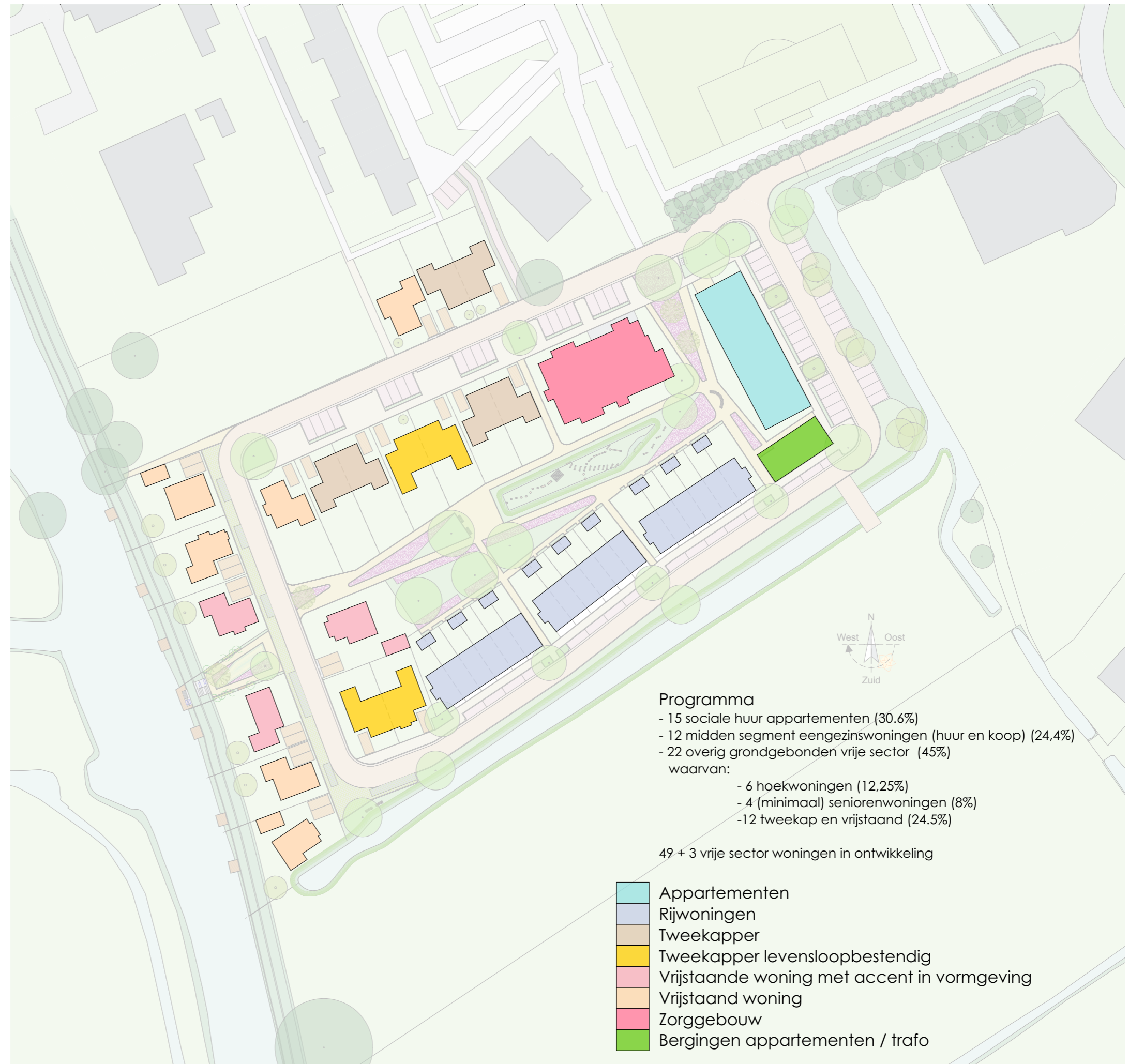
Centraal in het plan komt een binnenhof als semi-openbaar groen en deze maakt integraal onderdeel uit van een padenstructuur die aansluit op routes naar het oude dorp. Aan de zuidzijde van dit hof zal extra aandacht aan de afscheiding van de tuinen van de rijwoningen nodig zijn. Aan de oost- en noordzijde hebben het zorggebouw en de appartementen hun voorzijde naar dit hof gericht. Dit binnenhof is een verwijzing naar de formele tuinen bij landhuizen in de omgeving. Ingericht met inheemse vasteplanten, fruitbomen en vruchtenstruiken. Een groene verblijfsruimte voor wijk en dorp. Het onderhoud zal door een vereniging in gemeenschappelijkheid worden uitgevoerd. Onderdeel van dit hof is ruimte voor een moestuin en de inrichting met fruitbomen en vruchtenstruiken.



schaal 1:1000

Programmering.

In de opzet van de buurt wordt gekozen voor zo'n groot mogelijke diversiteit. Ook in het oorspronkelijke dorp is een grote verscheidenheid aan korrelgroottes te onderkennen. Voor de programmering wordt de woonvisie van de gemeente zoveel mogelijk gevolgd. Hier wordt voor een klein deel afgeweken na overleg met diverse partijen om hier een buurt voor iedereen te creëren en maatwerk te leveren. Dit dan specifiek voor de bevolkingsopbouw van Nieuwer Ter Aa. Het plaats bieden voor ieder individu in deze buurt is een belangrijk uitgangspunt. Zo is er sociale huur in het appartementengebouw, bereikbare koop in de vorm van rijwoningen en een grote variatie van vrijesectorkoop in de vorm van vrijstaande woningen en tweekappers. Een aantal levensloopbestendige woningen zijn standaard opgenomen in het plan. De overige vrijesectorwoningen kunnen optioneel nagenoeg allemaal uitgevoerd worden als levensloopbestendig. Ook komt er een blokje zorgwoningen.



Eigendomsverhoudingen.

In de bijgevoegde kaart wordt aangegeven welke stukken grond uitgeefbaar zijn en dus privé of onder een vereniging van eigenaar vallen. Welk deel openbaar is en terug geleverd wordt aan de gemeente. De overige gronden zijn privaat maar openbaar toegankelijk worden via een mandeligheid of vereniging van eigenaren in de toekomst beheerd.

Voor deze laatste vorm is bewust en na overleg gekozen. Wij vinden ontmoeting een belangrijke voorwaarde voor een gemeenschap. De gemeenschappelijkheid van de tuin, binnenhof draagt hieraan bij. Door de mandeligheid is hier sprake van sociale controle, mogelijkheid tot ontmoeting, gezamenlijk onderhoud en vruchtgebruik. Openbaar maar niet vrij. Een vorm tussen privé en profaan. Ook geeft dit veel meer vrijheid om de tuin in te richten met inheemse vaste planten en vruchtbomen. Afwijken van onderhoudsschema's en plannen is nu mogelijk en dit geeft veel meer vrijheid voor een authentieke inrichting van de binnenhof.



Verkeer en parkeren.

Op de locatie kunnen ruim vijftig eenheden worden gerealiseerd en is er een mogelijkheid tot de huisvesting van een zorggebouw. Doordat er maar een mogelijke toegangsweg in aanmerking komt ontstaat een buurtje in de vorm van een ringweg aangesloten als cul-de-sac. Deze afwijkende vorm is met enig voorstellingsvermogen ook herkenbaar in de eerdere uitbreidingen uit de wederopbouw en latere bebouwing. De andere mogelijke benadering langs het voetbalveld uit de noordelijke richting kan door de plaatsing van de terrassen en gebouwen van de vereniging niet dienen voor ontsluiting met de auto.

Om het dorps karakter te ondersteunen is gekozen voor een tweerichtingsverkeer. Deze keuze zou vooral aan de zuidzijde kunnen leiden tot ongewenst parkeren aan beide zijde van de weg. Om dit te voorkomen is het wegprofiel hier versmald uitgevoerd. De rijweg en oever van de waterloop zijn zo in te richten dat hier geen informeel parkeren plaatsvindt. Bij het ontwerp wordt gestreefd om de straat zoveel mogelijk te gebruiken zoals in een dorp hoort; voor voetganger en spelend kind. Ook ontstaat hier zo een representatieve dorpsrand met voorgevels en door het eenzijdig parkeren voldoende afstand tot de polder en een mooie zichtlijnen.

Het parkeren voor bezoekers bevindt zich voor een flink deel in een parkeerhof ingeklemd tussen bedrijventerrein en achterzijde van het appartementenblok.

De vrijesectorwoningen hebben allemaal parkeren op eigen terrein. Het parkeren voor bezoekers aan de westzijde vindt plaats op een informele strook voor de woningen. Zoals al aangegeven is parkeren voor gasten voornamelijk bij het appartementengebouw en aan de straat aan de noordzijde.

Bij de rijwoningen zijn langsparkeervakken voor aanwonenden. Inrichting wordt verder uitgewerkt in een beeldkwaliteitplan en inrichtingsplan met steeds de voetganger als belangrijkste gebruiker in gedachte.



Dooraderen van buurt en dorp met padenstructuur.

Door de ligging aan de centrale ruimte rond het voetbalveld en de logische ontsluiting voor voetgangers over deze ruimte en een voetpad met een directe ontsluiting naar de School met de Bijbel. Ook zijn nog een drietal extra mogelijkheden om met voetpaden aan te sluiten op de rondgang door het dorp. Meest logische is die via de oever van de Aa met een mogelijke toekomstige aansluiting over de Aa.

Ook is er contact mogelijk met de Aa door een open ruimte aan de dijk. Het besloten hof geeft een intiem karakter en zal mede dienen als speelgelegenheid, gezamenlijk tuin en rustpunt tijdens een wandeling. Aan de zuidzijde is vanuit de hof en de route voor het appartementengebouw het weidse zicht over de polder voelbaar. Kwaliteiten van de ruimte aan de Aa en de binnenhof zullen uitnodigen tot ontmoeting. De dooradering komt tegemoet aan de vraag naar duurzame mobiliteit. Door de padenstructuur komen er korte en veilige verbindingen voor fietser en voetganger naar speelvoorzieningen, school, openbaar vervoerhalte en het dorps huis.



Erfafscheidingen.

In het bestaande dorp is een veelheid aan oplossingen op de grens van openbaar naar privé. Ook in dit plan willen we dit voelbaar maken. Wel of geen voortuin, achtertuin omsloten of open naar de Aa. Afhankelijk van het woningtype leidt dit tot een diversiteit aan erfafscheidingen. Afscheidingen die enerzijds de privégradiënt bewaken maar anderzijds de kwaliteit van de openbare ruimte ondersteunen. Hier wordt bijzondere aandacht gevraagd aan de afscheiding van de tuinen van de rijwoningen en aan de zijtuinen ter plaatse van de openbare doorgang naar de rivier. Hierbij is er een bijzonderheid ter plaatse van de achtertuinen die naar de Aa gericht zijn. Deze tuinen gaan over naar een dijklichaam wat voor inspectie toegankelijk moet zijn. Hierin mag geen bebouwing plaats vinden. Ook beplanting is onderhevig aan toestemming van het waterschap. De privétuin kan niet tot aan de waterrand lopen maar eindigt bij het dijklichaam. Dit deel van de erfafscheiding wordt in overleg met het waterschap vormgegeven met een houten poort en hekwerk en is toegankelijk voor inspectie. Verdere uitwerking van deze ideeën volgt in het beeldkwaliteitplan.



Nokrichtingen.

In het dorp Nieuwer Ter Aa is een grote verscheidenheid, wisseling, aan nokrichtingen en kapvormen per straat. Om dit beeld te benaderen worden de richtingen per blok vastgelegd. Hierbij gaan we uit van een blauw gesmoorde gebakken pan met welving en dus niet vlak. Sporadisch kan gekozen worden voor een rieten kap. De vermelde hoogte zijn maximale hoogten. In de nadere uitwerking wordt steeds gestreefd naar een zichtbare wisseling in nokhoogten.



Goothoogten.

Als ondersteuning aan de veelheid van nokrichtingen en kapvormen worden voor de diverse blokken ook goothoogte vastgelegd om zo te komen tot een zo gevarieerd mogelijk beeld binnen de parameters van de ontwikkeling. Ook hier geldt dat genoemde maten indicatief zijn en dat binnen deze marges bij het ontwerpen gestreefd wordt naar een optimale wisseling binnen de genoemde mogelijkheden. Denk bij de parameters aan geluidsbelasting, woningtypologie ingegeven door de doelgroepen en haalbaarheid.

Op een aantal plaatsen wordt gekozen voor een verticaal verwerkte gebakken pan. Hier wordt de pan gebruikt als gevelbekleding om zo het beeld te krijgen van een lagere goot. Bij de twee appartementenblokjes maar ook bij een aantal zijgevels van de rijwoningen. Dit kan eventueel ook bij het bergingenblok worden ingezet. De eerder gememoreerde kwaliteiten komen vooral tot uitdrukking in positionering van de blokken ten opzichte van elkaar. De wisseling in hoogte van nok en goot en de wisseling van nokrichtingen.

Een ander mogelijkheid om de diversiteit van het dorp te benaderen is de keuze voor een grote afwisseling in woningcategorieën en de daarbij horende massa's. De buurt probeert een authentiek beeld te geven van deze tijd, van eigenheid van Nieuwer Ter Aa, maar is ook een antwoord op de huidige vraag van de marktpartijen. Hierbij wordt voorrang gegeven aan wat grotere woningen met voldoende afwisseling aan de Aa. Kwaliteit zit hier in positie maar ook in de tweede voorgevel.

