WELTEVREDEN B.V.

ADVISEURS IN HET OMGEVINGSRECHT

TOELICHTING ETFAL OMGEVINGSPLAN

GEMEENTE STICHTSE VECHT

MIDDENWEG 6

TE TIENHOVEN

BEËINDIGING LOONBEDRIJF EN HERINRICHTING ERF TOT TWEE WOONPERCELEN

Weltevreden B.V.
P.C. Staalweg 110 B
3721 TJ Bilthoven

+31 30 2003 211
info@weltevredenbv.nl
www.weltevredenbv.nl

Kvk: 63817330
Btw. NL 855 413 888 B01
Bank: NL09 ABNA 0544 0011 33

WELTEVREDEN B.V.
ADVISEURS IN HET OMGEVINGSRECHT

© 2025, Weltevreden B.V., Bilthoven

Weltevreden B.V.
P.C. Staalweg 110 B
3721 TJ Bilthoven
+31 30 2003 211
info@weltevredenbv.nl
www.weltevredenbv.nl

Auteur	K. Batenburg, W. van Westerop
Ingezien	T. Schaapherder
Datum	10 november 2025
Projectnummer	24024

Opdrachtgever	De Bois Vastgoed B.V. T.a.v. De heer T. De Bois Looydijk 17 3612 BC Tienhoven

Over Weltevreden B.V.
Weltevreden B.V. uit Bilthoven is een adviesbureau gespecialiseerd in bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen, ruimtelijke onderbouwingen, bezwaarprocedures, gebiedsvisies en herontwikkelingen. Met onze expertise op het ruimtelijk-juridisch vlak staan we initiatiefnemers, overheden, belanghebbenden en particulieren bij.

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Locatiebeschrijving plangebied 5
1.3 Basisgegevens 6
1.4 Besluithistorie en procedure 8
1.5 Leeswijzer 8
2. Planbeschrijving 9
2.1 Huidige situatie 9
2.2 Beleidskader bestaande situatie 10
2.3 Beoogde situatie 11
2.3.1 Kavel 1 12
2.3.2 Kavel 2 12
2.3.3 Verharding 13
2.3.4 Overige aanpassingen 13
2.4 Strijdigheid plan 14
3. Beleidskader 15
3.1 Rijksbeleid 15
3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI) 15
3.1.2 Instructieregels Rijk (Amvb's) 17
3.2 Provinciaal beleid 18
3.2.1 Omgevingsvisie Utrecht 18
3.2.2 Omgevingsverordening Provincie Utrecht 19
3.2.3 Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025 [ontwerp] 20
3.3 Gemeentelijk beleid 21
3.3.1 Omgevingsplan gemeente Stichtse Vecht 21
3.3.2 Bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen 22
3.3.3 Woonvisie 2023-2030 Stichtse Vecht 22
3.3.4 Perspectiefnota Landbouw 22
4. Verantwoording randvoorwaarden 24
4.1 Archeologie 24
4.2 Bodem 26

Weltevreden B.V.
P.C. Staalweg 110 B
3721 TJ Bilthoven
+31 30 2003 211
info@weltevredenbv.nl
www.weltevredenbv.nl
Kvk: 63817330
Btw. NL 855 413 888 B01
Bank: NL09 ABNA 0544 0011 33

4.3 Ecologie 27
4.3.1 Gebiedsbescherming 28
4.3.2 Soortenbescherming 30
4.3.3 Conclusie 30
4.4 Geluid 30
4.5 Externe veiligheid 31
4.5.1 Plaatsgebonden risico's 32
4.5.2 Groepsrisico's 33
4.5.3 Conclusie 33
4.6 Milieuzonering en bedrijvigheid 33
4.7 Verkeer, parkeren & ontsluiting 34
4.7.1 Verkeer & ontsluiting 34
4.7.2 Parkeren 34
4.7.3 Conclusie 34
4.8 Water 35
4.9 Luchtkwaliteit 36
4.10 Duurzaamheid 36
4.11 M.E.R. 38
5. Participatie 39
6. Uitvoerbaarheid 42
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 42
6.2 Economische uitvoerbaarheid 42
7. Conclusie 43
8. Bijlagen 44

Weltevreden B.V.
P.C. Staalweg 110 B
3721 TJ Bilthoven
+31 30 2003 211
info@weltevredenbv.nl
www.weltevredenbv.nl
Kvk: 63817330
Btw. NL 855 413 888 B01
Bank: NL09 ABNA 0544 0011 33

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Middenweg 6 in Tienhoven (midden in de polder) is al jaren gevestigd het loonwerkers/aannemingsbedrijf "De Bree." Het voorliggende plan voorziet er in, dat het loonwerkers/aannemersbedrijf wordt beëindigd en de loods wordt geamoveerd. Waarbij het huidige oppervlakte bestaand asfalt zal worden weggenomen en plaats zal maken voor een passende landschappelijke indeling.

Dit heeft onder meer het voordeel, dat veel verkeer van grote tractoren, vaak met aanhangers, en vrachtauto's uit de polder met zijn smalle polderwegen verdwijnt. Dit komt de verkeersveiligheid zeer ten goede, ook op de buiten de polder liggende, toch al drukke, aansluitende wegen in de bebouwing van Tienhoven en Oud Maarsseveen, maar ook op de Maarsseveens vaart en Nieuweweg. Hiermee verdwijnt ook het op één na laatste niet agrarische bedrijf uit de Polder. Dit plan c.q. ontwikkeling wordt ook door Waternet (waterwingebied) zeer toegejuicht. Dit saneringsplan kan geheel privaat gefinancierd worden. Ter compensatie is de bouw van twee in het landschap passende (overigens kleinere) z.g. schuurwoningen noodzakelijk. Het enige andere alternatief is de verkoop van het bestaande bedrijf, met de uitbreidingsmogelijkheden, waarbij dan alle voordelen voor o.m. verkeer en milieu komen te vervallen en het verkeer zelfs zal toenemen.

De aanleiding voor het schrijven van voorliggend document is het geven van een toelichting op het bijbehorende Omgevingsplan voor de voorgenomen ontwikkelingen. In het betreffende Omgevingsplan worden de in- en uitsluitingen gegeven van de mogelijke activiteiten op het plangebied Middenweg 6 te Tienhoven. Op deze manier wordt volledig vastgesteld wat wel en wat niet mogelijk is op het plangebied.

1.2 Locatiebeschrijving plangebied

Het plangebied ligt in de kernrand van Tienhoven in de gemeente Stichtse Vecht, op het adres Middenweg.6. In de huidige situatie is op het plangebied een loonbedrijf gevestigd dat op verschillende locaties werkzaamheden verricht. Bij het loonbedrijf zit tevens een bijbehorende woning en verharding.

Het plangebied is gelegen in het landelijk dorp Tienhoven, behorende tot de gemeente Stichtse Vecht, provincie Utrecht. Het adres bevindt zich aan de oostelijke rand van het dorp in een landelijk en waterrijk gebied dat deel uitmaakt van Oud Maarsseveen. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit natuur, weilanden, sloten, recreatiegebieden en woonboerderijen.

Het plangebied ligt aan de relatief rustige Middenweg, een smalle landweg met beperkt verkeer. Omliggende functies zijn voornamelijk wonen, natuur en kleinschalige agrarische activiteiten. Aangrenzende bebouwing bestaat uit aangrenzende woningen en boerderijen met een landelijk karakter.

Grote rijkswegen zoals de A2 en A27 zijn goed bereikbaar en het dichtstbijzijnde treinstation ligt op circa 8 km in Maarssen.

1.3 Basisgegevens

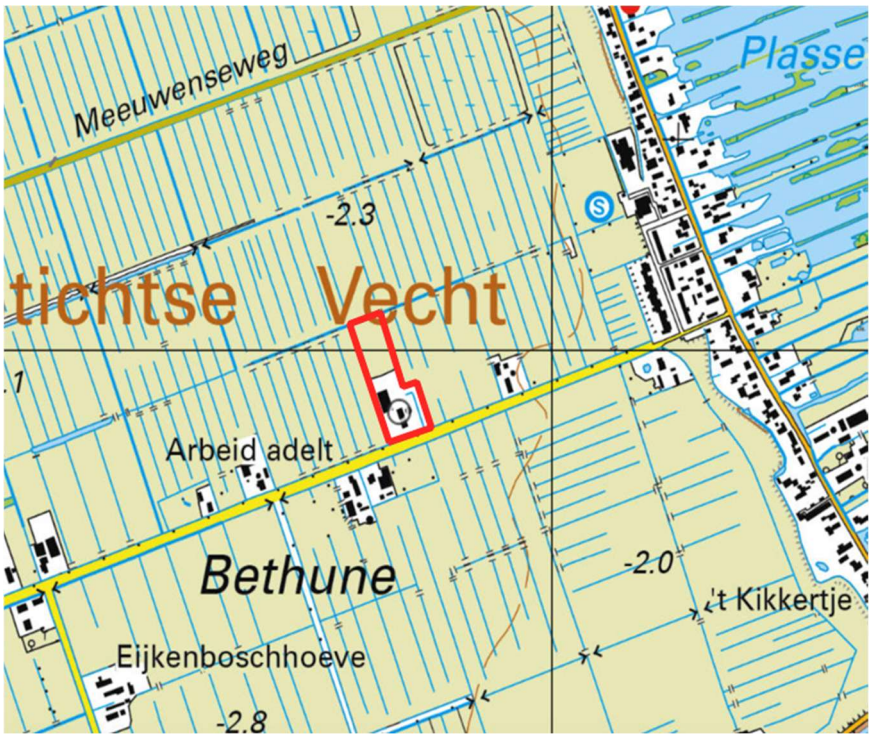
Het adres Middenweg 6 te Tienhoven is gelegen op het kadastraal perceel **MSN02-K-176** en heeft een perceeloppervlakte van **1.090 m²**. Volgens het Kadaster heeft het verblijfsobject op dit kadastraal perceel een **woonfunctie**. Tot het plangebied behoort tevens de kadastrale percelen MSN02-K-1366 met een perceeloppervlakte van 960 m², MSN02-K-178 met een perceeloppervlakte van 1320 m², MSN02-K-1581 met een perceeloppervlakte van 1200 m² en MSN02-K-1580 met een perceeloppervlakte van 7220 m².

De voorgenomen ontwikkeling zal plaatsvinden op kadaster percelen **MSN02-K-1580, MSN02-K-1581**en **MSN02-K-1366**.



FIGUUR 1.1: KADASTRAAL PERCEEL BOVENAANZICHT PLANGEBIED (BLAUW)

Weltevreden B.V.
P.C. Staalweg 110 B
3721 TJ Bilthoven
+31 30 2003 211
info@weltevredenbv.nl
www.weltevredenbv.nl
Kvk: 63817330
Btw. NL 855 413 888 B01
Bank: NL09 ABNA 0544 0011 33



FIGUUR 1.2: TOPOGRAFISCHE KAART MET PLANGEBIED (ROOD)



FIGUUR 1.3: TOPOGRAFISCHE KAART MET PLANGEBIED (ROOD)

Weltevreden B.V.
P.C. Staalweg 110 B
3721 TJ Bilthoven
+31 30 2003 211
info@weltevredenbv.nl
www.weltevredenbv.nl
Kvk: 63817330
Btw. NL 855 413 888 B01
Bank: NL09 ABNA 0544 0011 33

1.4 Besluithistorie en procedure

Voorafgaand aan het opstellen van het Omgevingsplan (bijlage 1) en voorliggende toelichting is er zowel een VOP als een ruimtelijke onderbouwing ingediend bij de gemeente Stichtse Vecht voor de voorgenomen ontwikkelingen. Deze zijn beoordeeld met een positieve grondhouding, echter moet er uitsluitsel gegeven worden dat er andere activiteiten plaatsvinden op het plangebied dan de plannen zoals de initiatiefnemer momenteel voornemens is. Dit uitsluitsel wordt gegeven door middel van het opstellen van het Omgevingsplan met voorliggend bijbehorende toelichting. In de beoordeling van het VOP (08-12-2023) wordt gesteld dat onder voorwaarden de ruimte voor ruimte regeling kan worden toegepast door in ruil voor het beëindigen van alle bedrijfsactiviteiten twee woningen teruggebouwd mogen worden.

