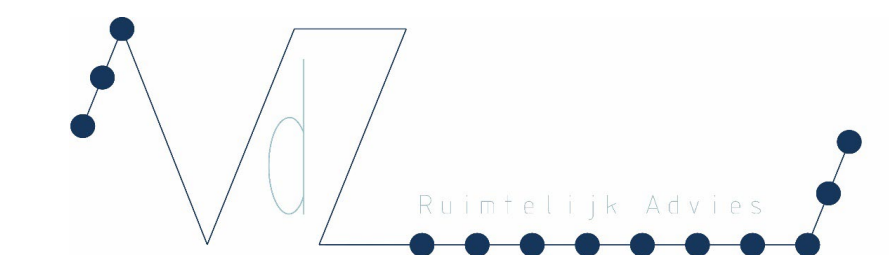


Bestemmingsplan

Garsten Noord

Gemeente Stichtse Vecht



27 september 2024

NL.IMRO.1904.BPGarstenNoordNTV-VG02

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Korte probleemschets en samenvatting Ruimtelijke visie	3
1.3	Ligging plangebied	4
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	5
1.5	Opzet van de bestemmingsplan	5
2	Beschrijving gebied	6
2.1	Ontstaansgeschiedenis	6
2.2	Ruimtelijk en functionele beschrijving	12
2.3	Beeldkwaliteitsplan en Ruimtelijke visie	19
2.4	Ontwikkelingen	20
3	Beleidskader	33
3.1	Inleiding	33
3.2	Rijksbeleid	33
3.3	Provinciaal beleid	41
3.4	Regionaal beleid	50
3.5	Gemeentelijk beleid	51
4	Milieu- en omgevingsaspecten	61
4.1	Inleiding	61
4.2	Milieu- en omgevingsaspecten	61
5	Juridische planbeschrijving	122
5.1	Algemeen	122
5.2	Verbeelding	122
5.3	Planregels	122
6	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	128
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	128
6.2	Economische uitvoerbaarheid	128

Bijlagen

- Bijlage 1: Ruimtelijke visie Garsten Noord, SAB, 31 september 2014
- Bijlage 2: Beeldkwaliteitsplan Garsten Noord, SAB, december 2012
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek Betonfabriek Nigtevecht, Peutz, 5 februari 2018
- Bijlage 4: Notitie geluid logiesfuncties Betonfabriek Nigtevecht, Peutz, 30 januari 2018

- Bijlage 5: Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, Transect, 2 december 2014
- Bijlage 6: Quicksan flora en fauna Vreelandseweg 11,13, 17 en 19, Kruidbos, 5 december 2014
- Bijlage 7: Verslag watertoetsoverleg, AROM, 20 november 2014
- Bijlage 8: Inventariserend bodemonderzoek Vreelandseweg 11 te Nigtevecht, Grondslag, 12 januari 2000
- Bijlage 9: Verkennend (water)bodemonderzoek Locatie aan de Vreelandseweg 11,13, 17 en 19, Inpijn-Blokpoel Milieu BV, 6 januari 2014
- Bijlage 10: Separaat deelmonsteronderzoek Locatie aan de Vreelandseweg 11,13, 17 en 19, Inpijn-Blokpoel Milieu BV, 21 januari 2015
- Bijlage 11: Woningmarktmonitor Stichtse Vecht woningbehoefte en plancapaciteit, provincie Utrecht
- Bijlage 12: Nota Inspraak en overleg, gemeente Stichtse Vecht, 21 oktober 2015
- Bijlage 13: Verslag voorherfst 2015 vleermuisinventarisatie, Mertens adviesbureau, 22 september 2015
- Bijlage 14: Stedenbouwkundig plan kop Vechtoever, Van den Pauwert Architecten BNA, 6 oktober 2015
- Bijlage 15: Nader bodemonderzoek fase 1 aan de Vreelandseweg 11-13 te Nigtevecht, Inpijn-Blokpoel Milieu BV, 26 oktober 2015
- Bijlage 16: Eindrapport beschermde soorten Vreelandseweg 11-19 te Nigtevecht, Mertens adviesbureau, juni 2016
- Bijlage 17: Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Vreelandseweg 6-6a in Nigtevecht, LAWIJN, 30 januari 2018
- Bijlage 18: Instemmen BUSmelding Vreelandseweg-13, RUD, 18 januari 2018
- Bijlage 19: Milieuzonering Vreelandseweg 14 te Nigtevecht, Peutz, 23 juni 2017
- Bijlage 20: Akoestisch onderzoek Vreelandseweg 4 en 12, LBP, 17 april 2007
- Bijlage 21: Cumulatietoets onderzoek geluid Garsten Noord, ODRU, mei 2018
- Bijlage 22: Akoestisch onderzoek Nagel Vreelandseweg 4-4a te Nigtevecht, Adromigroep, 17 juli 2017
- Bijlage 23: Stikstofberekening Garsten Noord, ODRU, 17 mei 2021
- Bijlage 24: Nota zienswijzen Ontwerp bestemmingsplan Garsten Noord, gemeente Stichtse Vecht, oktober 2021

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Stichtse Vecht wil voor haar grondgebied over actuele bestemmingsplannen beschikken. In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is daarnaast de verplichting opgenomen dat een bestemmingsplan niet ouder mag zijn dan 10 jaar. Het nu geldende bestemmingsplan voor het gebied “Garsten Noord” is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 20 november 1982 en voldoet dus niet aan de verplichting. Om over een actuele regeling voor Garsten Noord te beschikken, is het nodig een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

Het primaire doel van voorliggend bestemmingsplan is om over een actueel juridisch kader voor het plangebied Garsten Noord te beschikken. Daarbij wordt de geldende regeling aangepast aan de huidige maatschappelijke normen over wat er in een bestemmingsplan vastgelegd dient te worden. Het gaat dan onder andere om de in het geldende bestemmingsplan gehanteerde systematieken, deze zijn gedeeltelijk achterhaald. Secundair doel is het verwerken van een door de raad vastgestelde “Ruimtelijke Visie Garsten Noord” (vastgesteld op 30 september 2014). In deze Ruimtelijke visie wordt het uitgangspunt gehanteerd dat het gebied geleidelijk tot woongebied wordt ontwikkeld. Op dit moment is nog sprake van een gemengd gebied, waar zowel bedrijven als woningen voorkomen. Het doel van het bestemmingsplan is zodoende tweeledig: enerzijds wordt het bestemmingsplan geactualiseerd, anderzijds worden ontwikkelingen mogelijk gemaakt die passen binnen de Ruimtelijke visie en die concreet en haalbaar zijn.

1.2 Korte probleemschets en samenvatting Ruimtelijke visie

Reeds langere tijd doet de gemeente pogingen om tot integrale herontwikkeling van Garsten Noord te komen. Garsten-Noord is een verrommeld gebied gelegen nabij de kern Nigtevecht waar diverse percelen braak liggen of panden leeg staan en andere percelen vrij intensief als bedrijfsperceel gebruikt worden. Algehele achteruitgang en verloedering dreigt. Tegelijk zijn er ruimtelijke kwaliteiten aanwezig (zie hoofdstuk 2), reden waarom de gemeente het gebied mede wilde ontwikkelen tot een woonwijk. Tot op heden is dit er om verschillende redenen niet van gekomen. Eén van de redenen is de omstandigheid dat enkele bedrijven ter plaatse nog (willen) functioneren. De grondposities in het gebied zijn verder erg versnipperd, hetgeen een succesvolle integrale ontwikkeling verder bemoeilijkt.

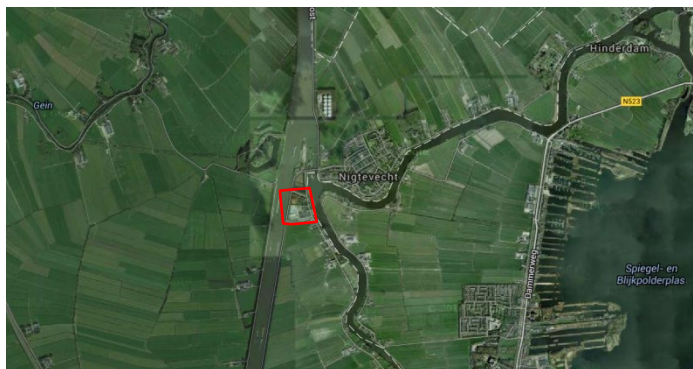
Er zijn diverse initiatieven bekend bij de gemeente, al dan niet concreet, zie hiervoor paragraaf 2.4. Ook vindt er permanente, reguliere bewoning plaats van een bedrijfspand (voormalige bedrijfswoning) terwijl dit op basis van het bestemmingsplan niet is toegestaan. Bij het ontbreken van een ruimtelijke visie op het terrein en een idee over de gewenste ontwikkeling zijn deze initiatieven lastig te beoordelen. Er is daarom een ruimtelijke visie opgesteld, zie bijlage¹ Ook is de constatering dat de ruimtelijke kwali-

¹ Bijlage 1: Ruimtelijke visie Garsten Noord, SAB, 31 september 2014

teit van de enkele delen van het plangebied steeds verder afneemt. Er wordt niet meer geïnvesteerd in onderhoud van de panden. Omdat de gemeente in het verleden de wens heeft uitgesproken het gebied integraal te herontwikkelen tot woningbouw, is het voor bedrijven minder aantrekkelijk te investeren in de gebouwen en de bedrijfsvoering. Algehele achteruitgang en verloedering dreigt dus, waardoor de situatie onleefbaar kan worden. In de ruimtelijke visie wordt daarom ingezet op geleidelijke transformatie. Dit houdt in dat wanneer zich bedrijven/eigenaren melden die willen stoppen en woningen willen realiseren, deze in beginsel positief worden benaderd. Anderzijds, wanneer een bedrijf aangeeft ter plaatse het bedrijf te willen continueren, dan zal de gemeente de aanwezige bedrijfsvoering ook planologisch mogelijk maken, waarbij wel getoetst moet worden op de gebruikelijke milieu- en omgevingsfactoren. Voor enkele bedrijven is de verwachting dat deze de komende 10 jaar actief zullen zijn ter plaatse van het plangebied. Dit houdt mede in, dat moet worden gekeken hoe de bedrijven gefaciliteerd kan worden zodat het bedrijf binnen de planperiode blijvend functioneel en effectief kan zijn.

1.3 Ligging plangebied

Garsten Noord ligt ten zuidwesten van het dorpje Nigtevecht, ingeklemd tussen de Vecht en het Amsterdam Rijnkanaal. De gronden worden in het westen begrensd door het Amsterdam-Rijnkanaal en aan de oostzijde door de Vecht. Deze beide waterpartijen zijn gedeeltelijk zelf ook binnen de plangrenzen gelegen. In de noordelijke richting wordt het plangebied begrensd door de kern Nigtevecht en aan de zuidkant door het landelijk gebied. Hieronder wordt het plangebied globaal weergegeven, de exacte ligging komt tot uitdrukking op de verbeelding.



(Globale) ligging plangebied

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Garsten Noord, en daarnaast diverse partiële herzieningen en vrijstellingsbesluiten. Er is sprake van (sterk) verouderde regelingen en van een bestemming, die in een aantal gevallen niet meer aansluiten bij de huidige situatie.

De volgende bestemmingsplannen gelden voor het plangebied:

Type plan	Naam plan	Goedgekeurd GS
Bestemmingsplan	Garsten Noord	30 november 1982
Partiële herziening	1 ^e herziening	23 oktober 1984

Het voorliggende bestemmingsplan Garsten Noord treedt in de plaats van bovenstaande bestemmingsplan en herzieningen in zoverre deze betrekking hebben op het plangebied.

1.5 Opzet van de bestemmingsplan

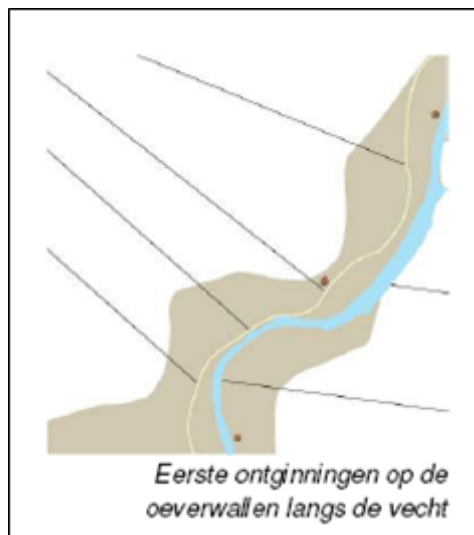
Dit bestemmingsplan bestaat uit een planbeschrijving en een onderzoek naar de haalbaarheid. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het gebied, daarna van de ruimtelijke visie en vervolgens de ontwikkelingen. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan het ruimtelijk beleid van de diverse overheden. In hoofdstuk 4 volgt een toets op het gebied van milieu- en omgevingsaspecten. Het plan dient niet alleen aan het ruimtelijk relevante beleid te voldoen maar ook haalbaar te zijn op het gebied van onder andere milieu, water, ecologie, archeologie, verkeer en parkeren. Hoofdstuk 5 legt de juridische regeling van dit plan uit. Het laatste hoofdstuk is gewijd aan de resultaten van de te doorlopen planologische procedure en gaat in op de financiële uitvoerbaarheid.

2 Beschrijving gebied

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied ligt grotendeels in (veen)weidegebied. Het buitengebied in dit deel van Nederland bestaat voor een groot deel uit veenweidegebied met een karakteristiek open cultuurlandschap, doorsneden door kleine rivieren zoals het Gein, de Vecht, de Angstel, de Holendrecht, de Winkel en de Waver. De veenweidegebieden zijn nat en open en zijn voornamelijk agrarisch in gebruik.

De ontstaansgeschiedenis van het veenweidegebied is terug te voeren tot het begin van het Holoceen. De diepere ondergrond is gevormd tijdens de laatste ijstijd, het Weichselien. Tijdens het Weichselien bereikte het landijs Nederland niet, maar zorgde hier wel voor koude en droge klimatologische omstandigheden. Het water werd vastgehouden in enorme ijskappen, waarvan er een deel het noordwesten van Europa bedekte. Het Noordzeebekken lag destijds droog. Circa 10.000 jaar geleden eindigde de laatste ijstijd en begon de relatief warme periode die nu nog voortduurt, het Holoceen. Gedurende deze tijd vond zeespiegelrijzing plaats: er vonden geregeld overstromingen plaats waarbij sedimenten van klei achterbleven. Doordat tevens een stijging van de grondwaterspiegel plaatsvond was er lange tijd sprake van moeras- en later veenvorming (Basisveen en later Hollandveen). Langs de rivieren en veenstroompjes groeide een rijke moerasvegetatie, waaruit bosveen en rietveen ontstonden. Buiten de invloed van het voedselrijke rivierwater kon zich uitsluitend veenmosveen ontwikkelen, dat later voor een groot deel is weggegraven en tot turf is verwerkt. Bij de ontwatering van het laaggelegen gebied zakte de veenbodem in. De veenstroomruggen en de oeverwallen waren minder aan klink onderhevig en lager daarvoor relatief hoog in het landschap.



De Vecht

Belangrijk structurerende elementen zijn de riviertjes de Vecht, het Gein en de Angstel. Het plangebied ligt in het stroomgebied van de Vecht en het Gein. De Vecht is rond 800 v. Chr. ontstaan doordat de Rijn gedeeltelijk de loop verlegde bij Utrecht. Vanaf de Romeinse tijd is de Vecht een belangrijke vaarverbinding naar het noorden. De oeverwallen van de Vecht zijn van oudsher geschikt voor bewoning door de hogere ligging in het landschap. De eerste nederzettingen ontstonden dan ook op de droge vruchtbare oeverwallen langs de Vecht. Op deze plaatsen werden de eerste ontginningen gepleegd. De oeverwallen bestaan uit zand en lichte rivierklei. De oeverwallen langs de Vecht kenmerken zich door een relatieve geringe breedte; het veengebied begint al snel. Dit is een gevolg van de sterke getijdewerking door de eeuwen heen. Vanaf de 11^e eeuw is vanaf de oeverwallen ook het veengebied ontgonnen voor landbouw. Het grote belang van de landbouw voor met name de stad Utrecht noopte tot de noodzaak het gebied in te dammen. Hiertoe werden dammen en sluizen aangelegd.

De Vecht werd hierdoor een veilige en goed bevaarbare rivier en groeide uit tot belangrijkste handelsroute tussen Amsterdam en Utrecht. Is de ontginning eerst alleen gericht op het winnen van cultuurgrond, vanaf de vijftiende eeuw gaat men ook de turf exploiteren. Waar het veen wordt weggebaggerd, ontstaan trekgraten. Na het baggeren wordt het veen op uitgespaarde stroken grond, zogenaamde legakkers, te drogen gelegd om later tot turf te worden gesneden. In de loop der tijd zijn veel smalle legakkers door wind en water weggeslagen. Wat eerst ontgonnen is als cultuurland, wordt nu weer prijsgegeven aan het water. Vanaf de 17^e eeuw wordt er op ruime schaal verveend door de grote brandstofbehoefte van de steenbakkerijen, de nieuwe buitenplaatsen en de stad Utrecht. In de 19^e eeuw gaat men om de grote armoede te bestrijden de grote veenplassen weer droog malen.

Bebouwing langs de Vecht

In de gouden eeuw groeide met name in Amsterdam de behoefte aan frisse lucht en lieten welgestelden onder meer langs de Vecht buitenplaatsen bouwen. Gedurende een deel van het jaar verbleven de rijke Amsterdamse kooplieden op hun buitenhuizen langs de rivier. Dit waren in eerste instantie verbouwde boerderijen met een nieuw dwarshuis. In het rampjaar 1672 werden vrijwel alle buitens door de Fransen vernietigd. Vervolgens konden tal van verwoeste boerderijen en kastelen in de Vechtstreek goedkoop worden overgenomen en omgebouwd.



Historische bebouwing langs de Vecht

Zo ontstond tussen 1675 en 1750 een tweede golf van bouw van buitenhuizen. In de eerste helft van de 18^e eeuw waren er zoveel dat er geen plaats meer was voor nieuwe buitens.

De Vecht, als voornaamste transportweg, werd voor stoomschepen uitgediept en verbreed. Het toenemende scheepvaartverkeer had echter behoefte aan nog betere verbindingen. Zodoende kwam in 1881 de regering met het plan een nieuw kanaal te graven, tussen Utrecht en Amsterdam, parallel aan de Vecht. In 1892 kwam het Merwedekanaal (later Amsterdam-Rijnkanaal) klaar. Dit Amsterdam-Rijnkanaal heeft een grote fysieke barrière opgeworpen tussen gebieden, stadjes en dorpjes als Nigtevecht, Loenen aan de Vecht en Breukelen ten oosten van het kanaal enerzijds, en dorpjes als Baambrugge en Abcoude ten westen van het kanaal anderzijds. Desondanks is de ontstaansgeschiedenis in geologisch en cultuurhistorisch opzicht gelijk. Beide gebieden vertonen dan ook dezelfde landschapskenmerken. Ook zijn er doorlopende lijnelementen (Korte Velterslaan op de oostoever en de Velterslaan aan de westkant) of bebouwing (Fort Nigtevecht) waardoor duidelijk wordt dat beide gebieden vanuit landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt samenhangen.

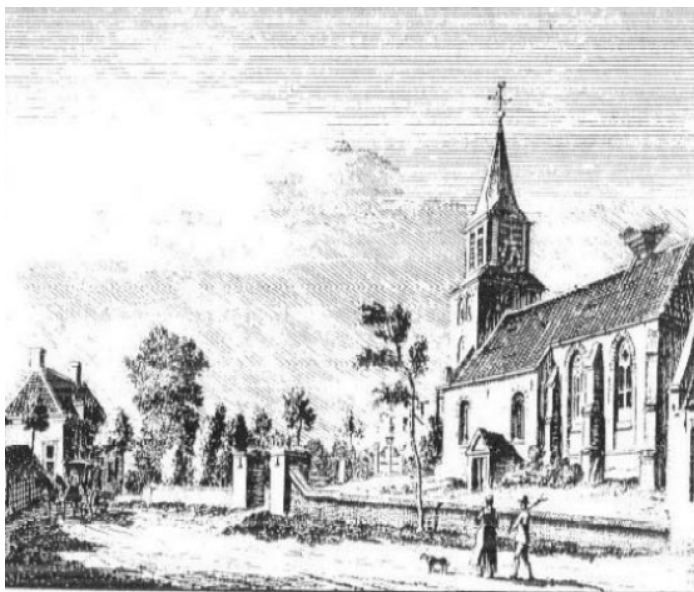
Nigtevecht is één van de vele dorpjes en stadjes langs de Vecht. Het is gelegen in de kom van een scherpe bocht van de Vecht. Op navolgende historische atlas uit 1830 is tevens te zien dat 'na de bocht' langs de Vreelandseweg al enige bebouwing aanwezig is. Er wordt over deze enclave ook wel gesproken over een apart buurtschap Garsten Noord (vernoemd naar de Garster polder).



Afbeelding Nigtevecht historische atlas

Het nabij gelegen dorp Nigtevecht is ontstaan aan een bocht van de Vecht, aan wat nu een zeer smalle strook tussen Vechtdijk en Vecht is (dus onbeschermd door de dijk; alleen de kerk lag beschermd). Hier zal op de oeverwal ook het oorspronkelijke Niftarlake hebben gelegen, wat 'aan of langs de Laak' betekent. Misschien dat de Laak in deze bocht steeds noordelijker is gaan stromen, zodat de bebouwing in de verdrukking kwam. De naam 'Nichtevecht' komt voor het eerst in een officieel stuk voor, van Bisschop Jan van Utrecht, d.d. 7 oktober 1327. Toch was de plek toen al eeuwenlang bewoond. Reeds sinds de Romeinse tijd voeren Friese schippers hier voorbij om zaken te doen met plaatsen aan de Rijn.