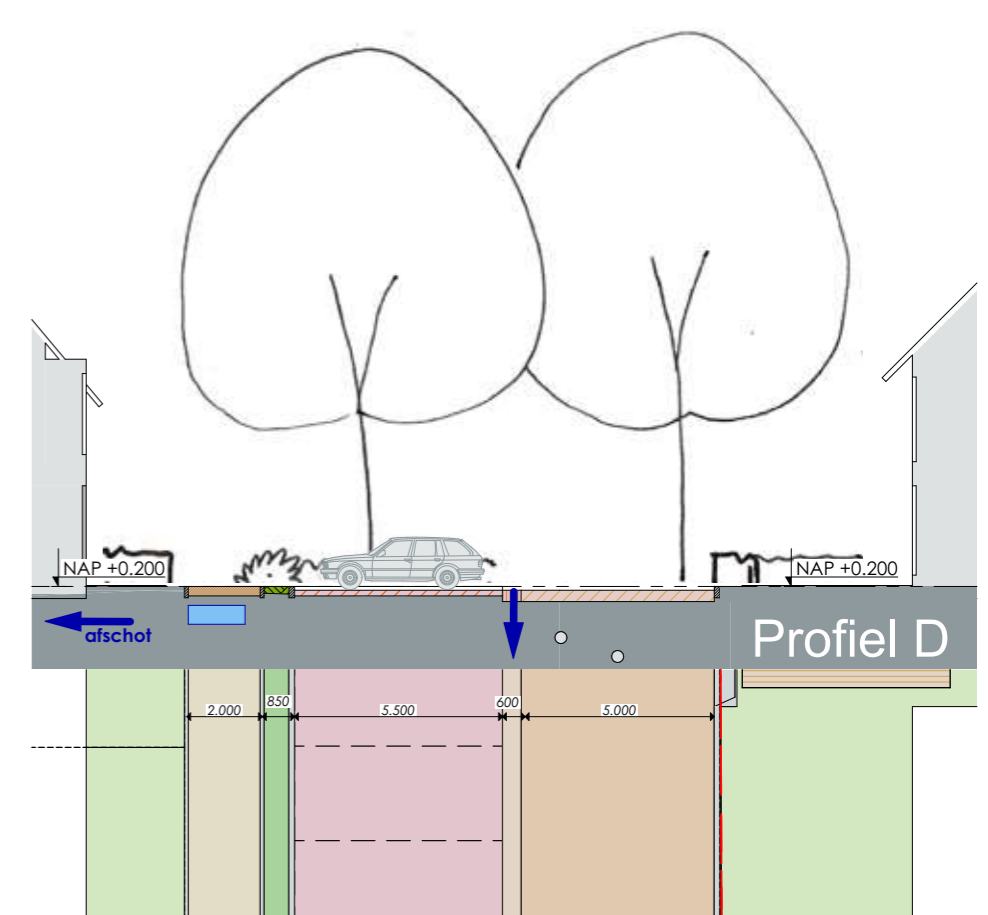
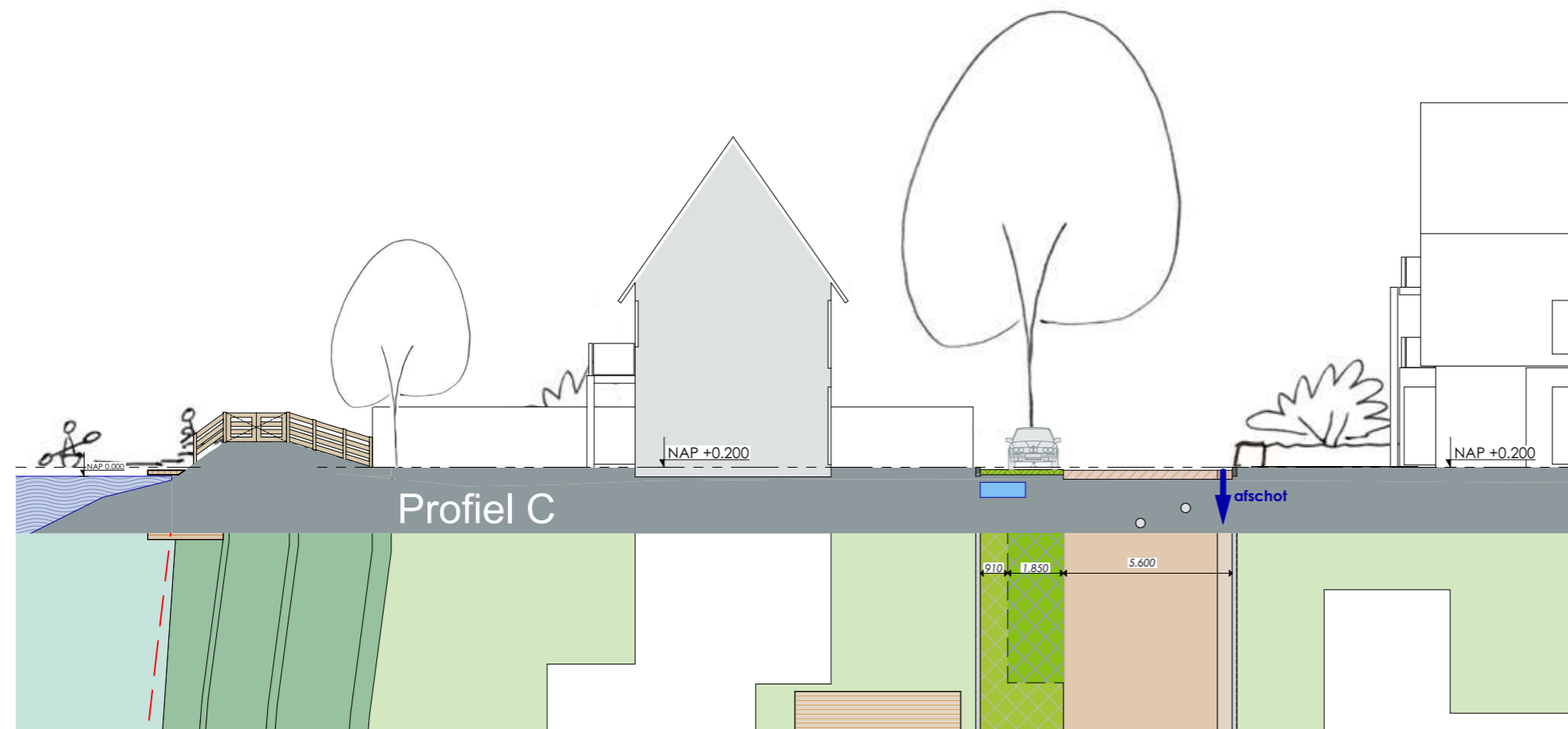
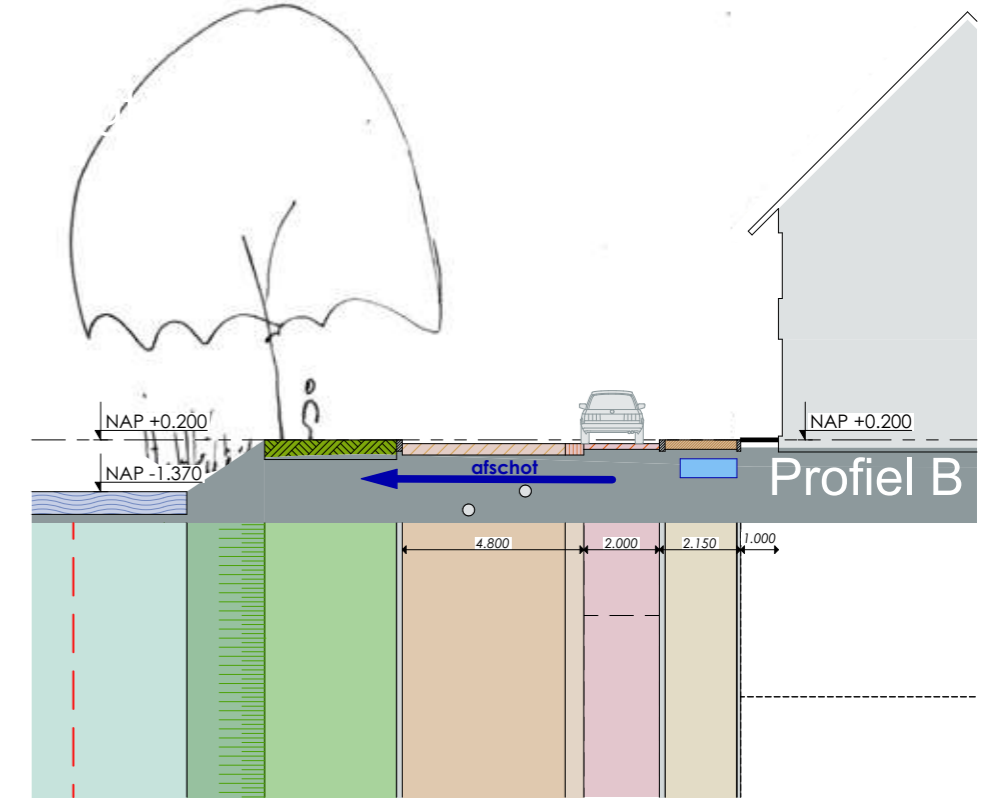
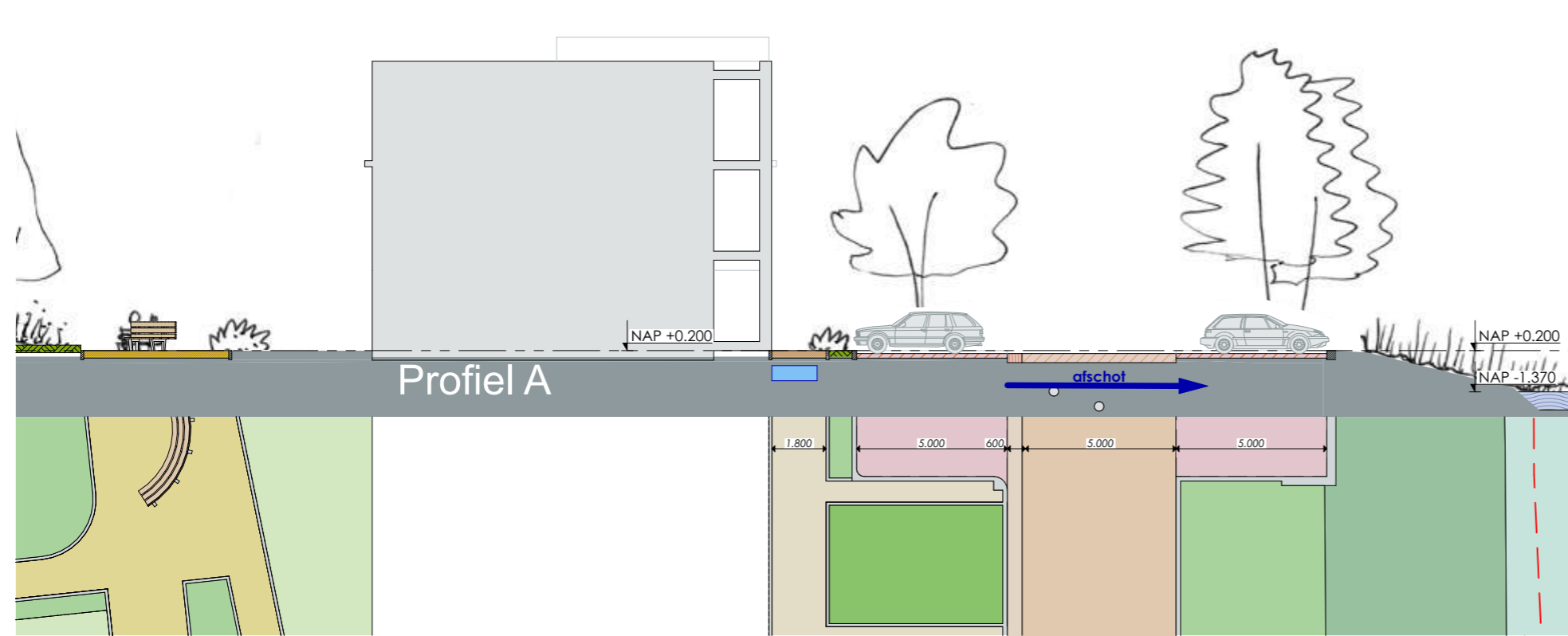


Rooilijnen



Straatprofielen

standaard profiel nuts, zie bijlage 2



Introductie van een plint.

In Nieuwer Ter Aa zijn in het verleden woningen gerealiseerd met een grote diversiteit aan volumes en verschijningsvormen. Kenmerkend is dat bij veel van deze woningen de kap laag aantakt. Zowel in het formele als in het informele gedeelte zullen diverse woningen worden gerealiseerd met zo'n (gedeeltelijk) lage goothoogte. Dit is niet overal mogelijk of wenselijk. Zo zullen de woningen langs de openbare zitgelegenheid zich juist rijziger presenteren. Een ander voorbeeld zijn de rijenwoningen, waar vanwege geluid een bouwvolume met twee lagen en een kap gewenst is. Door de introductie van plinten, soms verdiepingshoog, erkers en veranda's worden geveloppervlaktes verkleind waarmee aansluiting wordt gevonden bij de dorpse maat.

De uitwerking en vormgevende principes van deze markering worden uitgewerkt in het beeldkwaliteitplan. De metselwerktypen hebben een referentie met het oude dorp en liggen in karakter en kleur dicht bij elkaar. Op blok niveau wordt gezocht naar een voornamelijk verticale raamvoering. Hierbij zal sprake moeten zijn van individuele architectuur en gevelindeling per woning als reactie op oriëntatie en ligging. Wel met een gemeenschappelijk familiaal idioom voor zover daar sprake van kan zijn in architectuur; een buurt als eenheid, als een nieuwe jaarring.

Verdere uitwerking en detaillering ecologie en bezonning worden op basis van onderstaande uitgangspunten in het inrichtingsplan verder uitgewerkt.

- Tenminste 40 % schaduw in het plangebied op de hoogste zonnestand (21 juni) voor verblijfsplekken en gebieden waar langzaam verkeer zich verplaatst en minimaal 30 % op buurniveau;
- Koele, schaduwrijke verblijfsplekken zijn op loopafstand (300 meter) aanwezig en openbaar toegankelijk.
- Hiervoor wordt een verblijfsplek van minimaal 200 m² gecreëerd;
- 40 % van alle horizontale en verticale oppervlakten wordt warmtewerend of verkoelend ingericht





Stedenbouwkundige detaillering.

Het plan vraagt in haar kwaliteit om een zorgvuldige stedenbouwkundige detaillering. Op dit moment in het proces vast te leggen in ambitie en afspraken. De vier afbeeldingen geven een aanzet tot deze afspraken. Geenzins zijn de getoonde beelden ontwerpen. Zij geven wel aan dat er individuele woningen komen met een eigen beeld in een familiaal architectuurdioom. Hierbij wordt steeds uitgegaan van een wisseling in positie, nokhoogte en richting en wisselende goothoogtes.

In het eerste plaatje een mogelijke verbeelding van het bergingenblok en ombouw van de trafo op de zuidoosthoek van het plan. Dit vraagt om een verkleining van de massa door bijvoorbeeld de toepassing van een kap en een mogelijkheid tot ontmoeten. De trafo zal voor zover mogelijk, in overleg met de netwerkbeheerder, worden opgenomen in de architectonische uitwerking van het blok. Deze uitwerking is een antwoord op de pergola of veranda bij de middelste rij met woningen. Hier zal de voorgestelde Delftse stoep worden verbreed en voorzien van een architectonische verbijzondering.

Het tweede beeld geeft de achterzijde van de woningen aan de Aa weer. Deze woningen krijgen een tweede voorgevel aan de rivier. Deze zijde vraagt om een aantal verbijzonderingen om het beeld vanaf de rivier de nodige rijkdom te geven. Denk hierbij aan erkers, balkon en dergelijke. Het totaalbeeld zal in morfologische zin moeten passen bij de bijzondere kwaliteit van de Aa. Hiervoor worden een aantal goten tot de eerste laag doorgetrokken en vraagt deze rij om een gevarieerde massaopbouw. Nadruk komt hierbij op de drie woningen rond de openbare ruimte aan de Aa. Twee woningen flankerend aan de ruimte en de vrijstaande woning aan de overzijde van de straat op de kop van de binnenhof.

De ambitie is hier bomen van de eerste categorie aan te planten, zo dicht mogelijk op de Aa. Met deze begeleiding van groen wordt de loop van de Aa als stroomrug benadrukt, hetgeen een uitwerking is van de ambitie uit het landschapontwikkelingsplan.