1.5 Leeswijzer

In deze toelichting zal allereerst het plan worden toegelicht aan de hand van de bestaande situatie, het bestemmingsplan en de beoogde situatie. Daarna zullen in hoofdstuk drie de relevante beleidskaders en de toepassing daarvan op het plan worden besproken. Vervolgens worden de ruimtelijke randvoorwaarden in het vierde hoofdstuk besproken. Ook wordt de uitvoerbaarheid toegelicht in hoofdstuk vijf. Tot slot wordt samenvattend een conclusie getrokken.

Weltevreden B.V.
P.C. Staalweg 110 B
3721 TJ Bilthoven
+31 30 2003 211
info@weltevredenbv.nl
www.weltevredenbv.nl
Kvk: 63817330
Btw. NL 855 413 888 B01
Bank: NL09 ABNA 0544 0011 33

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige situatie betreffende het perceel aan de Middenweg 6 te Tienhoven. Ook wordt hierbij ingegaan op het huidig geldende bestemmingsplan genaamd **Landelijke Gebied Maarssen** (17-12-2013). In het vervolg van dit hoofdstuk wordt uitgebreid stilgestaan bij de gewenste toekomstige situatie. Tot slot wordt kort de strijdigheid van het planvoornemen benoemd ten opzichte van het huidig beleid.

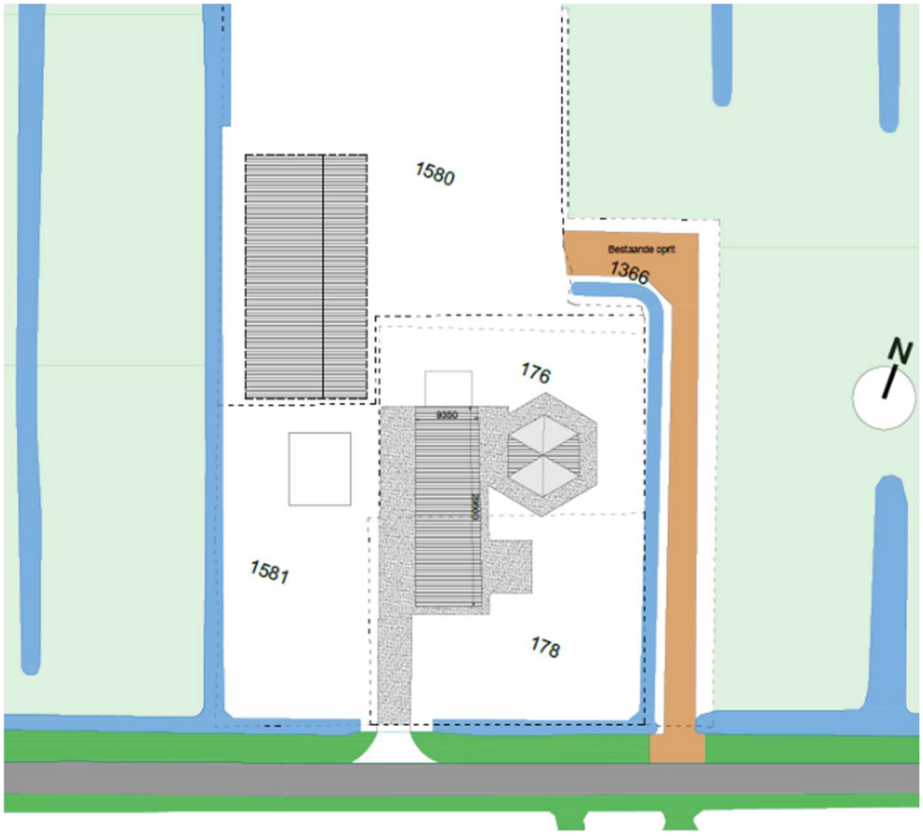
2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie betreft het perceel aan de Middenweg 6 te Tienhoven een bedrijfsperceel ten gunste van een loonbedrijf. Het terrein bestaat uit een grote bedrijfshal dat omringd is met forse verharding bestaande uit betonplaten. Verder zijn er verschillende opslagplaatsen voor onder andere voertuigen te vinden. Tot slot wordt het perceel gekenmerkt door haar brede oprit, zowel aan de voorzijde als aan de zijkant van het perceel. Onderstaande luchtfoto geeft inzicht in de huidige situatie (zie figuur 2.1). Daarnaast is een tekening opgenomen waarin de bestaande erfindeling is weergeven (zie figuur 2.2). Deze is overigens ook opgenomen als bijlage II.



FIGUUR 2.1: LUCHTFOTO BESTAANDE SITUATIE

Weltevreden B.V.
P.C. Staalweg 110 B
3721 TJ Bilthoven
+31 30 2003 211
info@weltevredenbv.nl
www.weltevredenbv.nl
Kvk: 63817330
Btw. NL 855 413 888 B01
Bank: NL09 ABNA 0544 0011 33



FIGUUR 2.2: ERFINDELING BESTAANDE SITUATIE

2.2 Beleidskader bestaande situatie

In tijden van het opstellen voor voorliggende toelichting bij het Omgevingsplan (zie bijlage I), bestond het lokaal vigerend beleid uit het gemeentelijk bestemmingsplan **Landelijk Gebied Maarssen**. Dit bestemmingsplan was vastgesteld op 17 december 2013 en deels onherroepelijk in werking.

Onderstaand wordt ingegaan op de destijds geldende bestemming, waardes en aanduidingen. Een korte toelichting per relevante bestemming wordt benoemd. Het feit dat het aan deze toelichting verbonden Omgevingsplan de destijds geldende regels uit het bestemmingsplan vervangt, maakt dat de details van de regels afkomstig uit dit bestemmingsplan buiten wegen worden gelaten.

Op het plangebied rust de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'. De voor 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' zijn mede bestemd voor het voorheen gevestigd loonbedrijf, welke in de huidige situatie wordt beëindigd. Verder is het perceel aan de Middenweg 6 te Tienhoven bestempeld met de 'Waarde – Archeologie 5', wat aangewezen is voor gronden die mede bestemd waren voor het behoud van de in of op de grond aanwezige archeologie waarden. Overigens verdwijnt deze archeologische waarde met het instellen van het in deze toelichting centraal liggende Omgevingsplan niet. Tot slot geldt er in de regio een gebiedsaanduiding Bethunepolder, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, een gebiedsaanduiding 'milieuzone – waterwingebied'. Ter plaatste van deze duiding zijn de gronden mede bestemd voor de exploitatie en

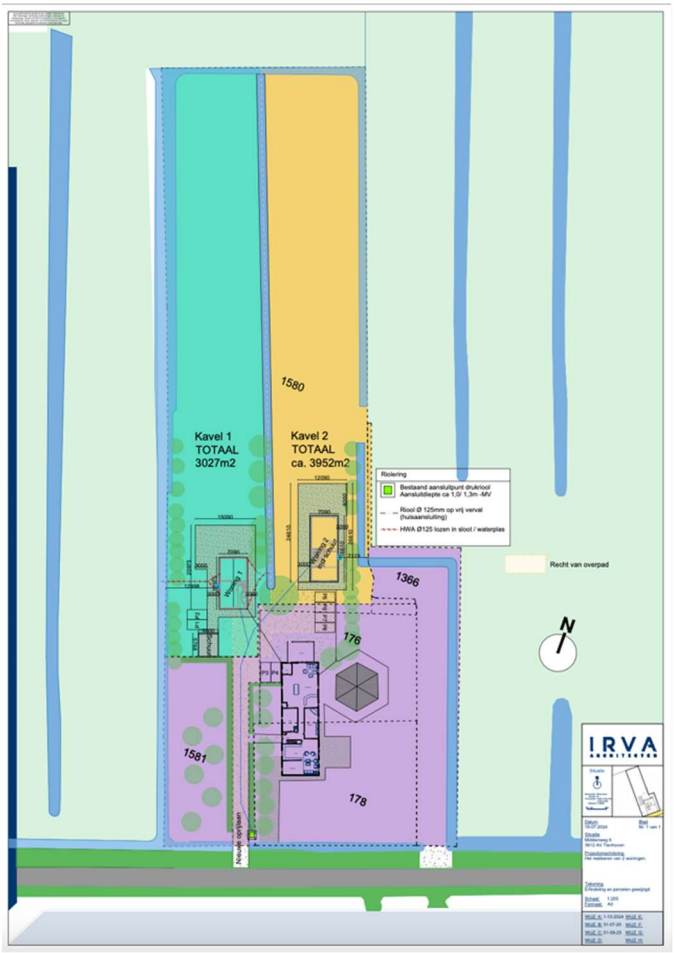
bescherming van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Ook deze aanduiding zal met het instellen van het aan deze toelichting verbonden Omgevingsplan niet direct verdwijnen.

De zojuist benoemde bestemming, waarde en aanduidingen zijn afkomstig uit het bestemmingsplan **Landelijke Gebied Maarssen** (17-12-2013) en geven aan welke ruimtelijke belangen er belangrijk waren en hoogstwaarschijnlijk zijn in het plangebied en haar omgeving.

2.3 Beoogde situatie

Ter realisatie van de gewenste toekomstige situatie wordt het loonbedrijf stopgezet en wordt de bijbehorende bedrijfsbebouwing gesloopt. Enkel de huidige administratieve werkzaamheden van het loonbedrijf blijft binnen de bedrijf-aan-huis regeling bestaan. De woning aan de voorzijde van het perceel (perceelnummer: MSN02-K-176 & MSN02-K-178) wordt behouden.

Het kadastraal perceel 1580 (code: MSN02-K-1580) is in de toekomstige situatie opgesplitst in twee kavels. Voor een weergave van de toekomstige situatie betreffende de erfindeling wordt verwezen naar onderstaand figuur (zie figuur 2.4) en bijlage III.



FIGUUR 2.3: ERFINDELING TOEKOMSTIGE SITUATIE

Weltevreden B.V.
P.C. Staalweg 110 B
3721 TJ Bilthoven
+31 30 2003 211
info@weltevredenbv.nl
www.weltevredenbv.nl
Kvk: 63817330
Btw. NL 855 413 888 B01
Bank: NL09 ABNA 0544 0011 33

2.3.1 Kavel 1

Voor de uitstraling van de woning op kavel 1 is gekozen voor een schuurwoning die inpasbaar is in de omgeving van het plangebied. De bebouwing bestaat uit twee verdiepingen met een kelder. Het hoofdgebouw kent een zadeldak (zie bijlage V). De gebruiksoppervlakte van de bebouwing exclusief kelder bedraagt 141,5 m². De kelder bedraagt 78,1 m² en zal als berging dienen. Naast het hoofdgebouw bestaat de kavel uit twee parkeerplaatsen, grenzend aan de bebouwing, en een vrijstaande schuur. Met het achterland meegerekend kent het perceel (kavel 1 genoemd) een totaal oppervlakte van 3027 m². Onderstaand figuur betreft een impressie van de bebouwing van kavel 1. In bijlage IV is een volledige impressies van zowel de bebouwing op kavel 1 als kavel 2 opgenomen, ontwikkeld door IRVA Architecten.



FIGUUR 2.4: IMPRESSIE BEBOUWING KAVEL 1 – ACHTERZIJDE (IRVA ARCHITECTEN)

2.3.2 Kavel 2

Op kavel 2 is initiatiefnemer voornemens een andere woning te realiseren. Deze woning kent ook een schuurs-karakter. De vorm van het dak betreft een mansardekap. De bebouwing bestaat ook uit twee verdiepingen, inclusief kelder en ingebouwde schuur, welke via de zuidgevel is te betreden. In totaal kent de woning een gebruiksoppervlakte van 290 m². Met het achterland meegerekend kent het perceel (kavel 2 genoemd) een totale oppervlakte van circa 3952 m². Onderstaand figuur betreft een impressie van de bebouwing van kavel 2. Zoals eerder aangegeven is in bijlage IV een volledige impressie van zowel de bebouwing op kavel 1 als kavel 2 opgenomen, ontwikkeld door IRVA Architecten.