Vanaf de 15^e eeuw ging men turf winnen waardoor grote plassen ontstonden. Scheepsvaart is in die tijd een belangrijke economische factor voor het dorp geweest. Hieraan kwam een eind toen Godard van Reede in 1630 de Nieuwe Vecht of Ree-vaart groef. De gemeente kende een vreemde kartelgrens met de provincie Noord-Holland en het grondgebied is eigenlijk te zien als een enclave van Utrecht. In 1527 en 1528 leed het dorp zwaar onder brandschattingen van de Gelderse troepen van Maarten van Rossum. Het moderne dorp Nigtevecht is in hoofdzaak ontstaan na de verwoesting van de Fransen in de jaren 1672 en 1673. Bij de wederopbouw werden oude kavelstructuren gevolgd. Aldus werd de enkelzijdige lintbebouwing langs de Vechtdijk gehandhaafd. De gebogen vorm van de Dorpsstraat verraadt de aanwezigheid van de oude dijk nog. Ten zuiden van deze straat liggen kleine voortuinen en bebouwing; de achtererven lopen door tot aan de Vecht. Aan de noordzijde van de dorpsstraat is de bebouwing meer verspreid. De hervormde kerk, die in aanleg uit de middeleeuwen stamt, werd in 1673 op de muren na, verwoest. Ze werd snel weer opgebouwd en ligt op een verhoogd binnendijks kerkhof. Nigtevecht werd in 1676 door de Staten van Utrecht aan de heer van Zuylen opgedragen, die begin achttiende eeuw door telgen uit het geslacht Huydecoper werd opgevolgd.



Nie DORP NIGTEVEGT.

Van oudsher kende Nigtevecht geen brug over de Vecht, maar een pontveer. Het recht op dit veer is dikwijls omstreden geweest.

Ook Nigtevecht kende zijn buitenplaatsen, die alle in de zeventiende en achttiende eeuw werden gebouwd, tijdens de negentiende eeuw werden de meeste afgebroken. Het geïsoleerde en kleine dorp zal in grote mate geprofiteerd hebben van het werk dat met deze buitenplaatsen gemoeid was, getuige een beschrijving uit 1846: 'velen vinden hun onderhoud door vertier, dat de gegoede lieden, welke zomers hier verblijf houden, veroorzaken, en ook anderen door op de buitenplaatsen te werken' (Van der Aa, 1846, lemma Nigtevecht). Naast deze bedrijvigheid werd vooral veeteelt bedreven. In deze tijd telde het dorp 144 huizen met rond de 300 inwoners. In de achttiende en negentiende eeuw was de bevolking afhankelijk van de bewoners van de buitenplaatsen in de directe omgeving.

Omstreeks 1880 werd het sluizencomplex aangelegd. De sluis tussen het kanaal en de Vecht was van belang voor schepen (vanaf het Amsterdam-Rijnkanaal) die in het achtergelegen plassengebied zand haalden.

Rond 1888 is het aarden fundament van het fort Nigtevecht gelegd. Fort Nigtevecht maakt deel uit van de Stelling van Amsterdam, en behoort tot de linie Abcoude-Nigtevecht. Het geheel bestaat uit een binnenfort, een gracht en een buitenfort. Het fort is gemaakt van beton in plaats van baksteen, en is van het type met 2 hefkoepels en 2 kazematten aan de achterzijde. In 1987 is Vereniging Natuurmonumenten in bezit gekomen van het fort en in 1996 heeft UNESCO de fortenring uitgeroepen tot werelderfgoed monument.

De infrastructuur wijzigt met het graven van het Merwedekanaal in 1892 aanzienlijk. Aanvankelijk was er een draaibrug over het kanaal waardoor de route over de Velterslaan naar Abcoude en Driemond intact bleef. Door de verdere openstelling van het Amsterdam-Rijnkanaal kreeg het dorp in 1952 eindelijk weer een goede vaarverbinding, maar de draaibrug verviel. Later zijn ook de ontgrondingen stopgezet, waarna de sluis buiten gebruik werd gesteld.

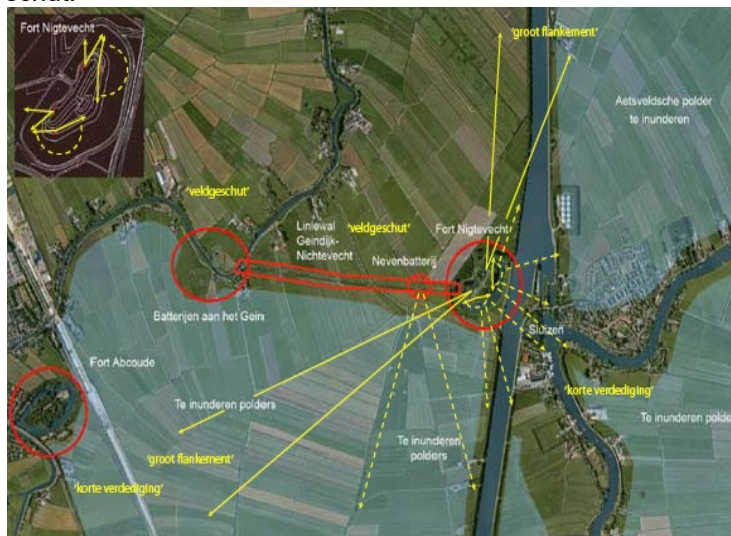
Rondom de wat grotere stadjes en steden (Maarssen, Utrecht) is nabij het kanaal wat bedrijvigheid ontstaan vanwege de gunstige bereikbaarheid per water; her en der zijn ook agrarische percelen langs het kanaal ontstaan. Ook in Garsten Noord is enige bedrijvigheid aanwezig (onder meer is er een betoncentrale). De komst van het kanaal betekende ter plaatse van Garsten Noord een beperking voor het voeren van een agrarisch bedrijf tussen Vecht en Kanaal. De grondpositie raakte te versnipperd of te ongunstig om een volwaardig agrarisch bedrijf te runnen. Aanvankelijk was er een overzetveer, zodat boeren het vee konden overzetten en de bedrijfsvoering konden continueren. Met het verdwijnen van het overzetveer ontbrak een goede basis voor een agrarisch (vee)bedrijf. De vrijgekomen bedrijfsbebouwing kon echter wel aangewend worden voor andere vormen van bedrijvigheid. De nabijheid bij Nigtevecht maakte echter dat andere functies ook aantrekkelijk werden, zoals wonen, sport en recreatie. Geleidelijk is zo Garsten Noord functioneel gegroeid naar een gemengd gebied, waar meerdere functies aanwezig zijn.

Stelling van Amsterdam

De Stelling van Amsterdam heeft grote impact op het landschap gehad. Zo ook in de omgeving van Fort Nigtevecht. De Stelling van Amsterdam is een stelsel van forten, batterijen, inundatiegebied en andere verdedigingswerken. De gedachte achter de verdedigingslinie is om Amsterdam in geval van oorlog(s)dreiging als laatste bolwerk

te beschermen tegen de vijand. Daartoe zou het omringende land onder water worden gezet met een diepte te ondiep voor vaartuigen en te diep voor man en paard. De punten waarop het gebied binnen de stelling toch bereikt kan worden noemde men accessen en deze werden versterkt.

De impact van het fort Nigtevecht wordt duidelijk in de volgende afbeeldingen. Fort Nigtevecht ligt op het raakvlak tussen de stelling van Amsterdam en de Hollandse waterlinie; de stelling sluit daar op aan. Rond het fort liggen de te inunderen ofwel onder water te zetten polders die vanuit de forten gecontroleerd en verdedigd kunnen worden. Het fort beheerst de sluis naar de Vecht en het knooppunt van waterwegen. Ook de waterinlaat ligt binnen het schootsveld van het fort. Daarnaast is er de verdediging van het achterland, vanuit het fort, de kazemat en met behulp van verplaatsbaar geschut.



Plaats en functioneren van het fort binnen de Stelling van Amsterdam en verboden krinaen

Verboden Kringen

Rondom forten zijn op basis van de Kringenwet lange tijd beperkingen gesteld ten aanzien van bebouwing. Doelstelling was een vrij schootsveld te behouden. De Kringenwet is afgeschaft in 1965. Er was rondom Fort Nigtevecht sprake van drie Verboden Kringen (met het afschaffen van de Kringenwet zijn de Kringen komen te vervallen).

Ligging in landgoederen- en buitenplaatszone

Garsten Noord is onderdeel van het gebied Utrechtse Vecht-'s - Graveland dat bekend staat als "landgoederen- en buitenplaatszone van Europese betekenis". Het vechtplassen gebied is met name van grote waarde door het voorkomen van een groot aantal cultuurhistorische en landschappelijke waardevolle buitenplaatsen langs de Vecht. Een bloeiperiode viel in de 17^e en 18^e eeuw toen rijke Amsterdamse kooplieden van Weesp tot Utrecht buitenplaatsen aanlegden, veelal in classicistische stijl, met parkbossen, tuinen en soms ook zogenaamde overtuinen. De theekoepel aan het water werd het beeldmerk van dit luxelandschap, het smeedijzeren toegangshek het visitekaartje. Ook overtuinen kwamen voor in Garsten Noord: tuinen gelegen aan de Vecht die van de buitenplaats werd gescheiden door de openbare rijweg.

Door economische neergang zijn vele buitenplaatsen rond 1800 afgebroken en werden formele tuinen omgewerkt tot landschappelijke parken. Karakteristiek voor deze buitenplaatszone is het halfopen landschap met een afwisseling van besloten buitenplaatsen, open weilanden met boerderijen, en historische kernen. Het open zicht tussen jaagpad en Vecht, en de doorzichten tussen en achter de buitenplaatsen naar het open weiland, verhogen de belevingswaarde. Van hoge cultuurhistorische waarde zijn de (resten van) formele en vroeg-landschappelijke tuinaanleg en de nog aanwezige landschapsstructuren van verdwenen buitenplaatsen. Ruimtelijk kenmerkend zijn de oriëntatie van de buitenplaatsen op de rivier en op de dijkweg en de compacte tuinen en overplaatsen.

2.2 Ruimtelijk en functionele beschrijving

2.2.1 Ligging in groter verband

Garsten-Noord is nu een kleinschalig gebied binnen de gemeente Stichtse Vecht. Het terrein ligt op enige afstand van de dorpskern Nigtevecht (1). Door de ligging tussen het Amsterdam-Rijnkanaal (2) en de Vecht (3) ligt het terrein enigszins geïsoleerd en afgezonderd van de historische kern van het dorp Nigtevecht. Vóór 1952 was dit gedeelte van Nigtevecht verbonden met het noordelijk deel, maar door de opening van de sluis tussen het kanaal en de Vecht werd het dorp in tweeën gesplitst. Voor de aanleg van het Merwedekanaal (later in 1952 verbreed en vergraven tot het Amsterdam-Rijnkanaal) hoorde een deel van het plangebied bij een lint van agrarische bebouwing langs de Vecht, de Vreelandseweg (4). Dit lint is in de huidige situatie nog deels te herkennen. Na de aanleg van het Amsterdam-Rijnkanaal is er op de locatie bebouwing ontstaan die weinig tot geen overeenkomsten heeft met de karakteristiek van de oorspronkelijke bebouwing langs de Vecht.



Ten noorden van Garsten-Noord ligt de Korte Velterslaan met een strook seriematige woningbouw uit de jaren '50 (5). Ten zuiden hiervan bevinden zich twee tennisbanen van tennisvereniging Nigtevecht (6). Verder naar het noorden ligt het niet meer in gebruik zijnde sluizencomplex (7), dat dateert van eind 19^e eeuw. De grote sluis vormt de verbinding tussen het kanaal en de Vecht. Voor het verkeer is er een ophaalbrug (8) over de sluis die Garsten-Noord en de dorpskern Nigtevecht verbindt. Ten zuiden van de ophaalbrug, aan de zijde van de Vecht, ligt een kleine jachthaven ten behoeve van de pleziervaart (9). De Vecht en de Vechtoever zijn van grote waarde voor de recreatie. Aan de overzijde van het Amsterdam-Rijnkanaal ligt Fort Nigtevecht (10). Rond 1888 is het aarden fundament van het Fort Nigtevecht gelegd. Fort Nigtevecht maakt deel uit van de Stelling van Amsterdam en behoort tot de linie Abcoude-Nigtevecht.

Samenvattend is van waarde:

- Het meer besloten en parkachtige karakter van de oeverwallen en stroomruggen van de Vecht;
- De cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle buitenplaatsen;
- De structuur en het karakter van de beschermde dorpsgezichten;
- De bijzondere bebouwing, boerderijen, molens, gemalen, sluizen, bruggen, fabrieken;
- Bewoningsresten en sporen van exploitatie vanaf de IJzertijd;
- De stelling van Amsterdam;
- Het veenweidelandschap als drager;
- De zeer lange en opstreckende verkavelingen, soms in waaiervorm;
- De lintbebouwing langs de ontginningsassen;
- De verveningsrestanten en petgaten;
- Restanten van eendenkooien, jaagpaden en weteringen.

2.2.2 *Het gebied zelf*

Op de historische topografische kaart van Nigtevecht is op de locatie van Garsten-Noord agrarische bebouwing langs de Vecht te zien. Een paar van deze historische boerderijen aan de Vreelandseweg zijn momenteel nog steeds aanwezig.



Afbeelding historische kaart ca. 1894- 1933

Garsten-Noord wordt voor een groot deel in beslag genomen door de betonfabriek Nigtevecht met enkele forse loodsen en een opslagterrein. Ook zijn er twee metaalrecyclingbedrijven gevestigd. Het bedrijf Lengers Yachting was gevestigd aan de Vechoever maar is al enige tijd geleden verhuisd naar een andere locatie buiten de gemeente. De vrijgekomen ruimte wordt op dit moment gebruikt als opslagterrein, er staan vervallen loodsen en kantoren. Er is op deze kavels weinig groen aanwezig.

Naast deze bedrijven zijn er verspreid enkele loodsen en opstallen aanwezig waar kleinschalige opslag plaatsvindt.

Vreelandseweg 6 – Welgelegen (Spou-boekje Loenen)

Deze langhuisboerderij werd in 1882 gesticht door Gerrit Kersbergen, zoals blijkt uit de gevelsteen. Gerrit Kersbergen was veehouder en landeigenaar, en bouwde de boerderij op enige afstand van de weg. In 1916 plaatste de toenmalige eigenaar links van de hoofdvolume een zomerhuis.

Welgelegen heeft één bouwlaag en is onderkelderd. Het pand wordt bekroond door een zadeldak dat aan de voorzijde -boven het woonhuis gedeelte- met pannen is gedekt. Boven de lagere stallen bestaat het dak uit riet en is het aan het uiteinde voorzien van een wolfseind. De nokken van de daken staan haaks op de straat. De gevels zijn uit een grauwe baksteen opgetrokken en zijn met gele, bakstenen en sierankers versierd.

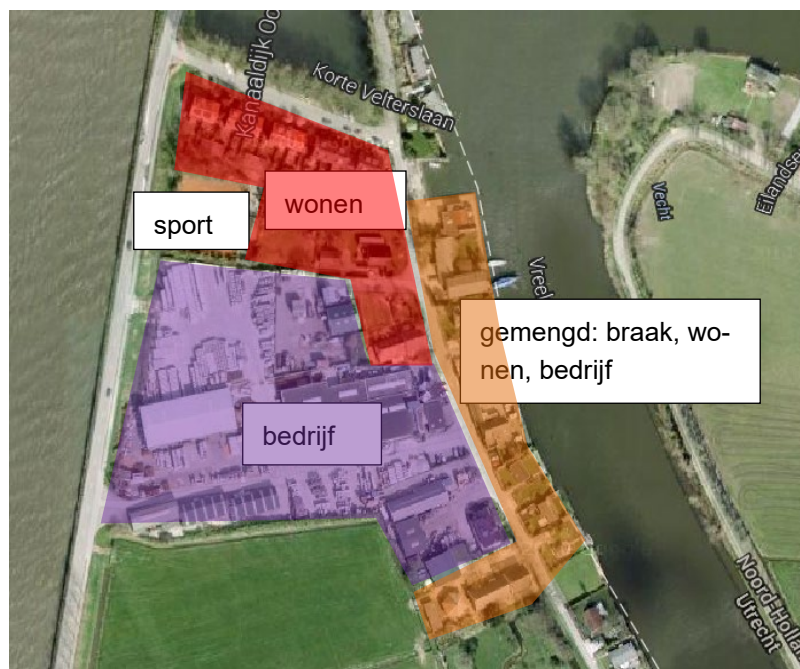
De voorgevel is vier vensterassen breed en bezit dan ook vier getoogde zesruits schuifvensters, waarvan de luiken zijn verdwenen. Wel zijn de duimen nog aanwezig. Aan de kelderlichten is te zien dat het voorhuis een kelder heeft en de kamers op de begane grond en verhoogd vloerniveau bezitten. Op de zolderverdieping zijn twee ka-

rakteristieke keperboogvensters aangebracht en in de geveltop een ruitvormige vensteropening. Boven de voorgevel zijn de dakranden verfraaid met bewerkte windveren, waarin het fleur-de-lismotief is uitgesneden. Achter in de linker zijgevel zijn een deur en een venster aangebracht.

2.2.3 Analyse

Garsten Noord is een historisch gegroeid gebied, waarbij de ligging nabij het Amsterdam-Rijnkanaal heeft geleid tot de komst van enkele bedrijven. Voor veel bedrijven was transport te water eind 19^e, begin 20^e eeuw nog een belangrijke vestigingsfactor. Op meerdere plaatsen langs het Amsterdam-Rijnkanaal doet dit verschijnsel zich daarom voor.

De ontwikkeling van Garsten-Noord is niet planmatig, maar organisch verlopen. De verschillende bedrijfsperven zijn tamelijk willekeurig ingericht en ontberen onderlinge samenhang. De inrichting is puur functioneel. In sommige gevallen is sprake van percelen achter percelen. In andere gevallen zijn bedrijven vertrokken en staan er panden of erven leeg/braak. Ook zijn er enkele andere functies aanwezig, zoals wonen. Het geheel geeft hierdoor een verrommelde indruk. Onderstaande afbeelding geeft het huidige feitelijke gebruik globaal weer.



Aan de Vreelandseweg is het beeld gevarieerd en besloten. De Vreelandseweg is een 'uitwaaier' van het dorp Nigtevecht en kan door de onderbreking in bebouwing en de sluis als afzonderlijk buurtschap onderscheiden worden ("Garsten Noord"). Anderzijds zijn hier sportvoorzieningen aanwezig waar Nigtevechters gebruik van maken en wordt op het plasje bij de Velterslaan 's winters geschaatst indien mogelijk. Daardoor voelt het wel als onderdeel van het dorp. Pas meer naar het zuiden neemt de bebouwingsdichtheid af en bereikt men geleidelijk het landelijk gebied.

De aanleg van de A2, de spoorverbinding en het Amsterdam-Rijnkanaal hebben er toe bijgedragen dat het dorp relatief afgelegen is komen te liggen ten opzichte van de

omliggende verstedelijking. Dit heeft ertoe geleid dat het dorp klein is gebleven. Nog steeds vormt het Amsterdam-Rijnkanaal een duidelijke barrière.

Knelpunten

De huidige invulling van het gebied vertoont enkele kenmerken die de ruimtelijke kwaliteit en de beleving van het gebied niet ten goede komen.

Ten eerste is er sprake van leegstand en braakliggende terreinen. Dit heeft geleid tot achterstallig onderhoud, verval van bebouwing en verrommeling van percelen.

Hierdoor heeft het gebied op sommige locaties een laagwaardige uitstraling. Zeker voor de locaties waar de bedrijven direct aan de openbare ruimte en de omliggende woningen grenzen, straalt dit op negatieve wijze af op de omgeving.

Daarnaast zijn de bedrijfsperven (erg) dichtbebouwd. Soms is er daarbij sprake van een onoverzichtelijke groepering en met “onzichtbare” bedrijven “weggestopt” op de achterkant van het perceel. Er blijft gelet op de smalle Vreelandseweg als ook op de bedrijfsperven zelf (door de hoge bebouwingsdichtheid) een krappe ruimte over voor een soepele afwikkeling van bevoorrading, laden en lossen en parkeren.

Een derde knelpunt van de huidige situatie is de fragmentatie van het gebied als geheel. Delen staan leeg of zijn braakliggend, op andere delen is woningbouw aanwezig en andere delen zijn nog steeds in gebruik als bedrijfsperven. Hoewel dit enigszins gegroepeerd over het gebied plaatsvindt, leidt dit toch tot een overwegend gefragmenteerd beeld en tot plaatselijke onderbrekingen van samenhangende eenheden. Het gebied is hierdoor geen samenhangend bedrijventerrein, maar ook geen samenhangende woonbuurt.



Garsten-Noord is op sommige plaatsen verrommeld

Kwaliteiten

Hoewel het gebied op dit moment geen optimale invulling kent zijn er wel degelijk waardevolle ruimtelijke elementen en kwaliteiten aanwezig. Met name in de omliggende structuren en aan de randen van het gebied is dit het geval.

Ten eerste geeft de Vecht het gebied een bijzondere, onderscheidende kwaliteit. Deze doorgaande historische rivier vormt samen met het begeleidende groen en het wisselend open/half-open bebouwingsbeeld een fraaie structuur. Enkele cultuurhistorisch fraaie woningen/woonboerderijen/boerderijen dragen bij aan die kwaliteit, en ook het uitzicht vanaf het plangebied op het water, de brug/sluis bij Nigtevecht en het bebouwingsbeeld aan de Vecht is waardevol. Naast de Vecht is ook het Amsterdam-Rijnkanaal, met haar brede groene dijkzone en (dubbele) rij populieren die het kanaal systematisch en in een strakke lijn begeleiden, een waardevolle ruimtelijke structuur die het gebied een bijzondere kwaliteit geeft. Ten noorden van het plangebied is in de jaren '50/'60 enige woningbouw ontwikkeld in een karakteristieke stijl.



Strakke lijnen van het Amsterdam-Rijnkanaal

Als kwaliteit kan ook de ligging van het gebied nabij Nigtevecht genoemd worden. Door de relatieve nabijheid van Nigtevecht bevinden enkele kleinschalige voorzieningen zich op korte afstand van het Garsten-Noord. Bovendien wordt gewerkt aan de renovatie van de brug bij de sluis en de onoverzichtelijke fietsverbinding aldaar. De kanaaloever en de Kanaaldijk-Oost staan op de planning voor groot onderhoud en tot slot werkt de provincie aan het realiseren van een fietsbrug even ten zuiden van het plangebied over het Amsterdam-Rijnkanaal. Dit gebeurt in combinatie met het realiseren van nieuwe natuur. Hierdoor zal het toeristisch-recreatief klimaat van het dorp en de omgeving toenemen.