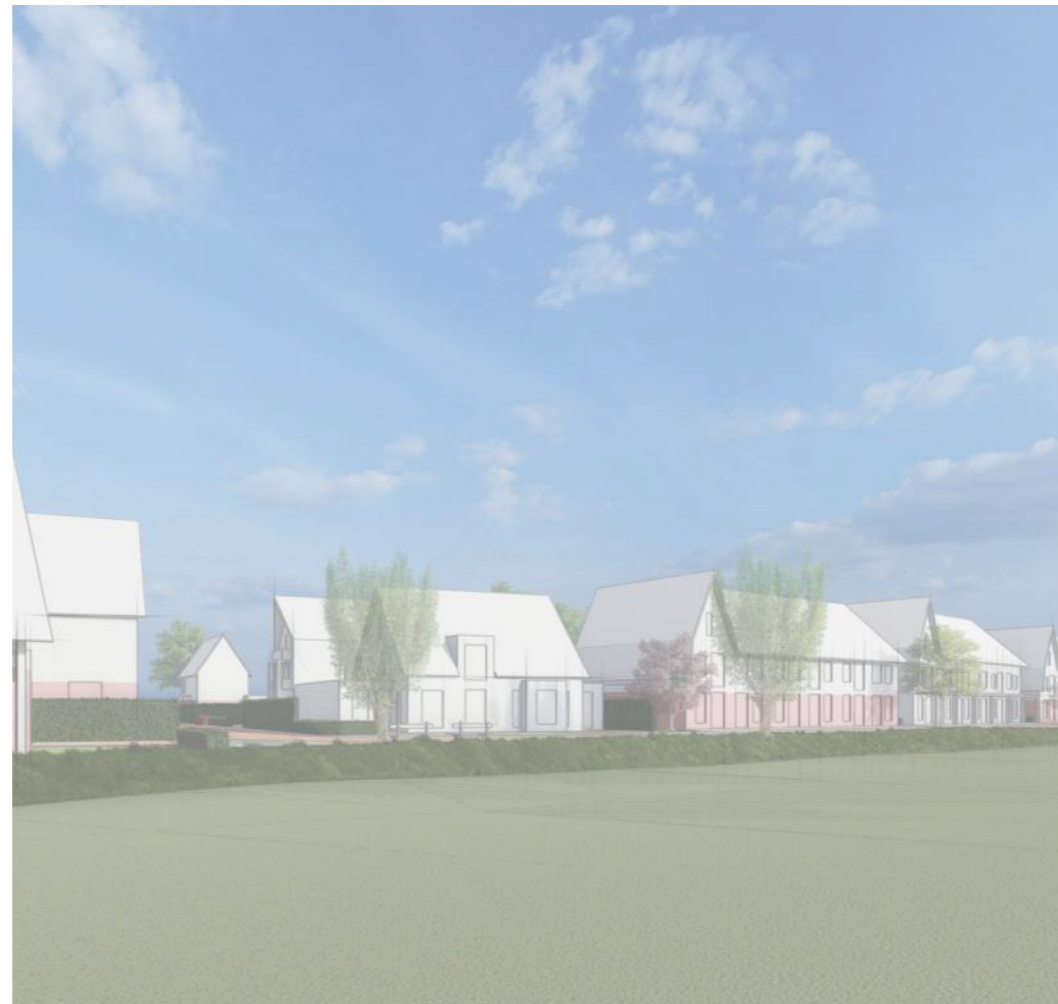
Op het dijklichaam worden houten poorten ten behoeve van de inspectie door het waterschap gepland. Deze hekwerken sluiten aan op de erfafscheidingen in de vorm van een haag in de privédeel van de tuinen. Het dijklichaam zelf blijft vrij van opgaande begroeiing en wordt aangeplant en onderhouden als extensief gemaaid bloemen- en grasland.

De toekomstige massa van het zorggebouw is nu maximaal ingetekend. Zodra het programma en gebruiker bekend zijn zal met name veel aandacht uitgaan naar de privégradiënt tussen de twee appartementsgebouwtjes. Het vierde beeld geeft aan dat het doorzicht vanuit de route langs het voetbalterrein voldoende open is om het zicht naar de polder, langs het bergingenblokje, te ervaren.



Dorpsrand.

De eerdergenoemde inrichtingsprincipes samen met het gegeven van de geluidsbelasting vormen uitgangspunt voor de bebouwing van de nieuwe dorpsrand. De gevraagde representativiteit wordt in de eerste plaats beantwoord door de woningen met de voorzijde aan deze overgang naar de polder te plaatsen. De beelden geven een idee hoe dit zich kan ontwikkelen. Daarbij worden de rijwoningen driemaal voorzien van een topgevel en dus een nokverdraaiing. Op deze plaatsen wordt ook de goot verlaagd tot de vloer van de eerste verdieping. Per rij wisselt zowel de nok- als de goothoogte. Ook wordt het vormgevingsprincipe met de plint afgewisseld met een veranda aan de voorzijde. Het geclusterde bergingenblok wordt gedeeltelijk voorzien van een pannendak en kent in uitwerking een hoge kwaliteit. De eerste woning aan de Aa zal hier een zichtgevel krijgen en een lage goot. De mogelijkheden tot parkeren worden hier tot het minimum beperkt.



Waterhuishouding.

In lijn met de duurzaamheidseisen wordt het regenwater van de woningen in deze buurt ontkoppeld. Het regenwater wordt in eigen tuin vastgehouden en ter plaatse geïnfilteerd. Het overige regenwater wordt via de aangegeven looprichtingen via molgoot of infiltratiebuis voornamelijk gebufferd in een aantal wadi's op de binnenhof en in tweede instantie via een natte boezem afgevoerd naar de nieuwe waterloop aan de zuidzijde van het plan. Deze nieuwe loop sluit aan op het bestaande watersysteem van de polder.

Voor de waterretentie en infiltratie van de privé percelen wordt rekening gehouden met de door de overheden genoemde norm van 70 mm opvang op eigen perceel. Dit zal later verder uitgewerkt worden in de planvorming. De eis van het Waterschap om iedere vierkante meter verharding te compenseren met een gelijk oppervlakte aan oppervlaktewater is meegenomen in de huidige planvorming.

Door het aanbrengen van de nieuwe watergang aan de zuidzijde van het projectgebied, de wadi's in het middengebied en waterberging op eigen terrein van de 3 noordelijke kavels wordt er voldoende waterberging gecreëerd om het toegevoegde verhard oppervlak te compenseren/ bergen.

Berekening Drong omgeving & techniek d.d. 11-5-2023



Kabeltracé, boomprojectie en bereikbaarheid.

Alle profielen zijn ingericht in overeenstemming met eisen van overheden en diensten. Om dit te ondersteunen zijn in dit stuk een aantal dwarsprofielen opgenomen met daarin opgenomen de kabeltracés. De tracés liggen steeds aan de zijde van de woningen. Dit zorgt dat alleen de bijzondere woning op de kop van het hof via een oversteek bereikt moet worden. Het tracé ten behoeve van het appartementengebouw ligt aan de zijde van het hof onder het voetpad. De draaicirkels en toegankelijkheid voor hulpdiensten en vuilverzameling zijn getoetst. Ook de loopafstanden naar de verzamelplekken voldoen aan de gestelde eisen. De traforuimte voor de buurt is ter plaatse van het bergingsblokje aan de zuidzijde van het appartementengebouw. Indien mogelijk wordt deze in de bebouwing opgenomen. Aan de noordzijde is bij de ingang van de wijk is een mogelijkheid voor een ondergrondse container opgenomen. Op dit moment is een bestaand ondergronds containerparkje noordelijk van de voetbalkantine in gebruik.

In het leidingtracé, aangegeven in de juiste breedte is ruimte gereserveerd voor riolen en andere nutsvoorzieningen. De uitwerking met hoogte en uitlopers wordt nader gedetailleerd in het inrichtingsplan.

De bereikbaarheid door veiligheidsdiensten en vuilophaaldiensten is onderzocht en voldoet aan de gestelde eisen. Draaicirkels en dergelijke zijn getoetst door Drong en worden verder uitgewerkt in het inrichtingsplan.





Geluidshinder, Archeologisch onderzoek, Hinderwet en andere mogelijke belemmeringen.

De milieuzonering en eventuele hinder is onderzocht door De Roever Omgevingsadvies. Opgenomen zijn een aantal conclusies. In het onderzoek zijn de richtafstanden van de milieubelastende functies rondom het woningbouwplan onderzocht.

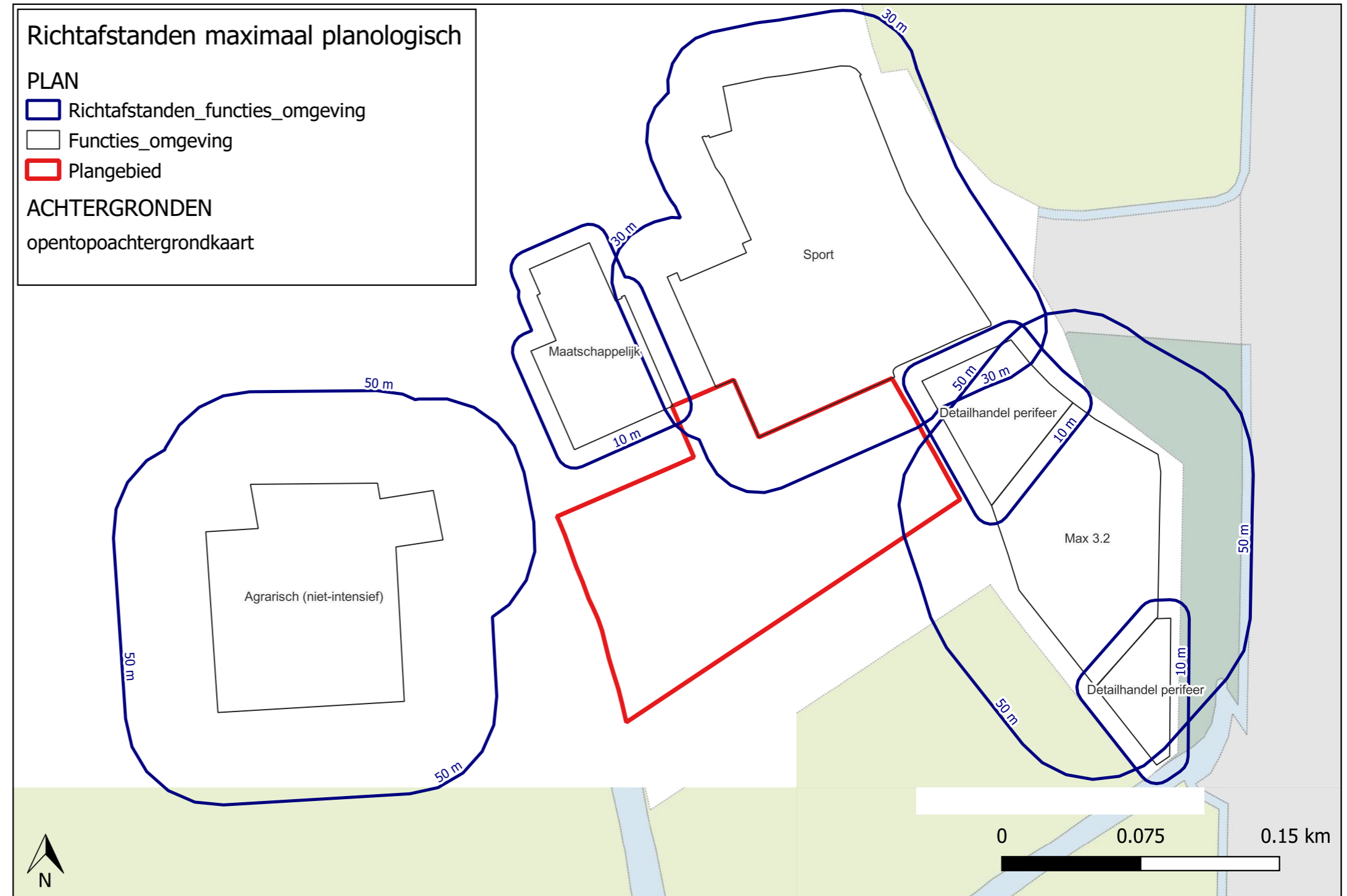
Uit dit onderzoek blijkt dat enkele beoogde bouwvlakken voor woningen binnen de richtafstand voor het aspect geluid van wege het sportveld aan Doude van Troostwijkstraat 1 liggen. Mogelijke geluidsbronnen zijn stemgeluid van sporters en publiek, het terras en de kantine (afzuiging en airco). Het aspect geluid vanwege het sportpark moet nader worden onderzocht en is onderdeel van het akoestisch onderzoek en plan wat uitgevoerd wordt na vaststelling stedenbouwkundig plan. Een vooronderzoek heeft aangetoond dat zaken met de nodige maatregelen oplosbaar zouden moeten zijn.

Een deel van het plangebied ligt binnen de richtafstand voor het aspect geluid vanwege de school aan Doude van Troostwijkstraat 20-22. Mogelijke geluidsbronnen zijn stemgeluid van spelende kinderen en installaties (afzuiging en airco). Het is mogelijk om bouwvlakken van de beoogde woningen buiten de richtafstand te projecteren.

Het plangebied ligt niet binnen de feitelijke of maximaal planologische richtafstanden van overige functies in het gebied.

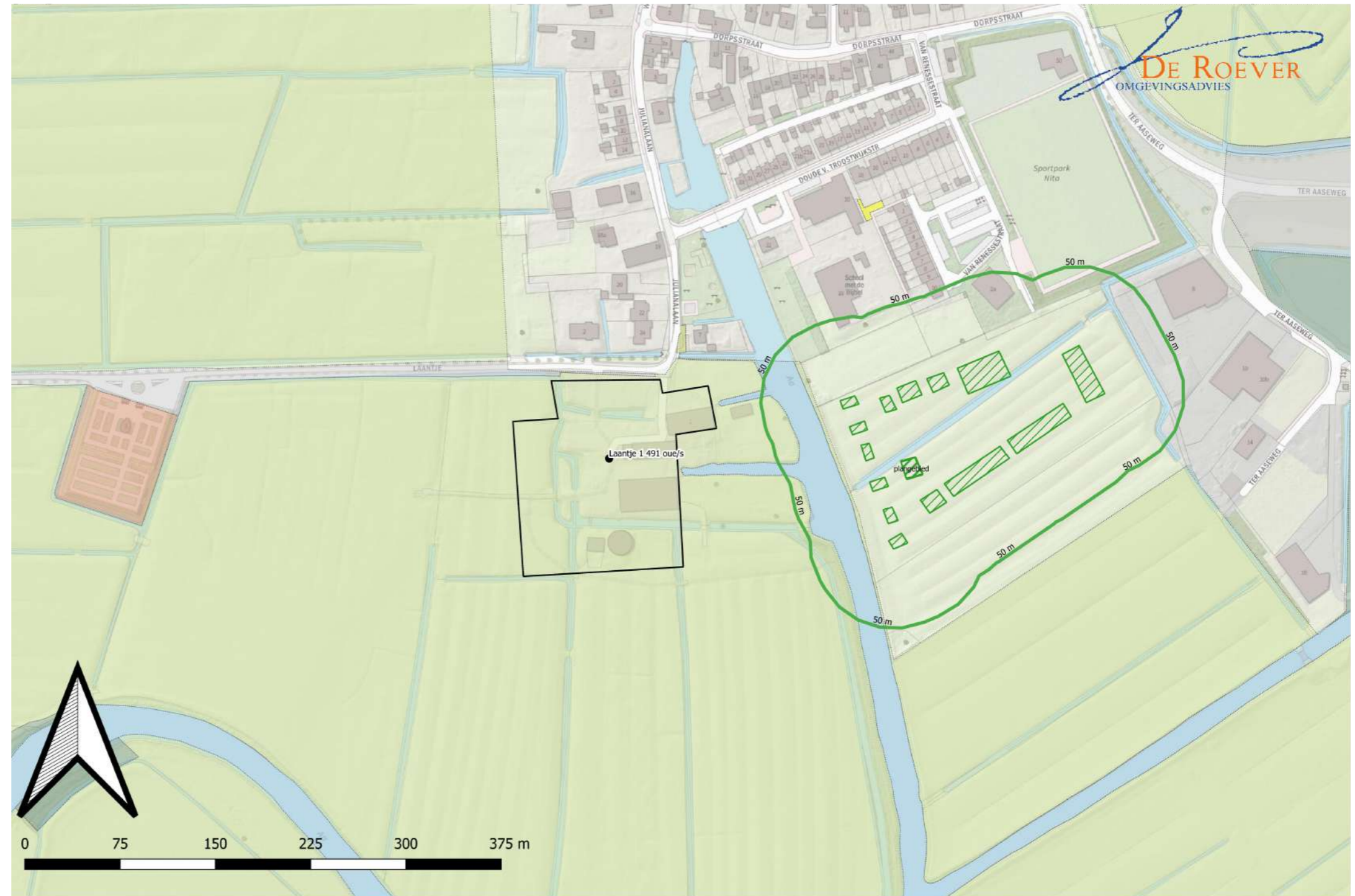
Het geluid vanuit de A2 is een belangrijke beperking. Op dit punt in de onderzoeken is er geen bruikbaar kaartmateriaal. In vooronderzoek zijn uitgangspunten geformuleerd die meegenomen zijn in de stedenbouwkundige opzet. De plaatsing van de rijwoningen en het appartementengebouw hebben een belangrijke rol in voorkoming van overlast voor de buurt en de besloten buitenruimte in bijzonder.