FIGUUR 2.5: IMPRESSIE BEBOUWING KAVEL 2 – VOORZIJDE (IRVA ARCHITECTEN)

Overigens komen op beide woningen zonnepanelen.

2.3.3 Verharding

De bestaande oprijlaan aan de voorzijde van het perceel wordt behouden, welke zal functioneren als centrale oprijlaan voor alle drie de woningen.

De bestaande verharding aan de noordoostzijde van het perceel wordt behouden. Echter, initiatiefnemer is voornemens de bestaande betonplaten te verwijderen en te vervangen voor grastegels. Hiermee wordt eer gedaan aan het groene karakter van het kavel en de omgeving.

Het initiatief is gericht op het slopen van circa 670 m2 bedrijfsbebouwing en het verwijderen van circa 2000 m2 aan verharding.

2.3.4 Overige aanpassingen

Tot slot worden de oude greppels open gegraven en getransformeerd tot sloot. Het erf wordt daardoor in de toekomstige situatie omringd door sloten. Verder wordt een nieuwe sloot gerealiseerd om de nieuw te realiseren kavels van elkaar te scheiden. Voor meer details betreffende de erfindeling wordt verwezen naar de toekomstige erfindeling in bijlage III.

2.4 Strijdigheid plan

In de beoogde toekomstige situatie zal de bestemming van het plangebied veranderen ten aanzien van de huidige situatie. Waar het plangebied in de huidige situatie en het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur– en landschapswaarden', wordt de bestemming in het nieuwe Omgevingsplan gewijzigd naar een woonbestemming.

De agrarische functie, inclusief loonbedrijf, komt volledig te vervallen In plaats daarvan voorziet het nieuwe beleid in de ontwikkeling van twee zelfstandige woonkavels.

Weltevreden B.V.
P.C. Staalweg 110 B
3721 TJ Bilthoven

+31 30 2003 211
info@weltevredenbv.nl
www.weltevredenbv.nl

Kvk: 63817330
Btw. NL 855 413 888 B01
Bank: NL09 ABNA 0544 0011 33

3. Beleidskader

De volgende beleidsdocument vallen onder het vigerend beleidskader dat van toepassing is op het plangebied:

- Rijksbeleid
  - Nationale Omgevingsvisie (NOVI);
  - Instructieregels rijk (Amvb's);
- Provinciaal beleid
  - Omgevingsvisie Utrecht;
  - Omgevingsverordening Provincie Utrecht;
  - Provinciaal Programma Wonen en Werken [ontwerp];
- Gemeentelijk beleid
  - Omgevingsplan gemeente Stichtse Vecht;
  - Bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen;
  - Woonvisie 2023-2030 Stichtse Vecht;
  - Perspectiefnota landbouw.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de nieuwe Omgevingswet, die per 1 januari 2024 in werking is getreden, is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) door het Rijk opgesteld. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 wordt hiermee de nationale langetermijnvisie in beeld gebracht. Het Rijk wil de nationale belangen sturen en richting geven. Hiervoor worden vier prioriteiten onderscheiden:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

De gevolgen van klimaatverandering zijn de laatste jaren merkbaar. Nederland moet daarom in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust zijn. Daartoe zijn maatregelen in de leefomgeving noodzakelijk, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden. Ook moet Nederland de komende decennia op het gebied van energiegebruik en -opwekking transformeren, waarbij in 2050 enkel gebruik wordt gemaakt van duurzame energievoorzieningen. Dit vraagt om efficiënt gebruik van de bestaande ruimte. Door de ruimte in Nederland zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering in het landschap voorkomen.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Dit is noodzakelijk om de positie van het land te handhaven in de top vijf van de meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt hierbij ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat, met de kwaliteit van de leefomgeving als hoofdprioriteit.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

In steden en stedelijke regio's is er een groeiende behoefte aan nieuwe plekken voor wonen en werken. De voorkeur gaat uit naar locaties binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimtes tussen verschillende stedelijke gebieden behouden blijven. Dit vereist een goede afstemming en investeringen in mobiliteit. Voordat er nieuwe verstedelijkingslocaties worden gekozen, moet duidelijk zijn welke eisen er gesteld worden aan de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving en welke extra maatregelen nodig zijn bij de keuze van deze locaties. Zo kan de gezondheid in steden en regio's gewaarborgd blijven.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Nederland zet in op een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Dit betekent dat landgebruik in balans wordt gebracht met natuurlijke systemen. Ontwikkeling in het landelijk gebied niet ten koste gaan van landelijke kwaliteiten. Dat draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor vitale landbouw. In het landelijk gebied spelen er veel nationale belangen die ruimte vragen; denk hierbij aan een duurzame landbouw voor voedsel en agroproductie, het waarborgen van waterveiligheid en klimaatbestendigheid, duurzame drinkwatervoorzieningen, het behouden en versterken van cultuur erfgoed, het beschermen van de biodiversiteit en het versterken van de natuur. Deze verschillende, toenemende en deels strijdige claims op de fysieke leefomgeving vragen om nadere afweging in zowel nationaal als in regionale en lokale gebiedsprocessen.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is dusdanig groot, dat belangen met elkaar kunnen botsen. Het is niet altijd mogelijk om combinaties van verschillende belangen te combineren om toe te werken naar een win-win situatie. Het maken van keuzes is in sommige gevallen noodzakelijk waarbij belangen met elkaar moeten worden afgewogen. Daartoe hanteert het Rijk drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies krijgen prioriteit op enkelvoudige functies

Daar waar in het verleden het scheiden van functies streng is gehanteerd, stelt de NOVI de mogelijkheid om functies te combineren, met als doel efficiënt gebruik van de ruimte.

2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal

In het verleden is te veel gedacht vanuit één benaderingswijze in Nederland. De NOVI maakt expliciet onderscheid tussen gebieden. Het stelt dat de optimale balans tussen bescherming en (her)ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere. De waardering van het bestaande en de invloed van mogelijke veranderingen kunnen van plek tot plek anders worden ervaren. Bij de inpassing van nieuwe functies moet rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bodem, water, cultureel erfgoed en natuur.

3. Afwentelen wordt voorkomen

De NOVI stelt dat het van belang is dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Weltevreden B.V.
P.C. Staalweg 110 B
3721 TJ Bilthoven
+31 30 2003 211
info@weltevredenbv.nl
www.weltevredenbv.nl
Kvk: 63817330
Btw. NL 855 413 888 B01
Bank: NL09 ABNA 0544 0011 33

Afwentelen naar tijd moet waarom worden voorkomen. Hetzelfde geldt voor afwentelen naar plaats. Bij ingrepen in het ene gebied moeten mogelijke negatieve effecten op andere gebieden worden voorkomen.

Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden, waarbij wordt gestreefd naar de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De wens is om daar naartoe te groeien en een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren.

Situatie

Bij de voorgenomen ontwikkelingen worden de zorgvuldig ingepast in het landschap, rekening houdend met de verschillende kenmerken van het plangebied en omgeving. Het agrarisch loonbedrijf is de laatste bedrijvigheid in de polder, waardoor het verwijderen van dit bedrijf past in het landschap. Met het ontwikkelen van twee woningen in plaats van de huidige bedrijvigheid worden ook de negatieve effecten van deze bedrijvigheid weggenomen.

Het bouwen van de woningen zal volledig gaan volgens alle duurzaamheidseisen, waardoor de ontwikkeling bijdraagt aan de 'ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' en een 'toekomstbestendige ontwikkeling van landelijk gebied'.

3.1.2 Instructieregels Rijk (Amvb's)

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat de aanvraag voor een buitenplanse omgevingsvergunning moet voldoen aan de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele andere instructies die het beoordelingskader vormen voor de activiteit die buiten het geldende omgevingsplan valt. Volgens het tweede lid van artikel 8.0b wordt de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd als:

a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegestaan volgens de instructie(regels); b. de activiteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (de opvolger van het voorbereidingsbesluit); c. de activiteit een project belemmert waarvoor door de provincie of het Rijk een projectbesluit is vastgesteld.

Het Bkl bevat instructieregels over de volgende hoofdonderwerpen:

- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), met onder andere regels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid, geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), inclusief de ladder voor duurzame verstedelijking;
- Behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6), zoals voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Behoud van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen, en het voorkomen van nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder voor landsverdediging, nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen, luchtvaart, fiets- en wandelroutes en woningbouwcategorieën;

- Bevordering van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels over het uitoefenen van taken voor de fysieke leefomgeving, zoals het voorkomen van belemmeringen voor het gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In zeer bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister verzoeken om een ontheffing van bepaalde instructieregels, zoals beschreven in afdeling 5.3 van het Bkl (zie stap 11f van hoofdstuk 3).

Situatie

In de onderbouwing moet per onderwerp worden toegelicht hoe deze regels van toepassing zijn op de betreffende ontwikkeling. Elk onderwerp dient te worden getoetst waar relevant. Dit wordt gedaan in hoofdstuk 4, bij alle relevante randvoorwaarden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Utrecht

In de omgevingsvisie legt de Provincie Utrecht haar integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie vast. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurvisie en het bodem-, water- en milieuplan. De Omgevingsvisie Utrecht is op 10 maart 2021 vastgesteld door Provinciale Staten en is sinds 1 april 2021 van kracht.

De visie voor de provincie Utrecht richt zich op het behouden en versterken van de rijke variëteit aan ruimtelijke functies en natuur, terwijl tegelijkertijd wordt ingespeeld op urgente maatschappelijke uitdagingen zoals klimaatverandering, de transitie naar duurzame energie, en de groei in woning- en werkbehoefte. De provincie moet deze uitdagingen integraal aanpakken, met respect voor de bestaande kwaliteiten van het landschap, erfgoed en natuur. Utrecht vervult een cruciale verbindende rol in Nederland, zowel qua infrastructuur als natuur, en speelt een belangrijke rol in de zoetwatervoorziening en het Europese natuurnetwerk.

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

- Stad en land gezond;
- Klimaatbestendig en waterrobuust;
- Duurzame energie;
- Vitale steden en dorpen;
- Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- Levend landschap;
- Toekomstbestendige natuur en landbouw.

Om de visie te bereiken, zet de Provincie Utrecht in op het slim combineren van functies en het concentreren van ontwikkelingen. Alleen dan is het mogelijk om de ambities en opgaven te realiseren. De Provincie concentreert en combineert om plek te geven aan de stedelijke ontwikkelingen, het

opwekken van duurzame energie en de groene en blauwe ontwikkelingen. Dit is het hart van de Omgevingsvisie en het vormt de basis voor het beleid en de uitvoering.

Situatie

Bij de voorgenomen ontwikkelingen aan de Middenweg 6 wordt er rekening gehouden met alle duurzaamheidseisen die de verschillende beleidsstukken voordragen voor het bouwen van woningen. Daarnaast zal een agrarisch loonbedrijf worden beëindigd die momenteel gevestigd is op het plangebied. De omgeving van het plangebied is niet geschikt voor de huidige bedrijvigheid. Zo is er een groot deel van het plangebied geasfalteerd en zijn de wegen naar het plangebied toe niet geschikt voor zware voertuigen.

De ontwikkeling draagt bij aan een gezondere landelijke omgeving, klimaatbestendigheid, duurzaamheid, veiligheid van bereikbaarheid, levend landschap en toekomstbestendige natuur.

3.2.2 Omgevingsverordening Provincie Utrecht

In de omgevingsverordening van de provincie Utrecht staan de regels over de fysieke leefomgeving. Het beleidsdocument bevat de juridische uitwerking van de plannen en ambities uit de provinciale Omgevingsvisie. De verordening is op 1 januari 2024 samen met de Omgevingswet in werking getreden.

In voorliggend geval is afdeling 9.1 Stedelijke functies in landelijk gebied van toepassing. De artikelen binnen deze afdeling houden zich bezig met het behoud van de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied. In principe wordt volgens artikel 9.3 geen verstedelijking toegelaten in het landelijk gebied, tenzij door middel van een motivering van het omgevingsplan een onderbouwing bevat waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan (artikel 9.4).