Bedreigingen

Hoewel het terrein van oudsher ruimte biedt aan bedrijven, stellen hedendaagse bedrijven andere eisen aan hun vestigingslocatie. Zichtbaarheid, bereikbaarheid, voldoende fysieke ruimte op het perceel en gunstige uitbreidingsmogelijkheden zijn daarbij belangrijk. De aanwezigheid van vaarwegen is minder belangrijk. De locatie wordt hierdoor steeds minder geschikt voor bedrijven. De geconstateerde leegstand en het daarmee gepaard gaande verval en verrommeling zijn hiervan de concrete symptomen. Voor enkele andere percelen geldt evenwel dat er ter plaats nog goed een bedrijf kan functioneren.

Een reële bedreiging daarbij is dat er een sneeuwbaaleffect optreedt. Door die leegstand, verval en verrommeling gaat de kwaliteit én de kwantiteit achteruit, wat een extra belemmering is voor de vestiging van nieuwe bedrijven dan wel woningen en kan leiden tot een langdurige en steeds erger wordende situatie van leegstand.

Een tweede mogelijk risico schuilt in de aanwezigheid van de bedrijven die er nog wel in het gebied aanwezig zijn en die grenzen aan leegstaande kavels. De aanwezigheid van deze bedrijven kan een belemmering voor de ontwikkeling van woningen betekenen. Daarbij gaat het niet alleen om de huidige bedrijfsactiviteit, maar ook om mogelijke toekomstige uitbreidingsmogelijkheden en de veranderingen in bedrijfsactiviteiten die het bestemmingsplan voor die percelen mogelijk maakt. De andere kant op is er een even reële bedreiging: de ontwikkeling van woningen op de leegstaande kavels kan een belemmering van de bedrijfsactiviteiten op de aangrenzende bedrijfspercelen betekenen. Al met al is de situatie van bestaande bedrijfspercelen direct naast te ontwikkelen woningbouwpercelen niet ideaal: er bestaat het gevaar dat woningbouw niet optimaal ontwikkeld kan worden én er bestaat het gevaar dat de mogelijkheden van de bedrijven beperkt worden.

Kansen

De aanwezige ruimtelijke kwaliteiten zoals het water, de ligging nabij Nigtevecht, de uitvalsweg naar buitengebied lenen zich allemaal voor de (geleidelijke) transformatie van deze locatie tot één samenhangend woongebied. De aanwezige kwaliteiten zorgen ervoor dat er hier een onderscheidend woonmilieu kan ontstaan dat een meerwaarde heeft ten opzichte van andere woonwijken. Voor bedrijfsfuncties zijn al deze kwaliteiten minder belangrijk.

Gelet hierop, maar ook gelet op het feit dat de nog aanwezige bedrijven door de ingeklemde ligging nabij woningen en de weinige fysieke ruimte, maar beperkte groeimogelijkheden hebben, heeft de gemeente zich eerder op het standpunt gesteld dat het gebied zich het beste tot woongebied zou moeten transformeren. Het noordelijk deel van het dorp Nigtevecht is beschermd dorpsgezicht en de omgeving is onderdeel van het 'Vecht en Plassengebied' in het kader van het Belvédère beleid. Het bedrijventerrein Garsten-Noord steekt af bij de grote landschappelijke en cultuurhistorische waarden van haar omgeving. Ook de provincie heeft daarom de ambitie uitgesproken om het gebied te transformeren naar woningbouw, zodat het gebied beter aansluit bij het dorp Nigtevecht en de landschapswaarden van de omgeving.

Lang hebben betrokken partijen pogingen gedaan om tot herontwikkeling te komen. Echter tot op heden is dit er om verschillende redenen niet van gekomen. Eén van de redenen is, zoals aangegeven, de omstandigheid dat enkele bedrijven ter plaatse nog functioneren. De grondposities in het gebied zijn erg versnipperd, hetgeen een succesvolle integrale ontwikkeling nog verder bemoeilijkt.

Tegelijk staan de ontwikkelingen in het gebied niet stil. Er zijn diverse initiatieven bekend bij de gemeente, al dan niet concreet. Ook vindt er permanente bewoning plaats van een object terwijl dit op basis van het geldende bestemmingsplan niet is toegestaan (Vreelandseweg 6). Bij het ontbreken van een ruimtelijke visie op het terrein en een idee over gewenste ontwikkeling zijn deze initiatieven lastig te beoordelen. De constatering is wel dat de ruimtelijke kwaliteit van de braak liggende terreinen steeds verder afneemt. Er wordt niet meer geïnvesteerd in onderhoud van de panden. Tot op zekere hoogte geldt dit ook voor de zittende bedrijven. Omdat de gemeente altijd de wens heeft uitgesproken het gebied integraal te herontwikkelen tot woningbouw, is het voor bedrijven minder aantrekkelijk geweest te investeren in de gebou-

wen en de bedrijfsvoering. Algehele achteruitgang en verloedering dreigt, waardoor de situatie onleefbaar kan worden.

2.3 Beeldkwaliteitsplan en Ruimtelijke visie

Zoals aangegeven is gemeente reeds geruime tijd bezig om tot algehele transformatie van het gebied te komen. De bedoeling was de bedrijvigheid uit het gebied te verwijderen en woningen voor terug te realiseren. Een en ander heeft uiteindelijk gerealiseerd in een beeldkwaliteitsplan Garsten Noord (deze is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd). Hier wordt uitgegaan van integrale herontwikkeling. Omdat deze niet haalbaar bleek, is in 2014 een ruimtelijke visie opgesteld (deze is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd). Hier is gekozen voor een situatie waar sprake is van een gemengd gebied, dat geleidelijk tot woongebied getransformeerd kan worden, maar waarbij het ook mogelijk is dat delen van het gebied getransformeerd worden. Het gaat dan om die delen die concreet beschikbaar zijn (bedrijvigheid is blijvend beëindigd) en haalbaar.

Wanneer aangetoond kan worden dat ten aanzien van de milieugevoelige functies (wonen) toch een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden, hoeft de menging van functies geen probleem te zijn en kan het in de tijd zelfs kansen bieden. Garsten-Noord is een typisch voorbeeld daarvan. De ontwikkelingsstrategie van de gemeente kenmerkt zich door een deels faciliterende, deels sturende, maar bovenal geleidelijke koers. Idealiter zou het terrein integraal ontwikkeld worden, maar aangezien de wens/noodzaak/ bij enkele bedrijven – en de financiële slagkracht bij de gemeente- hiertoe ontbreekt, is dit gewoonweg niet reëel. Enkele percelen liggen zoals aangegeven braak en zijn ernstig in verval. Wanneer gewacht zou worden tot een moment waarop alle bedrijven gestopt zijn, ontstaat een onleefbare situatie. Een gebied kan echter ook geleidelijk getransformeerd worden, waarbij uiteindelijk enige bedrijvigheid blijft bestaan. Hiervoor zijn ontwikkelingsstrategieën beschikbaar, die elders in den lande met succes zijn toegepast.

Voor die bedrijven die ter plaatse functioneren en dat ook in de toekomst willen doen, wordt een passende bestemming toegekend. Daarbij dient volgens jurisprudentie en in het kader van goede ruimtelijke ordening tevens te worden gezien welke wensen deze bedrijven eventueel hebben zodat ze komende planperiode goed kunnen blijven functioneren. Deze wensen moeten worden afgezet tegen het kunnen bieden van een acceptabel woon- en leefklimaat van omliggende milieugevoelige functies (wonen).

Geleidelijke transformatie

Bij een geleidelijke herontwikkeling naar woningbouw is het belangrijk de belangen van zittende bedrijven, omgeving en nieuwbouw zorgvuldig tegen elkaar af te wegen. Bovendien moet van elke ontwikkeling die direct mogelijk wordt gemaakt vaststaan dat deze ook haalbaar is. Immers, jurisprudentie leert dat de vaststeller van het bestemmingsplan moet motiveren / uitleggen waaruit het plan bestaat, dat sprake is van “goede ruimtelijke ordening” en dat het plan uitvoerbaar is. Bovendien dient bij vaststelling van het bestemmingsplan in acht te worden genomen dat de gemeentelijke kosten moeten worden verhaald aan de hand van een vast te stellen exploitatieplan, dan wel dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

In concreto gaat het om de volgende initiatieven:

- Burgerbewoning Vreelandseweg 6;
- Logiesfunctie t.b.v. de betonfabriek voor Vreelandseweg 6a;
- Ontwikkeling Vechtoever met woningbouw;
- Aanpassing en uitbreiding bedrijfsvoering Betonfabriek Nigtevecht;
- Aanpassing en uitbreiding bedrijfsvoering Nagel Demontage & Recycling Vreelandseweg 4a.
- Het omzetten van een agrarisch bouwvlak naar een reguliere woonbestemming op de Vreelandseweg 14.

Binnen de visie op het gebied, evenals de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan, kunnen deze ontwikkelingen gefaciliteerd worden.

2.4 Ontwikkelingen

2.4.1 Vreelandseweg 6 en 6a

In de ruimte visie past de legalisatie van Vreelandseweg 6. De nadruk ligt immers op de bestaande situatie, waarbij sprake is een levendige mengeling tussen bedrijven en woningen in een “gemengd gebied”, maar waarbij de gemeente geleidelijk de woonfunctie wil introduceren. Individuele initiatieven worden op specifieke merites beoordeeld.

Met een bestemming wonen op een bedrijventerrein wordt een planologische basis gelegd waardoor het weer aantrekkelijk wordt te investeren in (onderhoud van) het gebouw terwijl tegelijk een gelijk woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. Het is niet goed voorstelbaar hoe de bedrijfsbestemming in het vigerende bestemmingsplan gerealiseerd kan worden. Het pand was oorspronkelijk een boerderij. Nu de omliggende bedrijfsactiviteiten reeds lange tijd aanwezig zijn en dit bestemmingsplan niet in een verzwaring van de activiteiten voorziet, kan een gelijkblijvend woon- en leefklimaat worden gewaarborgd.

Het voorgaande bestemmingsplan regelt dat de gronden met de aanduiding dienstwoning uitsluitend als dienstwoning mogen worden gebruikt; uitsluitend het achterste deel (6a) zou dus als bedrijf gebruikt mogen worden. Gezien de onderlinge bouwkundige verbondenheid met het voorste deel is de ingebruikname als bedrijf of kantoor en het voorste deel als dienstwoning praktisch onmogelijk. Voor een volwaardig bedrijf is een ruime kavel nodig met genoeg ruimte voor productie, assemblage, opslag e.d. waar in dit geval geen sprake van is. De omliggende gronden en het achterste deel van de bebouwing (6a) zijn inmiddels allen in eigendom van andere bedrijven.

Het gaat om een cultuurhistorisch waardevol pand. De plaats van de huidige woning heeft reeds een lange agrarische historie. Al voor 1673 stond op de locatie een boerderij welke bij de verwoesting van Nigtevecht in 1673 verloren is gegaan. Later is hier opnieuw een boerderij gebouwd. Volgens een kaart uit 1769 stond hier een boerderij genaamd ‘Linge Vecht’. Deze is later om onbekende reden teloor gegaan.



Aanzichten Vreelandseweg 6/6a

In 1879 is de huidige boerderij gebouwd. In 1895 is even verderop, aan de Vreelandseweg 14, een vrijwel identieke boerderij gebouwd. Het zijn beiden voorname grote huizen die thans nog in goede staat zijn en worden gebruikt als woning. In 1969 is de boerderij overgegaan aan het oliebedrijf van Griffioen. Na beëindiging van het oliebedrijf is het achterste deel van het terrein deels verkocht aan Betonfabiek en een deel aan Nagel Demontage & Recycling. Daarmee is een feitelijke doch geen planologische splitsing opgetreden; het voorste deel (boerderij en stal) werd dubbel bewoond doch niet door de Betonfabiek of Nagel Demontage & Recycling. Inmiddels is Vreelandseweg 6a (oude stalgedeelte) ook in eigendom van de Betonfabiek.

De boerderij beschikt over diverse fraaie bouwkundige elementen. De raampartijen zijn ingedeeld met een regelmatige roede-indeling en zijn versierd met getoogde rollagen. Fraai metselwerk en gootklossen complementeren het beeld van een riante (woon)boerderij zoals die meer voorkomen langs de Vecht. Het agrarisch verleden is goed zichtbaar omdat de deel achter de woning nog goed is behouden. De deel is voorzien van een rieten kap en heeft de voor een stal uit de bouwtijd zo typische kleine, vierkante ramen. Door de vigerende bedrijfsbestemming om te zetten naar een bedrijfswoning en logiesfunctie behorend bij de Betonfabiek, wordt het voortbestaan van dit pand beter verzekerd. Het agrarisch verleden en het fraaie bebouwingsbeeld langs de Vecht blijft zo behouden. De functie past functioneel een stedenbouwkundig goed in het straat- en bebouwingsbeeld langs de Vecht. Op meerdere plaatsen is langs de Vecht bewoning aanwezig, vaak in voormalige boerderijen. De fraaie, representatieve kant richt op de Vreelandseweg, wat ook in dit geval zo is.

Meerdere gemeenten hanteren het beleid dat grote cultuurhistorisch waardevolle objecten, zoals voormalige boerderijen voor dubbele bewoning in aanmerkingen zouden moeten kunnen komen. De redenatie hierachter is dat de onderhoudskosten van dergelijke grote objecten vaak niet goed door een gezin kunnen worden gedragen terwijl er wel de wens bestaat de panden goed te onderhouden zodat ze behouden blijven. Veel cultuurhistorisch waardevolle objecten zijn door gebrekkig onderhoud in de loop der tijd verloren gegaan. De wens van eigenaren het gebouw te bewonen/als logiesfunctie (Vreelandseweg 6a) te gebruiken en te onderhouden moet dus als positieve ontwikkeling worden gezien. I.c. gaat het om een pand met een oppervlakte van ca. 245 m² en een inhoud van ca. 1.000 m³. Dat is ruim meer dan een gemiddelde eengezinswoning (ca. 80 m²) maar vergelijkbaar met andere traditionele boerderijen. Het onderhoud van dit grote pand is beter door een particulier en bedrijf op te brengen.

Van belang is of ter plaatse een acceptabel woon- en leefklimaat (m.n. vanwege geluid vanwege de omliggende bedrijven) kan worden gegarandeerd. Tevens moet worden gezien of bedrijven niet in hun functioneren worden gehinderd. In hoofdstuk 4 zal uitgebreid ingegaan worden op de milieu-aspecten.

Woning Vreelandseweg 6 betreft een burgerwoning op een bedrijventerrein

De woning Vreelandseweg 6 betreft in het vigerende bestemmingsplan een bedrijfs-woning. De woning behoorde bij een oliehandel en behoort tot het bedrijventerrein Garsten-Noord. Gelet op de van oudsher bestaande situatie, is de woning Vreelandseweg ingeklemd door bedrijvigheid van de Betonfabriek en Nagel Demontage & Recycling. Het behoud van de woning prevaleert echter boven het geheel bestemmen van de woning tot een bedrijfsbestemming. Daarom wordt het reëel en verdedigbaar geacht om de woning zodanig te bestemmen dat de woning is gelegen op een bedrijventerrein ('Wonen -4'). Overeenkomstig het Activiteitenbesluit gelden voor burgerwoningen gelegen op bedrijventerreinen verhoogde geluidnormen. No 6a. is aangekocht door de betonfabriek en wordt aan dit bedrijventerrein toegevoegd. In no 6a. is een bedrijfswoning en een logiesfunctie toegestaan.

Inrichting Nagel Demontage & Recycling

Nagel Demontage is voornemens om zich ook bezig te gaan houden met montage-activiteiten. Als uitvloeisel daarvan zal sprake zijn van de opslag van nieuwe en gereviseerde gebouwinstallaties op het terrein. Het bedrijf is verder voornemens om ook andere stoffen te sorteren en op te slaan. Het gaat hierbij met name om kunststoffen welke meer en meer als alternatief voor metalen worden ingezet in de installatietechniek. Ook het buitenterrein van het bedrijf zal worden ingezet voor het opslaan van goederen. Deze opslag zal overigens in hoofdzaak plaatsvinden in bakken of containers voor zover het los materiaal (geen stukgoederen, zoals installaties) betreft.

De firma Nagel is een bedrijf gespecialiseerd in de demontage van gebouwinstallaties en andere hoofdzakelijk metalen onderdelen van een gebouw. De demontagewerkzaamheden vinden plaats op locatie. De gedemonteerde installaties en metalen onderdelen worden, voor zover deze niet direct naar een verwerker worden gebracht, naar de Vreelandseweg 4 vervoerd voor verdere demontage, scheiding en opbulken. Periodiek wordt het gescheiden metaal afgevoerd. Het bedrijf neemt geen oude metalen in van derden, er is uitsluitend sprake van de opslag en de verwerking van eigen gedemonteerd materiaal.

De beoogde situatie heeft betrekking op een wijziging in de bedrijfsvoering waarbij de hoeveelheid opgeslagen metalen niet zal toenemen maar minder blijven dan 10.000 ton. Concreet wordt vergunning gevraagd voor de opslag van maximaal 70 ton ijzer-schroot, 250 ton nonferro en 40 ton draad/kabel alsook tot circa 30 elektromotoren. Verder wordt vergunning gevraagd voor het shredderen van kabels en draden (verwijdering isolatiemateriaal) met een capaciteit tot 25 ton per dag. Tot slot zal sprake zijn van het verkleinen van metalen bijvoorbeeld m.b.v. knipschaar, doorslijpen of branden. Vanwege de uitbreiding van de activiteiten met montage van nieuwe installaties, is daarnaast sprake van de stalling/opslag van nieuwe en gereviseerde gebouwinstallaties. Verder zal sprake zijn van het afscheiden van andere monostromen. Het gaat daarbij vooral om kunststoffen, aangezien meer en meer kunststof wordt ingezet ter vervanging van metalen in gebouwinstallaties. Een deel van de installaties en de afgescheiden monostromen zullen op het buitenterrein worden opgeslagen in containers of bakken.

Het bedrijf heeft een bestemming met aanduiding gekregen op basis waarvan de huidige werkzaamheden in het bestemmingsplan zijn toegestaan. Met een specifieke aanduiding geluidscherm is geregeld dat ter plaatse van die aanduiding een container of vergelijkbare geluidwerende voorziening aanwezig moet zijn, dit om een goed

woon- en leefklimaat te garanderen ter plaatse van de aangrenzende woning (en). Het wisselen van containers is voorts alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding wisselen containers en op de oprit mogen jaarlijks maximaal 12 keer containers worden geplaatst ten behoeve van een categorie 3.2 bedrijf, die omdat ze leeg staan vergelijkbaar zijn met een categorie 2 bedrijf; de containers mogen maximaal één dag blijven staan.

De woning Vreelandseweg 4 betreft een woning op een bedrijventerrein.

2.4.2 Plannen ontwikkeling Vechtoever

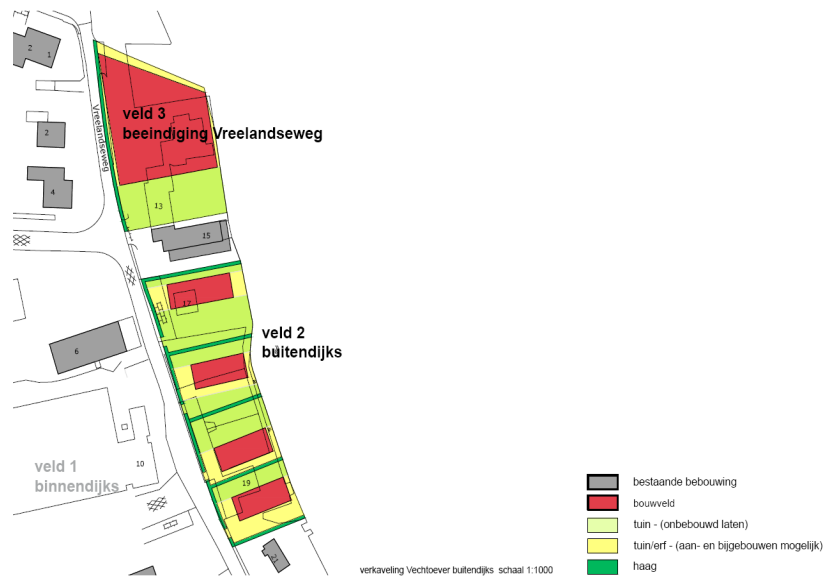
Op basis van de Ruimtelijke Visie is het gewenst tot geleidelijke transformatie te komen, waar wonen en bedrijven naast elkaar (kunnen) bestaan. Herontwikkeling van de Vechtoever past binnen deze gedachte mits het functioneren van de bestaande bedrijven hier niet door wordt belemmerd en gegarandeerd kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. In de huidige situatie is de inrichting van het gebied met bebouwing gefragmenteerd.

Delen staan leeg of zijn braakliggend, na het vertrek van botenbedrijf Lengers Yachting. Op het perceel nummer 17 is een woning aanwezig en het perceelsgedeelte tussen 17 en 19 is nog steeds in gebruik als bedrijfsperceel. Nummer 13 is een voormalige woning en nummer 19 is een voormalige bedrijfswoning aanwezig. Hoewel de bebouwing enigszins gegroepeerd op de percelen is gesitueerd, leidt dit toch tot een overwegend gefragmenteerd beeld en tot plaatselijke onderbrekingen van samenhangende eenheden. Zoals aangegeven in paragraaf 2.2.3 vormt het gebied een knelpunt en komt het in aanmerking voor herontwikkeling.