Het terrein is in het huidige bestemmingsplan niet opgenomen in de zone "waarde archeologie", het is echter wel verdacht gebied en in afspraak met gemeente in het vervolg op de planvorming zal minimaal een inventariserend onderzoek plaatsvinden.



Geurbelasting.

De milieuzonering met betrekking tot de geurbelastingen eventuele hinder is onderzocht door De Roever Omgevingsadvies. Opgenomen is de conclusie uit dit onderzoek. In het onderzoek is de geur van veehouderijen ten aanzien van het woningbouwplan onderzocht. In het rapport worden onderzoeksvragen beantwoord en toegelicht dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de belangen van de veehouderijen niet worden geschaad.



Bijlage 1 - Parkeerbalans

Parkeervraag

	Norm (incl. bewoners)	Aantallen	Totale vraag
Woningen vrijstaand	2,2	9	19,8
Woningen 2^1	2,1	6	12,6
Hoekwoningen	1,9	6	11,4
Middenhuur (huurhuis sociale huur)	1,9	6	11,4
Betaalbare koop	1,9	6	11,4
Sociaal (huur etage midden/goedkoop)	1,3	15	19,5
Woonzorg (Verpleeg- en verzorgingstehuis)	0,5	20	10
Seniorenwoningen (woningen 2^1)	1,2	4	4,8
Totaal			100,9

Parkeeraanbod

Openbaar			77
Privaat			25,7
- A Garage dubbele oprit	1,8	7	12,6
- B Garage lange oprit	1,3	1	1,3
- B Garage lange oprit	1,3	4	5,2
- C Lange oprit zonder garage	1	2	2
- D Enkele oprit geen garage	0,8	2	1,6
- E Garage enkele oprit	1	2	2
- E Garage enkele oprit	1	1	1

Verrekening

			-0,4
--	--	--	------

Resultant (vraag-aanbod)

			1,40
--	--	--	-------------

Benodigd in OR

	0,3	68	20,4
--	-----	----	------

* Dit zal optreden bij een rekenwaarde die meer bedraagt dan private vraag min bezoekersparkeren

controle	controle	controle
Wordt toegepast bij	Aanleiding tot verrekening*	Verskil tussen vraag en aanbod
1,9	nee	0,1
1,9	nee	0,6
1,8	nee	0,5
0,9	ja	-0,1
1,8	nee	1
0,9	ja	-0,1
1,9	nee	0,9

overschot

voldoet



Tabel 13: Rekenwaarde parkeerplaatsen op eigen terrein

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekenings-aantal	opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit minimaal 5,0 meter diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	-
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit minimaal 4,5 meter breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	-
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	-
Garage met enkele oprit	2	1,0	Oprit minimaal 5,0 meter diep
Garage met lange oprit	3	1,3	-
Garage met dubbele oprit	3	1,8	Oprit minimaal 4,5 meter breed

Bijlage 3

Beeldkwaliteitplan

Nieuwer Ter Aa

beeldkwaliteit



INHOUD.

Leeswijzer	03
Inleiding	05
Nieuwer Ter Aa	06
Grote variatie in architectuur	08
Onderzoek	09
Referentie Beeldkwaliteit	10
Vorm volgt functie in Ter Aa	11
Beeldkwaliteit	12
Materialen	13
Structuurontwerp	16
Accenten en aandacht in architectuur	19
Tuinafscheidingen	20
Introductie van een plint	21
Plintvorming voor menselijke maat	22
Stedenbouwkundige detaillering	23
Dorpsrand	24
Verdiepingshoge plint	25
Variatie in goothoogte	25
Goothoogten	26
Nokrichtingen	26
Van prominente voorgevel naar lage kap	27
Beeldreferentie architectuur	29
Beeldreferentie plintwerking	30
Beeldreferentie luiken	31

READER EN TOETSINGSLIJST.

Direct ten zuiden van Nieuwer Ter Aa wordt een uitbreiding voorzien van 49+3 woningen en een woonzorggebouw. Ten behoeve van deze ontwikkeling is het voorliggende beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. Het BKP beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de beoogde bebouwing en bevat toetsbare criteria voor een passende architectuur. Daarmee is het BKP niet alleen een verbindend element tussen landschap, architectuur en stedenbouw, maar vormt het ook een aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota. Als verlengde van de bestaande welstandsnota gebied NA1. In het uitwerkingsplan zal een aantal dakkapellen, aanbouwen en opties mee ontworpen worden. Voor zover deze onderdelen vergunningplichtig zijn kan hiernaar verwezen worden.

Het voorliggend Beeldkwaliteitsplan is specifiek opgesteld voor de buurt Hof van Clarenborg. Voor de gehele gemeente is een Welstandsnota van kracht. Bij strijdigheid tussen het Beeldkwaliteitsplan en de Welstandsnota, gaat hetgeen bepaald is in het Beeldkwaliteitsplan vóór op het hetgeen bepaald is in de Welstandsnota.

In deze leeswijzer zullen een aantal toetsingscriteria uitgelicht worden en voor verdere verdieping en achtergrond wordt verwezen naar een pagina van het beeldkwaliteitplan.

Vanuit het stedenbouwkundig plan volgen een aantal aspecten waarop het architectonisch plan getoetst wordt:

Het ontwerpen van het totale plan als familiair beeld met individuele woningen en uiteraard de fitness. Dit laatste aspect wordt gelezen als een eigentijdse, meer grafische uitwerking en als zodanig afwijkend van een classicistische gevelopbouw. De familiale samenhang realiseren met de gevraagde variatie wordt omschreven als een nieuwe jaarring. We willen dit terug zien in een samenhangend kleurenpalet, materiaalgebruik en detaillering. Variatie zit in massa, gevelopeningen en de toepassing van ondergeschikte onderdelen als erkers en dakdoorbrekingen. Samenhang in kleurpalet en detail.

Kleinschalig presenteren van volumes, het

informele versus het formele, de vormgeving van een gevel aan de openbare ruimte en die aan de privéruimte. Veel woningen hebben zijgevels die een belangrijke zichtzijde vormen aan de openbare ruimte. Als zodanig hebben deze gevels minimaal 20% gevelopening. Ook zijn er een aantal andere woningen die een accent vormen op het einde van de weg of zichtlijn. Ook deze woningen krijgen een meer uitgewerkt accent. In het algemeen geldt voor alle gebouwen een overwegende verticale raamvoering.

APPARTEMENTEN EN ZORGGEBOUW.

Twee gebouwen in drie lagen met een nagenoeg verticale kaplaag op de tweede verdieping. Het zorggebouw gedekt met een rode pan. Beide gebouwen hebben een belangrijke zichtgevel naar de openbare binnenhof. Wonen met bijbehorende openheid aan de binnenhof is een vereiste. Hier wordt gezocht naar een zo transparant mogelijke gevel. Het groen van de binnenhof naar binnen halen door lage borstwering en de daarbij horende verticale raamvoering. De beide gebouwen hebben een functie als geluidwering voor de buurt. Getracht moet worden om de geluidbelaste gevels niet vorm te geven als gesloten gevel.

In de architectonische uitwerking van deze twee blokken moet herhaling zoveel mogelijk vermeden worden. Geen repetitie per stramien van gevelfragmenten zonder spiegeling of gewijzigde indeling. Ook hier gaat men op zoek naar een vorm van Fitness; toeval boven herhaling.

Architectuur van drie gestapelde gelijke delen; plintlaag, verdieping en kap vraagt om een subtiele benadering van de plint. Ook tussen de twee blokken onderling moet gezocht worden naar een afwijkende uitwerking van plint en architectuur.

RIJWONINGEN AAN ZUIDZIJDE.

De drie rijtjes met bereikbare koopwoningen zijn familie van elkaar maar verschillen in uitwerking. Hier moet gespeeld worden met kleur, textuur en architectuur.

De drie topgevels voorzien van een mansarde met een goot op het niveau van de eerste vloer. De overige goten verschillen net als de nok in hoogte met de naast gelegen rij. De topgevels aan de rechterzijde hebben ter plaatse van de doorgang naar de binnenhof een verbijzondering en geen gesloten gevel.

Bij de drie rijen zal in de middelste rij de verdiepingshoge plint uitgewerkt worden in een variant met een verdiepingshoge pergola. Deze architectuur zal als ontwerpidoom worden opgepakt om het bergingsblok en de ingebouwde transformator vorm te geven. Gedeeltelijk wordt dit blok ter plaatse van de doorgang naar het appartementengebouw voorzien van een rood gedekt pannendak. Ook kan in deze woningen afgeweken worden van een standaard verdiepingshoogte om dit karakter te benadrukken.

Het verspringen van rooilijnen en het toevoegen van uitbouwen aan de Aa-zijde moet lange eentonige gevels voorkomen. Ook door het toepassen van een extra volume over twee lagen kan aan deze "achterzijde" een morfologisch interessant beeld ontstaan

WONINGEN LANGS DE AA EN DE HOFWONING.

Aan de Aa zone komen zes vrijesectorwoningen rond een zitgelegenheid aan de Aa. Aan de zitgelegenheid komt ook de hofwoning die de overgang vormt van Aa zone naar binnenhof. Deze zeven woningen hebben alle meerdere zichtgevels. Deze woningen kunnen niet worden ontworpen met een standaard achtergevel of een gesloten zijgevel naar het openbare gebied. De achtergevel is een gevel aan de privéruimte maar wordt ontworpen als zichtgevel (zie pagina 19).

Het stroomgebied van de Aa is in het dorp overal voelbaar en zichtbaar. Dit vraagt om achtergevels die recht doen aan deze zichtlijnen. Per woning zal de afweging gemaakt moeten worden tussen het utilitair karakter van een achtergevel en een geëiste architectonische kwaliteit van deze gevels. Hierbij kan gedacht

worden aan een glazen erker met referentie aan het theehuisje. Een extra buitenruimte op de verdieping. Een raamvoering over twee verdiepingen, eventueel met een vide. Geen gesloten bijgebouwen.

De noordelijke, de zuidelijke en de hofwoning worden voorzien van een rieten kap. De andere van blauw gesmoorde pan.

De drie woningen rond de zitgelegenheid aan de Aa krijgen een rijzig karakter met een bijzondere architectonische aandacht voor de betreffende woning die grenst aan het hof. Deze drie woningen hebben zijgevels die een belangrijke zichtzijde vormen aan de openbare ruimte. Het rijzig karakter kan enerzijds worden vormgegeven door een hogere goot of grotere kap en anderzijds door een architectonisch element over meerdere verdiepingen. Het rijzig karakter wordt vormgegeven door bijvoorbeeld een hogere vrije hoogte van de begane grond (circa 3 m) en aanvullend bijvoorbeeld een architectonisch element over meerdere verdiepingen, een hogere goot- en/of kaphoogte.

Functioneel onderzoeken of binnen het geboden programma ook een afwisseling kan ontstaan tussen wonen aan de straat en keuken aan de straat. Dit maakt het straatbeeld levendig, dorps en biedt mee mogelijkheden tot een afwisselende architectuur.

WONINGEN AAN DE DORPSE STRAAT.

De overige woningen moeten zich conformeren aan de gekozen architectuur en een afwijkende goothoogte en nokhoogte hebben van hun burens. Afwisseling tussen een hoge kap en een lage. Tweekappers worden niet symmetrisch ontworpen. Iedere blokje heeft een afwijkend kleurenpalet passend in het geheel.

Elke woning krijgt kloek raam op zolder en aandacht naar driehoek onder de kap. Dit kan door een uitgewerkte dakoverstek met verbijzondering van het metselwerkverband, timmerwerken, uitgewerkt raam of frans balkon. Een aantal woningen liggen dusdanig dat er

sprake van een extra voorgevel en zal bijvoorbeeld de hoekoplossing een logisch gevolg zijn van de bijzonder ligging.

De twee blokjes met levensloopbestendige woningen krijgen een rode pan. Bij deze woningen kunnen de PV- of PVT-panelen op het platte dak worden geplaatst.

Bij circa de helft van de woningen, waaronder de woonzorgeenheden, wordt de gevel en plattegrond zodanig vormgegeven dat gewoonlijk wordt aan de straat. Door een open relatie, gevormd door (nagenoeg) verdiepingshoge raampartijen of erkers, tussen de woningen en straat ontstaat de gewenste sociale veiligheid (ogen op straat). De woningen met een open relatie worden gespikkeld door het gehele plan toegepast, zodat anonieme(re) delen worden voorkomen.

Bij alle woningen, behoudens eventueel de appartementen en de woonzorgeenheden, worden op maaiveldniveau aan de straatzijde actieve ruimtes achter de gevel geplaatst. Dit zijn bijvoorbeeld woonkamers of keukens. Slaapkamers, bergingen of badkamers zijn hier niet toegestaan.

Bij de woningen met een open relatie is het belangrijk dat deze relatie in belangrijke mate gevormd wordt door woonkamers. Bij uitzondering is het mogelijk deze relatie ook met de keukens te vormen.

PLINT

In het oude dorp zien we bij hogere volumes en zeker bij woningen in twee lagen met een kap het zoeken naar het verkleinen van de hoogtemaat. De verticale opbouw (plint, lijf, fries met daarboven forse kap) wordt zo mogelijk verkleint. In de nieuwe buurt wordt dit geïntroduceerd als een verdiepingshoge plint. In de architectonische uitwerking kan dit op verschillende manieren worden gerealiseerd. Letterlijk als een verdiepingshoge laag met een andere kleur, textuur of verband. Door de introductie van een plintsteen op de hoogte van de verdieping, een doorlopende betonregel of pergola. Door de toepassing van luiken op de begane grond of juist op de slaaplaag. Deze keuze voor een 'verdiepingshoge plint' in de architectuur moet dus niet dogmatisch worden toegepast maar vertaald worden in een 'dorpse'

variatie van de mogelijkheden.

GOOTHOOGTES

Deze zijn wisselend, dit betekent dat bij de individuele woningblokken zoveel mogelijk wordt afgeweken van de naastliggende goothoogte. Aangegeven hoogtes zijn maximale en minimale hoogtes; hiertussen zit de variatie per blok.

Dakranden en goten van de woningen krijgen passende overstekken en worden uitgetimmerd met een houtachtig materiaal en geschilderd in een dorpse tint. Uittimmering van de overstekken afwisselend vormgeven. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatselijk toepassen van goot- en oversteklossen. De goten zelf worden uitgevoerd in een dorpse zinken mastgoot, M3 of groter met beugels bevestigd aan een uitgetimmerde dakvoet of overstek. De dakvoeten worden op verschillende manieren uitgewerkt en afgewisseld.

De twee appartementen blokken hebben een nagenoeg verticale kap in verband met de wooneenheden in de kap. De vormen dan ook de uitzondering wat betreft uitgetimmerde goten en overstekken.

MATERIALISERING

De materialisering is uitgewerkt in het beeldkwaliteitplan. Aan welstand zal een kleurenpalet voor de stenen worden voorgelegd van maximaal vier bij elkaar passende en sterk overeenkomende kleuren. Metselwerkkleuren sluiten aan bij de in de welstandnota genoemde aardetinten. Keimwerk kan worden toegepast als ondergeschikt onderdeel in een woning of blok. Dit wordt op maximaal vier plekken toegestaan. Door een optionele mogelijkheid wordt kopers een keuze geboden uit een aantal voordeuren en voordeur kleuren. De toe te passen luiken worden in kleur op de individuele woning afgestemd.

ZONNEPANELEN

PV- en/of PVT-panelen worden alleen toegestaan in een geometrisch figuur zonder gaten voor dakramen en uitlopen in het dakvlak. Waar mogelijk, bijvoorbeeld bij de appartementen komen deze en ook buitenunits uit het zicht op het platte dak.