Artikel 9.13 van het PPWW bevat een instructieregel die van toepassing is op planvoornemens waarbij een (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel wordt omgevormd tot een woonfunctie met extra woningen. In het geval van het planvoornemen aan de Middenweg 6 te Tienhoven, waar het loonbedrijf wordt beëindigd en initiatiefnemer voornemens is twee zelfstandige woningen te realiseren, dient met deze instructieregel rekening te worden gehouden. Artikel 9.13 stelt dat het beëindigen van het agrarisch gebruik en de bouw van één of meerdere nieuwe woningen is toegestaan, mits voldaan is aan een aantal voorwaarden. Eén van die voorwaarden is dat de volledige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Bij een slooptoppervlakte tussen 750 m^2 tot 2500 m^2 (de laagste klasse) mag één nieuwe woningen worden gerealiseerd. Afwijking van de vereiste sloopoppervlakten, het aantal te bouwen woningen en van de verplichting om het totaal aan bedrijfsbebouwing te slopen, is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast gelden de volgende voorwaarden:

- De nieuwe woningen dienen te worden gesitueerd binnen het voormalig bouwperceel;
- De woningen moeten landschappelijk goed worden ingepast;
- De realisatie van de nieuwe woningen mag de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven niet belemmeren.

Situatie

Het planvoornemen aan de Middenweg 6 in Tienhoven betreft het de sloop van de bedrijfsloods met een oppervlakte van 670 m². Op basis van artikel 9.13 lid b van het PPWW kan geconcludeerd worden dat het plan in zijn huidige vorm niet voldoet aan de minimale sloopoppervlakte die vereist is voor het realiseren van één nieuwe woning binnen de laagste klasse. Echter, afwijking van de vereiste sloopoppervlakten, het aantal te bouwen woningen en van de verplichting om het totaal aan bedrijfsbebouwing te slopen, is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Huidig planvoornemen betreft naast de sloop van de bestaande bedrijfsloods en de bouw van twee nieuwe woningen, ook het verwijderen van grote oppervlakten aan bestaande verharding. In plaats daarvan komt een kwalitatief hoogwaardige groene inrichting, waarmee wordt aangesloten op het landschappelijk karakter van het omliggende buitengebied. De nieuw te bouwen woningen zijn landschappelijk goed ingepast en versterken het groene, open karakter van het gebied.

Geconcludeerd kan worden dat, ondanks de beperkte sloopoppervlakten, het plan bijdraagt aan een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit en daarmee past binnen de beleidsruimte die artikel 9.134 van het PPWW biedt.

3.2.3 Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025 [ontwerp]

Net als andere provincies in Nederland heeft de provincie Utrecht te maken met een groeiend aantal inwoners. Er is meer ruimte nodig voor woningen en bedrijven. Daarom maakt de provincie samen met de gemeenten en regio's plannen voor voldoende woningen en bedrijventerreinen. Deze plannen worden vastgelegd in het Provinciaal Programma Wonen en Werken (PPWW). Het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025 is vastgesteld op 10 december 2024. Het PPWW wordt elke anderhalf jaar vernieuwd. Het eerste programma daterend uit 2021 werd vastgesteld in oktober 2021, gevolg door het tweede programma in juli 2023. Met de vaststelling van het ontwerp voor PPWW25 is de stap gezet naar een volgend programma.

Het beleidsdocument stelt twee hoofddoelen:

- Het geeft aan hoe de provincie zorgt voor voldoende (ruimte voor) woningen en bedrijventerrein. Daarbij gaat het zowel om binnenstedelijke functies als om buitenstedelijke functies.
- Het programma stelt kwalitatieve ambities en kaders aan de te realiseren woon- en werklocaties.

Het programma is een uitwerking van de Provinciale Omgevingsvisie en biedt inzicht in waar en hoeveel woningen kunnen worden gebouwd en hoeveel ruimte er beschikbaar is voor bedrijventerreinen. Het maakt bovendien nieuwe uitbreidingslocaties in de provincie mogelijk. Zo maakt het programma het mogelijk om tussen 2023 en 2030 bijna 80.000 woningen te bouwen in de provincie Utrecht. Dit aantal voorziet niet alleen in de woningbehoefte, maar helpt ook om het huidige tekort aan woningen in te lopen. Van deze woningen wordt circa 90% binnenstedelijk gebouwd.

Nieuwe uitbreidingslocaties moeten volgens het PPWW voldoen aan de regels van de Provinciale Omgevingsverordening (zie paragraaf 3.2.2). Verder stelt het PPWW dat bij de (her)ontwikkelingen van woningen, de focus moet liggen op voldoende betaalbare en duurzame woningen.

Situatie

Het transformeren van huidig loonbedrijf naar twee woningen op elk een eigen perceel, sluit aan bij het Provinciaal Programma Wonen en Werken. Het past binnen de strategie van het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025 (hierna: PPWW25), waarin nadrukkelijk wordt ingezet op herontwikkeling en transformatie van bestaande locatie. Daarmee draagt men bij aan de woningbouwopgave van bijna 72.000 te realiseren woningen tussen 2024 en 2030. Het planvoornemen aan de Middenweg 6 te Tienhoven voldoet tenslotte aan een aantal kwalitatieve randvoorwaarden van het PPWW, waar onder duurzaamheid en de focus op de leefkwaliteit op zowel het perceel zelf als de directe omgeving.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsplan gemeente Stichtse Vecht

De Omgevingsvisie Stichtse Vecht vormt een leidraad voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de gemeente richting 2040. De gemeente kiest voor een integrale benadering waarin gezondheid, duurzaamheid, identiteit en leefkwaliteit centraal staan. De visie is tot stand gekomen met brede participatie van inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties.

De ambitie van Stichtse Vecht is een gezonde, inclusieve en aantrekkelijke gemeente te blijven waarin ruimte is voor wonen, werken, recreëren en ontmoeten. De gemeente verbindt historische waarden met nieuwe opgaven. Zeven thema's die richting geven aan beleid zijn als volgt:

- Gezondheid: bevorderen van een gezonde leefstijl en leefomgeving.
- Woningbouw & verstedelijking: groei met circa 1,5% per jaar met nadruk op betaalbare woningen.
- Bereikbaarheid: transitie naar schoon en stil vervoer.
- Vitale kernen: versterken van leefbaarheid, voorzieningen en identiteit.
- Recreatie: spreiding en uitbreiding van recreatief aanbod in balans met natuur.
- Vitaal platteland: versterken van landbouw met oog voor natuur, innovatie en verdienmodellen.
- Klimaatverandering: inzetten op adaptatie en mitigatie.

Situatie

De gemeente Stichtse Vecht heeft een integrale benadering waarin gezondheid, duurzaamheid, identiteit en leefkwaliteit centraal staan. De voorgenomen ontwikkeling komt met name overeen met duurzaamheid, identiteit en leefkwalitieit zoals beschreven in het Omgevingsplan. Het herbestemmen van een niet-levensvatbaar agrarisch bedrijf naar een tweetal duurzame woningen past in de integrale visie.

De voorgenomen ontwikkelingen zijn ook in overeenstemming met het thema 'woningbouw en verstedelijking'. Door het toevoegen van woningen draagt de ontwikkeling bij aan de gewenste groei van 1,5%, met name gericht op betaalbare woningen. Deze woningen zullen goed inpasbaar worden in het landschap en volledig duurzaam worden gerealiseerd.

3.3.2 Bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen

Voor een analyse op het bestaande bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Maarssen' (vastgesteld: 17 december 2013, deels onherroepelijk in werking) wordt verwezen naar paragraaf 2.2.

3.3.3 Woonvisie 2023-2030 Stichtse Vecht

De 'Woonvisie 2023–2030 Gemeente Stichtse Vecht' is een gemeenschappelijke visie van de gemeente en haar maatschappelijke parters op het gebied van wonen. In de visie wordt vastgesteld dat er binnen de contouren van de gemeente voornamelijk behoefte is aan een- en tweepersoons appartementen en aan grondgebonden koopwoningen, met name voor de doelgroepen starters en senioren. De gemeente wil daarbij met het woningprogramma behoeftesturend inzetten, wat betekent dat door te sturen op het aanbod de woningzoekenden wordt verleid om te zoeken van een woning die met name de sociale voorraad enigszins ontlast. Naast de verplichte 30% sociale huur, zet de gemeente in op de bouw van woningen in het middensegment, oftewel middenhuur en betaalbare koop.

Zoals eerder al duidelijk werd, zet de provincie in haar woonvisie in op het stimuleren van duurzaamheid bij nieuwbouwprojecten. Voor nieuwbouw worden de ambities vastgesteld in het 'Convenant Duurzaam Bouwen' aangehouden, waarbij het niveau 'brons' de maatstaf is. Momenteel kent de 'Woonvisie 2023–2030 Stichtse Vecht' nog geen specifieke vertaling van de nationale Prestatieafspraken. Daar wordt nog aan gewerkt. Wel benoemt de gemeente dat voor de verduurzaming van de woningvoorraad gestreeft wordt naar een gemiddeld Energielabel B en dus bij nieuwbouw het niveau 'brons' de minimale vereiste is.

Situatie

De visie signaleert dat er behoefte is aan koopwoningen, waarvan er in de voorgenomen situatie twee worden gerealiseerd. Duurzaamheid van de woningen is een van de randvoorwaarden van de visie, waaraan de woningen voldoen. Verder is het van belang dat de woningen ruimtelijk correct worden ingepast in de omgeving.

3.3.4 Perspectiefnota Landbouw

De gemeente Stichtse Vecht streeft naar een vitaal en toekomstbestendig platteland, waarin ruimte is voor zowel agrarische bedrijvigheid als nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Om richting te geven aan deze ambitie heeft CLM Onderzoek en Advies een toekomstvisie voor de landbouwsector opgesteld, genaamd 'Perspectiefnota Landbouw – Op weg naar een vitaal platteland in Stichtse Vecht'. In deze visie worden vier belangrijke trends geschetst, waaronder de functieverandering van agrarische erven, inclusief bedrijfsbeëindiging ten behoeve van bijvoorbeeld woningbouw.

Gezien de aanhoudende druk op de woningmarkt en de grote vraag naar nieuwe woningen, wordt het realiseren van nieuwe woningbouwlocaties als een van de belangrijkste opgave waar de gemeente de komende jaren mee te maken heeft. De verwachting is dat in de komende decennia een aanzienlijk aantal agrarische bedrijven in de gemeente hun activiteiten zal beëindigen. Deze ontwikkeling biedt kansen voor herontwikkeling van vrijkomende agrarische erven. Veel locaties van stoppende agrarische bedrijven zijn uitstekend geschikt om positieve bedragen aan maatschappelijke opgaven te kunnen realiseren, waaronder ruimte voor wonen.

Tegelijkertijd blijft de diversiteit van het agrarisch gebied van grote waarde. Deze variatie in gebruik, schaal en inrichting versterkt de landschappelijke kwaliteit en recreatieve aantrekkingskracht van het buitengebied. Daarmee vormt het een belangrijke pijler onder zowel de identiteit van het platteland als de vitaliteit van de agrarische sector binnen Stichtse Vecht.

Situatie

Het planvoornemen aan de Middenweg 6 te Tienhoven betreft de transformatie van een agrarisch loonbedrijf naar een woonlocatie met twee zelfstandige wooneenheden. Deze functieverandering sluit daarmee aan bij één van de vier centrale trends afkomstig uit de 'Perspectiefnota Landbouw', opgesteld door CLM Onderzoek en Advies, namelijk de functieverandering van agrarische erven en bedrijfsbeëindiging. De perspectiefnota erkent expliciet dat in de komende decennia een groot aantal agrarische bedrijven in de gemeente zal stoppen. Dit biedt kansen voor de herontwikkeling van deze locaties. Het loonbedrijf aan de Middenweg 6 te Tienhoven betreft een concreet voorbeeld van zo'n vrijkomend agrarisch erf, waar door beëindiging van de bedrijfsactiviteiten ruimte ontstaat voor een nieuwe invulling met maatschappelijke meerwaarde.

Het planvoornemen draagt met het realiseren van twee nieuwe wooneenheden bij aan de woningbouwopgave waarvoor de gemeente de komende jaren gesteld staat. Door het toevoegen van twee wooneenheden wordt invulling gegeven aan de hoge woonbehoefte. De herinrichting van het perceel omvat daarbij het verwijderen van verharding en het terugbrengen van groene elementen, wat de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied versterkt.