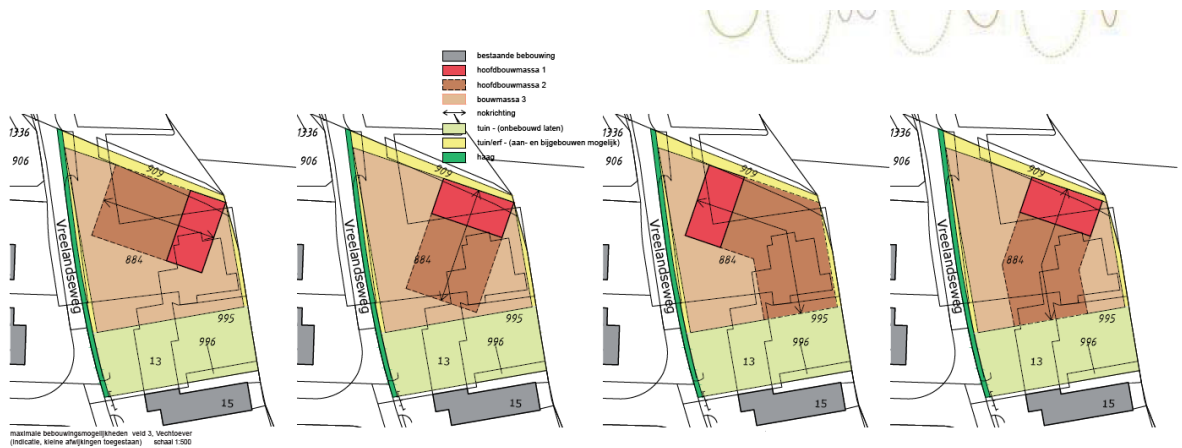
Oorspronkelijk lagen langs de oever overtuinen en had de oever een openbaar en groen karakter. Nog steeds is het groene karakter herkenbaar maar in de nabijheid van de kern Nigtevecht neemt de bebouwing toe. De aantrekkelijke leefomgeving direct aan de Vecht biedt ruimte aan woningen afgewisseld met woonboten en recreatiehuisjes. Verder van de kernen verwijderd neemt de bebouwing af en krijgt het buitendijkse gebied weer een meer groen en open karakter.

In een beeldkwaliteitsplan² zijn voorwaarden opgenomen voor de herontwikkeling. In het beeldkwaliteitsplan wordt dus onderscheid gemaakt in twee “velden”. Op het veld 2 kunnen maximaal vier vrijstaande woningen komen; op het veld 3 gaat het om ofwel twee vrijstaande woningen, ofwel een appartementencomplex bestaande uit maximaal 10 appartementen. Er zijn vier varianten waarop deze kan worden gesitueerd op het veld, zie de volgende afbeeldingen.

² Stedenbouwkundig plan kop Vechtoever, Van den Pauwert Architecten BNA, 6 oktober 2015.



Uitsnede beeldkwaliteitsplan, Vechtoever buitendijks



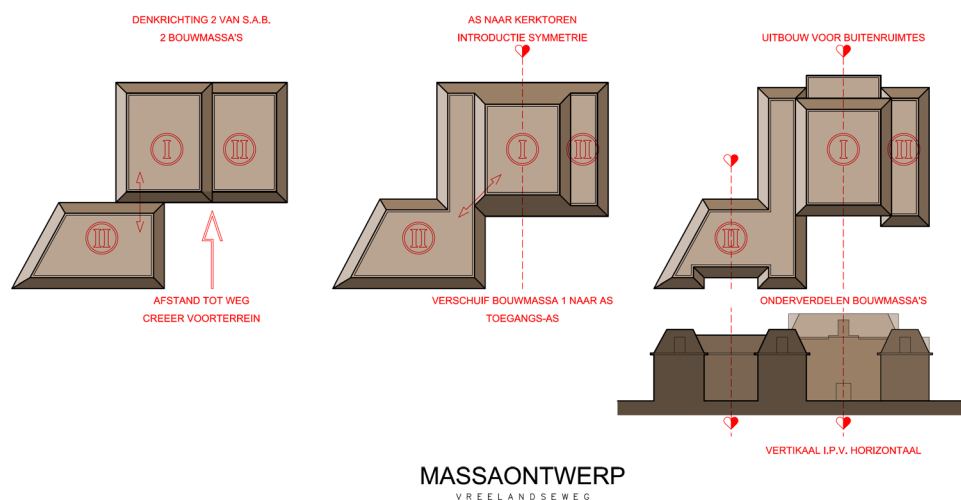
Bij de zuidelijke ontwikkeling van de Vechtoevers vindt nieuwbouw plaats door toepassing van een variatie van de korrel 'huis'. Ook hier is de gevarieerde positionering en de ritmiek van bouwvolumes en open ruimten uitgangspunt. Het groene karakter en de relatie met de Vecht moet word benadrukt door op strategische plaatsen de oe

In het noorden van de Vechtoevers eindigt de strook van de lintbebouwing langs de Vecht en de seriematige rijwoningen van de Korte Velterslaan. Het wordt gekenmerkt door de richtingen die hier samenkomen en de ligging tegenover de brug van Nigtevecht. Binnen dit gebied staat op dit moment een aantal vervallen objecten. Bij de nieuwbouw kan de bijzondere positie van dit veld terugkomen door hier een 'incidentele' korrel te plaatsen met een eigen massaopbouw en vormtaal.

Uitgangspunt daarbij is zowel de presentatie naar de Vecht als naar de Vreelandseweg. In het beeldkwaliteitsplan is een uitwerking van de maximale bouwmassa voor veld 3 opgenomen (zie bladzijde 36,37 van het beeldkwaliteitsplan). Het is ook toegestaan op deze locatie de korrel huis toe te passen.

De belangrijkste *stedenbouwkundige* elementen uit het beeldkwaliteitsplan zijn voor wat betreft het appartementencomplex zijn:

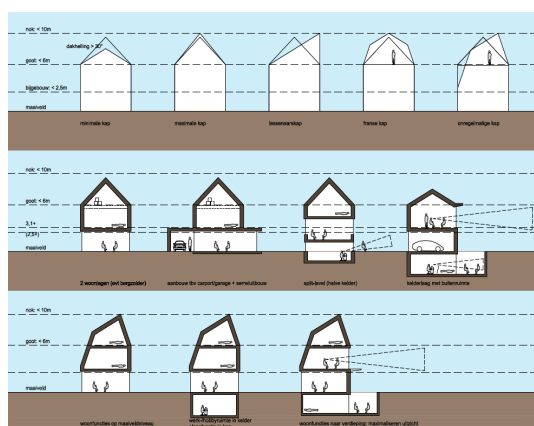
- 1 Parkeren op eigen terrein; half verdiept, maximaal 1.2 m boven maaiveld en onder hoofdbouwmassa;
- 2 Bouwvolumes van bouwmassa 1 en 2 16x25 m;
- 3 Bouwmassa 1 tussen 12,5 en 25% van het bouwveld; bouwmassa 2 tussen de 25-40% van het bouwveld;
- 4 Goothoogte en bouwhoogte van bouwmassa 1: maximaal 8, resp. 12 m;
- 5 Goothoogte en bouwhoogte van bouwmassa 2: maximaal 7, resp. 11 m;
- 6 Het gebouw loopt dus op in hoogte richting de Vecht;
- 7 Geen aan- en uitbouwen ter plaatse van de aanduiding tuin;
- 8 Overkappingen zijn toegestaan binnen de hoofdbouwmassa tot 10 m²;
- 9 Geen losstaande bijgebouwen;
- 10 Aan- en bijgebouwen hebben een maximale bouwhoogte van 5 m en een maximale goothoogte van 2,5 m;
- 11 Aan- en uitbouwen hebben een kap van tenminste 30 graden;
- 12 Erfscheidingen in de vorm van metalen hekjes in de voortuinen (max 1 m) in combinatie met hagen; elders de erfscheidingen groen(hagen);
- 13 Kavel overwegend groen karakter; er komen doorkijkjes naar de Vecht;
- 14 Op verzoek kan er een steiger worden aangelegd;
- 15 Aan de oever van de Vecht komt een 15 m lange openbare oever (rustpunt voor fietsers en wandelaars).



Voor de kop van de Vechtoever is een ontwerp vervaardigd, zie voorgaande afbeeldingen.

Nu het ontwerp dicht bij de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan ligt en er ook geen planologische belemmeringen zijn (zie hiervoor meer in de detail de ruimtelijke onderbouwing, als bijlage 6), ligt er voldoende motivering en onderbouwing om de ontwikkeling van de kop van de Vechtoever op te nemen in het bestemmingsplan. Hiertoe is voor het perceel een bestemming Wonen-3 opgenomen waarbinnen het hoofdgebouw gerealiseerd moet worden. Het hoofdgebouw moet gerealiseerd worden binnen het bouwvlak; dit bouwvlak is afgestemd op bovenstaande plattegrond. De goot- en bouwhoogtes zijn overgenomen uit het beeldkwaliteitsplan: alleen voor de uitbouw en de balkons aan de Vecht zijn afwijkende maten opgenomen. Er zijn maximaal 10 appartementen toegestaan. De overige gronden hebben de bestemming Tuin-Landschapswaarden 2 gekregen. Hier mag, met uitzondering van hekwerken tot maximaal 1 m in de voortuin en een inrit naar de parkeergarage, niet worden gebouwd, ook niet vergunningsvrij, om zodoende het groene karakter te bewaren en een doorzicht naar de Vecht te realiseren en garanderen. Volledigheidshalve wordt vermeld dat het beeldkwaliteitsplan ook een aantal criteria geeft ten aanzien van materialisering, detaillering, geleding van het volume, architect van het gebouw. Deze criteria bevinden zich op het niveau van welstand en worden dus pas getoetst op het moment dat een concrete aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend.

Voor wat betreft de vier vrijstaande woningen ligt een ontwerp dat grotendeels voldoet aan het beeldkwaliteitsplan. De bouwvlakken zijn iets verschoven en de erfbepoorting wijkt qua situering en oppervlakte iets af; deze afwijkingen vormen stedenbouwkundig geen bezwaar (zie afbeeldingen hierna). Een rechtstreekse eindbestemming is gelet hierop te rechtvaardigen.



Ontwerp vrijstaande woningen, Van den Pauwert Architecten BNA

Aan de percelen is een bestemming Wonen-2 en Tuin met landschapswaarden toegekend. Binnen een bouwvlak mogen de woningen worden gerealiseerd. De oppervlakte mag maximaal 98 m² bedragen en bevindt zich op ten minste 1.6 m van de rand van de Vreelandseweg. De voorgevelrooilijn en achtergevelrooilijn verspringen ten opzichte van de aangrenzende hoofdgebouwen maximaal 1 m. Er staan maximaal 2 woningen naast elkaar in dezelfde voorgevelrooilijn. De goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal 7 respectievelijk 10 m en de woning heeft een kap van ten minste 30 graden, zijnde een zadeldak, schilddak, mansardekap of getoogde kap. Binnen de bestemming Tuin met landschapswaarden mag, conform het gestelde in het beeldkwaliteitsplan, niet worden gebouwd, ook niet vergunningsvrij. Dit is ingegeven vanuit de wens een doorzicht te behouden/creëren naar de Vecht. Herontwikkeling van de Vechtoever gaat zoals aangegeven gepaard met de wens een ruimtelijke kwaliteitslag door te voeren. In verband hiermee is het gewenst dat er doorzichten naar de Vecht ontstaan.

Verkeer en parkeren

Het bouwplan betreft de realisatie van 10 appartementen en 4 vrijstaande woningen. In het beeldkwaliteitsplan is voor zowel de appartementen als de vrijstaande woningen een norm van 2 parkeerplaatsen per woning vastgelegd. Aan de Vechtoever wordt het parkeren opgelost op eigen terrein. Die ruimte is er; v.w.b. de appartementen wordt voorzien in een ondergrondse parkeerkelder onder de geplande tuin. Het plan voorziet daarmee in voldoende parkeerbehoefte.

Wat de verkeersafwikkeling betreft is het perceel prima ontsloten via de Vreelandseweg. De verkeersafwikkeling van de tegenoverliggende betonfabriek vindt plaats via de Kanaaldijk Oost.

Gelet op bovenstaande bestaan er geen belemmeringen voor het realiseren van vrijstaande woningen en een appartementencomplex langs de Vechtoever. Met aanvrager zijn contractuele afspraken gemaakt zodat gegarandeerd wordt dat een deel van de Vechtoever openbaar wordt, het te realiseren programma wordt gerealiseerd en het nieuw te realiseren water als gevolg van het te dempen water. Er ligt een ontwerp dat voor een groot deel voldoet aan het beeldkwaliteitsplan, zie nvoorgaande plattegrond en impressies, welke v.w.b. het appartementencomplex verder zijn uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan, welke als bijlage is toegevoegd aan dit bestemmingsplan³.

2.4.3 Betonfabriek Nigtevecht

De fabriek fabriceert diverse betonproducten, waarbij onder andere triltafels en een triljuk worden gebruikt. De maximale productiecapaciteit zou nu 150 ton per dag kunnen bedragen. Hoeveel daadwerkelijk geproduceerd, hangt sterk samen met de actuele vraag met bijbehorende gevraagde levertijd, die niet altijd voorzienbaar is. De productie vindt nu plaats in de oostelijke hal. Op het westelijke terreindeel van de inrichting is een bedrijfshal aanwezig, waarin thans nog de constructiewerkplaats gesitueerd is en mallen worden opgeslagen. Transport van en naar de inrichting vindt per vrachtwagen plaats. Daartoe is de inrichting zowel ontsloten via de Kanaaldijk Oost

³ Stedenbouwkundig plan kop Vechtoever, Van den Pauwert Architecten BNA, 6 oktober 2015

als de Vreelandseweg. De noordoostelijke in- en uitrit aan de Vreelandseweg wordt niet gebruikt. De zuidoostelijke in- en uitrit wordt gebruikt voor vrachtverkeer, echter uitsluitend in de dagperiode. De zuidwestelijke in- en uitrit wordt eveneens gebruikt voor vrachtverkeer, zowel in de dag- als avondperiode. Intern transport over de terreinen van de inrichting vindt plaats met heftrucks e.d. Laad- en losactiviteiten kunnen op verschillende plaatsen plaatsvinden.

Ten behoeve van verdere stroomlijning van het productieproces en uitbreiding van de werkzaamheden is Betonfabriek Nigtevecht voornemens een aantal wijzigingen door te voeren op het terrein van de inrichting:

- A) betonproductie spreiden over twee loodsen;
- B) bijplaatsen silo's;
- C) realisatie van een werkplaats/opslag voor productiemallen (bijgebouw);
- D) assemblagewerkzaamheden betonproductiemachines in de productiehal;
- E) verhogen van de productiecapaciteit naar meer dan 100 ton/dag betonproduct;
- F) huisvesten van medewerkers op de 1e etage (en de beoogde uitbreiding hiervan) van het bestaande kantoor;
- G) ingebruikname bedrijfswoning op de locatie Vreelandseweg 6a en/of huisvesten van medewerkers in dit pand, uitbreiden gebouw met aanbouw en garage;
- H) gedempte sloten langs de terreingrens een bedrijfsbestemming toekennen.

De productie van de betonproducten vindt overdag plaats. In de nacht- (19:00 t/m 23:00) en avondperiode (23:00 t/m 07:00) vinden er geen productieprocessen plaats, in deze periodehardt het beton uit (e.e.a. is ook vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan). De volgende werkdag worden de betonproducten uit de betonmallen verwijderd. Een productiecapaciteit van meer dan 100 ton per dag betekent dat het bedrijf op basis van de Wet geluidhinder een gezoneerd bedrijf is. Rondom een gezoneerd bedrijf dient een geluidszone te zijn vastgesteld. Binnen deze geluidszone mag het bedrijf meer dan 50 dB(A) produceren.

Hierna worden de wijzigingen toegelicht:

A, B) Betonproductie spreiden over twee loodsen, bijplaatsen silo's

Betonfabriek Nigtevecht is voornemens de productie te spreiden over de twee bestaande loodsen c.q. de productie gedeeltelijk te verplaatsen van de bestaande productiehal naar de (thans nog) werkplaatshal. Naast deze tweede productiehal zullen hiertoe drie silo's ten behoeve van de opslag van grondstoffen worden geplaatst met een hoogte van ca. 12 meter. In de tweede productiehal zal een productielijn ingericht worden. De bestaande werkplaats en opslag voor mallen wordt elders op het terrein ondergebracht. Ten oosten van de bestaande productiehal 1 zal (bij de daar al aanwezige silo's) ook een extra silo worden bijgeplaatst voor de opslag van vulmiddel ten behoeve van de productie van circulair beton. Binnen de bestemming Bedrijf zijn bedrijven toegestaan in de categorieën 1 t/m 2 van de Staat van Inrichtingen. Op het perceel van de betonfabriek is tevens een betonfabriek (categorie 5.2) toegestaan (toegestaan op het gehele perceel).

C) Realisatie van een werkplaats/opslag voor productiemallen (bijgebouw)

Ten behoeve van de (weersbestendige) opslag van onder andere stalen mallen is de betonfabriek voornemens aan de noordoostzijde van de inrichting, tussen de bestaande productiehal en de naastgelegen percelen Vreelandseweg 4 en 6a een bijgebouw

met onderhangkraan te realiseren. Hiertoe wordt deels de bestaande onderheide stalen kraanbaan gebruikt. Het bijgebouw krijgt een hoogte van ca. 5 meter en eindigt met een wand van deze hoogte op de perceelsgrens. Het gebouw omvat tevens een deel van het perceel Vreelandseweg 6a. In het gebouw is tevens sprake van een werkplaats, waarin kleine onderhouds- en assemblagewerkzaamheden kunnen plaatsvinden met handgereedschap.

D) Assemblagewerkzaamheden in de productiehal

Betonfabriek Nigtevecht is voornemens in een van de loodsen machines voor de productie van betonwaren te assembleren, alsmede enige scholings- en verkoopactiviteiten rondom deze machines te organiseren.

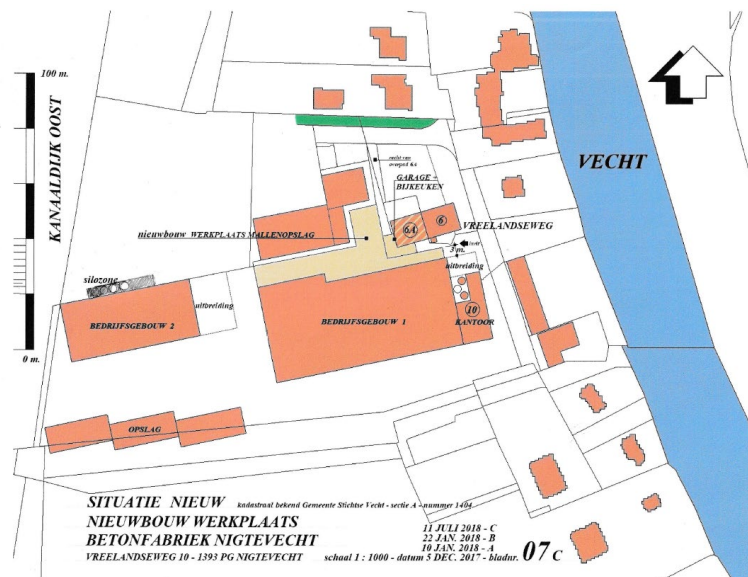
E) Verhogen van de productiecapaciteit naar meer dan 100 ton/dag betonproduct

Betonfabriek Nigtevecht is voornemens de productie te spreiden over twee loodsen (zie ook punt A). Hierdoor zal de opgestelde (theoretische) productiecapaciteit van de fabriek toenemen, tot meer dan 100 ton/dag.

F,G) Huisvesten van werknemers op 1e etage van het bestaande kantoor en op Vreelandseweg 6a Betonfabriek Nigtevecht is voornemens de eerste etage van het bestaande kantoor aan de voorzijde van de inrichting, waarbij momenteel sprake is van leegstand, te gaan gebruiken voor de huisvesting van maximaal 13 medewerkers. Het betreft hier kortdurend verblijf van veelal ca. 6 weken onafgebroken. Dit betekent dat er sprake is van een logiesfunctie (shortstay) en niet van een woonfunctie. Ter plaatse van het bestaande pand aan de Vreelandseweg 6a (achter Vreelandseweg 6) wordt beoogd maximaal 6 medewerkers huisvesting te bieden. Het is ook mogelijk dat de bedrijfsleiding op termijn het pand Vreelandseweg 6a betreft en in gebruik neemt als bedrijfswoning. Beide functies worden aangevraagd.

H) Gedempte sloten langs de terreingrens een bedrijfsbestemming toekennen

Rondom de terreingrens aan de noord- en westzijde waren enkele watergangen gesitueerd. Deze zijn inmiddels echter gedempt. Beoogd wordt de vrijgekomen strook ten behoeve van de bedrijfsvoering van de betonfabriek (opslag gereed product) aan te wenden.



Hieronder wordt aangegeven wat de strijdigheden zijn van de wijzigingen met het geldende bestemmingsplan.

A, B) Betonproductie spreiden over twee loodsen, bijplaatsen silo's

Het verplaatsen/verspreiden van de productie binnen de bestaande loodsen past binnen het vigerende bestemmingsplan. De bestemming bedrijfsdoeleinden (inclusief betonfabriek) geldt immers voor het gehele perceel. Het plaatsen van silo's (hoogte 11 à 12 meter) op de beoogde locatie past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, omdat ter plaatse van de nieuwe locatie geen aanduiding "silo toegestaan" is opgenomen en de maximale bouwhoogte van (overige) bouwwerken geen gebouwen zijn: de 5 meter bedraagt. Het gaat om in totaal 6 silo's op het perceel.

C) Realisatie van een werkplaats/opslag voor productiemallen (bijgebouw)

Gebouwen mogelijk uitsluitend gebouwd worden binnen de bebouwingsstroken. De beoogde opslag wordt deels buiten de bebouwingsstroken gerealiseerd, waarmee deze opslag dus op grond van het vigerend bestemmingsplan niet is toegestaan. Op het perceel Vreelandseweg 6a valt het gebouw wel binnen het bouwvlak. De bouwhoogte van 5 meter is ter plaatse toegestaan.

D) Assemblagewerkzaamheden in de productiehal

Het vervaardigen van machines (met maximaal 10 medewerkers) is op grond van de Staat van Inrichtingen een bedrijfsactiviteit van categorie 5. Deze activiteit is in principe niet toegestaan op het perceel (want niet behorend tot de generieke categorieën 1 t/m 4), maar wordt wel lager ingeschaald dan de bestaande activiteiten op het terrein. Het assembleren van machines past dus niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

E) Verhogen van de productiecapaciteit naar meer dan 100 ton/dag betonproduct

In het vigerende bestemmingsplan is op het perceel een betonfabriek (categorie 5.2) toegestaan. Aan deze functie is geen plafond voor de productiecapaciteit opgenomen, ofwel: iedere betonfabriek, ongeacht de productiecapaciteit, valt onder de toegestane categorie 5.2.