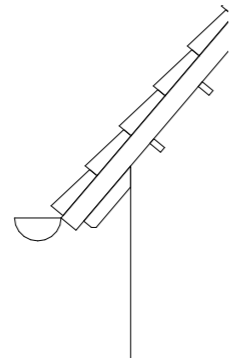
ERFAFSCHEIDINGEN

In het inrichtingsplan en landschapsplan zal een verdere keuze van beplantingen worden uitgewerkt in een dorpse variatie van inheemse soorten. De achterzijde, rondom het hof verdient extra aandacht. Deze zijde vormt de coulisse van de binnenhof en heeft een openbaar karakter. De poorten uitvoeren in een dichte getimmerde poort met zichtbare planken in kleur van de bergingen. Ter plaatse van de drie rijen bereikbare koop de bovenzijde van poort en groen invulling voorzien van een horizontale balk of pergola.

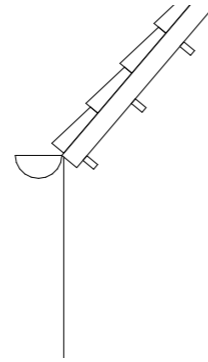
De bergingen van rijwoningen aan de binnenhof worden 200 mm op eigen terrein geplaatst zodat de groene erfafscheiding voor de bergingen doorloopt.

REFERENTIES

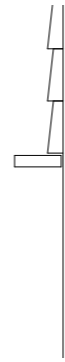
In het beeldkwaliteitplan wordt in een aantal referentiebeelden een aanzet gegeven voor de gewenste uitwerking van plint, luiken en een gedachte architectuur.



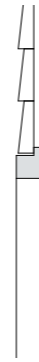
overstek
(met of zonder
klossen)



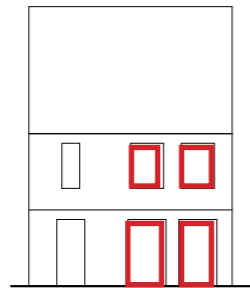
mastgoot



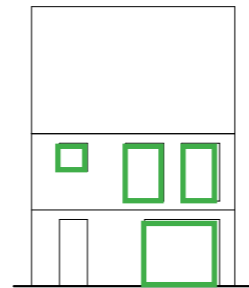
bakgoot



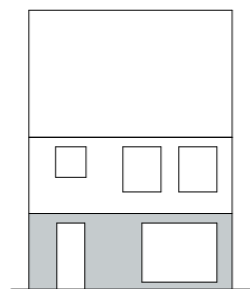
betonband



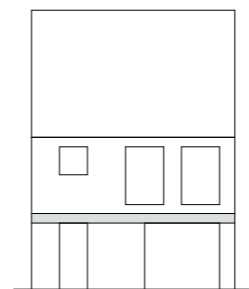
klassiek



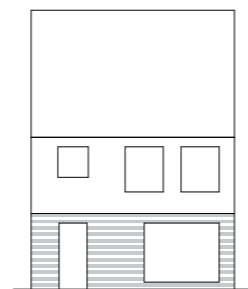
fitness (voorkeur)



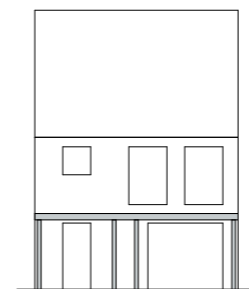
kleur



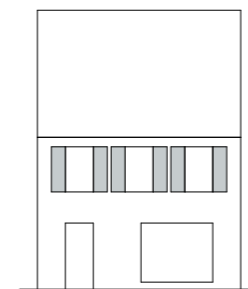
betonlijst



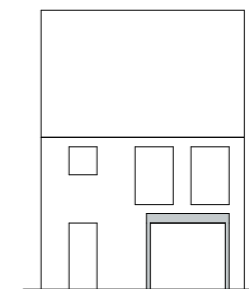
spekbanden



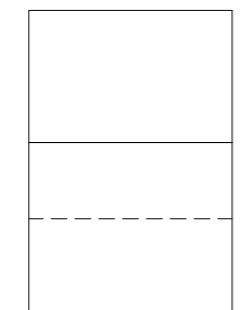
pergola



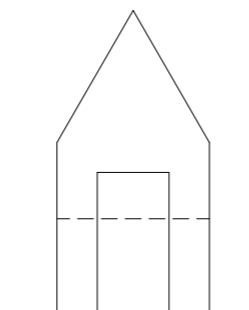
luiken op
verdieping of als
plint



erker als
plintvoorming



hogere
verdiepingshoogte
hofwoning



of rijzig element

INLEIDING.

Het beeldkwaliteitplan is opgezet in een viertal onderdelen. Dit is gedaan om enerzijds zo veel mogelijk vrijheid te laten aan ontwerpers en anderzijds om een kwaliteit te kunnen vastleggen die deze uitbreiding in Nieuwer Ter Aa past.

In het eerste deel wordt een schets gemaakt van de ontstaansgeschiedenis van Nieuwer Ter Aa, toponiemen en door de tijd gevormde structuren, leesbaar in het huidige dorp. Het tweede deel is een introductie met een van de grondleggers die als inspiratie dient voor een denkrichting voor de architectuur. Hier wordt het werk van de Engelse architect Voysey gekoppeld aan de architectuur van de boerderij Ter Aa, afgebeeld op de kaft van het beeldkwaliteitplan. Zijn zoektocht naar "fitness in architecture" als een voorloper van het latere "form follows function" is tekenend voor een niet dogmatische uitleg van het op dat moment heersende architectuuridoom. Inspiratie om nu in Nieuwer Ter Aa met ontwerpende partijen gezamenlijk te komen tot een nieuwe jaarring. Een buurt met architectuur en een beeldvorming als uitdrukking van deze tijd passend in dit dorp.

In het derde deel worden vanuit de huidige situatie van het dorp referenties gehaald voor materialisering, detaillering, kleurgebruik en structuren. Waarna in het laatste stuk van het beeldkwaliteitplan een aantal stedenbouwkundige en morfologische uitgangspunten worden vastgelegd op basis van het stedenbouwkundig matenplan. Ook worden er een aantal beeldreferenties meegegeven. Deze zouden samen voldoende vrijheid moeten geven om gepast te reageren op de geschiedenis en zo een nieuwe jaarring in de vorm van een coherente buurt met voldoende dorpse variatie te vormen. Uiteindelijk zal het plan moeten ontstaan als samenwerking tussen architect, landschapsarchitect en stedenbouwkundige. Het team zal in collegiaal overleg de plannen toetsen met de betreffende verantwoordelijken bij de gemeente.



Veel wateren, beekjes en rivieren, hebben de naam die Aa, Ae, E, Ee, Ie, of IJ in zich hebben. Dit betekende oorspronkelijk gewoon 'stromend water'. In het Nederlands is Aa door betekenisvereniging meer specifiek een naam voor riviertjes of rivierachtige wateren: waterlopen of beekjes.

GESCHIEDENIS.

De Aa is een riviertje in het noordwesten van de provincie Utrecht, van oorsprong een zijtak van de Vecht. De Aa begon bij het 1,5 km ten zuidoosten van Breukelen gelegen kasteel Oudaen, een samentrekking van Oud Aa. Van de eerste 2 km van deze oorspronkelijke Aa is niets meer terug te vinden. Kaarten van de cope-ontginningen ten zuidwesten van Breukelen laten zien dat dit deel van de Aa ten tijde van deze ontginningen (12e en/of 13e eeuw) niet of nauwelijks meer aanwezig was. Mogelijk is dit een beweegreden geweest om een kanaaltje, genaamd de Danne, te graven tussen de Vecht bij Breukelen en de Aa. Dit kanaaltje loopt door het centrum van Breukelen van oost naar west en bereikt in de buurt van het treinstation Breukelen het riviertje de Aa. Deze stroomt vervolgens via de buurtschap Oud-Aa naar het dorp Nieuwer Ter Aa. Voorbij dit dorp verandert de naam in Angstel. Deze stroomt door de plaatsen Loenersloot, Baambrugge en Abcoude en mondt uit in het Abcoudermeer.

Stromend door een nat polderlandschap ligt aan deze Aa het dorp Nieuwer Ter Aa, een klein dorp in de gemeente Stichtse Vecht. Het dorp ligt iets ten westen van de autosnelweg A2 en één kilometer ten westen van het Amsterdam-Rijnkanaal. Nieuwer Ter Aa heeft 725 inwoners (2020). Tot Nieuwer Ter Aa worden ook de buurtschappen Oud-Aa en Oukoop gerekend.

Geruime tijd was de parochie Attingahem (Breukelen) de enige in de Vechtstreek ten noorden van Utrecht. Toen later de parochie van Loenen ontstond, kwam de nederzetting Nieuwer Ter Aa daaronder te vallen. In 1138 kregen de gelovigen die woonden bij de rivier de Aa toestemming van de Utrechtse bisschop Andreas van Cuyk om een eigen kerk te stichten.

Bij een vernieuwing van de oude kruiskerk in vermoedelijk het laatste kwart van de 15de eeuw en bij verbouwingen werd baksteen gebruikt. Nog goed bruikbare tufstenen zijn bij die 15de-eeuwse vernieuwing hergebruikt als speklagen in de buitenmuur, die nog goed herkenbaar zijn als grijze banden natuursteen.

In 1583 werd, in vervolg op de Reformatie, in het gebied dat zich tegen de Spaanse koning Filips II had gekeerd, het calvinisme de enige officieel toegelaten godsdienst. De gotische dorpskerk van Nieuwer Ter Aa ging toen over in protestantse handen. In het Rampjaar 1672-1673 heeft de kerk zwaar te lijden gehad.



MORFOLOGIE.

De kerk ligt in het centrum van het dorpje aan de Kerklaan, zoals al geschreven op een iets verhoogde terp. Rond de kerk is nog de oudste bebouwing te herkennen. Het dorp, buurtschap, bestond voornamelijk uit een aantal grotere boerderijen aan de doorgaande straten. Nu bekend als de Dorpsstraat, Wilhelminastraat en Julianalaan. Deze vormen de oudste jaarringen van het dorp. Twee fraaie voorbeelden zijn "Aazicht". Een zeer fraai witgepleisterde boerenwoning, dwarstype met hoge opkamer en rieten kap aan de Julianalaan 18 en de boerderij met rieten kap aan de Wilhelminastraat 7. Later is de ruimte tussen deze eerste oorspronkelijke boerderijbebouwing opgevuld met een aantal pachtershuizen en een enkele villa voor de notabelen. Samen vormen deze het oude centrum. Het fraaie geheel kenmerkt zich vooral door een groot aantal verspringingen in de rooilijnen en bebouwing met afwisselende erven en erfbebouwing. De daaropvolgende ontwikkeling speelt zich in de eeuwen tot aan het interbellum voornamelijk af langs diezelfde assen. De na de oorlog in de wederopbouw aangelegde woningen en die uit de 60- en 70 jaren vormen de eerste buurtjes rond de oude kern.

In een voor zo'n klein dorp sterk afwijkende architectuur en met een flinke maatsprong in korrel zijn ook deze duidelijk afleesbaar en als eigen jaarringen herkenbaar in hun oorsprong.

Het dorp vindt zijn oorsprong in de vestiging van de eerste kerk in het jaar 1138. Hiervoor is er waarschijnlijk niet echt sprake van een dorpse ontwikkeling. De eerste bebouwing rond de kerk en de latere invulling van de ruimten tussen de diverse hoeses is aftekening van een stedenbouwkundig herkenbare clustering. Hiervoor is de situering, met bijbehorende rooilijn en massavorm, eerder een gevolg van de loop van de Aa dan een bewuste planning. Dit zeer informele karakter is overal voelbaar. Grote voortuinen wisselen zich af met boerenerven en minimale voortuinen tot zelfs het ontbreken van enige overgang tussen privé en openbaar. Ook is steeds bij het oversteken van de Aa, of beter gezegd op de plaatsen waar de Aa overkluist is, steeds vol zicht op de aanliggende groene achtertuinen, moestuinen en erven.

PLANNEN VOOR NIEUWBOUW.

Er is nu sprake van een mogelijke nieuwe uitbreiding van Nieuwer Ter Aa achter het bestaande bedrijventerrein en geklemd tussen het voetbalveld, het bedrijventerrein en het riviertje de Aa. Met uitzicht over de polder aan de zuidzijde. De enige mogelijke benadering is met de auto vanaf het bedrijventerrein in een nieuw te vormen toegangsweg aansluitend aan de Ter Aaseweg. Hier zal de weg tussen voetbalveld, bedrijven en de waterloop vallen. Door de ligging van de horecavoorziening met clubhuis en het hoofdveld is een benadering vanaf de Doude van Troostwijkstraat niet wenselijk. Karakteristiek voor het stukje oude polder is de waterloop midden over het terrein, het weidse uitzicht met lijnen van knotwilgen en de kronkelende loop van de Aa. Op de locatie kunnen zo'n vijftig eenheden worden gerealiseerd. Doordat er maar een mogelijke toegangsweg in aanmerking komt ontstaat een buurtje in de vorm van een ringweg aangesloten als cul-de-sac. In de nu te realiseren uitbreiding zou meer gezocht moeten worden hoe je de oorspronkelijke uitgangspunten en karakteristiek op kan pakken in een nieuwe buurt. Een buurt met wel weer een eigen uitdrukking van de tijdgeest maar zonder de echte, strakke, straatjes van de wederopbouw. We zoeken dus meer diversiteit; meer vrijheid in de plaatsing op het erf, in verschijningsvorm en in architectonische uitdrukking.



Grote variatie in architectuur



VARIATIE ZONDER HERHALING.

In een beeldkwaliteitplan proberen we aanhakingspunten te vinden voor een architectonische uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Hoe de morfologische uitgangspunten te versterken door een juiste, authentiek, architectonische uitwerking die recht doet aan de omgeving. In zo'n kleine gemeenschap als Nieuwer Ter Aa, die ook nog een lange en dus heel langzaam geëvolueerde groei heeft doorgemaakt, is dit lastig. De kern van het dorp typeert zich hoogstens als een verzameling bouwblokken met een zeer grote variatie. Na de bouw van de eerste kerk tot in de 50-jaren van de vorige eeuw zijn er nauwelijks een vijftigtal woningen gebouwd.

De grotere boerderijen, kerk en villa's van de eerste nederzetting tot de latere verdichting met vaak kleinere woningen. Deze laatste staan zeer afwisselend ten opzichte van de oudere bebouwing. Wel of geen voortuin, aan de weg of juist op een achtererf. Orthogonaal met de oude bebouwing of juist min of meer willekeurig geplaatst.

In architectonische uitwerking zijn de bouwblokken net zo verschillend en is nauwelijks een rode draad of architectonisch archetype te onderkennen. De pragmatische opzet van de grote boerderijen is nog wel het meest opvallend.

De urbanisatieslag die na de 60-jaren is gemaakt is beperkt en omvat een drie tot viertal te onderkennen buurtjes. Zoals veel woningbouwprojecten uit die tijd hebben deze een weinig inspirerende kwaliteit.

Na een aantal bezoeken aan Nieuwer Ter Aa met een rondwandeling door het dorp zijn er wel een paar conclusies te trekken. De aantrekkelijke rommeligheid en kleinschaligheid van het oude dorp is aansprekend. De grote variatie in architectuur, afmetingen en plaatsing van de bouwblokken is tekenend voor het dorp. Alleen in de uitbreidingsbuurten is sprake van een herhaling van architectuur.

MENSELIJKE MAAT.

Als je dan toch een kwaliteit wilt vastleggen zoeken we die in de referentie naar Voysey, een Arts and Crafts architect. Dit is geïnspireerd door de architectuur van de oudere boerderijen die in en rond het dorp herkenbaar zijn. Hieruit volgt een conclusie die wat ons betreft refereert aan kleur, materiaalgebruik en een spontane architectuur. Verder zie je overal in het dorp een kleinschaligheid terug met wel een drang om de entreegevel voornaam te maken. Overal wordt gezocht naar een bijna kneuterige maar aantrekkelijk kleinschaligheid en menselijk maat.