Tot slot wordt met planvoornemen invulling gegeven aan de wens om de diversiteit van het buitengebied te behouden en te versterken. Door de herindeling van het erf en daarbij het zorgvuldig inpassen van de twee nieuwe wooneenheden inclusief groen, blijft het gebied aantrekkelijk en leefbaar. Het draagt daarmee bij aan het vitaliseren van het platteland.

Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen aan de Middenweg 6 te Tienhoven inhoudelijk en beleidsmatig aansluit bij de ambities van de gemeente Stichtse Vecht voor een vitaal platteland. Het betreft een concreet voorbeeld van een zorgvuldig onderbouwde functieverandering van een agrarisch erf naar een duurzame, landschappelijk ingepaste woonlocatie met oog voor ruimtelijke kwaliteit. Hiermee wordt bijdragen aan zowel de woningbouwopgave als aan het toekomstbestendig maken van het buitengebied.

Weltevreden B.V.
P.C. Staalweg 110 B
3721 TJ Bilthoven

+31 30 2003 211
info@weltevredenbv.nl
www.weltevredenbv.nl

Kvk: 63817330
Btw. NL 855 413 888 B01
Bank: NL09 ABNA 0544 0011 33

4. Verantwoording randvoorwaarden

Voor de haalbaarheid van deze ruimtelijke ontwikkeling moet aangetoond worden of deze aan de ruimtelijke randvoorwaarden kan voldoen. Deze randvoorwaarden snijden de volgende thema's aan en worden kort beschouwd:

- Archeologie;
- Bodem;
- Ecologie;
- Geluid;
- Externe veiligheid;
- Milieuzonering en bedrijvigheid;
- Verkeer, parkeren en ontsluiting;
- Water;
- Luchtkwaliteit;
- Duurzaamheid;
- M.E.R.

4.1 Archeologie

Wettelijk kader

Het archeologische erfgoed wordt in Nederland als waardevol beschouwd. De Erfgoedwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed grotendeels bij de gemeenten. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staat dat in een omgevingsplan rekening gehouden dient te worden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, inclusief te verwachten archeologische monumenten. Het cultureel erfgoed bestaat onder anderen uit archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen. Daarnaast bevat de Erfgoedwet de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland.

Situatie

De gronden ter plaatse van de gewenste ontwikkeling zijn aangewezen als een verwachtingsgebied voor archeologische vondsten. Op het plangebied rust de dubbelbestemming 'Archeologie - waarde 5'. Hiervoor geldt dat een nieuw te realiseren woning toelaatbaar is wanneer deze niet groter is dan 10 hectaren, er geen graafwerkzaamheden aan te pas komen, of de woning tot slechts 30 centimeter diep kan worden gerealiseerd.

Sinds eind 2023 kent het plangebied een hernieuwde archeologische regelgeving in de vorm van een nieuw bestemmingsplan genaamd 'Parapluplan Archeologie' (12-12-2023). Daarin staat onder andere dat het gebied een enkelbestemming 'Archeologie - waarde 3' krijgt, met daarbij de toelichting dat op deze gronden gebouwd mag worden indien het bouwwerk (de nieuw te realiseren woning) een oppervlakte heeft van maximaal 1000 m^2, ongeacht de diepte van de bodemingrepen. Echter, het parapluplan met deze versoepelde archeologische regelgeving is nog niet in werking. Het is slechts een ontwerpbestemmingsplan dat nog in voorbereiding is.

Om de archeologische waarde van het plangebied in te schatten is er een **Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO)** uitgevoerd op 11-06-25 door **Transect.** Het volledige onderzoek is te vinden in bijlage VI.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied op pleistocene dekzand ligt, dat bedekt is met veen. Volgens de zanddieptekaart van de Bethunepolder, waarin het plangebied zich bevindt, is het dekzand op een diepte van 80 - 120 cm -Mv te verwachten. Direct ten oosten en zuiden ligt het dekzand dichter aan het maaiveld, en is het al vanaf een diepte van 10 tot 40 cm -Mv aanwezig. Hieruit valt af te leiden dat het plangebied waarschijnlijk op een hoger gelegen flank van een dekzandrug ligt. Hierdoor geldt een hoge archeologische verwachting op de aanwezigheid van resten uit de periode Laat-Paleolithicum - Vroeg-Neolithicum, dat zich kenmerkt als kleine tot zeer kleine vondstcomplexen. Dit is in overeenstemming met de archeologische verwachting die is toegekend op de gemeentelijke beleidskaart van Stichtse Vecht. Vanaf het Midden-Neolithicum was het plangebied bedekt geraakt met veen. Vanaf de Late Middeleeuwen is het veengebied ontgonnen. Gedurende de 19e eeuw maakt het plangebied deel uit van een droogmakerij. De droogmaking van deze polder is niet gelukt als gevolg van opwellend water. Hierdoor was het gebied onbebouwd gebleven tot begin 20e eeuw. Omdat het plangebied gedurende deze periode te nat was voor bewoning en landgebruik, geldt een lage archeologische verwachting voor de periode Midden Neolithicum-Nieuwe Tijd.

Op basis van het veldonderzoek kan de archeologische verwachting naar laag worden bijgesteld. Het plangebied ligt in een landschap met verdronken dekzand. In het plangebied blijkt de top van het dekzand verspoeld te zijn, getuige de matig tot slechte sortering van het zand, de aanwezigheid van plantenresten in de top en humeuze banen in het zand. Tevens is er in het intacte veen sprake van een zandige bijmenging aan de basis en/of ingespoelde zandlagen in het veen. Dit wijst erop dat het oorspronkelijke dekzand in of nabij het plangebied is verspoeld. Ook ontbreken er sporen van bodemvorming in de top van het dekzand. In delen van het plangebied blijkt er geen intact veen meer in het plangebied aanwezig te zijn. Deze is waarschijnlijk bij turfwinning en bij moderne bouwwerkzaamheden verdwenen. Wel is er een ophogingslaag met zand- en veenbrokken, puinresten en grind in het plangebied aanwezig. In drie boringen is tevens een waterbodem aangetroffen, direct op het dekzand of op een intacte veenlaag. Deze bodem is waarschijnlijk ontstaan toen het plangebied in een meer lag in de 19de eeuw.

Advies

In het plangebied bestaat het voornemen om de bestaande bedrijfsbebouwing te slopen en twee nieuwe woningen te realiseren. Op basis van het onderzoek is er sprake van een lage archeologische verwachting in het gebied. Geadviseerd wordt het plangebied voor wat betreft archeologie vrij te geven. Op het moment dat onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11, deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Stichtse Vecht).

Weltevreden B.V.
P.C. Staalweg 110 B
3721 TJ Bilthoven
+31 30 2003 211
info@weltevredenbv.nl
www.weltevredenbv.nl
Kvk: 63817330
Btw. NL 855 413 888 B01
Bank: NL09 ABNA 0544 0011 33

Ontplofbare oorlogsresten

Uit een vooronderzoek naar Ontplofbare Oorlogsresten[1] (hierna: OO) van een nabijgelegen onderzoekscontour (projectgebied Tienhovense Plassen) blijkt dat het niet waarschijnlijk is dom bomkraters en/of andere oorlogshandelingen in het plangebied te verwachten. De kans op het aantreffen van OO in de bodem wordt daarom nihil geacht. Vervolgonderzoek of opsporingswerkzaamheden zijn niet nodig.

Ook in onverdacht gebied kan er nooit uitgesloten worden dat er onverwachts OO worden aangetroffen tijdens werkzaamheden. Bij het aantreffen van zo'n toeval vondst worden de benodigde acties ondernomen en het werk stilgelegd.

Conclusie

Wat betreft het aspect 'archeologie' is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.2 Bodem

Wettelijk kader

Op grond van de Omgevingswet moet bij de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden worden met de milieukundige bodemkwaliteit van het plangebied. De bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de voorgenomen functie, zoals bepaald in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), dat onderdeel is van de omgevingswet.

Indien de bodemkwaliteit niet voldoet aan de normen voor de beoogde functie, geldt dat de grond zodanig moet worden gesaneerd dat deze geschikt is voor het beoogde gebruik (functiegericht saneren). Deze bepaling is overgenomen uit de voormalige Wet bodembescherming (Wbb), maar is nu geïntegreerd in de Omgevingswet.

Een nieuwe bestemming mag pas in een omgevingsplan worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is, of geschikt kan worden gemaakt. Dit blijft vergelijkbaar met de regels onder de Wbb. Als er bouwactiviteiten plaatsvinden, blijft ook onder de Omgevingswet een onderzoek naar kwaliteit van de bodem vereist in het kader van de vergunning voor bouwen, zoals beschreven in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Situatie

Om de bodemkwaliteit van het plangebied in te schatten is er een **Verkennend bodem- en asbestonderzoek** uitgevoerd op 28 augustus 2025 door milieuadviesbureau Hopman en Peters**.** Het volledige onderzoek is te vinden in bijlage VII.

De onderzoekslocatie is opgedeeld in 2 deellocaties ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen. De oppervlakte van beide onderzoekslocaties bedraagt circa 350 m^2.

[1] Onderzoek Conflictperiode naar de mogelijke aanwezigheid van Ontplofbare Oorlogsresten uit de conflictperiode 1940-1945, projectgebied Tienhovense Plassen (KWS Opsporen Ontplofbare Oorlogsresten, documentcode 5230590-20_VO_01, datum 22 juni 2023)

In verband met de voorgenomen herontwikkeling van de locaties een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5707 uitgevoerd.

Doel van het onderzoek is het bepalen van de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit van het perceel zodat kan worden vastgesteld of de bodem geschikt is voor het huidige en/of toekomstige gebruik of dat mogelijk een bedreiging voor de volksgezondheid kan optreden.

Het veldwerk (uitgevoerd op 14 juni 2024) is conform de SIKB-protocollen 2001, 2002 en 2018 uitgevoerd. Er zijn geen afwijkingen vastgesteld.

De onderzoeksresultaten kunnen als volgt worden samengevat:

- Op basis van de verzamelde actuele en historische gegevens is de locatie als verdacht aangemerkt en als zodanig onderzocht conform paragraaf 5.6 (VED-HE) van de NEN 5740 en paragraaf 6.4.5 van de NEN 5707.
- Zintuiglijk zijn in de opgeboorde grond afwijkingen gevonden die wijzen op het voorkomen van een potentiële verontreiniging in de bodem van de onderzoekslocatie.
- Zintuiglijk is er geen asbest aangetoond.
  Ter plaatse van deellocatie 1 (0,8-1,3 m-mv) zijn analytische licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen, minerale olie en PAK aangetoond.
- Ter plaatse van deellocatie 2 (0,3-1,0 m-mv) zijn analytisch licht verhoogde gehalten aan PCB, PAK en minerale olie aangetoond.
- In de grond ter plaatse van deellocatie 1 (0,7-1,2 m-mv) is analytisch geen asbest.
- In het grondwatermonster zijn geen verhoogde concentraties aangetoond.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerd onderzoeken conform NEN 5740 en NEN 5707 zijn geen omstandigheden aangetoond die aanleiding geven tot nader of sanerend onderzoek. De onderzoeksresultaten vormen volgens het rapport van milieuadviesbureau Hopman en Peters (28 augustus 2025) geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling op de locatie.

Wat betreft het aspect 'bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.3 Ecologie

De bescherming van natuur in Nederland is vastgelegd in Europese en nationale wet- en regelgeving, waarin een onderscheid wordt gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. Deze bescherming is integraal opgenomen in de Omgevingswet en wordt nader geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb).

De Wet natuurbescherming regelt de soorten- en gebiedsbescherming. Belangrijk is dat ruimtelijke projecten niet zonder meer mogen worden gerealiseerd in beschermde natuurgebieden. Projecten die in de nabijheid van of binnen de beschermde natuurgebieden, inclusief de Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000- gebieden) worden geprojecteerd, dienen te worden getoetst op de mogelijke negatieve effecten

die zij op deze gebieden kunnen hebben en of zij verstoring zullen veroorzaken (externe werking). Indien dit het geval is, kan doorgang van het project mogelijk belemmeringen ondervinden. De provincie is hiervoor het bevoegde gezag.