Het betreft hier overigens de categorie-indelingen zoals destijds (1981) van toepassing waren. Anno 2018 betreft de milieucategorie van een betonfabriek afhankelijk van

de productiecapaciteit 4.2 of 5.2. In het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn betonfabrieken met een productiecapaciteit van meer dan 100 ton/dag echter aangewezen als categorie inrichting die uitsluitend toegestaan zijn op een industrieterrein dat gezoneerd is in het kader van de Wet geluidhinder. Daarvan is in dit geval geen sprake. Het verhogen van de productiecapaciteit naar meer dan 100 ton/dag betonproduct past derhalve binnen het vigerende bestemmingsplan, maar is vanwege het ontbreken van een geluidzone niet uitvoerbaar (er is een van rechtswege gezoneerd industrieterrein). In het bestemmingsplan (en omliggende plannen) zal derhalve een geluidzone vastgelegd dienen te worden. Daarnaast zal tevens een zogenaamde hogere waarde vastgesteld moeten worden voor woningen die gelegen zijn binnen de gewijzigde geluidzone.

F,G) Huisvesten van werknemers op 1e etage van het bestaande kantoor en op Vreelandseweg 6a Het kantoor is specifiek aangeduid als kantoorfunctie en Vreelandseweg 6a als bedrijfsgebouw. Het huisvesten van medewerkers (als logiesfunctie dan wel als bedrijfswoning voor Vreelandseweg 6a) in de gebouwen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. De beoogde aanbouw bij het pand Vreelandseweg 6a valt deels buiten het bouwvlak.

H) Gedempte sloten langs de terreingrens een bedrijfsbestemming toekennen. De gronden zijn deels bestemd als “Beplantingsstrook”, bedrijfsdoeleinden zijn op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan.

Voorname ontwikkelingen zijn voor zover deze niet passen binnen het geldende bestemmingsplan vervat in dit bestemmingsplan, daar er geen planologische of stedenbouwkundige bezwaren tegen bestaan en de ontwikkelingen ook niet leiden tot een onevenredige verslechtering van het geluidklimaat bij omliggende woningen (zie hoofdstuk 4). De geplande uitbreidingen zijn binnen een bouwvlak gebracht of met een specifieke aanduiding in het geval de silo's, de overkapping en de logiesfunctie. Tevens is aan de west- en noordzijde het bedrijventerrein iets uitgebreid conform de feitelijke reeds jarenlange aanwezige situatie.

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Alvorens een ruimtelijke onderbouwing te kunnen opstellen is het noodzakelijk te bekijken welke beleidslijnen zowel de gemeente als ook andere overheden uitgestippeld hebben.

Reikwijdte beleidskaders

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De Wro is geënt op twee belangrijke basisprincipes. Transparantie in beleid en in normstelling en verantwoordelijkheden en bevoegdheden op het juiste niveau. De vereiste transparantie in ruimtelijk beleid verplicht het rijk, de provincie en de gemeente tot het vaststellen van een structuurvisie waarin de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden weergegeven. De vereiste transparantie in normstelling verplicht rijk en provincie om zoveel mogelijk pro-actief te sturen.

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheden zijn het rijk, de provincie en de gemeente voortaan verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van provincie of rijk met de gemeente indien dat noodzakelijk is vanwege provinciaal, respectievelijk nationaal belang.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie 2021

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en per 1 januari 2021 in werking getreden. De NOVI vervangt vanaf dat moment de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012).

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. een duurzaam en economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemt in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (in-ter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

Deze 21 nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie ook paragraaf hierna.

Beoordeling en conclusie

Het plan tast de nationale belangen niet aan.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro/Bro)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijk-vaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en wadengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoor-wegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor ver-voer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, zoals bij de Ecologische Hoofd-structuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

Het eerste deel van het Barro is in december 2011 van kracht geworden. In de loop van 2012 is een aantal onderwerpen toegevoegd, zoals de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maxi-

mering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Met de eerdergenoemde uitbreiding van het Barro is de juridische verankering van de SVIR compleet geworden.

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat 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.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Uit enkele uitspraken - Zie onder meer 201308263/2/R4 en 201302867/1/R4-201501297/1/R4 (plannen tot 11 woningen zijn niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken).

Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de begrenzing. Dit betreft de NNN. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen. Hierop wordt in paragraaf 3.3.2 nader ingegaan.

- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Beoordeling en conclusie

Onderhavig plan voorziet in meer dan 11 woningen en moet dus wel aangemerkt worden als woningbouwlocatie. De uitbreiding van de betonfabriek is vanaf de buitenkant niet of nauwelijks zichtbaar en heeft geen of geringe ruimtelijke impact. Andere ontwikkelingen zijn inpandig (vestiging logies, verplaatsen productie e.d.). De ontwikkeling op het terrein van de betonfabriek is derhalve zodanig kleinschalig, dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Het gaat hier puur om een lokale aanpassing/optimalisering van reeds aanwezig bedrijvigheid. Dit geldt tevens voor de wijzigen van de bedrijfswoning Vreelandseweg 6 in een burgerwoning en de toevoegen van een bestemming Wonen voor de reeds bestaande Vreelandseweg 6a (wijziging inpandig gebruik).

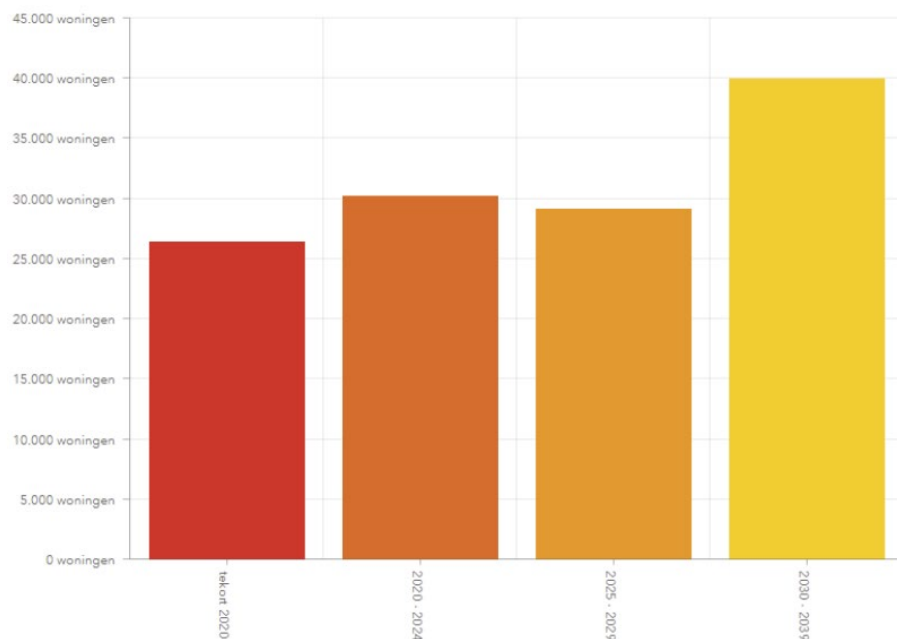
Over de huisvesting van arbeidsmigranten bij de betonfabriek geldt het volgende. De huisvesting van arbeidsmigranten staat onder druk, zowel landelijk als in de provincie Utrecht. Dat blijkt onder andere uit het stimulerende beleid van de Rijksoverheid (Crisis- en herstelwet, Leegstandswet) om de realisatie van logiesfuncties voor arbeidsmigranten te vereenvoudigen en het huisvestingsprobleem hiermee te bestrijden. De behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten blijkt ook uit de inventarisatie van de Rijksoverheid en regio's zoals weergegeven in de Voortgangsbrief huisvesting EU-arbeidsmigranten 2014. Hiervoor zouden (afhankelijk van de concrete setting en randvoorwaarden) zowel woningen als logiesfuncties aangewend kunnen worden, maar ook de behoefte aan woningen is in de regio onverminderd hoog (zoals zowel provinciaal als regionaal uitvoerig onderbouwd wordt in onder andere de Provinciale Structuurvisie 2013 – 2028 en de Kadernota Wonen en Binnenstedelijke ontwikkeling van de provincie Utrecht en de Regionale Woonvisie 2030 en het Regiodocument van de BRU). Bij Betonfabriek Nigtevecht bestaat een concrete behoefte aan logiesfuncties voor de eigen werknemers.

Toetsing woningbouw Vechtoever

Op basis van dit bestemmingsplan kunnen maximaal 14 woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad. De gemeente Stichtse Vecht heeft in de Provinciale ruimtelijke structuurvisie tot 2028 een binnenstedelijke woningbouwopgave van 1800 woningen. De gemeente is daarbij gelegen in de regio Utrecht. Op basis van de PRS en de daaronder berekende behoefte is de totale opgave voor de regio 40.295 woningen tot 2028.

De provincie Utrecht is continu bezig met het monitoren van haar toekomstige woningbouwlocaties. Dit inzicht is nodig om er voor te zorgen dat het woningaanbod in de provincie in de toekomst aansluit op de behoefte van haar inwoners. De woningbouwplannen worden door de gemeenten in de provinciale planmonitor Wonen ingevuld.

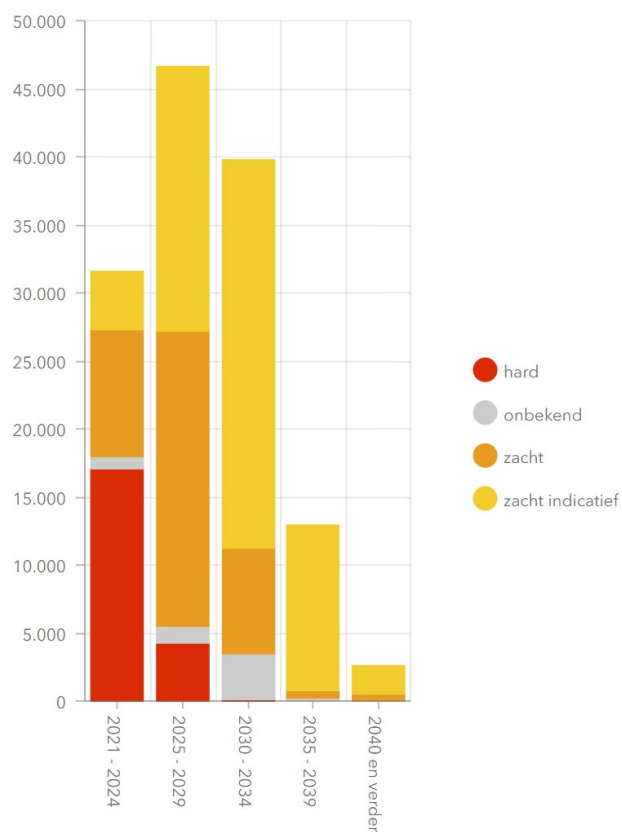
Via het proces van regionaal programmeren maakt de provincie samen met gemeenten en regio's programma's voor regionale woningbouw op langere termijn. De regionale programma's worden jaarlijks gemonitord, geëvalueerd en geactualiseerd. In het regionale programma wordt in de regio U16 uitgegaan van een huidig woningtekort van 26.400 woningen (zie navolgende figuur). De grafiek beschrijft daarnaast de woningbouwbehoefte in verschillende periodes. Dit aantal woningen staat los van de woningbehoefte van de periode ervoor.



Woningbehoefte en prognose regio U16 (bron: Monitor wonen)

Op basis van de Planmonitor Utrecht is weergegeven wat de woningbouwplannen de komende periode zijn. Voor de periode 2020-2024 geldt dat de capaciteit 19.918 woningen in harde plannen betreft.

Aantal woningen per planstatus: harde en zachte plannen



Dit betekent dat met de huidige harde plancapaciteit niet voldaan kan worden aan de woningbehoefte van circa 30.200 woningen in 2020-2024. Voor de periode van 2025-2029 is de harde plancapaciteit nog duidelijker onvoldoende (2.718 in harde plannen) ten opzichte van de behoefte (29.100 woningen). In de verstedelijkingsstrategie is voor de regio Utrecht in beeld gebracht wat de opgave is om te bepalen waar en hoeveel ruimte nodig is voor de groei van en veranderingen in de regio. Ten aanzien van wonen is er tot 2040 behoefte aan 104.000 nieuwe woningen in de regio U16. Door nieuwe bevolkingsprognoses (2019) en een afspraak met het Rijk dat het woningtekort wordt teruggebracht naar 2%, stijgt de opgave voor 2040 naar 119.000 woningen. Daarnaast is in de woondeal opgenomen dat er 30% overprogrammering nodig is om te komen tot de juiste woningproductie. Dit betekent een toevoeging van 135.200 tot 154.700 woningen voor de regio Utrecht.

Een belangrijk uitgangspunt voor de Verstedelijkingsstrategie, vormt de door de regio gehanteerde ladder van te maken verstedelijkingskeuzes (waar laten we de opgaven voor wonen, werken en voorzieningen fysiek landen in de regio):

- 1) Op binnenstedelijke locaties en op binnenstedelijke locaties nabij bestaande OV knooppunten
- 2) Buitenstedelijk nabij bestaande OV knooppunten
- 3) Ontwikkelkansen nabij nieuwe OV knooppunten en buitenstedelijk met hoogwaardig OV

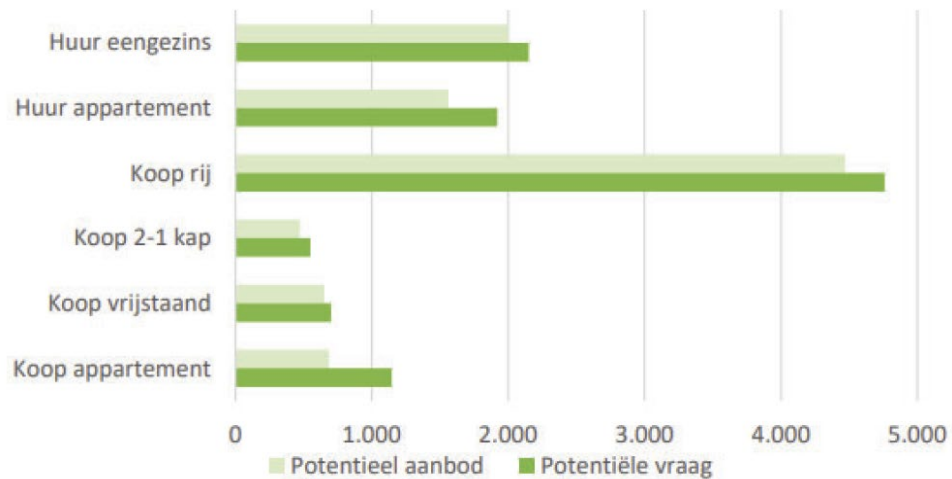
De keuze is om de woningbouwopgave te concentreren in stedelijke kerngebieden en een aantal grotere regionale kernen.

Het plangebied kan aangemerkt worden als locatie 1 van de ladder, een binnenstedelijke locatie, en sluit dus aan bij de uitgangspunten van verdichtingen en concentratie binnen stedelijk gebied.

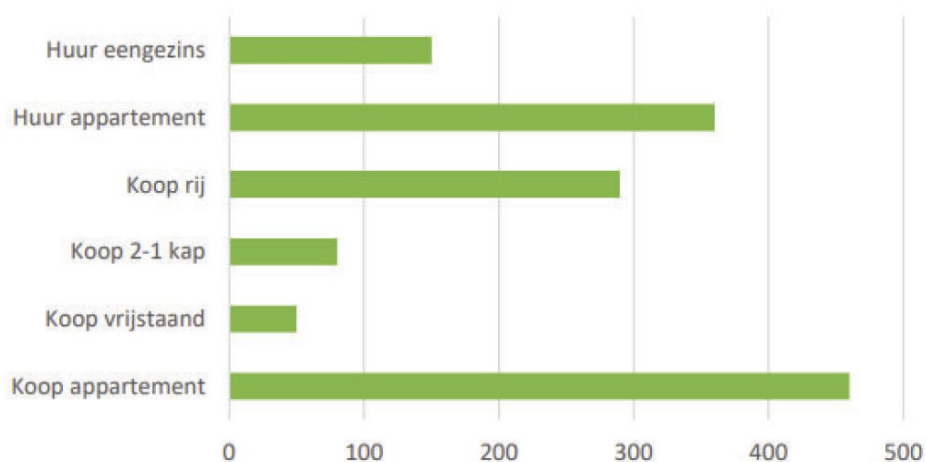
De provincie Utrecht heeft samen met de regio U16 een woningmarktanalyse opgesteld voor de regio U16. Om een inschatting te kunnen maken van de toekomstige woningbehoefte is het van belang inzicht te hebben in de huishoudensontwikkeling. De bevolkings- en woningbehoefteprognose (Primos) geeft een beeld van de ontwikkeling van de regio, uitgaande van een trendmatige vestiging van huishoudens (doorzetten van de trend van met name de afgelopen vijf jaar). De groei van het aantal huishoudens is een indicatie voor de gewenste toevoeging van woningen. Volgens de prognose zouden er in U16 tot 2028 circa 45.000 extra huishoudens zijn. De prognose laat zien dat in vrijwel alle leeftijdsgroepen het aantal huishoudens toeneemt; met uitzondering van huishoudens tot 30 jaar. Ook het aantal seniorenhuishoudens (65+ en 75+) neemt sterk toe. Maar ook het aantal gezinnen met kinderen groeit nog.

Voor de komende jaren is het potentiële aanbod en de potentiële vraag met elkaar vergeleken. Dit is gedaan door verhuistrends uit het verleden door te trekken naar de toekomst, en daarbij veranderingen in huishoudenssamenstelling volgens de provinciale prognose mee te wegen (dus de vraag van 75-plussers wordt naar de komende jaren groter). Hierbij is als trend meegerekend dat naoorlogse generaties meer gericht zijn op een koopwoning; conform landelijke tendensen afgeleid uit de landelijke woningbehoefteonderzoeken (WoON). Het potentiële aanbod ontstaat doordat mensen doorstromen of uitstromen (door overlijden). Dit aanbod is geconfronteerd met de (veranderende) woningvraag, waaruit blijkt waar de komende jaren de mismatch tussen vraag en aanbod het meest waarschijnlijk is (figuur 3.2 en 3.3).

De potentiële tekorten ontstaan de komende jaren in verschillende segmenten (huur en koop). In de huursector komt de vraag van kleine (vaak jonge) huishoudens. Slechts 10% van de vraag komt van 65-plussers. Toch focust de vraag van de senioren zich met name op huurappartementen. In de koopsector is er vraag naar rijwoningen en appartementen. Ook de vraag in deze segmenten komt met name van kleine huishoudens (tot 50 jaar) en gezinnen. De vraag naar luxe koopwoningen is op basis van het doortrekken van trends in de U16 beperkt.



Prognose vraag en aanbod naar woningtype 2018-2023



Prognose saldo vraag en aanbod naar woningtype 2018-2023

Het plan geeft invulling aan zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve woningbehoefte.

3.2.3 Nationaal Waterplan 2016

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is in 2016 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Beoordeling en conclusie

In paragraaf 4.2.12 wordt nader ingegaan op het aspect water.

3.2.4 Modernisering Monumentenzorg (MoMo)

In november 2009 heeft de Tweede Kamer ingestemd met de moderniseringsplannen van de monumentenzorg, afgekort MoMo. De belangrijkste veranderingen die met nieuw beleid gepaard gaan zijn:

Cultuurhistorische belangen meewegen in de ruimtelijke ordening;

- Krachtiger en eenvoudiger regels;
- Herbestemmen van monumenten die hun functie verliezen.

- Het Rijk legt in het nieuwe monumentenbeleid veel verantwoordelijkheid voor de monumentenzorg bij gemeenten, waarbij het bestemmingsplan gezien wordt als belangrijkste instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

MoMo en Besluit ruimtelijke ordening

Ter uitvoering van onder meer de beleidsvoornemens uit de MoMo is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast, waardoor onder meer de wijze is vastgelegd waarop bij ruimtelijke ontwikkelingen omgegaan moet worden met het aspect cultuurhistorie. Per 1 januari 2012 schrijft artikel 3.1.6, tweede lid, onder a, Bro voor dat gemeenten bij alle ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder het opstellen van een bestemmingsplan, het aspect cultuurhistorie expliciet mee moeten wegen. Dit houdt in dat in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving opgenomen moet worden hoe met de aanwezige en/of te verwachten cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Hierbij moet niet alleen gekeken worden naar het plangebied zelf, maar ook naar de eventueel aanwezige waarden in de directe omgeving daarvan. De Rijksoverheid wil er hiermee voor zorgen dat in de monumentenzorg niet alleen oog is voor het monument en de cultuurhistorische waarden zelf, maar ook voor de omgeving ervan: het zogenaamde gebiedsgerichte erfgoedbeleid.

In paragraaf 4.2.10 is een overzicht gegeven van de aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden en wordt aangegeven hoe deze zijn meegewogen in het bestemmingsplan.

Beoordeling en conclusie

Behoud en versterking van bedrijvigheid vormt, evenals behoud en versterking van de cultuurhistorische en landschapsidentiteit, een belangrijk uitgangspunt voor het bestemmingsplan. Voor het plangebied staat behoud van de bedrijvigheid en het landschap voorop. Dit uit zich doordat een karakteristiek pand een toekomstbestendige bestemming Wonen heeft gekregen (Vreelandseweg 6/6a). Voorts wordt de Vechtoever herontwikkeld waarbij er aandacht is voor de cultuurhistorische waarden van de Vecht (o.a. realiseren doorkijkjes).

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht (2020)

De ruimte in de provincie is beperkt terwijl de vraag naar ruimte groot is. Dat stelt de provincie Utrecht voor een grote uitdaging: hoe gaan we om met de groei van inwoners en bedrijven zonder dat dit ten koste gaat van een prettige en gezonde leefomgeving? We móeten keuzes maken. Daarom is het uitgangspunt om waar mogelijk te kiezen voor slim combineren en concentreren.