De menselijke maat en de afleesbaarheid in architectuur speelt een cruciale rol. Volkshuisvestelijke uitgangspunten, normen en wetten, duurzaamheid, economische parameters en consumentenwensen neigen naar een verdichte buurt met volumineuze bouwblokken. Zaak is om de sfeer van het oude dorp toch mee te nemen naar de nieuwe buurt.

We willen met een aantal instrumenten toch het gevoel en de uitstraling van het oude dorp raken in de nieuwe buurt. De grote variatie in bouwvolumes en een levendig straatbeeld met veel afwisseling in ervaring van hoogte, situering en afmetingen is vastgelegd in het stedenbouwkundige plan. Zoveel mogelijk wisselende rooilijnen en dorpse zichtlijnen ondersteund door zorgvuldig gekozen groen. Nu is het zaak op blokniveau handvaten te zoeken om deze kwaliteit vast te leggen. Door gebrek aan sturende beelden vanuit het kleine dorp valt dit wat ons betreft uiteen in de referentie met toelichting naar een pragmatisme in de gevelbehandeling verwijzend naar Voysey. Daarnaast een aanzet met een aantal instrumenten om de kleinschalige, menselijke, maat te pakken in de verdere uitwerking van de bouwblokken. Variatie centraal te stellen maar toch een samenhangende buurt te ontwerpen.

Het Engelse, eind 19e-eeuwse landhuis als een van de bronnen van het Modernisme; uitdrukking van vorm en functie...

FITNESS IN ARCHITECTUUR.

Charles Francis Annesley Voysey (1857-1941). Hij bracht het idee van "Fitness"; de geschiktheid van de woning in zijn omgeving en de uitdrukking van eerlijkheid. Voysey was een Engelse architect, meubelontwerper en textiel ontwerper. Voysey's eerste werk was als ontwerper van behangpapier en textiel patronen. Deze eerste ontwerpen in de "Arts and Crafts" stijl. Hij was een van de ontwerpers die begreep en het belang zag van industrieel ontwerp. Hij wordt dan ook gezien als een van de pioniers van de moderne beweging in de architectuur. Een kwalificatie waar hij in die tijd sterk afstand van neemt. Hij vindt dat zijn landhuis architectuur veel meer gedreven werd door de landstaal en gewoontes dan door een academische traditie. Een gedachte die weer terug te voeren is naar de "Arts and Crafts" beweging waarin hij zich beweegt.

Een plattegrond zou een natuurlijk gevolg zijn vanuit de voorwaarden die het gebruik dicteert en alleen eerlijke constructies zou je moeten gebruiken. Voysey geloofde in het gebruik van de principes zonder een dogmatische toepassing en te vervallen in kopiëren.

Voysey's ontwerpen voor toegepaste kunst, meubilair, textiel, keramiek en grafisch design werden toegepast in zijn eigen bouwkundige ontwerpen of werden als ontwerp verkocht aan derden. De ontwikkeling van deze ontwerpen volgt een ontwikkeling die ook zijn architectonische ontwerpen doormaken. Met in de beginperiode nog veel invloeden van de Gotische patronen en verwijzingen. Later is er sprake van een simpele elegantie, voor al in zijn meubelontwerpen, die terugvallen op de innerlijke schoonheid van de hoge kwaliteit toegepaste materialen.

In 1888 krijgt hij zijn eerste daadwerkelijk uitgevoerde opdracht een verbouwing van een cottage, uitgevoerd in schuin liggend metselwerk van dunne steentjes, grof gecementeerd en crèmekleurig geschilderd. Door de ambachtelijke en eenvoudige manier waarop Voysey het ontwerp uitvoert krijgt het een eigen esthetiek. De grove cementering en de simpelheid en informele uitdrukking van het ontwerp maken het een revolutionair idee voor een herenhuis.

Dit cementeren en het gebruik van gekleurde muurverven en een voorkeur voor simpele vormen zal karakteristiek worden voor zijn werkwijze. In zijn eerste grote opdracht, The Orchard, een huis voor zichzelf en zijn vrouw, kan hij deze werkwijze volledig tonen en ontwerpt hij ook alle verplaatsbare onderdelen zoals meubilair, tapijten en keukengerei.

Veel van zijn ontwerpen zijn beschilderd met pastelkleurige muurverven. Kozijnen in verschillende tinten mintgroen, terracotta en mosterdgeel. Hij heeft in zijn ontwerpen duidelijk afstand genomen van klassieke vormen en ornamenten. Zijn huizen refereren in materiaal wel duidelijk aan de klassiek Engelse landhuizen en ook zijn gigantische daken zijn terug te voeren op de Engelse traditie. Alleen weet Voysey ze in een voor die tijd moderne en revolutionaire wijze in te zetten. Heel af en toe ontwerpt hij een utilitair gebouw zoals de Sanderson wallpaper factory, later bekend als Voysey House. Een voor die tijd uiterst functioneel ontworpen fabriek. In dit ontwerp werden ook nieuwe materialen toegepast als glazen bouwstenen.

Voysey inspireerde ook andere in zijn tijd. Als grondlegger voor het Nieuwe Bouwen; vorm volgt functie maar ook een meer eclectische opvolging die een kwaliteit kunnen zijn voor het plan Nieuwer Ter Aa.



ZOEKEN NAAR IDENTITEIT.

De beeldkwaliteit in het plan Nieuwer Ter Aa kan dan ook geïnspireerd zijn op het werk van deze pionier van het Nieuwe Bouwen het hoeft geen kopie of een eclectistische poging te zijn door zo dicht mogelijk bij zijn uitgangspunten te blijven. Wat juist interessant is hoe de kwaliteiten van toen hun weerspiegeling krijgen in de architectuur van deze buurt. Het doorborduren op gevels die refereren aan dertiger jaren woningen en classicistische stijluitsgangspunten willen we vermijden.

Het gaat om twee vragen. Enerzijds wat maakt dat deze nieuwe wijk later leesbaar is als een jaarring van deze tijd. Hoe kijken we over een aantal jaren terug naar de buurt. Wat is de identiteit, wat maakt het een Utrechtse dorpsuitbreiding en wat vertelt het over deze tijd. Het zou geen kopie moeten zijn van wijken die we de afgelopen twintig jaar gebouwd hebben in navolging van de ideeën van Krier. Anderzijds is het een zoektocht naar wat mensen wel aanspreekt in deze replica-architectuur.

De zoektocht naar de warmte en kwaliteiten van een historiserende architectuur gekoppeld aan de verworvenheden en uitdagingen van deze tijd. Aanpasbaar bouwen, demografische wijzigingen, duurzaam bouwen en diversiteit. Een heel belangrijke component in deze acceptatie door de toekomstige bewoner is de vertrouwdheid van het archetype. Te drastische afwijking van zowel vorm, uitdrukking als wel materiaaltoepassing zorgen dat er geen herkenning meer is. Voor de bewoner is het eigen huis met haar herkenbaarheid belangrijk. We willen gezien worden als individualisten en ons huis is daar een afspiegeling van.

Als belangrijk component van kwaliteit nemen wij herkenning van het traditionele materiaal, de baksteen. Door een keuze vooraf van een complementair kleurenpallet als uitgangspunt voor mooie handvorm stenen willen we dit verankeren. Een tweede onderdeel is de ambachtelijkheid die uit de verwerking van materialen komt. Dit staat of valt met een goede en mooie verwerking en op elkaar afgestemde detailleringen. Hiervoor willen we een aantal mogelijke varianten aangeven voor bijvoorbeeld; diepte van neggen, manier van overspanningen maken, dakrand details en aandacht op entreepartijen.



BEELDKWALITEIT.

Op zoek naar een architectonische uitdrukking die enerzijds zijn wortels heeft en aansluit bij de traditie van het dorp Nieuwer Ter Aa en anderzijds een exponent is van de huidige tijd.

De beeldkwaliteit wordt in sterke mate bepaald als een reactie op omgevingsreferenties en de historische context. Er wordt voor het plan geen historiserende beeldkwaliteit nagestreefd maar een uitdagende betrekking van historische stijlmiddelen in hedendaagse woningbouw. Kenmerken uit de context is het rijke geschakeerde beeld van panden, diversiteit aan dakvormen, sterk verspringende rooilijnen, bijzondere dorpse wegprofielen en een gevarieerde gevelplastiek. Uitgangspunt voor dit beeldkwaliteitsplan zijn interpretaties van deze ingrediënten. De context wordt waar mogelijk gevonden in historische panden in Nieuwer Ter Aa en het dorpse karakter van plaatsen in de omgeving als Baambrugge en Abcoude.

CONTEXT | OPENBARE RUIMTE.

Voor deze nieuwe woonbuurt geldt nog sterker de historisch context in stedenbouwkundige zin als in architectonische zin. De noordwestelijke grens wordt gevormd door het bestaande dorp. De oostelijke zijde wordt sterk gekenmerkt en voor een deel gedomineerd door het bestaande industrieparkje en het plaatselijke voetbalveld. Daarachter loopt de A2 die voor een stevige geluidbelasting zorgt. Aan de zuidwestelijke zijde vormt de uitbreiding de aansluiting met het landelijk gebied en een nieuwe dorpsrand. De nieuwe buurt is een substantiële uitbreiding van het dorp en bepaald aan de zuidelijke zijde voor een groot deel het toekomstige karakter en vormt aan die zijde een nieuwe dorpsrand.

De architectuur wordt daarbij in deze wijk ondersteund door een heldere en knusse ontsluiting met mooie dorpse profielen met een doorzicht naar de gemeenschappelijke hof. In de buurt is doorzicht naar de Aa en naar de weidse omgeving aan de zuidkant. Straten die uitnodigen te lopen en de auto op de tweede plaats zetten. De beperkte breedte van de rijweg dwingt de auto naar de toegewezen ruimte en houdt de straten autovrij. De bestaande bomen, en de nieuwe groen- en slotenstructuur, zijn zoveel mogelijk opgenomen en ingebed in de buurt. De hoofdstructuur wordt gevormd door een

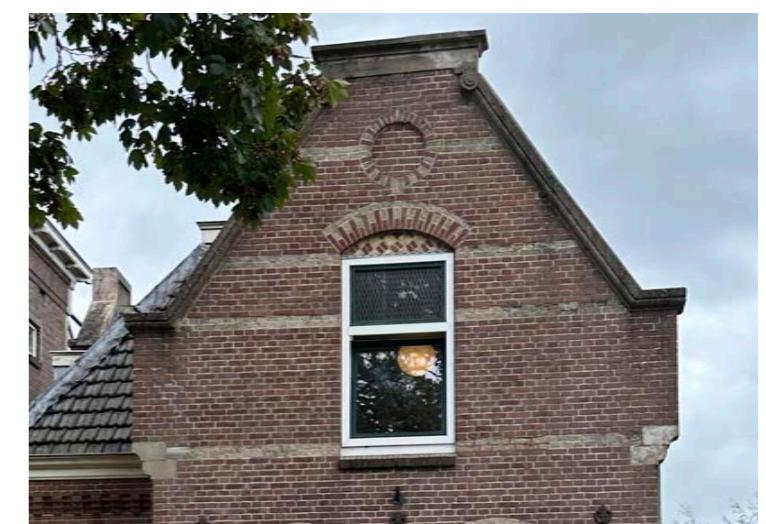
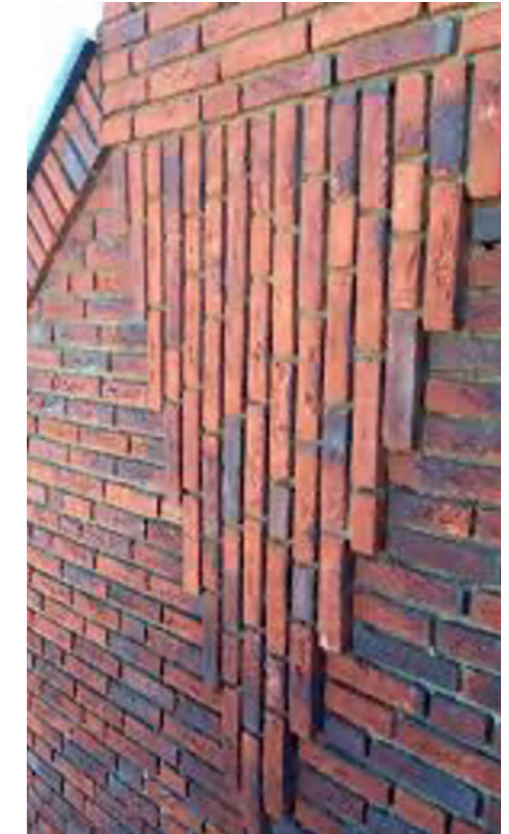
gemeenschappelijk centraal hof. Overgangen naar de randen van het plan zijn natuurlijk en ogen door het aanwezige water als altijd aanwezig geweest. Deze sterke groene structuur geeft de mogelijkheid een meer informelere benadering van de architectuur te kiezen. Architectuur zal zich op een terughoudende manier voegen in het groene kader.

MATERIALISATIE.

In aansluiting op de omgeving en met name op de bestaande dorpse architectuur van Nieuwer te Aa, domineert in deze visie het materiaal baksteen. De vaak bijzondere verbanden, versieringen en diverse ambachtelijke metselwerktoepassingen van panden in de omgeving vormen een sterke inspiratiebron voor het toepassen van gecombineerde metselwerkverbanden, ambachtelijke details, textuur van materialen en in gevels en voegen bij de uitwerking van de nieuwbouw.

Om een samenhangend beeld te krijgen zal voor een terughoudend kleurenpalet gekozen worden en beperkt aantal verschillende, kleuren stenen, toegepast worden. Wisseling in verband en daarmee in textuur zal meer als middel ingezet worden om subtiele verschillen te krijgen. Onderscheid in kleur hoeft niet contrastrijk te zijn maar juist organisch en vanzelfsprekend. Het kleurenpalet van de buurt en met name het wonen aan het park, zal een duidelijke eenheid uitstralen zonder overal dezelfde steen en kleur te gebruiken. De tintverschillen zullen zorgvuldig op elkaar afgestemd worden. Hierbij is de leidraad; samenhang in diversiteit. Om het in het bestaande dorp veelal horizontaal karakter dat op blokniveau wordt gevormd door veel lage goten. Om dit te benaderen kiezen we voor een opbouw in de hoogte die voor een groot deel van de woningen bepaald wordt door een verdiepingshoge plint. In combinatie met wisselende goothoogtes zorgt dit voor een extra horizontale lijn. In deze plint zal waar mogelijk met houten luiken deze plint worden benadrukt.

Overige materialen worden terughoudend toegepast, zijn hooguit ondersteunend in het totaalbeeld en zijn bij voorkeur materialen die mooi verouderen.





Baksteen Rood



Baksteen Licht bruin



Baksteen Licht oranje



Baksteen Wit gekeimd



Hout berging



Houten luiken

MATERIAALGEBRUIK.