Voorts voorziet de Wet natuurbescherming in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor onder andere reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling voor beschermde soorten op voorwaarde dat gehandeld wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Verder worden vrijstellingsregelingen op de nationaal beschermde soorten per provincie vastgesteld.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de plant- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het NNN liggen onder andere bestaande natuurgebieden en alle Natura 2000-gebieden. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt en middels ruimtelijke nota's en verordeningen voorzien van juridische doorwerking. In sommige provincies bestaan er naast het NNN ook nog andere groene zones die een zekere mate van bescherming genieten.

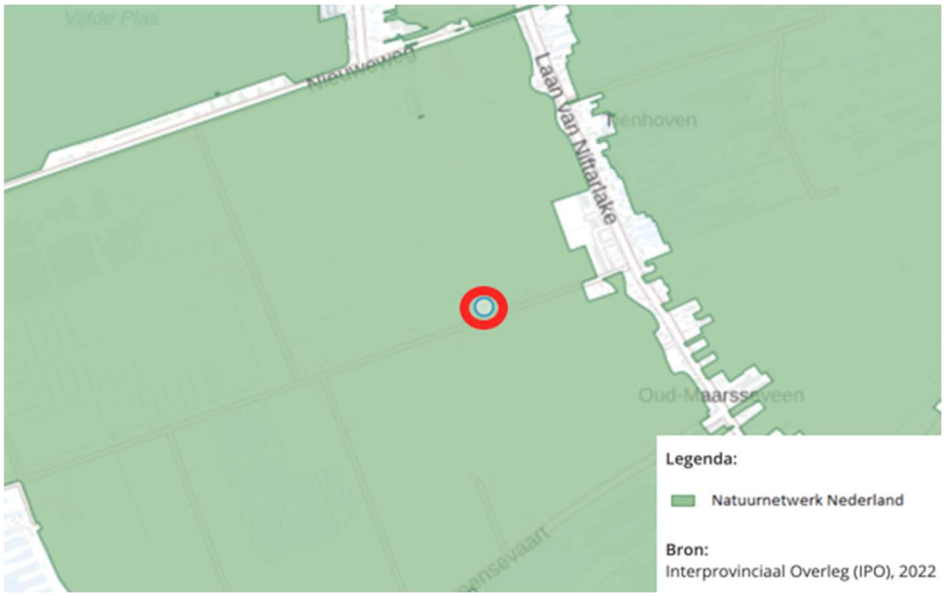
4.3.1 Gebiedsbescherming

In het onderdeel ‘gebiedsbescherming’ wordt de aanwezigheid van beschermde natuurgebieden en een beoordeling van een mogelijk effect door de voorgenomen activiteiten op deze gebieden behandeld. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en provinciaal beschermde gebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland.

Het plangebied aan de Middenweg 6 bevindt zich gedeeltelijk in een Natura 2000-gebied (Vogelrichtlijngebied) en binnen het NNN-gebied zoals te zien is in onderstaande figuren.



FIGUUR 4.1: NATURA 2000-GEBIEDEN MET PLANGEBIED (RODE CIRKEL)



FIGUUR 4.2: NNN-GEBIEDEN MET PLANGEBIED (RODE CIRKEL)

Quickscan Adviesbureau Mertens B.V. (april 2022)

Om negatieve effecten uit te sluiten wat betreft beschermde dier- en plantsoorten is er een ecologische quickscan uitgevoerd, deze is te vinden in bijlage VIII.

Op grond van dit rapport worden negatieve effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten. De voorgenomen ontwikkeling is dan ook niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming. De zorgplicht blijft onverkort van kracht.

AERIUS-berekening Hedgehog Company (10 mei 2024)

Voor de sloop-aanlegfase en beoogde gebruiksfase voor de voorgenomen ontwikkelingen is een stikstofdepositie berekening uitgevoerd. Middels intern salderen is aangetoond dat de stikstofdepositie wordt verminderd. 'Per saldo' is er geen sprake van toename, hiermee kunnen significante effecten worden uitgesloten, en is de activiteit niet vergunningplicht met betrekking tot stikstofaspecten. De volledige toelichting, berekening en referenties zijn te vinden in bijlage IX en X.

4.3.2 Soortenbescherming

Quickscan Adviesbureau Mertens B.V. (april 2022)

Om negatieve effecten uit te sluiten wat betreft beschermde dier- en plantsoorten is er een ecologische quickscan uitgevoerd, deze is te vinden in bijlage VIII.

Op grond van dit rapport worden negatieve effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten. De voorgenomen ontwikkeling is dan ook niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming. De zorgplicht blijft onverkort van kracht.

4.3.3 Conclusie

Wat betreft het aspect 'ecologie' is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.4 Geluid

Wettelijk kader

De Wet Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) biedt een toetsingskader voor het geluidniveau op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen zoals woningen, scholen en diverse gezondheidsgebouwen. Voor geluidsgevoelige objecten geldt een streefwaarde voor het geluid, de standaardwaarde. Dit is een geaccepteerd geluidsniveau waarvan met een motivatie kan worden afgeweken. De hogere waarde kent ook een bovengrens, namelijk de grenswaarde. Dit is een grens waarbij alleen bij uitzondering en met geluidbeperkende maatregelen geluidsgevoelige gebouwen kunnen worden toegestaan. Indien de geluidbelasting hoger is dan deze waarde, is het realiseren van geluidgevoelige functies in principe niet mogelijk.

Situatie

Bij de voorgenomen plannen wordt er op afstand van de weg een nieuwe geluidsgevoelige functie (wonen) gerealiseerd, liggende achter bestaande bebouwing. Het verkeersaanbod op de Middenweg is relatief beperkt, bestaande uit een 50-weg. Daarnaast is er ook geen last van de windturbine die hemelsbreed ongeveer een kilometer van het plangebied staat.

Doordat de functie **Wonen** geluidsgevoelig is, moet extern geluid verantwoord kunnen worden. Op de geluidskaart blijkt dat het plangebied een geluidsbelasting in de standaardwaarde bevat. Het valt dus in de toelaatbare waarde (dB), te zien in onderstaande figuur. Voor de locatie stelt het RIVM een indicatie van geluidskwaliteit 'goed' vast, waarmee het waarschijnlijk is dat er geen bezwaren zullen zijn omtrent geluid bij realiseren van het plan. De geluidbelastingkaart is niet meer volledig geüpdatete sinds de invoering van de Omgevingswet, aangezien de rekenmethode is gewijzigd. De geluidkaart dient echter

wel als voldoende onderbouwing dat de middenweg een rustige weg betreft en het geluid van het verkeer niet boven de standaardwaarde uitkomt.



FIGUUR 4.3: GELUIDKAART EN PLANGEBIED (BLAUW)

In de tekening "A0-B-Terrein gewijzigd' in bijlage III is aangegeven waar de warmtepompen zich bevinden, deze zullen conform eisen Bbl geplaatst worden om het maaiveld. Deze buitenunits worden volgens de richtlijnen van het Bbl vergunningsvrij geplaatst en zullen dan ook geen significante geluidshinder veroorzaken.

Conclusie

Wat betreft het aspect geluid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.5 Externe veiligheid

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in 'Besluit kwaliteit leefomgeving – externe veiligheid', wat valt onder de omgevingswet die sinds 1 januari 2024 van kracht is. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) en de onderliggende regelgeving. Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is ook vastgelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Ook is 'Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)' een onderdeel van de omgevingswet. Deze wet gaat over verschillende milieubelastende activiteiten met de maatregelen om de externe veiligheidsrisico's van een activiteit te beperken.

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.

- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloed gebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

Een beperkingengebied is een breed verzamelbegrip en wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als een gebied dat bij of krachtens de wet (door Rijk of provincie) is aangewezen, waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object, regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object. Onder deze werken of objecten vallen wegen, spoorwegen, luchthavens, waterstaatswerken en mijnbouwinstallaties op zee.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving staan 3 categorieën 'gebouwen en locaties' waarvoor de regels bescherming bieden: zeer kwetsbaar, kwetsbaar en beperkt kwetsbaar. De kwetsbaarheid van gebouwen of locaties is afhankelijk van een aantal criteria:

- het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is;
- de aanwezigheidsduur van personen;
- in hoeverre personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident.

4.5.1 Plaatsgebonden risico's

Voor het plangebied is gekeken naar de plaatsgebonden risico's. Het meest dichtbij zijnde risico is een windturbine, deze staat in het zuidoosten en is op een afstand van 1,2km van het plangebied gelegen. Verder zijn er geen risico's in de nabije omgeving aanwezig.



FIGUUR 4.4: PLAATSGEBONDEN RISICO'S MET PLANGEBIED (RODE CIRKEL)

4.5.2 Groepsrisico's

De beoogde woningen generen geen groepsrisico, aangezien er geen grote mensen aanwezig zijn, er een ruime afstand is tot aandachtsgebieden en bewoners zelfstandig kunnen vluchten. De bewoners van de objecten zijn personen die in geval van calamiteiten zelfstandig kunnen vluchten via de aangewezen vluchtroutes.

4.5.3 Conclusie

Wat betreft het aspect 'externe veiligheid' is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.6 Milieuzonering en bedrijvigheid

Wettelijk kader

Het is ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit niet wenselijk dat milieugevoelige functies mengen met milieubelastende functies. Voorbeelden van milieugevoelige functies zijn woningen, scholen, ziekenhuizen en verblijfsrecreatie. In het kader geldt er een milieuzonering voor het invullen van de ruimte. Elkaar niet verdragende functies kunnen in het bestemmingsplan door middel van zonering niet-wettelijk gelimiteerd worden.

Situatie

Het overwegende karakter van de straat betreft de functie **Wonen.** De Middenweg kent een aantal bedrijvigheden, zoals een kledingwinkel. Ook eindigt de Middenweg aan de Looydijk/Laan van Niftarlake waar enkele dorpswinkels zijn gevestigd. Daarnaast ligt er op het adres Middenweg 8 een veehouderij op circa 200 meter afstand van het plangebied.

De veehouderij heeft in de laatst gemelde situatie:

- 10 pony's, K3.1001
- 8 schapen, B1.100
- 8 zoogkoeien, A2.100
- 4 vrouwelijk jongvee, A3.100
- 10 kippen, E2.100

Ten aanzien van de vaste afstandsdieren geldt een minimaal aan te houden afstand van 50 meter buiten de bebouwde kom. De veehouderij heeft reeds bepalende woningen op dichterbij zitten en zal daarom niet extra belemmerd worden door de nieuwe woningen.

Het woon- en leefklimaat op de Middenweg 6 heeft op basis van de gemelde vaste afstanden geen nadelige gevolgen.

Geuremissiefactoren

Op grond van artikel 5.92 van het Bkl moet geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. In desbetreffend geval is sprake van een veehouderij op het adres Middenweg 8 met

de dierbezetting die bovenstaand is weergegeven. In dit kader moeten zowel de vaste afstanden (artikel 5.109 Bkl) als de eventuele geuremissiefactoren (artikel 5.120 Bkl) worden getoetst.

De veehouderij aan de Middenweg 8 beschikt uitsluitend over diersoorten waarvoor vaste afstanden gelden, er is geen sprake van intensieve veehouderij met dieren waarvoor een emissieplafond geldt. Een toetsing conform artikel 5.120 is in dit geval dan ook niet van toepassing.

Gezien er wordt voldaan aan de afstandsregels en het feit dat er reeds bestaande woningen op kortere afstand van de veehouderij gevestigd zijn is de voorgenomen woningbouw aanvaardbaar. De planontwikkeling leidt dan ook niet tot beperkingen op de veehouderij. Daarnaast wordt het woon- en leefklimaat niet significant aangetast door geurhinder.

Conclusie

Wat betreft het aspect 'milieuzonering en bedrijvigheid' is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.7 Verkeer, parkeren & ontsluiting

4.7.1 Verkeer & ontsluiting

Het plangebied ligt in een landelijke omgeving en is ontsloten via een smalle erftoegangsweg die primair dient voor lokaal verkeer. De weg maakt deel uit van een kleinschalig netwerk van polderwegen dat woningen, boerderijen en recreatieve functies in de omgeving ontsluit. De verkeersintensiteit is er relatief laag.