Slim combineren

Met slim combineren bedoelt de provincie Utrecht dat de beschikbare ruimte op meerdere manieren gebruikt kan worden. We combineren bijvoorbeeld het versterken van de rivierdijken met de ontwikkeling van nieuwe fiets- en wandelroutes en nieuwe recreatie- en natuurgebieden. Door te zorgen dat het autoverkeer op de dijken vermindert, ontstaat er meer ruimte voor wandelaars en fietsers.

Concentreren

Concentreren betekent bijvoorbeeld dat nieuwe woningen voornamelijk gebouwd worden dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Veel van wat je nodig hebt, is dan in de buurt en goed bereikbaar. Als het nodig is om kernen leefbaar te houden, is daarnaast een kleine uitbreiding mogelijk. Daarbij vinden we voldoende ruimte om te bewegen en voldoende groen en water belangrijk. En door te bouwen in bebouwd gebied (concentreren) zorgen we er juist voor dat er op andere plekken in de provincie ruimte overblijft voor andere zaken dan wonen. Denk aan natuur, het verbouwen van voedsel en het opwekken van zon- en windenergie en het verbouwen van voedsel.

Uitvoering geven aan de Omgevingsvisie

De vraagstukken waar we voor staan kunnen de provincie niet alleen oplossen. Samenwerking met inwoners, ondernemers, belangenorganisatie en medeoverheden, partners en de samenleving is cruciaal. Alleen dan kunnen we onze ambities bereiken. We voeren het beleid van de Omgevingsvisie uit met behulp van:

■ de Omgevingsverordening

(zie paragraaf hierna)

■ Programma's

Om het beleid uit te voeren hebben we niet alleen regels nodig, maar ook op uitvoering gerichte programma's. De provincie zal hier samen met overheden, partners en de samenleving invulling aan geven. Bijvoorbeeld in het programma 'wonen en werken'. Gemeenten in een regio en provincie zitten daarbij samen aan tafel en leggen vast welke woningen waar op welk moment gebouwd gaan worden en welke bedrijventerreinen ontwikkeld gaan worden. Daarbij houden we ook rekening met andere zaken, zoals dat mensen naar hun werk kunnen gaan en dat er voldoende recreatie en groen is. Met de Omgevingsvisie wil de provincie Utrecht duidelijkheid geven hoe de Utrechtse leefomgeving ingericht kan worden. Welke rol de provincie pakt, hangt af van de situatie. De ene keer zal de provincie Utrecht een ontwikkeling stimuleren, de andere keer zorgen we ervoor dat plannen worden aangepast om de kwaliteiten van de omgeving te beschermen.

Met zeven beleidsthema's geven we richting aan de ontwikkeling en de bescherming van onze gezonde en veilige leefomgeving. In 2050 hebben wij een inclusieve en circulaire provincie Utrecht:

1. waarin Stad en land gezond zijn;
2. die Klimaatbestendig en waterrobuust is;
3. waarin Duurzame energie een plek heeft;
4. met Vitale steden en dorpen;
5. die Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
6. met een Levend landschap, erfgoed en cultuur;
7. die een Toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

Relevant voor dit bestemmingsplan zijn met name thema 3 en 6.

Vitale dorpen en steden

Prognoses wijzen uit dat de provincie de komende decennia nog fors gaat groeien, en dat er extra ruimte nodig is om deze groei op te vangen. Wij bezien de toekomstige ontwikkeling van woon- en werklocaties in samenhang met bereikbaarheid, en in samenhang met de overige opgaven en kwaliteiten zoals in deze visie verwoord. Daarom hanteren we bij de locatiekeuze voor nieuwe verstedelijking de volgende basisprincipes:

- zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
- daarnaast in overig stedelijk gebied;
- eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructuurle corridors.

In aanvulling hierop willen we onder voorwaarden ruimte bieden aan kernen voor kleinschalige uitbreiding van het stedelijk gebied om de lokale vitaliteit of ruimtelijke kwaliteit te vergroten (lokaal maatwerk).

De woningbouwopgave

Om volledig te voldoen aan de woningbehoefte in de provincie Utrecht, is het nodig om tot 2040 in totaal nog ongeveer 165.000 woningen te bouwen. Dit is een grote opgave, die alleen kan worden gerealiseerd door als overheden onderling en met andere partners in de bouwwereld samen te werken. Voor deze opgave is al veel plancapaciteit in beeld, maar veel daarvan heeft nog de status 'zacht' en 'potentieel' en het is dus zaak om daarin keuzes te maken en te werken aan 'harde', uitvoerbare, plannen. De Stichtse Vecht ligt binnen de regio U16, waarvoor in 2020-2050 een gewenste toevoeging geldt van 99.200 tot 125.600 woningen bij een capaciteit van 133.500.

Levend landschap, erfgoed en cultuur

De provincie Utrecht kent een rijkdom aan landschap, erfgoed en cultuur. Deze rijkdom wordt door inwoners en bezoekers hoog gewaardeerd en is belangrijk voor onze culturele identiteit, welzijn en vestigingsklimaat. In het landelijk gebied onderscheiden we vijf karakteristieke landschappen: Eemland, Gelderse Vallei, Groene Hart, Rivierengebied en Utrechtse Heuvelrug. In deze landschappen liggen aardkundige waarden. Ook wordt onze provincie gekenmerkt door een zeer hoge dichtheid aan historische buitenplaatsen. Het meest bekende zijn de gordels langs de Vecht en de Stichtse Lustwarande. Verder lopen door de provincie Utrecht vier grote voormalige waterlinies, ons militair erfgoed: Nieuwe Hollandse Waterlinie, Grebbelinie, Oude Hollandse Waterlinie en Stelling van Amsterdam. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is voorgedragen als UNESCO Werelderfgoed, als uitbreiding van de Stelling van Amsterdam. Ook het archeologisch erfgoed van de Neder-Germaanse Limes is genomineerd voor de UNESCO Werelderfgoedlijst. Ten slotte hebben we een gevarieerd en goed bereikbaar cultuuraanbod.

Door ruimtelijke veranderingen in onze leefomgeving en door intensief ruimtegebruik staan het landschap en het erfgoed onder druk. Dijkversterkingen, benutting van duurzame energiebronnen, uitbreiding van steden en dorpen, aanleg van nieuwe infrastructuur, intensivering van de landbouw: alles heeft invloed op hoe ons landschap en/of ons erfgoed er uitzien. Onze voornaamste opgave is om de aanwezige waarden te beschermen en te benutten als dragers en aanjagers van omgevingskwaliteit. Een

andere belangrijke opgave die we hebben, is het in stand houden van een aantrekkelijke culturele infrastructuur waarin iedereen kan meedoen.

Keuze

Wij beschermen en benutten landschappelijke, aardkundige, cultuurhistorische en archeologische waarden als dragers en aanjagers van omgevingskwaliteit. Daarbij stimuleren we de inzet van creatieve verbeeldingskracht. Dit doen we om de kwaliteit en identiteit van onze fysieke leefomgeving te versterken. In onze landschappen ontwikkelen we met de kernkwaliteiten van het landschap mee en stimuleren anderen dat ook te doen. Binnen onze Cultuurhistorische hoofdstructuur leggen wij de focus op historische buitenplaatszones, militair erfgoed, agrarische cultuurlandschappen, archeologisch waardevolle zones en historische infrastructuur. We verzilveren de kwaliteiten van linie en limes via onder andere de uitzonderlijke universele waarden van (genomineerd) UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies en Neder-Germaanse Limes. Wij zorgen voor monumenten en dragen bij aan een hoogwaardig cultureel aanbod dat meegroeit met het aantal inwoners.

De historische buitenplaatszones staan onder hoge druk, zowel door ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving, als door ontwikkelingen op de buitenplaatsen zelf. Wij bieden in de Omgevingsverordening ruimte voor ontwikkeling, gericht op het creëren van economische dragers voor het behoud van de cultuurhistorische waarden van buitenplaatsen. Daarbij is behoud van de specifieke kenmerken van de zone waarin de buitenplaats ligt en van de buitenplaats zelf het uitgangspunt. In de Leidraad behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen hebben wij dit beleid nader uitgewerkt.

Op de UNESCO Werelderfgoedlijst staat cultureel erfgoed dat van uitzonderlijke universele waarde is ('Outstanding Universal Value'), met als doel het beter te kunnen bewaren voor toekomstige generaties. Plaatsing op de Werelderfgoedlijst geeft erkenning en internationale allure, en versterkt het toeristisch-recreatief profiel van Utrecht. De Stelling van Amsterdam staat reeds op deze lijst en de Nieuwe Hollandse Waterlinie is genomineerd om in 2020 te worden aangewezen, waarna ze samen verder gaan onder de naam 'Hollandse Waterlinies'.

Voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam werken we deze kernkwaliteiten verder uit in de Gebiedsanalyse kernkwaliteiten Hollandse Waterlinies. De gebiedsanalyse geeft meer helderheid over de aanwezige kernkwaliteiten en hoe hiermee om te gaan bij nieuwe ontwikkelingen. Gezien de grote maatschappelijke opgaven waar we als provincie voor staan, willen we zeker niet bij voorbaat alle ontwikkelingen in het UNESCO Werelderfgoed uitsluiten. We onderzoeken samen met Rijk en gemeenten hoe we de energietransitie kunnen inpassen in werelderfgoedgebieden. Met slim combineren – bijvoorbeeld met opgaven recreatie en gezonde leefomgeving – kan de kwaliteit van het gebied juist worden versterkt. We willen de Hollandse Waterlinies daarbij wel inzetten als dragers en aanjagers van omgevingskwaliteit, en uitgaan van de kracht van dit bijzondere landschap. Bij een groot maatschappelijk belang kunnen wij (via ontheffing) een aantasting van de uitzonderlijke universele waarde toestaan als er geen reële alternatieven zijn en de aantasting wordt gecompenseerd met maatregelen die het UNESCO Werelderfgoed versterken. Het is van belang dat de waarde van de linie als geheel intact blijft.

Beoordeling en conclusie

Onderhavig initiatief levert een bescheiden bijdrage aan het woningprogramma voor de gemeente. Hiermee wordt tegelijk een bijdrage geleverd ten aanzien van de instandhouding van de aanwezige voorzieningen (extra draagvlak).

Het plangebied ligt binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinies. Met dit plan wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd, hetgeen ook de recreatief-toeristische waarde vergroot. De kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie worden voorts niet aangepast met dit plan.

Zodoende is het plan in overeenstemming met de omgevingsvisie.

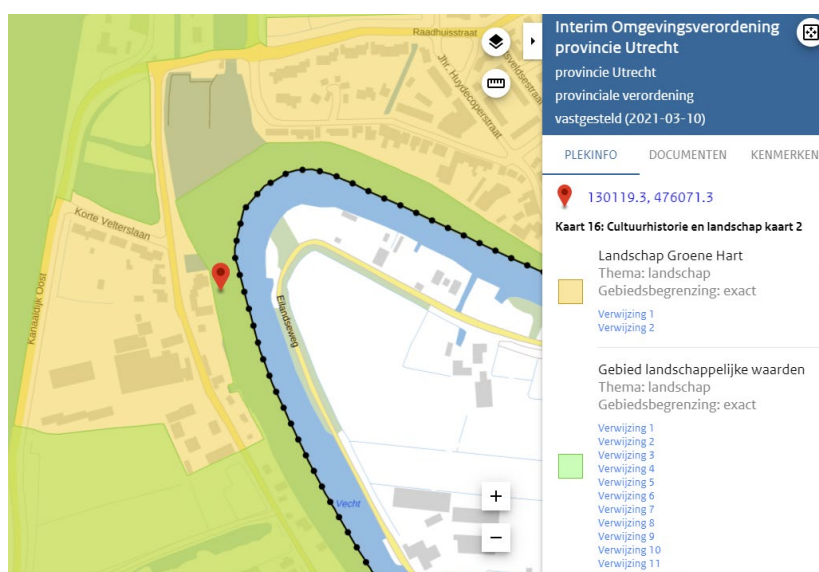
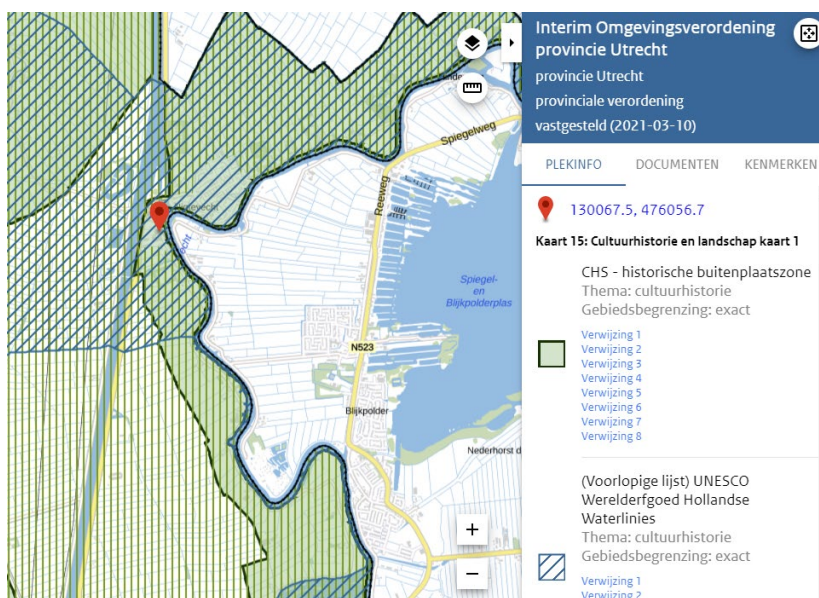
3.3.2 Interim Omgevingsverordening (2021)

In de Omgevingsverordening van de provincie Utrecht staan de regels die horen bij het beleid dat in de Omgevingsvisie staat. Bijvoorbeeld regels voor natuurgebieden, waterwingebieden en woningbouw. Het opstellen van deze regels is een wettelijke taak of is het gevolg van politieke keuzes van de provincie Utrecht. In de Omgevingsverordening gaat het deels om regels die alleen voor gemeenten, waterschappen en uitvoeringsdiensten gelden en deels om regels die voor iedereen gelden. De provincie Utrecht heeft de ambitie om alleen regels te maken om risico's uit te sluiten. Soms is het mogelijk van regels af te wijken. De provincie Utrecht vindt het belangrijk om ruimte te geven aan nieuwe initiatieven en maatwerk per gebied. In de Omgevingsverordening zijn alle regels voor de leefomgeving samengebracht en de provincie Utrecht is van zo'n 20 verordeningen naar één Omgevingsverordening gegaan. Dit moet het voor iedereen eenvoudiger maken om te zien welke regels waar gelden.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied in stedelijk gebieden voorts gelegen binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinies en Landschap Groene Hart. De Vecht ligt binnen het Natuur Netwerk Nederland en kent aanvullend aanduiding landschappelijke waarden. In verband met de ligging binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinies én de historische buitenplaatszone ligt het gebied ook binnen de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS).





Uitsneden omgevingsverordening

De ligging in stedelijk gebied houdt zoveel in dat ingevolge artikel 9.16 dat voor nieuwe stedelijke functies de duurzame verstedelijkingsladder dient te worden toegepast: zie hiervoor eerder dit hoofdstuk. Het provinciaal programma Wonen en werken bevat de hoofdlijnen van de gezamenlijke regionale programmeringsafspraken.

Artikel 7.7 Beschermen en benutten van de cultuurhistorische hoofdstructuur

In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties gelegen in de Cultuurhistorische hoofdstructuur wordt rekening gehouden met de waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur en worden regels gesteld ter bescherming en benutting van deze waarden

Als waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur gelden de kernkwaliteiten, bedoeld in de Bijlage 14 Cultuurhistorie bij deze verordening, voor de volgende gebieden:

- de Historische buitenplaatszone, die bestaat uit de deelgebieden Stichtse Lustwarande, Langbroekerwetering, Vecht, Amersfoortseweg (Wegh der Weegen), Laagte van Pijnenburg, Valleilandgoederen, Amelisweerd, Kasteel de Haar, Landgoed Linschoten, Maarsbergse Flank en Prattenburg-Remmerstein;
- het Militair erfgoed, dat bestaat uit de deelgebieden Nieuwe Hollandse Waterlinie, Oude Hollandsche Waterlinie, Grebbelinie en Soesterberg en omgeving;
- (..)

De motivering van een bestemmingsplan bevat:

een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden; en een beschrijving en motivering van de wijze waarop rekening is gehouden met deze waarden.

De ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van beide zones wordt hieronder een kort toegelicht.

Militair erfgoed

De Stelling van Amsterdam is een verdedigingslinie (kringstelling) rond de hoofdstad, aangelegd aan het eind van de negentiende eeuw. Het betreft een 135 kilometer lange gesloten ring van dijken, dammen, sluizen, forten en inundatiegebieden, ingepast in het landschap. De forten markeren de plaats van de linie in het landschap. De openheid van de voormalige inundatiegebieden versterkt de beleving van de linie.

Historische buitenplaatsen

De kern van de Vechtstreek is een smalle buitenplaatsenzone langs de rivier, tussen Oud-Zuilen en Vreeland. In de zeventiende en vooral in de achttiende eeuw hebben Amsterdamse kooplieden hier een buitenplaats als zomerverblijf gesticht, veelal in classicistische stijl. Van de oorspronkelijk ruim honderd buitenplaatsen zijn er nu nog zo'n veertig over. Karakteristiek voor deze buitenplaatsenzone is het halfopen landschap met een afwisseling van besloten buitenplaatsen, open weilanden met boerderijen, en historische kernen. Het open zicht tussen jaagpad en Vecht en de doorzichten tussen en achter de buitenplaatsen naar het open weiland verhogen de belevingswaarde. Van hoge cultuurhistorische waarde zijn de (resten van) formele en vroeg-landschappelijke tuinaanleg en de nog aanwezige landschapsstructuren van verdwenen buitenplaatsen. Ruimtelijk kenmerkend zijn de oriëntatie van de buitenplaatsen op de rivier en op de dijkweg, en de compacte tuinen en overplaatsen.

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig die onderdeel uitmaken of maakten van de Stelling van Amsterdam of van een historische buitenplaats. Zo valt het plangebied buiten de zogenaamde verboden kring die rondom fort bij Nigtevecht lag en onbebouwd moest blijven. Hoewel het plangebied van oorsprong binnen het innundatiegebied lag, is de historische relatie tussen het plangebied en het fort en innundatiegebied verdwenen door de aanleg van het Merwedekanaal. Daarnaast zijn binnen het plangebied geen overblijfselen terug te vinden van voormalige buitenplaats(en) dan wel van overtuinen aan de Vecht.

Voor landelijk gebied gelegen binnen een historische buitenplaatszone of militair erfgoed geldt een verstedelijkingsverbod, doch zoals eerder aangegeven, ligt de locatie binnenstedelijk.

Artikel 7.9 Instructieregel landschap

Landschap bestaat uit Landschap Eemland, Landschap Gelderse Vallei, Landschap Groene Hart, Landschap Rivierengebied en Landschap Utrechtse Heuvelrug. De kernkwaliteiten zijn per gebied vastgelegd in de bijlage Bijlage 15 Kernkwaliteiten Landschap bij deze verordening..

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in Landschap bevat:

- bestemmingen en regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten; en
- geen bestemmingen of regels die nieuwe activiteiten toestaan die de kernkwaliteiten onevenredig aantasten.
- De motivering van een bestemmingsplan bevat een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan.

De kernkwaliteiten van het Groene Hart zijn:

- openheid
- (veen)weidekarakter, inclusief strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.
- landschappelijke diversiteit
- rust en stilte

Deze worden met dit plan niet aangetast.

Artikel 6.2 Instructieregel bescherming natuurnetwerk Nederland

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het natuurnetwerk Nederland bevat bestemmingen en regels die strekken tot bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de kwaliteit, de wezenlijke kenmerken en waarden en samenhang van het natuurnetwerk Nederland.
2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de voorwaarden is voldaan.

Artikel 6.3 Instructieregel geen aantasting natuurnetwerk Nederland

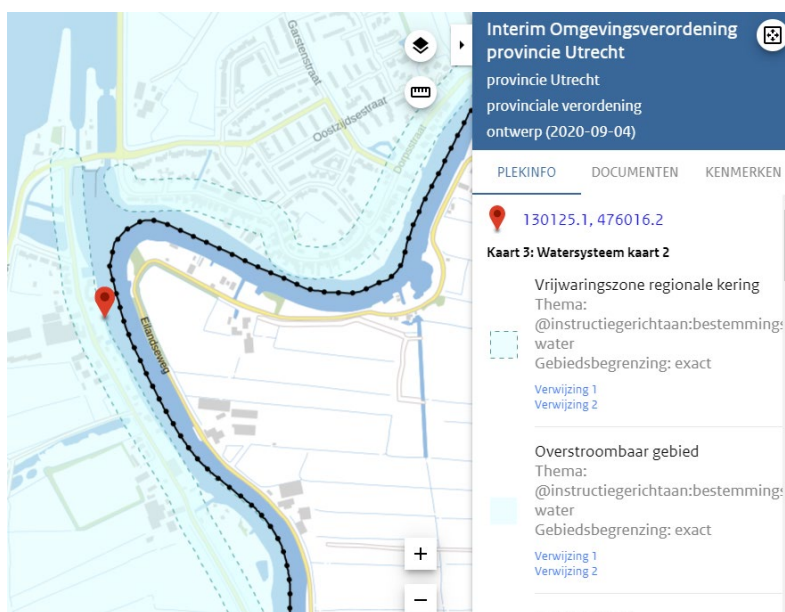
1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het natuurnetwerk Nederland bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de wezenlijke kenmerken en waarden van het natuurnetwerk Nederland, bedoeld in [Bijlage 10 Wezenlijke kenmerken en waarden](#) van deze verorde-

ning, of die kunnen leiden tot een vermindering van de kwaliteit, de oppervlakte of de samenhang van het natuurnetwerk Nederland, tenzij sprake is van:

- a. ruimtelijke ontwikkelingen vanwege een groot openbaar belang, waarbij er geen reële alternatieven zijn die het natuurnetwerk Nederland niet of minder aantasten;
 - b. ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot aantasting worden gecompenseerd binnen een met die ruimtelijke ontwikkeling samenhangend gebied en met dusdanige activiteiten dat de uitvoering van die activiteiten gezamenlijk binnen 10 jaar resulteert in een duidelijk aantoonbare meerwaarde voor het natuurnetwerk Nederland voor wat betreft kwaliteit, oppervlakte en samenhang; of
 - c. ruimtelijke ontwikkelingen in het natuurnetwerk Nederland die beperkt worden gewijzigd of worden toegevoegd, waarbij die wijziging of toevoeging noodzakelijk is voor de instandhouding van de bestaande bestemming.
2. Onder de oppervlakte van het natuurnetwerk Nederland als bedoeld in het eerste lid wordt in ieder geval niet de bestaande legale bebouwing, erven en verhardingen begrepen.
 3. Aantasting van het natuurnetwerk Nederland op grond van het eerste lid is slechts mogelijk als:
 - a. de aantasting zo veel mogelijk wordt beperkt; en
 - b. de overblijvende aantasting tijdig wordt gecompenseerd.
 4. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de voorwaarden is voldaan.