HWA en dakgoten:

Kozijnen:

Timmerwerk dakoverstekken:

Luiken:

Bergingen:

Pannen:

Voordeuren:

Huisnummers en voordeur lamp:

Zinken pijpen, zinken mast- of bakgoot

Hout met voldoende profilering

Houten plaatmateriaal met schilderwerk (bijv. multipaint o.g.) blind verwerkt

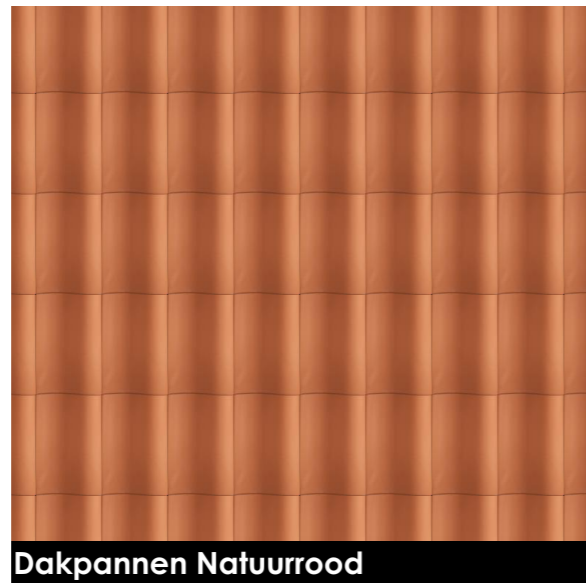
Hout in kleur geschilderd

Fijn bezaagd hout in tint geschilderd

Gebakken pan in twee kleuren

Houten deuren in aantal varianten en kleuren

Keuzeoptie voorleggen aan kopers van drie varianten voor nummer en armaturen



KENMERKEN.

Om de samenhang met de omgeving te garanderen is gekozen voor traditionele, dorpse, stedenbouwkundige principes; wonen aan een hof en wonen aan een lint (straat).

Hier toont de architectuur zich als een vertaling van traditionele vormen en verhoudingen die horen bij dorps wonen. Hierbij gaat het uitdrukkelijk om een eigentijdse interpretatie, niet om een dwingende navolging, maar nooit zonder het herkenbare dorpse karakter en bekende archetypes uit het oog te verliezen. Binnen de gekozen soberheid en terughoudendheid zal de individuele uiting die zo typisch dorps is bewaakt worden. Iedere blok heeft eenzelfde taal, dialect, maar vormt steeds zijn eigen verhaal. In deze verhalen zal de plek waar de woning staat, de zichtlijnen, het doorkijkje, steeds een eigen woord hebben. Aandacht moet gaan naar alle gevels; ook de naar de openbare ruimte toegekeerde zij- en achtergevels en de tuinafscheiding zullen ontworpen worden en integraal onderdeel zijn van het woningontwerp.

Dakranden worden uitgesproken vormgegeven met overstekken en uitgetimmerde goten. Een metselwerk versiering in de vorm van fries, muizentand en vlechtwerk, op de overgang van topgevel naar pan. De eerdergenoemde verdiepingshoge plint als verbindend element. Dakkappen en aanbouwen worden integraal mee ontworpen en zijn ook uitgangspunt voor latere beoordeling en toepassing.

BEELDKWALITEIT.

De woningen van het plan moeten een informele setting hebben. Verspringende rooilijnen, goothoogtes en kleine verdraaiingen langs het wegprofiel ondersteunen dit. De massa's zijn om volkshuisvestelijke redenen vaak rijziger als de woningen in het bestaande dorp. De moderne ontwikkeling, op relatief smalle kavels, vraagt vaker om een massa van twee lagen met kap. Om dit beeld te doorbreken streven we voor om het accent op de onderste laag te leggen. Dit kan met de eerdergenoemde verdiepingshoge plint of een aanzet met spekbanden, luiken en dergelijke een belangrijk instrument zijn. De hoge kappen worden voorzien van ruime uitgetimmerde overstekken in een lichte kleur. De informele setting wordt benadrukt door de toepassing van topgevels in

het straatbeeld en de aandacht aan zijgevels en in het straatbeeld meewerkende achtergevels. In een terughoudend kleurenpalet zal gezocht worden naar variatie. Metselwerkverbanden kunnen afgewisseld worden om textuur verschillen aan te brengen en zo kleurschaduwen en details toe te voegen.

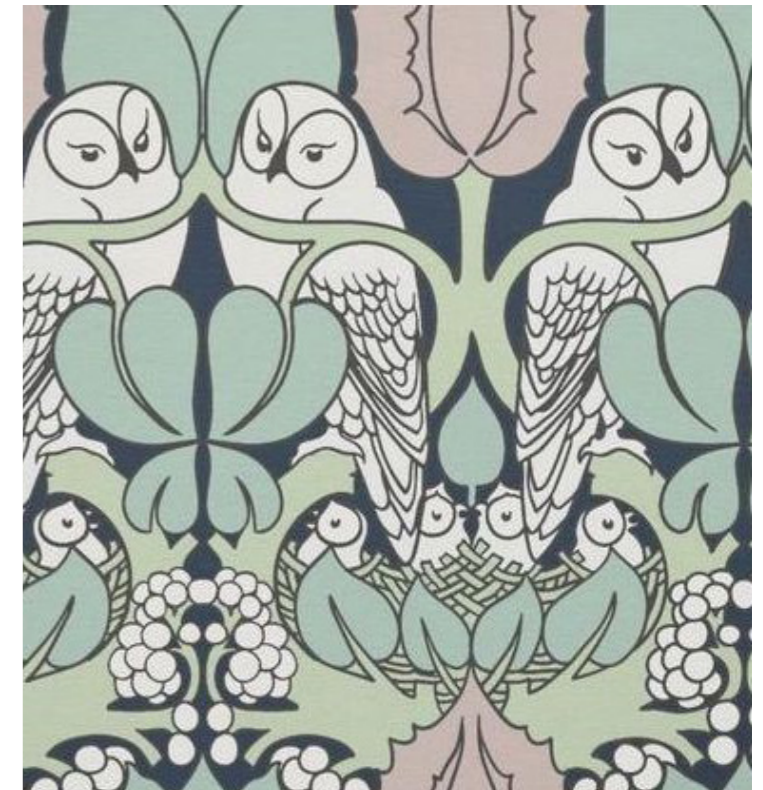
De translatie van de historische architectuur naar een voor deze nieuwe buurt kenmerkend beeld en toevoeging van een nieuwe jaarring; de zoektocht naar een eigen karakter, zal de woningen moeten verbinden. Er moet als het ware een gereedschapskist ontstaan die verbindt en binnen de verbinding zorgt voor variatie. De geprononceerde topgevels worden benadrukt door grote getimmerde overstekken maar ook door een kloek raam op de zolderverdieping. Dit wordt vaak onderstreept door een ander metselverband. Kortom er gaat veel aandacht uit naar de driehoek onder de kap. Bij een aantal woningen wordt dit beeld soberder en vervangen door een erker op de begane grond met daarboven bijvoorbeeld een in hout gedetailleerd balkon op de slaaplaag. De erker als pronkstuk van de woning. Dit soort verticale accenten doorbreekt op een lager woningniveau het horizontale karakter van de straat. Zijgevels en naar de openbare weg gekeerde aanbouwen zullen voor minimaal 20 % gevelbreedte uit gevelopeningen bestaan. Extra aandacht gaat uit naar de woningen die aansluiten op het stroomgebied van de Aa. Naast de extra aandacht voor de zijgevels die grenzen aan het openbaar gebied zullen ook de achtergevels vormgegeven moeten worden als zichtgevel zodat het karakter vanuit de Aa, maar ook vanaf het binnenhof, bewaakt wordt.

Er moet in bijna ieder blok sprake zijn van een

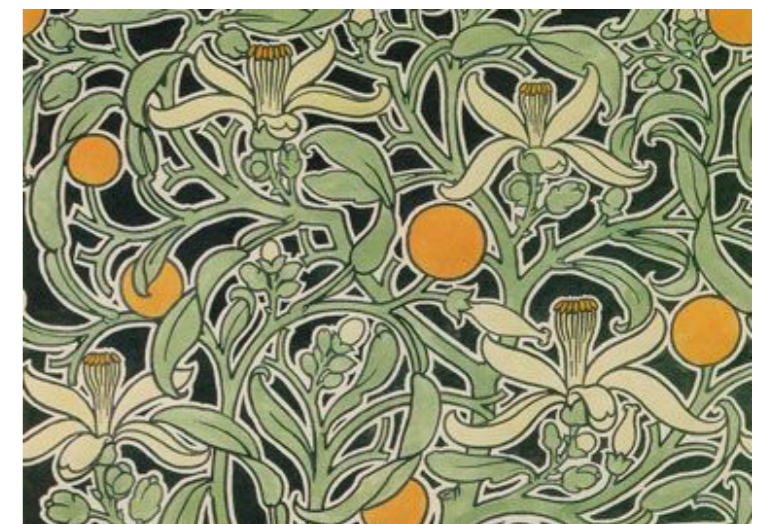


duidelijke, bijna klassieke, gelaagdheid in de verticale opbouw van de massa; plint, lijf, fries (in de vorm van de goot) met daarop een forse kap. De wisselingen over deze elementen zijn op een plezierige manier benadrukt door kleur, metselwerkverband, textuur en gootlijsten.

Door bij een deel van de woningen de kozijnen op de slaaplaag een lagere onderdorpel aanzet te geven dan gebruikelijk ontstaat een meer wisselend straatbeeld. Dit zorgt er visueel voor dat de ruimte tussen de bovenkant van de begane grond kozijnen, vaak vergezeld van luiken, substantieel verkleind. De in het bouwbesluit geëiste minimale doorvalhoogte wordt opgelost door een doorvalbeveiliging of een extra kalf. Mede door toepassing van de verdiepingshoge plint lijken de meeste woningen breder dan ze zijn. Individuele raamvoering is echter waar mogelijk verticaal en herhalend. De verwantschap van deze kozijnen met die op de begane grond is altijd duidelijk. Waar mogelijk zal in een bouwblok gebruik gemaakt worden van houten luiken links en rechts naast de kozijnen in de plint om het horizontale en individuele karakter te benadrukken. Ze hebben per blok een individueel kleur. Maar in de buurt is het geheel van de woningen herkenbaar als een organische ensemble met een duidelijke familieverwantschap. Keimwerk, in een vergrijsde kleur, is als uitzondering op de regel op een beperkt aantal plaatsen toegestaan evenals een accent met een rieten kap. Ontwerpen van keramiek en muurpapier zijn een referentie voor het kleurgebruik van Voysey in zijn architectuur. De gekozen natuurtinten in alle tonen grijs voor kozijnen en ornamenten geven een heel eigen karakter aan het gebouw en toegepast in de buurt Nieuwer Ter Aa geeft dit een eigen karakter en samenhang.



Inspiratie kleuren schilderwerk





Massa's zijn een schematische weergave van een mogelijk eindresultaat



Conceptbeelden waarin symbolisch de beeldkwaliteit eisen zijn aangegeven



ACCENTEN EN AANDACHT IN ARCHITECTUUR.

Op een aantal plekken wordt extra aandacht gevraagd omdat hier een bouwblok op een cruciale zichtlijn of positie in het plan staat. Hier kan op kleur, dakafwerking of kapvorm dan wel met een architectonische verbijzondering aandacht worden gevraagd. Ook is op een aantal plaatsen sprake van een tweede voorgevel. Op deze punten zal ook de zijgevel behandeld moeten worden als zichtgevel. Accenten in de woningen kunnen hier het horizontale karakter en eventuele plint doorbreken door een raam of erker over twee verdiepingen. In de twee appartementengebouwen vraagt dit om extra aandacht voor de zijde aan het gemeenschappelijke gebied door balkons, loggia's en raamvoering met aandacht te ontwerpen.



TUINAFSCHIEDINGEN.

In het plan wordt door de landschapsarchitect beukenhaag en 50% zogenaamde gemengde haag beschreven, op de bijgevoegde situatie worden de hoogteverschillen aangegeven. Zo'n gemengde haag heeft meerdere soorten, bijvoorbeeld: liguster, meidoorn, veldesdoorn, haagbeuk en/of vlierbes. De overgang van lage beukenhaag naar hoge beukenhaag moet enerzijds zorgen voor voldoende privacy in de achtertuin maar anderzijds ook voor voldoende openheid vanuit het straatperspectief. Op een aantal plaatsen is een bouwkundig oplossing nodig om een afwisselend beeld te krijgen. Aan de binnenzijde van het hof is sprake vanuit het openbare toegankelijke gebied van zowel een achterzijde situatie als een voorgevel situatie. De achterzijde van de rijwoningen zullen de bergingen en de toegangspoorten met de overblijvende reststukken ontworpen moeten worden als kwalitatieve erfafscheiding gezien vanaf dit hof, bergingen rijwoningen 200mm van achtergrens plaatsen zodat ruimte ontstaat om hekwerk met hедера achter de berging langs te plaatsen. De appartementen en de zorgwoningen (gebouwde voorziening). De achterzijde van de vrijesectorwoningen worden uitgevoerd in een groen afsluiting in de vorm van een haag met toegangspoorten. De bergingen en toegangspoorten tot de privétuinen worden uitgevoerd in een bij het kleurgebruik van de wijk passende tint beits als deze van fijn bezaagde delen worden vervaardigd. Als ze in metselwerk worden uitgevoerd worden ze in kleur van de plint van de bijbehorende woningen gemetseld. Genoemde middelen worden ontworpen en zijn onderdeel van een welstandstoets. Geen gaaspoort of standaard blankhouten berging toepassen. Doorlopende horizontale lijn over de buurtpanden.



INTRODUCTIE VAN EEN PLINT.

In Nieuwer Ter Aa zijn in het verleden woningen gerealiseerd met een grote diversiteit aan volumes en verschijningsvormen. Kenmerkend is dat bij veel van deze woningen de kap laag aantakt. Zowel in het formele als in het informele gedeelte zullen diverse woningen worden gerealiseerd met zo'n (gedeeltelijk) lage goothoogte. Dit is niet overal mogelijk of wenselijk. Zo zullen de woningen langs de openbare zitgelegenheid zich juist rijziger presenteren. Een ander voorbeeld zijn de rijenwoningen, waar vanwege geluid een bouwvolume met twee lagen en een kap gewenst is. Door de introductie van plinten, soms verdiepingshoog, erkers en veranda's worden geveloppervlaktes verkleind waarmee aansluiting wordt gevonden bij de dorpsmaat. De uitwerking en vormgevende principes van deze markering worden uitgewerkt in het beeldkwaliteitplan. De metselwerktypen hebben een referentie met het oude dorp en liggen in karakter en kleur dicht bij elkaar. Op blok niveau wordt gezocht naar een voornamelijk verticale raamvoering. Hierbij zal sprake moeten zijn van individuele architectuur en gevelindeling per woning als reactie op oriëntatie en ligging. Wel met een gemeenschappelijk familiaal idioom voor zover daar sprake van kan zijn in architectuur; een buurt als eenheid, als een nieuwe jaarring. Verdere uitwerking en detaillering ecologie en bezonning worden op basis van onderstaande uitgangspunten in het inrichtingsplan verder uitgewerkt. De in de massastudie aangegeven rode puntzone wordt verder uitgewerkt in het architectonisch ontwerp. De keuze voor een opdeling in hoogte moet herkenbaar zijn in het plan, dit kan in een afwisseling van diverse uitwerkingen subtiel, dorps, in afwijkende kleur, door metselwerkverband of plintlossen.



Plintvorming voor menselijke maat



STEDENBOUWKUNDIGE DETAILLERING.

Het plan vraagt in haar kwaliteit om een zorgvuldige stedenbouwkundige detaillering. De voorbeelden geven wel aan dat er individuele woningen komen met een eigen beeld in een familiaal architectuurdomein. Hierbij wordt steeds uitgegaan van een wisseling in positie, nokhoogte en richting en wisselende goothoogtes.

In het eerste plaatje een verbeelding van het bergingenblok en ombouw van de trafo op de zuidoosthoek van het plan. Dit vraagt om een verkleining van de massa door bijvoorbeeld de toepassing van een kap en een mogelijkheid tot ontmoeten. De trafo zal voor zover mogelijk worden opgenomen in de architectonische uitwerking van het blok. Deze uitwerking is een antwoord op de pergola bij de middelste rij met woningen. Hier zal de voorgestelde Delftse stoep worden verbreed en voorzien van een architectonische verbijzondering.