De ontsluiting richting het regionale wegennet verloopt via de Looydijk en Bethunepolderweg, die aansluiting geven op grotere doorgaande wegen richting Utrecht of Maarssen.

Door de komst van twee woningen en het slopen van het loonbedrijf zal er een verkeersafname plaatsvinden wat in lijn ligt met het huidige rustige straatbeeld. Daarnaast zullen de grote vervoersmiddelen zoals vrachtwagens en tractoren die in de huidige situatie over het wegdek rijden plaatsmaken voor personenauto's. Dit is een positieve verandering aangezien het wegdek van de middenweg niet geschikt is voor deze zware vervoersmiddelen.

4.7.2 Parkeren

De parkeernorm voor vrijstaande woningen in het buitengebied, niet-stedelijk, is vastgesteld op 2,5 parkeerplaatsen per woning. Er is op het perceel genoeg ruimte aanwezig om op eigen terrein te parkeren. In het plan rekening gehouden met voldoende parkeerplaatsen per huis. Er is voorzien in ruim voldoende parkeerruimte op eigen terrein, met twee tot drie plaatsen per woning.

4.7.3 Conclusie

Wat betreft het aspect 'Verkeer, parkeren en ontsluiting' is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

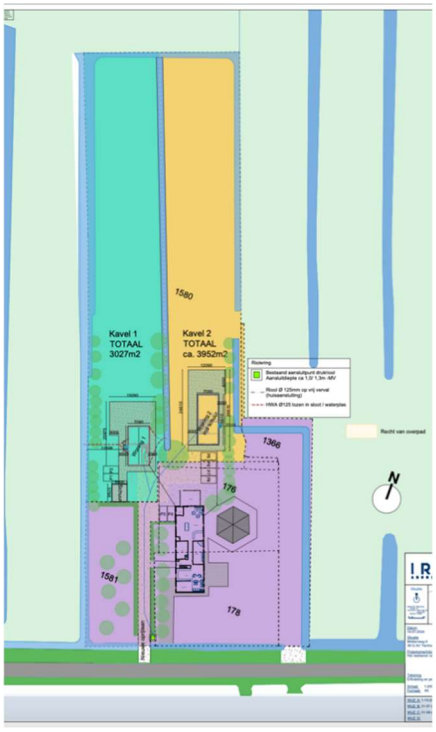
4.8 Water

In onderstaande figuur is een uitsnede van de legger van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). De locatie bevindt zich in het buitengebied en in een waterwingebied. De wateren van het plangebied sluiten aan op de primaire watergang in het noorden van het plangebied. De wateren aangrenzend aan het plangebied behoren niet tot de secundaire watergang.



FIGUUR 4.5: LEGGER WATERSCHAP AMSTEL, GOOI EN VECHT MET PLANGEBIED (RODE CIRKEL)

Bij de beoogde situatie neemt de waterberging toe en worden er wijzigingen gemaakt in de waterstructuur. In het midden van het plangebied wordt een sloot ontdempt die in 2017 werd gedempt, daarnaast wordt aan de oostkant van kavel 2 nog een stuk sloot gegraven. De sloot aan de oostkant van het plangebied wordt verschoven naar de rand van het plangebied, te zien in het oranje.



FIGUUR 4.6: BEOOGDE SITUATIE TOEGEVOEGD WATER

De secundaire watergangen zullen in de toekomstige situatie worden gewijzigd maar niet verbonden of ontbonden. Op deze manier is er geen sprake van een vergunningsplicht, maar wel meldplicht. Er wordt in dit geval voldaan aan de voorschriften van artikel 3.12 uit de waterschapsverordening.

4.9 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

De Europese richtlijnen Luchtkwaliteit en Gevaarlijke stoffen in de lucht stellen grenswaarden en streefwaarden voor stoffen die de kwaliteit van de buitenlucht beïnvloeden. Deze zijn als rijksomgevingswaarden vastgelegd in het Bkl.

Situatie

Het is gezien de ligging in het buitengebied, gelegen op aanzienlijke afstand van actieve agrarische bedrijven onwaarschijnlijk dat er geurhinder of vervuiling aanwezig is door nabijgelegen bedrijvigheid. Er zijn in de buurt geen overschrijdingen van normen voor luchtkwaliteit. Deze ontwikkeling voegt geen significante belasting toe op het gebied van luchtvervuiling.

Conclusie

Wat betreft het aspect 'luchtkwaliteit' is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.10 Duurzaamheid

Wettelijk kader

Duurzaamheid speelt een steeds belangrijkere rol binnen de Nederlandse bouw- en renovatiesector. De bouw van de twee vrijstaande woningen in het plangebied moet daarom voldoen aan de geldende wet- en regelgeving, die gericht is op energiezuinig bouwen, klimaatadaptatie en milieubescherming.

Op nationaal niveau stelt de Omgevingswet dat alle verbouwingswerkzaamheden binnen de bestaande gebouwschil moeten voldoen aan het Bouwbesluit voor bestaande bouw. Dit betekent dat aspecten zoals isolatie, ventilatie en energieprestaties op peil moeten zijn om bij te dragen aan een duurzamer gebouw.

Besluit bouwwerken leefomgeving

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), dat per 1 januari 2024 van kracht is, bevat nationale regels voor bouw, verbouw, instandhouding en het gebruik van bouwwerken in Nederland. Daarbij staat onder andere duurzaamheid centraal.

Duurzaamheid komt concreet tot uiting in de verplichte BENG-eisen. Deze eisen leggen een minimumprestatie op voor energiegebruik en isoloatie van nieuwbouw, zodat gebouwen voldoen aan de Europese energieprestatie-richtlijnen.

Daarnaast bevat het Bbl duidelijke voorschriften over de milieuprestatie van bouwmaterialen. Vanaf nieuwbouw is het verplicht een berekening in te dienen van de milieubelasting van gebruikte materialen. Hiermee wordt circulariteit en gebruik van minder milieubelastende materialen gestimuleerd.

Onderdeel van het Bbl is een MPG-berekening, wat geldt als een belangrijke maatstaf voor de duurzaamheid van een gebouw. Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik. De milieuprestatie van materialen van gebouwen zal een steeds belangrijkere factor worden in de totale milieubelasting van een gebouw. De MPG is een objectief hulpmiddel in het ontwerpproces en het kan gebruikt worden in een Programma van Eisen om het resultaat van een ontwerpproces vast te leggen.

Convenant Toekomstbestendige Woningbouw

In de gemeente Stichtse Vecht ligt de duurzaamheidsambitie hoger dan in dan Besluit bouwwerken leefomgeving, vandaar dat de gemeente ondertekenaar is van het convenant. Dit convenant geldt tevens voor de provincie Utrecht.

Het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw van 15 februari 2023 is een afspraak tussen overheden, marktpartijen en kennisinstellingen met als doel om de grote woningbouwopgave in Nederland op een duurzame manier aan te pakken. In dit convenant staan zes duurzaamheidsthema's centraal: energie, circulariteit, klimaatadaptie, duurzame mobiliteit, natuurinclusiviteit en gezonde leefomgeving. Voor al deze thema's zijn drie meetbare indicatoren opgesteld: brons (minimaal), zilver (hoger) en goud (koplopersniveau).

De gemeente Stichtse Vecht ambieert niveau brons op alle thema's. Dit is ambitieuzer dan het huidig nationaal beleid voor energie- en milieuprestatie en klimaatadaptatie. Dit betekent aanvullende eisen aan de BENG-1, BENG-3 en de MPG. Brons niveau betekent een BENG1 van maximaal 55kWh/m2/jaar (gestapeld 65), een BENG-3 van 100% (gestapeld minimaal 80%) hernieuwbare energie en een MPG van maximaal 0,75 €/m2 BVO/jaar.

Situatie

De bebouwing zal volledig gerealiseerd worden volgens de richtlijnen van het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, alsmede volgens de richtlijnen van het convenant Toekomstbestendige Woningbouw.

De huizen in de voorgenomen ontwikkeling zullen volledig voldoen aan de richtlijnen in het Bbl. De woningen zullen daarnaast heb energielabel A+++ hebben. Dit is de op één na hoogste score die een woning kan hebben en zijn daarmee dan ook bijna energie neutraal. De eerste woning zal jaarlijks slechts 25,18 kWh/m2 fossiele energie verbruiken en de tweede woning slechts 25,38 kWh/m2. Op het gebied van de isolatie behalen de woningen de maximaal haalbare score op elk gebied. Dit komt dus overeen met de ambitieuzere richtlijnen van het convenant Toekomstig bestendige Woningbouw.

In de tekening "A0-B-Terrein gewijzigd' in bijlage III is aangegeven waar de warmtepompen zich bevinden, deze zullen conform eisen Bbl geplaatst worden om het maaiveld. Deze buitenunits worden volgens de richtlijnen van het Bbl vergunningsvrij geplaatst.

Verder zijn in het ontwerp verschillende duurzaamheidsfactoren toegepast. Zou is er bouwkundig rekening gehouden met de isolatie in de vloeren, wanden, gevels en in het dak. Ook wordt er gebruik gemaakt van triple glas en de raamkozijnen voorzien van screens. Er wordt een elektrische warmtepomp, boilervat, ventilatie, vloerkoeling en panelen geïnstalleerd.

Conclusie

Wat betreft het aspect 'duurzaamheid' is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.11 M.E.R.

Wettelijk kader

Het voorkomen van milieuaantasting is een essentieel maatschappelijk belang. De milieueffectrapportage (m.e.r.)-procedure heeft als doel het milieubelang tijdig en volwaardig te integreren in de plan- en besluitvorming, zodat mogelijke significante nadelige milieugevolgen worden voorkomen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een specifiek plan of besluit, zoals een omgevingsplan of een omgevingsvergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van de m.e.r.-procedure zijn vastgelegd in de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit.

Voor plannen en besluiten die mogelijk aanzienlijke milieugevolgen hebben, wordt een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Binnen de m.e.r.-procedure worden verschillende toetsingsgraden onderscheiden. In Bijlage V van het Omgevingsbesluit is dit weergeven in een tabel met meerdere kolommen, waarin de criteria en drempelwaarden zijn opgenomen.

Situatie

Bij het project van de beoogde ontwikkelingen valt buiten het stedelijke ontwikkeltraject (categorie J11). De voorgenomen situatie, in strijd met het omgevingsplan zijnde, initiatief ziet op bouw en gebruik van twee vrijstaande woningen binnen het plangebied aan de Middenweg 6 te Tienhoven. Hiervoor wordt het huidig agrarisch loonbedrijf beëindigd en de bijbehorende bedrijfsbebouwing (inclusief verharding) verwijderd.

Gelet op de aard, omvang en directe omgeving alsmede gelet op bestaande jurisprudentie over dit onderwerp, valt de beoogde ontwikkeling in dit specifieke geval niet aan te merken als een activiteit zoals is aangewezen in categorie 11J in bijlage V in het Omgevingsbesluit. In het bijzonder wordt opgemerkt dat er 'slechts' sprake is van twee woningen met beperkt ruimtebeslag. Het is dan ook niet noodzakelijk om een M.E.R.-procedure te doorlopen.

Conclusie

Wat betreft het aspect 'M.E.R.' is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5. Participatie

Participatie is een belangrijk onderdeel van de Omgevingswet en de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief.

Om het participatietraject te voltooien en aan de inspanningsverplichting voor participatie te voldoen, worden de richtlijnen van zowel de Omgevingswet als de 'Leidraad participatie bij ruimtelijke initiatieven Stichtse Vecht 2023' aangehouden.

Leidraad Participatie bij ruimtelijke initiatieven gemeente Stichtse Vecht 2023

"Ieder ruimtelijk initiatief is anders en daarom ook de nodige participatie." Met deze zin begint de leidraad participatie van de gemeente Stichtse Vecht. Om de mate van de benodigde participatie te bepalen, maakt de leidraad onderscheid in drie categorieën: (1) (ver)bouwplannen en ruimtelijke initiatieven met beperkte invloed op de omgeving, (2) (ver)bouwplannen en ruimtelijke initiatieven met gemiddelde invloed op de omgeving en (3) ruimtelijke initiatieven, plannen en projecten met grote invloed op de omgeving.