Er wordt geen Natuur verwijderd als gevolg van dit bestemmingsplan, zie meer in detail hoofdstuk 4 en ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de wezenlijke kenmerken en waarden van het natuurnetwerk Nederland schaden

(Het dijklichaam van) de Vreelandseweg is aangewezen als regionale waterkering.



Uitsnede provinciale Verordening, waterkering

Een ruimtelijk plan bevat bestemmingen of regels die de waterkerende functie beschermen en voorzien in een vrijwaringszone aan weerszijden van de waterkering.

Met het initiatief worden bestaande bedrijven gefaciliteerd, echter de bedrijven worden niet uitgebreid (de plannen blijven binnen de huidige contour); tevens is nieuwvestiging niet mogelijk, anders dan op bestaande percelen op het moment dat een bestaand bedrijf vertrekt/stopt. De beschermende regeling voor het dijklichaam is opgenomen.

Dit bestemmingsplan is in overeenstemming met de Omgevingsverordening.

3.3.3 Bodem, Water en Milieuplan 2016-2021

In het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 van de provincie Utrecht staat wat de provincie de komende jaren samen met haar partners wil bereiken op het gebied van Bodem, Water en Milieu. De uitwerking van dit beleid staat beschreven in de Uitvoeringsagenda Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021. De provincie Utrecht richt zich op het behouden en verbeteren van een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat. Dit betekent dat de provincie werkt aan:

- een robuust bodem- en watersysteem
- bodem-, water- en milieukwaliteiten die passend zijn voor de functie van een gebied, zoals landbouw, recreatie of natuur
- een duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving
- een gezonde leefomgeving die een positieve bijdrage levert aan de economische en maatschappelijke ontwikkelingen in de regio

Beoordeling en conclusie

In paragraaf 4.2.12 wordt nader ingegaan op het aspect water.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionaal economisch perspectief en programma

Begin 2018 is door 12 gemeenten in de regio Utrecht de Ruimtelijke Economische Koers U10 (REK) vastgesteld. Als vervolg op de REK is in het afgelopen jaar een aantal onderzoeken verricht die inzicht geven in de huidige stand van zaken van de grootste ruimtelijke opgaven in de Utrechtse regio. Deze zijn aangeboden aan de Opgavetafel Ruimtelijk Economisch Programma (REP) die de opdracht heeft mede op basis van de rapporten te komen tot een integraal ruimtelijk perspectief én programma, waarin kansen voor en bijdrage van de gemeenten expliciet wordt.

In de U10 zijn daarvoor belangrijke lijnen uitgezet: de regio kiest ervoor de groei van de bevolking en de economie op een duurzame wijze te faciliteren en zich door te ontwikkelen en te positioneren als de internationaal erkende regio van gezond stedelijk leven. In deze koers zijn principes geformuleerd die richtinggevend zijn voor de duurzame ontwikkeling van de regio tot ontmoetingsplek voor Gezond Stedelijk Leven: Utrecht is in 2040 de internationaal erkende regio voor life sciences, gezondheid en duurzaamheid;

- Gemeenten in de regio zijn economisch complementair;

- We kiezen voor een ongedeelde regio met voldoende woningen voor alle doelgroepen;
- We groeien, met voorrang, op binnenstedelijke locaties. Dat leidt tot kwaliteit en interactie;
- We geven voorrang aan duurzame mobiliteit;
- Groen, landschap en cultuurhistorie leveren een onmisbare bijdrage aan de stedelijke regio

Beoordeling en conclusie

Dit plan draagt bij aan de doelstellingen omdat er woningen gerealiseerd kunnen worden in bovendien een binnenstedelijke locatie.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Beeldkwaliteitsplan Garsten Noord (2012)

Om sturing te kunnen geven aan de gewenste ruimtelijke kwaliteitsslag in het gebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan doet uitspraken over de verschijningsvorm van deze ontwikkelingen. Met dit beeldkwaliteitplan kan de gemeente dan ook sturen om de beoogde kwaliteit ook daadwerkelijk te kunnen realiseren. Het beeldkwaliteitplan is als bijlage bij de regels opgenomen. Zie meer in detail hoofdstuk 2.

3.5.2 Focus op morgen (2013)

Focus op morgen is een toekomstvisie van Stichtse Vecht die de gemeenteraad op 29 januari

2013 heeft vastgesteld. De toekomstvisie bevat vier hoofddelen:

- een beschrijving van de kernkwaliteiten van Stichtse Vecht;
- inzicht in de trends en ontwikkelingen waarvoor de gemeente zich gesteld ziet;
- de opgaven en kansen voor de toekomst;
- het gevolg geven aan de visie en het ontwikkelen van deelvisies op Stichtse Vecht.

Voor het plangebied geldt met name het volgende: *“De ‘harde as’ vormt een door infrastructuur en bedrijven gedomineerde corridor, die zorgt voor uitstekende bereikbaarheid en verbinding met de metropool Amsterdam en de stadregio Utrecht. Ook biedt de corridor ruimte aan ondernemerschap en draagt bij aan de economische vitaliteit.”*

Inzake de economische vitaliteit wordt verder opgemerkt: *“Het realiseren van economische vitaliteit is een cruciale opgave juist voor ons mooie, kwetsbare en daarmee ook kostbare gebied. De middelen die economische ontwikkelingen opleveren, geven de mogelijkheid om op andere gebieden te investeren. Zowel de bestaande als nieuwe economie moet worden ondersteund.”*

Ten aanzien van leegstand van kantoren meldt de toekomstvisie: *“De herinrichting van leegstaande kantoren en bedrijventerreinen naar ontmoetingsplaatsen voor (startende) ondernemers en bedrijfjes stimuleren we actief. Dit kan naar wonen zijn, maar ook naar andere functies die passend zijn binnen het gebied.”*

Behoud van het landschap met haar eeuwenoude buitenplaatsen en ontginningensysteem vormt een belangrijke pijler. Het landschap geeft Stichtse Vecht identiteit en toekomstwaarde. Binnen de gemeente zijn meer dan 100 agrariërs, welke optreden als beheerder en drager van het landschap. Door ruimte te bieden aan verbreding van functies kunnen meer agrarische bedrijven blijven voortbestaan. Hierdoor kan het landschap zijn cultuurhistorische en landschappelijke waarden behouden en worden versterkt.

De gemeente wil een open gebied met kleinschalige woonkernen blijven. Dat betekent voor de toekomst dat we geen grote, nieuwe en op zichzelf staande uitbreidingslocaties willen. Wel zullen we beperkt bouwen toelaten, waarbij het buitengebied zoveel mogelijk wordt ontzien. Om het inwoneraantal stabiel te houden is -gelet op de demografische ontwikkelingen- extra woningbouw noodzakelijk.

De voorkeur gaat uit naar verdere verdichting van het binnenstedelijk gebied. Daar, maar ook in de kleinere kernen, wordt gedacht aan inbreiding- en verdichtingslocaties en creatief omgaan met mogelijkheden en kansen. Zoals herbestemming van bedrijfspanden voor starterswoningen of het uitplaatsen van bedrijven om ruimte te maken voor (levensloopbestendige) woningen. Dat dit soms maatschappelijke onrust met zich meebrengt is de keerzijde. Het ontwikkelen van de open plekken in het binnenstedelijk gebied (in de 'voor- en achtertuin' van de inwoners) vraagt moed en zorgvuldigheid.

Beoordeling en conclusie

Het bestemmingsplan past binnen deze geformuleerde doelstellingen.

3.5.3 Woonvisie 2017 – 2022

De Woonvisie 2017 – 2022 schetst de ontwikkelingen, feiten en cijfers en speerpunten van het gemeentelijk woningbeleid.

In de Woonvisie doet de gemeente Stichtse Vecht een aantal beleidsuitspraken over wonen:

1. Stichtse Vecht werkt bij Wonen samen met corporaties, inwoners en private partijen in een Platform.
2. Stichtse Vecht geeft prioriteit aan bouwen voor haar eigen inwoners en bouwt daarnaast ook voor de regio.
3. Stichtse Vecht zorgt voor een toekomstbestendige woningvoorraad.
4. Van alle nieuw te bouwen woningen wordt 30% sociaal (huur en koop) gerealiseerd.
5. Stichtse Vecht maakt afspraken over de bestaande sociale woningvoorraad.
6. Stichtse Vecht stimuleert een groter huuraanbod voor middeninkomens.
7. Stichtse Vecht zorgt ervoor dat iedereen zo lang mogelijk in zijn vertrouwde omgeving kan blijven wonen.
8. Stichtse Vecht zet in op duurzaamheid.
9. Stichtse Vecht investeert gebiedsgericht in leefbaarheid en veiligheid.

Uit de visie blijkt onder andere dat er een forse huisvestingsopgave aan de orde is binnen de gemeente. In de visie wordt een ambitie van 1400 nieuwe woningen tot 2022 genoemd.

Actualisatie

De gemeente Stichtse Vecht heeft in 2019 de woonvisie 2017-2020 geactualiseerd. Daarbij is onder andere gebruik gemaakt van het woningmarktonderzoek van de regio U16. Daarin wordt geconcludeerd dat de woningmarkt van gemeente Stichtse Vecht onder druk staat. Toevoegingen in alle segmenten zijn nodig. De komende jaren heeft de gemeente onvoldoende planvoorraad. Belangrijk is om op korte termijn meer plannen in voorbereiding te brengen en om te zetten in harde plancapaciteit.

Wanneer de uitkomsten van de woningmarktanalyse doorvertaald worden naar de opgave voor de gemeente Stichtse Vecht dan er ligt er vanuit de te verwachten huishoudensgroei een nieuwbouwopgave van ca. 1.600 woningen tot 2023 en nog eens 900 woningen in de periode 2023-2028. Dit is de lokale woningbehoefte. Daarnaast is er vanuit de regio U10 ook nog een opgave van ca. 800 woningen tot 2023. De druk op de sociale huur is de afgelopen jaren verder toegenomen.

Daarom zet de gemeente voor de komende 4 jaar in op een minimale toevoeging van 30% sociale huurwoningen (ca. 750 woningen) om de beschikbaarheid te vergroten en de huidige tekorten te verkleinen. Daarnaast wil de gemeente de doorstroming bevorderen door realisatie van ca. 1.250 woningen in het middensegment. Hierbij gaat het om 20% betaalbare tot middeldure koop (ca. 500 woningen) en 30% middenhuur (ca. 750 woningen). Naast het sociale en het middensegment, is er overigens ook nog steeds behoefte (20%) aan duurdere koop- en huurwoningen.

Naast de nieuwbouwopgave zijn er ook andere thema's die vragen om een actualisatie van de woonvisie.

- Wonen met welzijn en zorg: aanbod verruimen: De gemeente wil eraan bijdragen dat er goede afstemming komt tussen
- vraag en aanbod op het terrein van 'wonen met zorg' en dat er een klimaat is waarin ouderen en mensen met een beperking prettig kunnen blijven wonen en leven. Een adequate afstemming tussen (zorg)geschikte woningen in een daarop afgestemde woonomgeving met bereikbare zorg- en welzijnsvoorzieningen moet dit nu en straks mogelijk maken.
- Verduurzaming van de woningvoorraad: De gemeente Stichtse Vecht heeft de ambitie om in 2030 volledig energieneutraal te zijn. Dit kan ook door middel van compensatie via energieopwekking. Voor een belangrijk deel ligt hiervoor een opgave in de bebouwde omgeving en daarmee de woningvoorraad (nieuw en bestaand). Bij nieuwbouw wil de gemeente uitsluitend nog nulop-de-meterwoningen realiseren. Bij bestaande bouw wil de gemeente zo snel mogelijk aardgasloos worden.
- Ruimte voor nieuwe woonconcepten: De gemeente vindt het belangrijk dat er ruimte is voor nieuwe woonvormen die inspelen op een duidelijke woonbehoefte. De gemeente wil een faciliterende rol aannemen richting ontwikkelaars die deze of andere kansrijke niches aan onze woningvoorraad willen toevoegen.

De woningmarkt van de provincie Utrecht, regio U16 en gemeente Stichtse Vecht is gespannen. Er is meer vraag naar woningen dan er aanbod is en plannen zijn. Zowel op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau is er een tekort aan woningen. Het is de ambitie van de gemeente om tot 2030 4.500 woningen te realiseren. Tot 2030 (komende planperiode) is de plancapaciteit 4.428 woningen (zie tabel).

Tijdvak	hard	pijplijn	totaal
t/m 2024	3268	267	3535
2025 t/m 2029	893	0	893
Vanaf 2030	0	3000	3000
Totaal tot 2040	4161	3267	7428

Beoordeling en conclusie

De geleidelijke transformatie naar woningbouw in Garsten Noord, waarbij het toevoegen van vrijstaande woningen en appartementen aan de Vechtoever nu al concreet is en rechtstreeks mogelijk wordt gemaakt in dit bestemmingsplan, past binnen de Woonvisie. Voor de Vechtoevers geldt voorts dat de gemeenteraad een aparte lijst heeft vastgesteld waarop projecten staan die niet aan de nieuwe verplichtingen uit de Woonvisie hoeven te voldoen. Dit omdat deze voortborduren op eerder gemaakte afspraken.

3.5.4 Welstandsnota Stichtse Vecht 2013 (2013)

In de welstandsnota staat beschreven welke welstandscriteria voor de bouwwerken in een bepaald gebied gelden. De welstandscriteria langs de Vecht zijn weer anders dan die van bijvoorbeeld Maarssenbroek. Het welstandsniveau in Garsten-Noord is regulier; het gebied is als bedrijventerrein getypeerd. Het beleid is hier gericht op beheer van de samenhang in de massa's en het straatbeeld.

De bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen zijn gericht op de weg
- rooilijnen kunnen verspringen ten opzichte van elkaar
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats
- representatieve en openbare functies zijn bij voorkeur op de straat gericht

Massa

- gebouwen zijn bij voorkeur individueel en afwisselend
- gebouwen zijn eenvoudig van opbouw en bestaan bij voorkeur uit een ongedeelde en evenwichtige hoofdmassa
- woningen bestaan bij voorkeur uit twee lagen met een kap

Architectonische uitwerking

- ontwerpaandacht voor alle details
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- wijzigingen in stijl, maat en afwerking zijn afgestemd op het hoofdvolume
- woningen hebben een individuele uitstraling en een bescheiden architectuur

Materiaal en kleur

- gevels zijn van baksteen, hout of van plaatmateriaal en een enkele keer gepleisterd

- kleuren zijn bij voorkeur terughoudend en in onderlinge samenhang
- gevels van woningen uitvoeren in baksteen, daken dekken met pannen

Deze criteria moeten in samenhang met het beeldkwaliteitsplan worden gezien (zie voorgaande paragraaf). Voor bestaande situaties (er vindt o.a. opslag in het zicht plaats en niet alle gebouwen zijn op de weg gericht) zijn de criteria niet van toepassing. Aanvragen voor nieuwbouw zullen aan voornoemde criteria moeten voldoen.

3.5.5 Erfgoedverordening (2011)

De gemeenteraad van de gemeente Stichtse Vecht heeft in 2011 een Erfgoedverordening vastgesteld, die de erfgoedverordeningen van de voormalige gemeenten Loenen, Breukelen en Maarssen heeft vervangen. In de erfgoedverordening zijn onder andere regels opgenomen voor gemeentelijke monumenten en voor de instandhouding van archeologisch waardevolle terreinen. Daarbij is bepaald dat de regels van de verordening omtrent archeologie niet gelden als in het bestemmingsplan regels zijn opgenomen die betrekking hebben op de archeologische monumentenzorg. Zie verder paragraaf 3.5.8.

3.5.6 Bed and Breakfast

Het beleid is voor bed & breakfastbeleid zowel binnen als buiten de bebouwde kom. De gemeente heeft de volgende dwingende planologische eisen geformuleerd:

1) Binnen de bebouwde kom:

- Toegestaan mits het pand de bestemming “Wonen” heeft (hetzij een bestemming die naar aard gelijk is);
- De hoofdfunctie Wonen gehandhaafd blijft, hetgeen betekent dat:
- Maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van een bed & breakfast-voorziening;
- In geen geval meer dan 50 m² van de woning, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt gebruikt voor de bed & breakfastvoorziening;
- Voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

2) Buiten de bebouwde kom:

- Toegestaan mits het pand de bestemming “Wonen” heeft, hetzij “Agrarisch”, hetzij “Buitenplaats”, hetzij een bestemming die naar zijn aard gelijk is aan één van deze bestemmingen;
- De hoofdfunctie, te weten wonen, buitenplaats of agrarisch gehandhaafd blijft, hetgeen betekent dat:
- Maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning c.q. het hoofdgebouw, met
- inbegrip van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van een bed & breakfastvoorziening;
- In geen geval meer dan 50 m² van de woning, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt gebruikt voor de bed & breakfastvoorziening;

- Ten aanzien van “Agrarische bedrijfsdoeleinden” ten hoogste 300 m² van de bebouwing mag worden gebruikt voor de bed & breakfastvoorziening;
- Voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Binnen het plangebied zijn ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan geen Bed and Breakfastgelegenheden aanwezig. Het beleid wordt door middel van een afwijkingsbevoegdheid opgenomen in de bestemming “Wonen” en “Agrarisch” (het enkele agrarische perceel in dit plangebied ligt buiten de bebouwde kom).

3.5.7 *Beleid afmeersteigers*

De voormalige gemeente Loenen heeft voor de aanleg van afmeersteigers specifiek beleid opgesteld. Steigers mogen alleen worden gebouwd aan oevers van tuinen en/of erven van woningen. De hierbij gestelde maximummaat bedraagt 6 m bij 1,2 m en met een maximale hoogte van 0,45 m boven de waterlijn. De steiger mag echter nooit boven de oever uitkomen en dient sober te worden uitgevoerd. Verlichting of andere extra's mogen niet worden gerealiseerd. In de regels van het bestemmingsplan is het beleid voor afmeersteigers opgenomen.

3.5.8 *Gemeentelijk archeologiebeleid*

De Nederlandse bodem zit vol met archeologische waarden. Met de ondertekening van het Europese verdrag van Valletta in 1992 -een verdrag over behoud en beheer van het archeologische erfgoed – hebben de lidstaten zich tot doel gesteld het bodemarchief te beschermen. Met ingang van 1 september 2007 is het Verdrag van Valletta geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving door middel van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz), waardoor het verdrag een juridisch fundament kreeg. Deze wijzigingswet heeft onder meer wijzigingen aangebracht in de Monumentenwet 1988. De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de toekomstige Omgevingswet. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De bescherming van archeologische waarden wordt grotendeels bij de gemeenten neergelegd. Gemeenten zijn sinds 2007 verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen. De bescherming van archeologische waarden krijg gestalte door het opnemen van voorschriften in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van een omgevingsvergunning voor bodemverstorende activiteiten in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt.

Samen met de voormalige gemeenten Abcoude, Loenen en Breukelen heeft de voormalige gemeente Maarssen een Archeologische verwachtings- en beleidskaart laten opstellen. Deze gemeenten zijn inmiddels heringedeeld tot de gemeente Stichtse Vecht. Hierin is aangegeven waar de kans het grootst is om archeologisch materiaal te vinden en wanneer een verstoorder al dan niet onderzoek moet laten doen. Op ba-

sis van het uitgevoerde onderzoek is een onderscheid gemaakt in deelgebieden. De voor dit plangebied relevante deelgebieden worden hieronder beschreven. Op basis het beleid is aan gronden met een archeologische verwachting een dubbelbestemming Waarde- Archeologie toegekend die toeziet op de bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden. Basis hiervoor vormt de beleidskaart (zie onder). Er zijn drie verschillende verwachtingen in het gebied.



	Meandergordel/crevasse Hoog	Voor plangebieden waarvan de bodemverstoring een oppervlak van meer dan 500 m ² bestaat en de bodem tot meer dan 0,3 m wordt geroerd dient archeologische onderzoek uitgevoerd te worden.
	Bebouwing tot 1960 op meandergordel/crevasse Middelhoog	Voor plangebieden waarvan de bodemverstoring een oppervlak van meer dan 1000 m ² bestaat en de bodem tot meer dan 0,3 m wordt geroerd dient archeologische onderzoek uitgevoerd te worden.
	Kongebied Laag	Voor plangebieden waarvan de bodemverstoring een oppervlak van meer dan 10 ha bestaat en de bodem tot meer dan 0,3 m wordt geroerd dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Uitsnede beleidskaart archeologie

Voor het gebied met een hoge verwachting is een dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1 opgenomen; voor gebieden met een middelhoge verwachting Waarde-Archeologie 2 en voor gebieden met een lage verwachting Waarde-Archeologie 3. De uitzonderingsgrenzen voor het verrichten van archeologisch onderzoek zijn aan deze bestemmingen gekoppeld in de regels. Op basis van verricht onderzoek is dat voor sommige gronden nagelaten (hier is reeds vastgesteld dat er geen archeologische resten zijn). Zie meer in detail paragraaf 4.2.8.

3.5.9 Beroep en bedrijven aan huis

De gemeente Stichtse Vecht heeft door middel van het in voorbereiding zijnde afwijkingenbeleid en het vastgestelde bestemmingsplan 'Maarssenbroek Woongebied' beleid bepaald voor beroepen en bedrijven aan huis.