Het tweede beeld geeft de achterzijde van de woningen aan de Aa weer. Deze woningen krijgen een tweede voorgevel aan de rivier. Deze zijde vraagt om een aantal verbijzonderingen om het beeld vanaf de rivier de nodige rijkdom te geven. Denk hierbij aan erkers, balkon en dergelijke. Het totaalbeeld zal in morfologische zin moeten passen bij de bijzondere kwaliteit van de Aa. Dit vraagt om een aantal goten tot de eerste laag door te trekken en om een gevarieerde massaopbouw. Nadruk komt hierbij op de drie woningen rond de openbare ruimte aan de Aa. Twee woningen flankerend aan de ruimte en de vrijstaande woning aan de overzijde van de straat op de kop van de binnenhof.

De ambitie is hier bomen van de eerste categorie aan te planten, zo dicht mogelijk op de Aa. Met deze begeleiding van groen wordt de loop van de Aa als stroomrug benadrukt. Op het dijklichaam worden houten poorten ten behoeve van de inspectie door het waterschap gepland. Deze sluiten aan op de erfafscheidingen een haag in de privédeel van de tuinen. Het dijklichaam zelf blijft vrij van opgaande begroeiing en wordt aangeplant en onderhouden als extensief gemaaid bloemen- en grasland. Het vierde beeld geeft aan dat het doorzicht vanuit de route langs het voetbalterrein voldoende open is om het zicht naar de polder, langs het bergingenblok, te ervaren.



Pergola en uitgewerkt bergingblok



Herkenbare uitwerking plint



Achtergevel situatie vermijden



Doorzicht naar weidegebied en binnenhof

DORPSRAND.

De eerdergenoemde inrichtingsprincipes samen met het gegeven van de geluidsbelasting vormen uitgangspunt voor de bebouwing van de nieuwe dorpsrand. De gevraagde representativiteit wordt in de eerste plaats beantwoord door de woningen met de voorzijde aan deze overgang naar de polder te plaatsen. De beelden geven een idee hoe dit zich kan ontwikkelen. Daarbij worden de rijwoningen driemaal voorzien van een topgevel en dus een nokverdraaiing. Op deze plaatsen wordt ook de goot verlaagd tot de vloer van de eerste verdieping. Per rij wisselt zowel de nok- als de goothoogte. Ook wordt het vormgevingsprincipe met de plint afgewisseld met een veranda aan de voorzijde. Het geclusterde bergingenblok wordt gedeeltelijk voorzien van een pannendak en kent in uitwerking een hoge kwaliteit. De eerste woning aan de Aa zal hier een zichtgevel krijgen en een lage goot. De mogelijkheden tot parkeren worden hier tot het minimum beperkt.



VERDIEPINGSHOGE PLINT.

Om het horizontale beeld van het dorp Nieuwer TerAa verder te benaderen zonder veellagekappen wordt een plintlaag voorgesteld. Bij een groot deel van de woningen wordt de begane grondlaag in een donkerdere kleur metselwerk uitgevoerd als de slaaplaag. De horizontale plintwerking wordt benadrukt door het toepassen van houten luiken in de plintlaag of juist op de slaaplaag. Om een aantal accenten te krijgen kan afgeweken worden van deze plint en de keuze vallen op een monoliet in één kleur metselwerk of voor keimwerk. Het metselwerk wordt uitgevoerd in een palet van rood tot crème, afgezien van de keimwerken. Hierbij wordt uitgegaan van een rustieke steen, genuanceerd in rustige kleurnuances. Woningen in een keimkleur worden alleen als uitzondering en dus terughoudend toegepast. Bij de keuze voor deze gevelbehandeling zal ontwerper zich steeds bewust zijn van accentwerking in een dorpsrand.

VARIATIE IN GOOTHOOGTE.

De gewenste beeldvorming en gewenste afwisselende architectuur vraagt onder andere om een stevige variatie in kapvormen, goothoogte en nokrichtingen. Dit staat in de basis op spanning met de gevraagde volkshuisvestelijke producten. Twee lagen met kap is enerzijds een vanuit marketing gewenst product en anderzijds is deze bouwvorm aan de zuidzijde ook nodig om de aanwezige geluidsproblematiek op te lossen. Nieuwer Ter Aa laat een gevarieerd beeld zien met een beeld van verspringende rooilijnen en goothoogten. Deze geven het straatbeeld op veel plekken een horizontaal karakter met op een lager schaalniveau een verticale raamvoering. Omdat om de eerdergenoemde redenen hier de goot op de tweede verdieping overheerst en niet overal mogelijk en wenselijk om bouwkundig een lage goot te maken wordt een plint van om en nabij een bouwlaag voorgesteld. Hierdoor ontstaat een extra mogelijkheid om met dit middel de hoogte op te delen in tweeën en geeft dit een extra instrument om naast de wisselende goothoogtes te spelen met variatie in hoogte.



Waterloop op overgang buitengebied



Mogelijke plintvorming



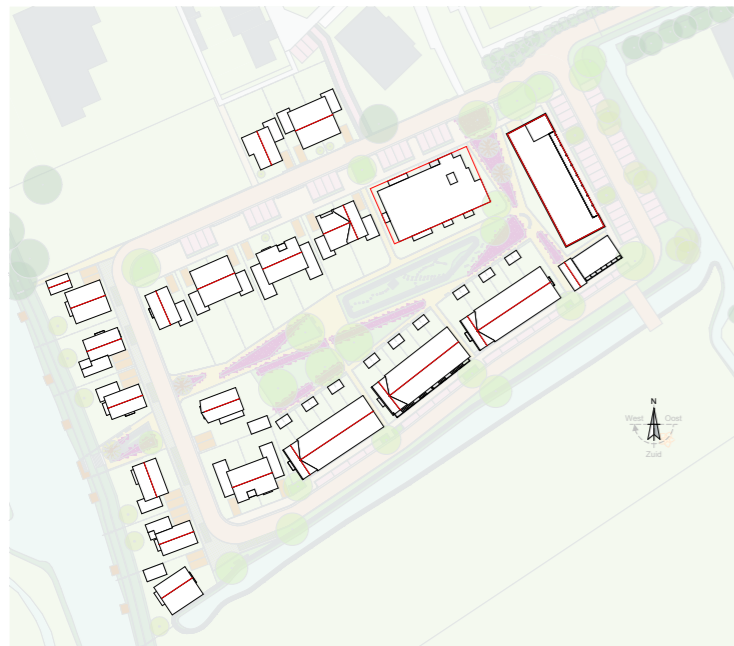
Verspringende rooilijnen

GOOTHOOGTEN.

We streven naar een zo divers mogelijk architectonisch beeld waarin het daklandschap een belangrijke rol speelt. In het bestaande dorp zijn veel woningen met lage kappen. In de moderne markt is dit lastiger te realiseren en zal de lage goot maar beperkt kunnen worden toegepast. Daarbij komt dat de geplande rijwoningen door de hoge geluidsbelasting in twee lagen en een kap uitgevoerd moeten worden om het binnengebied en buitenruimtes te vrijwaren van een te hoge geluidsdruk. Om dit beeld te compenseren wordt wel gezocht naar veel wisseling in goothoogte. Dit zal samen met een verspringende rooilijn zorgen voor een gevarieerd en dorps beeld. Hiervoor zijn een aantal goothoogte vastgesteld. De toepassing van PV-panelen in het schuine dakvlak zal zodanig zijn dat altijd een geometrisch figuur wordt gelegd in de vorm van een rechthoek of lijn. Op het dakvlak van een tweekapper altijd een symmetrisch beeld creëren.

NOKRICHTINGEN.

De twee appartementenblokjes hebben een bovenste daklaag waarin gewoond wordt. Om bij dit sociaal programma betaalbare en goede woningen te krijgen wordt gekozen voor een nagenoeg verticale gevel van gebakken pannen. In het plan wordt bij de overige woningen gespeeld met de nokrichtingen zodat dit samen met wisselende goothoogte en verspringende rooilijnen en verdere variatie brengt.



Van prominente voorgevel naar lage kap





Variatie in goothoogte

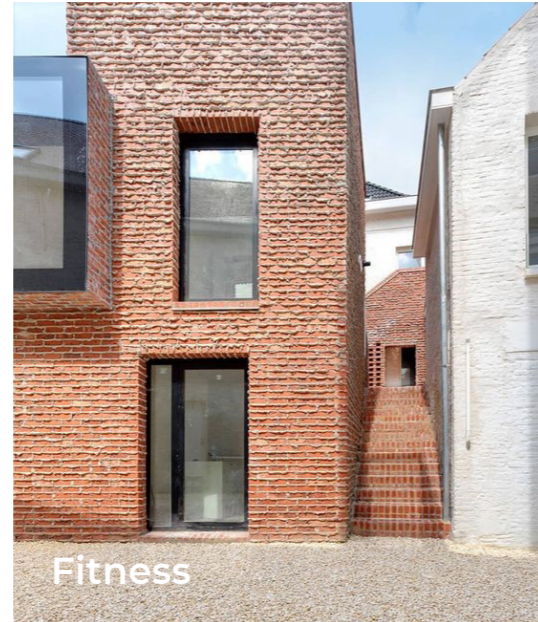


Plint in de vorm van pergola



Spel van verschillende hoogte en rooilijnen

Beeldreferenties architectuur



Fitness



Element rijzige architectuur



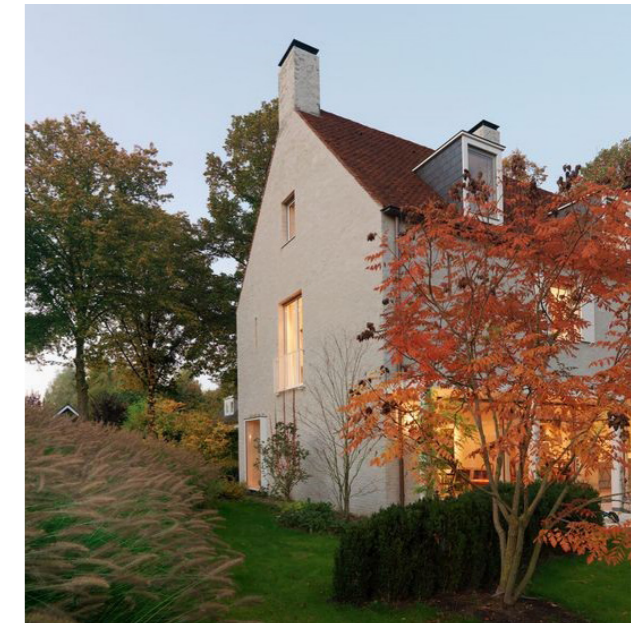
Rijzige kappen



Luiken en pergola



Fitness in plaats van classicisme



Vrijstaande woning aan 't Hof



Fitness



Beeldreferenties plintwerking



Negge als plint



Verband als plint



Kleur als plint



Pergola als plint

Beeldreferenties luiken & overstekken



Houten kozijn in kleur



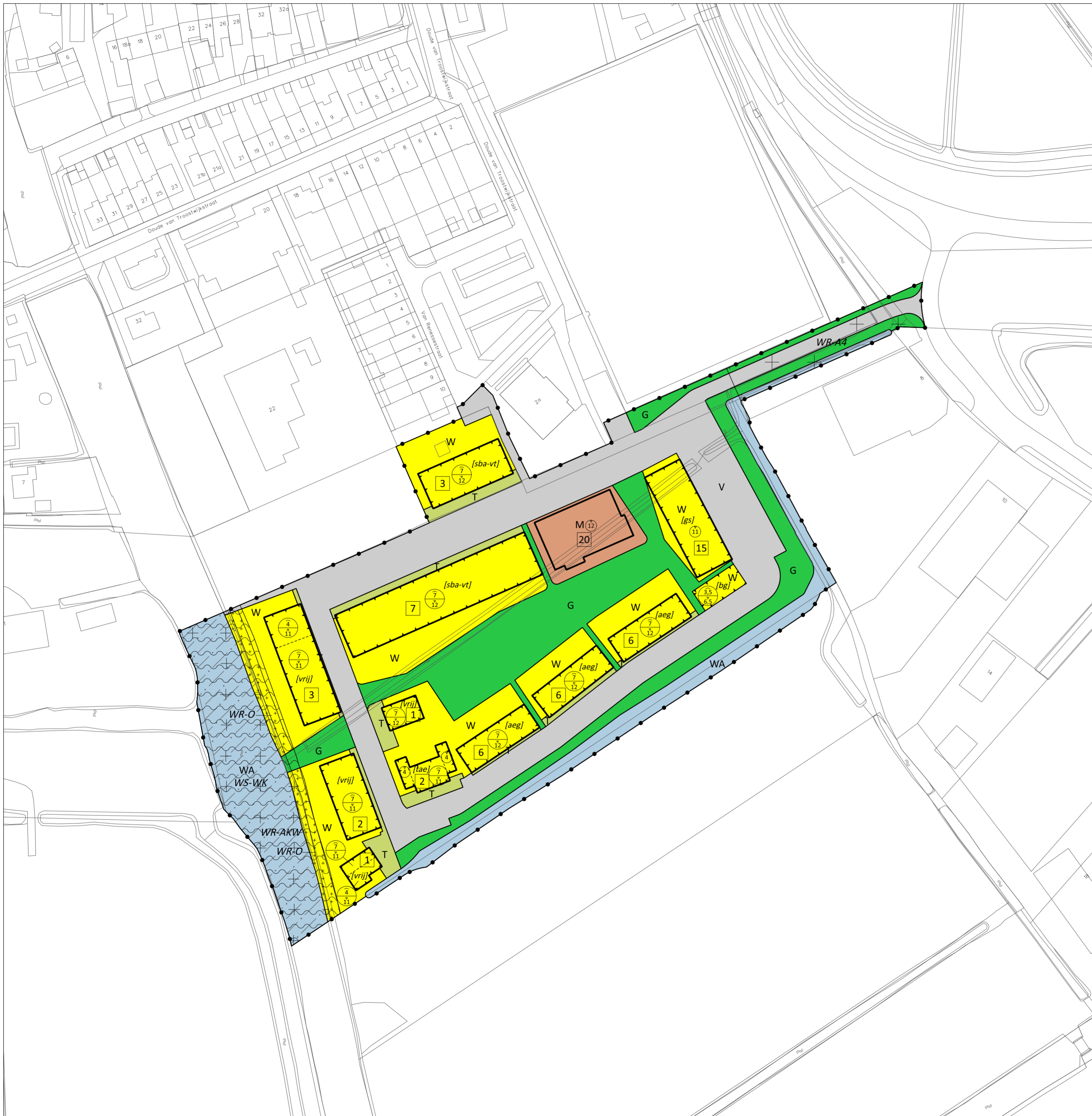
Afwisseling met en zonder gootklos



Zinken goot en HWA



Analoge verbeelding



Plangebied		Aanduidingen	
artikelnnummer	Plangebiedsgrens	overige zone - natuurnetwerk nederland	
Bestemmingen		bouwvlak	
3	Groen	aaneengebouwd	
4	Maatschappelijk	bijgebouwen	
5	Tuin	gestapeld	
6	Verkeer	specifieke bouwaanduiding - vrijstaand of twee-aaneen	
7	Water	twee-aaneen	
8	Wonen	vrijstaand	
9	Waarde - Aardkundige waarden	maximum bouwhoogte (m)	
10	Waarde - Archeologie 4	maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)	
11	Waarde - Openheid	maximum aantal wooneenheden	
12	Waterstaat - Waterkering	Verklaringen	
		BGT en kadastrale gegevens	

Gemeente Stichtse Vecht
 Bestemmingsplan Nieuwer Ter Aa - Clarenborg
 analoge verbeelding



buRO
 bureau voor ruimtelijke ordening en advies
 Brabantsestraat 17
 3812 PJ Amersfoort
 telefoon 033 465 45 31
 e-mail info@bu-ro.nl

projectnummer:	1904-29
tekeningnummer:	1904-29-P01
IDN:	NL.IMRO.1904.BPClarenborgNTA-VG01
datum:	31 mei 2024
schaal:	1:1000
status:	vastgesteld
formaat:	A2