Om de juiste categorie voor een ruimtelijk initiatief te bepalen, wordt gebruik gemaakt van een vragenlijst met een bijbehorende puntentelling (zie pagina 11 van de leidraad participatie). De uitkomst van de vragenlijst bepaalt binnen welke categorie een ruimtelijk initiatief valt. Voor het planvoornemen aan de Middenweg 6 te Tienhoven is ook bepaald welke categorie van toepassing is (zie figuur 5.1).

Per categorie bevat de leidraad participatie een stappenplan met enkele inspanningsverplichtingen waar een ruimtelijk initiatief binnen deze categorie aan moet voldoen. Onderstaand volgt een toelichting op de toepassing van deze inspanningsverplichtingen met betrekking tot het planvoornemen aan de Middenweg 6.

Situatie

Aan de wettelijke verplichting betreffende participatie is voldaan middels de kennisgeving (zie Gemeenteblad, bron: https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2025-478329.html). De gemeente Stichtse Vecht vraagt in de 'Leidraad participatie bij ruimtelijke initiatieven' enkele bovenwettelijke inspanningen, waarvan de invulling onderstaand verder wordt toegelicht.

Om te bepalen binnen welke categorie het planvoornemen aan de Middenweg 6 valt, is gebruik gemaakt van de tabel afkomstig van pagina 11 van de 'Leidraad participatie bij ruimtelijke initiatieven Stichtse Vecht 2023'. De uitkomst is in onderstaand figuur weergegeven.

	1 PUNT	2 PUNTEN	3 PUNTEN
1. Wie is de aanvrager?	Inwoner	Adviesbureau namens inwoner	Professionele partij
2. Hoeveel belanghebbenden krijgen met het ruimtelijk initiatief te maken?	De directe buren	De directe omwonende	De straat/de wijk
3A. Indien het gaat om een bouwactiviteit: waaraan wordt gebouwd? OF	Een bouwwerk bij een bestaande functie, bouwaanpassingen of veranderingen van zeer beperkte omvang (dakraam, zonnepanelen, normaal onderhoud – interne verbouwing)	Een uitbreiding van een bouwwerk bij een bestaande functie, bouwaanpassingen of veranderingen zijn van beperkte omvang aan de buitenkant (dakkapel, dakopbouw, gevelwijzigingen, uitbouw etc. tuinschuur).	Nieuwbouw, nieuwe functies, vanaf twee woningen of ruimtelijke projecten.
3B. Indien het om een andere activiteit gaat: hoeveel invloed heeft de activiteit op de omgeving? Denk hierbij aan tijd, ruimte, milieu, geluid en andere aspecten	Zeer beperkte invloed op de omgeving: - Bijvoorbeeld categorie A evenementen	Beperkte invloed op de omgeving - Bijvoorbeeld categorie B evenementen	Relevante invloed op de omgeving - Bijvoorbeeld categorie C evenementen
4. Past het ruimtelijk initiatief binnen het omgevingsplan?	Ja, vergunningsvrij	Ja, vergunningplicht	Nee, buitenplans
5. Hoeveel aandacht verwacht je?	Alleen van geïnteresseerden	Van politieke en maatschappelijke organisaties	Media

FIGUUR 5.1: VRAGENLIJST CATEGORIEBEPALING 'LEIDRAAD PARTICIPATIE BIJ RUIMTELIJKE INITIATIEVEN STICHTSE VECHT 2023'

Conform de vragen uit bovenstaand figuur scoort het planvoornemen aan de Middenweg 6 in totaal 10 punten. Volgens de leidraad participatie betekent dit dat het planvoornemen valt binnen categorie 2: (ver)bouwplannen en ruimtelijke initiatieven met gemiddelde invloed op de omgeving.

Voor ruimtelijke initiatieven binnen categorie 2 dienen de volgende stappen te worden genomen.



FIGUUR 5.2: STAPPENPLAN CATEGORIE 2 VOLGENS DE 'LEIDRAAD PARTICIPATIE BIJ RUIMTELIJKE INITIATIEVEN GEMEENTE STICHTSE VECHT 2023'

Partijen die belang hebben bij centraal liggend ruimtelijk initiatiefnemer, zijn "alle mensen die iets merken van het ruimtelijk initiatief (definitie afkomstig uit leidraad participatie Stichtse Vecht. Dit zijn bijvoorbeeld de buren naast u, tegenover u, achter u en andere bewoners of bedrijven in de straat.

Betreffende het planvoornemen aan de Middenweg 6 worden de bewoners van de volgende adressen gezien als belanghebbend:

- Middenweg 3;
- Middenweg 3a;
- Middenweg 4;
- Middenweg 5;
- Middenweg 8.

Er zijn elders geen bedrijven gevestigd op de Middenweg.

Huidige bewoner van de woning aan de Middenweg 6 heeft de belanghebbende directe buren ingelicht over huidig planvoornemen. Het betreft dus de buren op de adressen Middenweg 3, Middenweg 3a, Middenweg 4, Middenweg 5 en Middenweg 8. Tijdens een fysiek gesprek zijn door middel van impressiebeelden van de beoogde woningen bewoners van deze adressen ingelicht over het planvoornemen. Ook is middels visualisaties (gemaakt voor IRVA Architecten) aan deze buurtbewoners aangetoond hoe het zicht vanaf hun eigen perceel zal veranderen ten opzichte van de bestaande situatie. Deze visualisatie zijn opgenomen als bijlage XIII aan deze ruimtelijke onderbouwing.

Volgens architect zijn de hierboven genoemde buurtbewoners enthousiast ten aanzien van centraal liggend planvoornemen; met name over het feit dat de bestaande bedrijfshal wordt vervangen door twee schuurwoningen en de natuurlijke inrichting die het terrein gaat krijgen. Alle betrokkenen hebben de tekeningen bekeken, mondeling hun steun uitgesproken en aangegeven uit te kijken naar de realisatie van het project. In bijlage XII zijn de handtekeningen opgenomen van de buurtbewoners van de percelen aan de Middenweg 3a, Middenweg 4, Middenweg 5 en Middenweg 8, waarin zij aangegeven hebben op de hoogte te zijn van de beoogde ontwikkelingen aan de Middenweg 6. Goed om hierbij te vermelden is dat de bewoners van het perceel aan de Middenweg 3 en Middenweg 3a gezamenlijk goedkeuring hebben gegeven onder naam van de bewoners van nummer 3a.

Conclusie

Aan de wettelijke participatieverplichting is voldaan middels de kennisgeving (zie gemeenteblad). Ook de bovenwettelijke eisen betreffende participatie vanuit de gemeente Stichtse Vecht zijn ingevuld, met als resultaat goedkeuring van de belanghebbenden.

Wat betreft participatie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Weltevreden B.V.
P.C. Staalweg 110 B
3721 TJ Bilthoven

+31 30 2003 211
info@weltevredenbv.nl
www.weltevredenbv.nl

Kvk: 63817330
Btw. NL 855 413 888 B01
Bank: NL09 ABNA 0544 0011 33

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ten eerste zorgt de voorgenomen ontwikkeling voor het toevoegen van woningen, in een situatie waar de woningnood groot is. Het is dus van maatschappelijk belang dat er woningen gerealiseerd worden.

Daarnaast heeft de voorgenomen ontwikkeling een aantal maatschappelijke belangen die zijn gericht op lokale aspecten. Aan de middenweg 6 te Tienhoven (midden in de Bethunepolder) is al jaren gevestigd het loonwerkers/aannemersbedrijf De Bree. Het voorliggende project voorziet erin dat het bedrijf beëindigd wordt, dit brengt met zich mee dat veel verkeer van grote tractoren met aanhangers en vrachtauto's uit de polder, met bijbehorende smalle wegen, verdwijnt. Hiermee verdwijnt dan ook het laatste bedrijf dat zich momenteel gevestigd heeft in de polder. De beoogde ontwikkeling wordt tevens door Waternet als zeer gewenst ervaren.

Het enige alternatief is de verkoop van het bestaande bedrijf, met uitbreidingsmogelijkheden, waarbij de positieve effecten voor onder andere het verkeer en het milieu komen te vervallen. Het is dus van groot belang dat het project tot uitvoering komt.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Ondanks dat de verantwoording van de economische uitvoerbaarheid met het ingaan van de Omgevingswet per 1 januari 2024 niet meer verplicht is, is het toch van belang om het onderstaande te benadrukken.

De kosten van het project zullen voor rekening komen van de initiatiefnemer. Daarmee wordt voorliggend project als economisch uitvoerbaar geacht.

Weltevreden B.V.
P.C. Staalweg 110 B
3721 TJ Bilthoven
+31 30 2003 211
info@weltevredenbv.nl
www.weltevredenbv.nl
Kvk: 63817330
Btw. NL 855 413 888 B01
Bank: NL09 ABNA 0544 0011 33

7. Conclusie

De aanleiding voor het opstellen van deze toelichting op het Omgevingsplan is de voorgenomen ontwikkeling het beëindigen van het agrarisch loonbedrijf en het realiseren van twee woningen.

In deze ruimtelijke onderbouwing is het plan getoetst aan de geldende beleidskaders op rijks-, provinciaal en lokaal niveau. Daarnaast is het plan beoordeeld aan de hand van 11 ruimtelijke randvoorwaarden. Tot slot worden het participatieproces en de uitvoerbaarheid van het plan besproken.

Op basis van deze analyse kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen plan, betreffende de het beëindigen van het agrarisch loonbedrijf en het realiseren van twee woningen, voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Weltevreden B.V.
P.C. Staalweg 110 B
3721 TJ Bilthoven
+31 30 2003 211
info@weltevredenbv.nl
www.weltevredenbv.nl
Kvk: 63817330
Btw. NL 855 413 888 B01
Bank: NL09 ABNA 0544 0011 33

8. Bijlagen

Bijlage I	24024 Toelichting Omgevingsplan Middenweg 6, Tienhoven Weltevreden B.V. (10 november 2025)
Bijlage II	Erfindeling bestaand IRVA Architecten (19 mei 2022)
Bijlage III	Erfindeling toekomstige situatie (gewijzigd) IRVA Architecten (19 juli 2024)
Bijlage IV	Impressies IRVA Architecten (23 april 2024)
Bijlage V	Woning 1 (zadeldak) IRVA Architecten (23 april 2024)
Bijlage VI	Archeologisch onderzoek Transect (11 juni 2025)
Bijlage VII	Verkennend bodem- en asbestonderzoek NEN 5740 en NEN 5707 Hopman en Peters (28 augustus 2025)
Bijlage VIII	Quick scan beschermde planten- en diersoorten Middenweg 6 te Tienhoven Adviesbureau Mertens B.V. (april 2022)
Bijlage IX	AERIUS berekening Middenweg 6 Hedgehog Company (10 mei 2024)
Bijlage X	AERIUS projectberekening Hedgehog Company (10 mei 2024)
Bijlage XI	Woning 2 (mansardedak) IRVA Architecten (23 april 2024)
Bijlage XII	Bevestiging buurtparticipatie Middenweg 3, 3a, 4, 5 en 8 21 aug. en 24 aug. 2024 en 7 nov, 2025

Weltevreden B.V.
P.C. Staalweg 110 B
3721 TJ Bilthoven
+31 30 2003 211
info@weltevredenbv.nl
www.weltevredenbv.nl
Kvk: 63817330
Btw. NL 855 413 888 B01
Bank: NL09 ABNA 0544 0011 33

Bijlage XIII Visualisaties zicht vanaf buren
IRVA Architecten (25 juli 2024)

Weltevreden B.V.
P.C. Staalweg 110 B
3721 TJ Bilthoven

+31 30 2003 211
info@weltevredenbv.nl
www.weltevredenbv.nl

Kvk: 63817330
Btw. NL 855 413 888 B01
Bank: NL09 ABNA 0544 0011 33

10 november 2025
Projectnummer: 24024

Weltevreden B.V.
P.C. Staalweg 110 B
3721 TJ Bilthoven
+31 30 2003 211
info@weltevredenbv.nl
www.weltevredenbv.nl

i.o.v. De Bois Vastgoed B.V.