Het gemeentelijk afwijkingenbeleid maakt een aan huis gebonden beroep of bedrijf, dienstverlening of mantelzorg mogelijk zolang het oppervlakte hiervoor ten hoogste 40% van de woning bedraagt, met een maximum van 50 m². Daarnaast worden de volgende aanvullende voorwaarden gesteld:

- de woonfunctie blijft, ook in uiterlijk en uitstraling (bijvoorbeeld geen buitenopslag), gehandhaafd;

- het gebruik heeft geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefmilieu (waaronder parkeerbelasting);
- het gebruik is gebonden aan de bewoner.

Een groter oppervlakte dan 50 m² wordt door middel van een staffel mogelijk gemaakt (vanaf een inhoudsmaat van 450 m³). Horeca of een seksinrichting zijn niet mogelijk.

3.5.10 Afwijkingen beleid (2012, ontwerp 2014)

Omdat bestemmingsplannen vaak grote gebieden beslaan en voor langere tijd (10 jaar) worden vastgesteld, is het mogelijk dat aanvaardbare ruimtelijke ontwikkelingen onnodig worden beperkt door de bestemmingsplanregels. Om in dergelijke situaties ruimte te bieden is er een aantal wettelijke afwijkmogelijkheden opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Afwijken van een bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt als een ontwikkeling een ondergeschikt effect heeft op de omgeving, als het bestemmingsplan onbedoeld een goede ruimtelijke ordening beperkt of als de ontwikkeling een tijdelijk karakter heeft. Het gemeentelijk afwijkingenbeleid is vastgesteld in juli 2012 en stelt kaders voor de toelaatbaarheid van afwijkingen. In 2014 is een nieuw ontwerp terinzage gelegd. Het afwijkingenbeleid omschrijft situaties die afwijken van het bestemmingsplan maar waarvoor toch omgevingsvergunning kan worden verleend. Voor dit bestemmingsplan is het beleid derhalve verder niet relevant.

3.5.11 Ruimtelijke agenda Stichtse Vecht (en provincie), 2013

De agenda is door gemeente en provincie opgesteld en bevat de volgende ruimtelijke ontwikkelopgaven, die de komende tijd samen worden aangepakt (de ruimtelijke agenda is overigens geen beleidsdocument c.q. toetingskader):

1. Bevorderen woningbouw en binnenstedelijke ontwikkeling
2. Realiseren en behouden van natuur
3. Aanpak bodemdalingveenweidegebieden
4. Uitvoeren pilot verrijking Loosdrechtse Plassen, inclusief legakkers Kievitsbuurt
5. Nieuwe ontwikkelopgaven
6. Opstellen gebiedsvisie Loenen-West
7. Formuleren integrale beleidslijn recreatieparken
8. Opstellen beleidskader voor functieverandering in landelijk gebied
9. Woningbouw en transformatie stimuleren van Het Kwadrant / Planetenbaan
10. Opstellen van een visie voor buitenplaatsen
11. Potentieel nieuwe ontwikkelopgaven
12. Gebiedsontwikkeling Hof van Breukelen
13. Verkennen ruimtelijke gevolgen UNESCO-nominatie Nieuwe Hollandse Waterlinie

De gemeente Stichtse Vecht had in de PRS tot 2028 een binnenstedelijke woningbouwopgave van 1.800 woningen. In de (provinciale) Kadernota Wonen en Binnenstedelijke ontwikkeling zijn ambities neergelegd met betrekking tot de afstemming van vraag en aanbod, efficiënt ruimtegebruik en toekomstbestendige binnenstedelijke kwaliteit. Een concretisering voor de periode tot 2015 is neergelegd in het Actieplan Wonen en Binnenstedelijke ontwikkeling. Op een regulerende, stimulerende en participerende wijze wordt aan de ambities invulling gegeven. De gemeente Stichtse Vecht heeft de voorkeur uitgesproken om het binnenstedelijk gebied verder te verdichten, zodat het buitengebied wordt ontzien.

Beoordeling en conclusie

Het gaat in dit plan om een binnenstedelijke locatie, waar enige woningen zijn voorzien. Daarmee past het plan binnen de Ruimtelijke Agenda.

3.5.12 Beleidsnota Recreatie en Toerisme “Water verbindt”

De nota Toerisme en recreatie (september 2015) is een nadere uitwerking van de toekomstvisie. Toerisme en recreatie zijn groeisectoren en ook voor economie en werkgelegenheid van groot belang voor de gemeenten en provincie. De nota geeft sturing aan de ontwikkeling van het toeristisch-recreatieve product van de gemeente. Stichtse Vecht heeft door haar centrale ligging een recreatieve spilfunctie tussen Amsterdam en Utrecht (noord en zuid) en de Vinkeveense- en Loosdrechtse Plassen (oost en west).

Stichtse Vecht is een overwegend landelijke gemeente in het Randstedelijk gebied. De gemeente is rijk aan cultuurhistorie, bijzondere landschappen en (waterrijke) natuurgebieden. Deze gebieden zijn zowel aantrekkelijk als kwetsbaar. De gemeente trekt veel toeristen en recreanten uit het omliggende stedelijke gebied. Deelgebied De Vecht De Vecht (‘Unique Selling Point’ van de gemeente) vormt letterlijk en figuurlijk de verbindende factor in Stichtse Vecht en rijgt de meeste dorpskernen van de gemeente aan elkaar. De Vecht is een belangrijke recreatieve vaarverbinding tussen Amsterdam en Utrecht, maar ook tussen de Vinkeveense- en de Loosdrechtse Plassen. Met aan haar oevers de grootste concentratie historische buitenplaatsen van heel Nederland, kronkelt de Vecht langs monumentale dorpsgezichten waar unieke, hoogwaardige, maar kleinschalige horecagelegenheden, hotels en bed & breakfasts te vinden zijn voor de (zakelijke) verblijfs- en dagtoerist.

Wat de Vecht vooral aantrekkelijk maakt is haar verhaal: het verhaal van de Gouden Eeuw, dat zeer tot de verbeelding spreekt van de binnenlandse-, maar zeker ook de buitenlandse bezoeker. De Vecht is op dit moment met name interessant voor dagrecreatie, verblijfsrecreatie (met name op het water) en kleinschalig zakelijk (verblijfs) toerisme. De Vecht is zeer belangrijk in de toeristische productontwikkeling. In het Vechtgebied wil de gemeente zich richten op wandelen en fietsen en het stimuleren van het watertoerisme en uitbreiding van (zakelijk) verblijfstoerisme in bestaande bebouwing. Hierbij is met name de relatie tussen water en land zeer belangrijk. Waar dat kan, wil de gemeente ervoor zorgen dat de dorpskernen aan de Vecht meer gericht zijn op het water, bijvoorbeeld door het gemakkelijker te maken voor horecagelegenheden om een terras te realiseren aan het water.

De smalle wegen die langs de Vecht en door de Vechtdorpen heen lopen zijn niet geschikt voor het aantrekken van meer gemotoriseerd toeristisch wegverkeer. De ontwikkeling van Toeristische Overstappunten (TOP's) is daarom erg belangrijk om bezoekers op een slimme manier het gebied in te loodsen, wandelend, per boot, of op de fiets. De gemeente wil het bijzondere Vechtplassenlandschap behouden en acht het gebied daarom niet geschikt voor grootschalige nieuwe ontwikkelingen.

Beoordeling en conclusie

Met het plan wordt het beeld langs de Vecht aanzienlijk verbeterd, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de belevingswaarde en daarmee de recreatieve waarde van

de Vecht. Zodoende is het plan in overeenstemming met de Beleidsnota Recreatie en Toerisme Water verbindt.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden alle relevante milieuaspecten behandeld die van toepassing zijn op het plangebied. Aan de verschillende overheden zijn op basis van milieuwetgeving zoals de Wet milieubeheer, de Wet bodembescherming en de Wet geluidhinder vele taken en bevoegdheden op milieugebied toegekend. Deze hebben ook betrekking op de ruimtelijke ordening. Het milieubeleid van de verschillende overheden is er op gericht om te komen tot een integrale verbetering van de leefomgeving door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen. In dit hoofdstuk vindt de toets aan milieu- en omgevingsaspecten plaats, onder andere op basis van onderzoeken die hebben plaatsgevonden. Daarnaast wordt in dit hoofdstuk beoordeeld of de milieu- en omgevingsaspecten in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening.

4.2 Milieu- en omgevingsaspecten

4.2.1 Bodem

Wettelijk kader

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bestaande bodemkwaliteit niet verslechtert. Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en indien er toch bodemverontreiniging ontstaat, dient deze direct te worden opgeruimd. Bij bestaande mobiele verontreinigingen die voor 1987 ontstaan zijn (zogenaamde erfenisgevallen), zal bij de sanering ook naar de kosteneffectiviteit worden gekeken. Uitgangspunt voor verontreinigingen die zich in het grondwater manifesteren is dat deze beheersbaar zijn en blijven. Bij bodemsaneringen wordt de terugsaneerwaarde bepaald door de bodemfunctieklasse. Deze is af te leiden van de bodemfunctieklassekaart en het vigerende bestemmingsplan.

Het vaststellen van de bodemkwaliteit wordt bij het opstellen/wijzigen van een bestemmingsplan alleen van belang geacht voor de locaties waar ontwikkelingen gepland zijn (zoals functiewijzigingen die een gevoeliger bodemgebruik tot gevolg hebben, bouwen, graven/ophogen). Dan dient bekeken te worden of de bodemkwaliteit een belemmering op kan leveren voor het realiseren van de geplande ontwikkeling(en). Bijna altijd is het mogelijk om de bodem geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Het is echter mogelijk dat een plan daardoor financieel onuitvoerbaar wordt, bijv. omdat de kosten van de sanering te hoog zijn. Om dit in beeld te krijgen zal de kwaliteit van de bodem op de ontwikkelingslocaties vastgesteld moeten worden en zal, in geval de bodemkwaliteit niet aansluit bij de functie, een inschatting van kosten moeten worden gemaakt om de bodemkwaliteit in overeenstemming te brengen met de beoogde (toekomstige) functie. Daarnaast geldt dat de ontwikkelingen een eventueel benodigde aanpak van ernstige gevallen van bodemverontreiniging niet mag frustreren.

Voor het (overwegend) conserverend deel van dit bestemmingsplan is het niet noodzakelijk om de bodemkwaliteit binnen het gehele plangebied vast te stellen, maar kan volstaan worden met een conclusie over de algehele bodemkwaliteit op basis van een inventarisatie van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken, bekende (voormalige) bodembedreigende activiteiten en geregistreerde gevallen van (vermoedelijk) ernstige bodemverontreiniging.

Bouwen en slopen

Omgevingsvergunning voor het bouwen

De Woningwet is het wettelijke instrument voor een gemeente om te regelen dat bouwwerken alleen gebouwd worden op grond die daarvoor milieuhygiënisch geschikt is. De eisen die aan een bodemonderzoek ten behoeve van een omgevingsvergunning voor het bouwen gesteld worden, zijn o.a. geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, inclusief de daarbij behorende besluiten) en in de gemeentelijke bouwverordening. Bij een omgevingsvergunning voor het bouwen kan alleen een bodemonderzoek worden gevraagd als het gaat om een bouwwerk waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven en dat contact maakt met de grond. Een bodemonderzoek wordt altijd voorafgegaan door een (historisch) vooronderzoek, uitgevoerd conform de NEN 5725. Daarbij wordt vastgesteld wat er bekend is over het voormalig en het huidige bodemgebruik en welke bodemkwaliteit bekend is of verwacht mag worden. Op grond hiervan wordt onder andere vastgesteld wat de onderzoekshypothese is en hoe het onderzoek uitgevoerd dient te worden. Belangrijke informatiebronnen zijn: het provinciaal bodemloket, het landelijk bodemloket en het bodemloket van de Omgevingsdienst regio Utrecht.

Slopen

Wanneer naast bouwen tevens sprake is van slopen op of nabij de plaats waar gebouwd wordt, dient bij het bodemonderzoek tevens aandacht besteed te worden aan asbest in of op de bodem (bijvoorbeeld bij verweerd asbesthoudend materiaal aan de buitenkant van het te slopen bouwwerk) en met bodemverontreinigende stoffen als gevolg van het slopen (zoals teerhoudende dakbedekking). Pas als het te bebouwen terrein(deel) vrij is van asbest of bodemverontreinigende stoffen en andere ongewenste materialen, kan met de daadwerkelijke bouw worden begonnen.

Functiewijziging

Bij een wijziging van een functie, waarbij geen sprake is van bouwactiviteiten waarvoor een bodemonderzoek vereist is, wordt een bodemonderzoek alleen noodzakelijk geacht wanneer deze wijziging tevens een gevoeligere bodemgebruiksvorm inhoudt (bijvoorbeeld van bedrijvigheid naar wonen).

Situatie plangebied

Geregistreerde Wbb-locaties

Binnen het plangebied bevindt zich een aantal locaties die geregistreerd zijn op basis van de Wet bodembescherming (Wbb). Van deze locaties is bekend of wordt vermoed dat de bodem ernstig verontreinigd is. Ook kan een sanering hebben plaatsgevonden. De status van de verontreiniging en de vereiste vervolgactie is te vinden op de interactieve webkaart van de provincie Utrecht. De bekende saneringslocaties binnen het plangebied zijn:

- Waterbodem De Vecht (UT-code 0329/00146);

- Vreelandseweg 6 (UT-code 0329/00047);
- Vreelanseweg 10(UT-code 0329/00139);
- Vreelandseweg 11-13 en 17-19 (UT-code 1904/00102).

Bodemkwaliteitskaart en Nota Bodembeheer

Op 23 juli 2015 is de bodemkwaliteitskaart en de bijbehorende nota bodembeheer in werking getreden (publicatie Vechtstroom 22-07-2015). De bodemkwaliteitskaart geeft de verwachte bodemkwaliteit weer van de onderscheiden zones. In de nota bodembeheer zijn regels vastgelegd voor de toepassing/ hergebruik van grond binnen het bodembeheergebied (regio Noord-west Utrecht). In het plangebied komen drie zones voor die zijn opgenomen in de bodemkwaliteitskaart:



Uitsnede bodemkwaliteitskaart

Zone	Verwachte Bodemkwaliteitsklasse Bovengrond (0-0,5 m-mv)	Verwachte Bodemkwaliteitsklasse Ondergrond (0,5-2,0 m-mv)
Zone B: (geel) Naoorlogse bebouwing II	Wonen	Achtergrondwaarde
Zone C: (rood) Oude bebouwing inclusief lint-bebouwing Veengebied	Industrie	Achtergrondwaarde
Zone H: (lichtgroen) Overig buitengebied	Achtergrondwaarde	Achtergrondwaarde

Voorkomende bodemkwaliteitszones in het plangebied

In de nota bodembeheer is vastgelegd onder welke voorwaarde grond in een andere zone kan worden toegepast. In de zones B en C mag grond worden toegepast die voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse “wonen” en de “achtergrondwaarde” (AW 2000). In zone H mag alleen grond wordt toegepast die voldoet aan de achtergrondwaarde. Overigens dient voorafgaande aan het grondverzet wel een vooronderzoek conform de NEN 5725 te worden uitgevoerd om vast te stellen dat de herkomst- en toepassingslocatie niet verdacht. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de bodemkwaliteitskaart en hoofdstuk 4 van de nota bodembeheer.

Figuur: Wbb-locaties in het plangebied (paars en bruin gearceerd)

Bodembedreigende activiteiten nu en uit het verleden

Alle locaties waar door bodembedreigende activiteiten bodemverontreiniging kan zijn ontstaan, zijn landelijk in kaart gebracht (project Landsdekkend Beeld 2005). De locaties die binnen het plangebied zijn aangewezen als HBB-locatie zijn aangeduid in de onderstaande figuur. HBB is de afkorting van Historisch Bodembestand. Hierin zijn naast de locaties met potentieel bodembedreigende activiteiten (aangeduid met een roze vierkantje) ook gedempte sloten opgenomen (aangeduid met een blauwe lijn). Gedempte sloten zijn bodemverdachte locaties als de aard van het dempingsmateriaal en de herkomstlocatie niet bekend zijn. Locaties waar een ondergrondse tank of een bedrijf aanwezig is (geweest) worden weergegeven met een blauw rondje. Bedrijven kunnen opslagen hebben of activiteiten verrichten die de bodemkwaliteit kunnen aantasten. Door het voorschrijven van bodembeschermende voorzieningen in de vergunning of melding wordt getracht dit te voorkomen. Actuele informatie over inrichtingen die onder de werking van de Wet milieubeheer (Wm) vallen is beschikbaar bij de Omgevingsdienst regio Utrecht.



HBB-locaties

Verrichte bodemonderzoeken

De bodemonderzoeken die bij de Omgevingsdienst regio Utrecht bekend zijn, worden ingevoerd in het Bodeminformatiesysteem.

Ontwikkelingen

In het plangebied is sprake van een aantal ontwikkelingen. Van deze locaties is de bodemgeschiktheid nader bekeken in relatie tot het beoogde gebruik.

De woning aan Vreelandseweg 6 mag reeds bewoond worden met de restrictie dat sprake moet zijn van een dienstwoning. Voor de humane risico's maakt het echter geen verschil of gewoond wordt in een dienstwoning of gewone burgerwoning. Het afwijken van het bestemmingsplan maakt op dit punt geen verschil. Het zelfde principe geldt ook voor Vreelandseweg 6A, zij het dat voorheen hier een kantoor was gevestigd. Ook in een kantoor verblijven langer dan 2 uren per dag mensen. Omdat verder ten opzichte van de oorspronkelijke bestemming de oppervlakte verblijfsruimte niet is toegenomen, is onderzoek in verband met het afwijken van het bestemmingsplan niet aan de orde. Omdat het terrein om de woning wordt heringericht is door de initiatiefnemer bodemonderzoek uitgevoerd⁴. Uit dit onderzoek blijkt dat het terrein geschikt is voor het beoogde gebruik. Op het terrein is wel een geringe hoeveelheid met lood verontreinigde grond aanwezig. Hiervoor is een plan van aanpak opgesteld⁵ om dit te verwijderen of te isoleren. Dit plan van aanpak is op 2 mei 2018 door de Omgevingsdienst regio Utrecht in orde bevonden (Z-2015-20375/ 65471).

Voor de percelen Vreelandseweg 11, 13, 17 en 19 zijn in de loop van de tijd meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd welke als bijlage aan dit bestemmingsplan zijn ge-

⁴ Bijlage 17: Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Vreelandseweg 6-6a in Nigtevecht, LAWIJN, 30 januari 2018

⁵ Plan van aanpak Vreelandseweg 6A te Nigtevecht (LAWIJN advies& management kenmerk 18.3483-A1; april 2018)

voegd^{6, 7, 8}. De conclusie en aanbeveling volgt uit het laatste onderzoek is als volgt: resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit (nog) niet aanvaardbaar wordt geacht en zodoende een belemmering kan vormen voor de geplande nieuwbouw. Met een nader onderzoek dient de omvang van de geconstateerde verontreinigingen nader bepaald te worden. Nader onderzoek naar de omvang van de vervuiling is vervolgens uitgevoerd⁹. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de ondergrond van nagenoeg alle boringen sterke verhogingen aan zware metalen worden gemeten. Het gaat dan met name om koper, lood en zink, en incidenteel ook om cadmium en nikkel. Met name in zuidelijke richting (perceel nummer 13) is de verontreiniging horizontaal niet ingekaderd, dit dient in een 2^e fase alsnog te geschieden.

Wel kan reeds gesteld worden dat sprake is van een '*geval van ernstige bodemverontreiniging*', en dus ook van een saneringsnoodzaak in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb). Het bevoegd gezag Wet bodembescherming is inmiddels akkoord met een BUS-melding immobiel voor de sanering van de bodem¹⁰. Het terrein wordt gesaneerd door middel van het aanbrengen van een duurzame aaneengesloten afdeklaag gecombineerd met ontgraving. Daar ter plaatse van de verontreiniging een parkeerkelder gepland is, zal (het grootste deel van) de verontreiniging in dat kader verwijderd worden.

Een deel van de verontreiniging zal in een 2^e fase (met name in zuidelijke richting) nog nader ingekaderd moeten worden. Dit is afhankelijk van de bouwplannen en geplande ontgravingen. De constatering dat bepaalde gehalten de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijden, kan tot slot consequenties hebben bij eventuele grondafvoer; de vrijkomende grond is binnen of buiten het perceel niet noodzakelijkerwijs toepasbaar. Afhankelijk van de bestemming en toepassing zal bij afvoer van de grond om een partijkeuring conform het protocol uit het Besluit bodemkwaliteit worden gevraagd. Sterk verontreinigde is niet als landbodem herbruikbaar. Graafwerkzaamheden ter plaatse zijn niet toegestaan zonder goedkeuring van een BUS-melding niet toegestaan. Deze BUS melding zal bij de aanvraag omgevingsvergunning moeten worden ingediend en wordt door het bevoegd gezag beoordeeld.

Met de ingediende BUS-melding kunnen de kosten voor de sanering van het noordelijke deel voor de ontwikkelaar inzichtelijk worden gemaakt.

Op het terrein van de betonfabriek is sprake van bodemverontreinigingen die reeds eerder onderzocht en geregistreerd zijn. Deze bodemverontreinigingen zijn bij het bevoegd gezag bekend onder de Wbb-codes UT032900047 en UT032900139. Het noordelijke deelgebied betreft een afgeronde sanering. De contouren van de restverontreiniging van het grondwater vallen niet samen met de gebieden binnen het plan-

⁶ Bijlage 8: Inventariserend bodemonderzoek Vreelandseweg 11 te Nigtevecht, Grondslag, 12 januari 2000.

⁷ Bijlage 9: Verkennend (water)bodemonderzoek Locatie aan de Vreelandseweg 11,13, 17 en 19, Inpijn-Blokpoel Milieu BV, 6 januari 2014.

⁸ Bijlage 10: Separaat deelmonsteronderzoek Locatie aan de Vreelandseweg 11,13, 17 en 19, 21 januari 2015.

⁹ Bijlage 15: Nader bodemonderzoek fase 1 aan de Vreelandseweg 11-13 te Nigtevecht, Inpijn-Blokpoel Milieu BV, 26 oktober 2015

¹⁰ Bijlage 18: Instemmen BUSmelding Vreelandseweg-13, RUD, 18 januari 2018

gebied waar een functiewijziging plaatsvindt. Op het zuidelijke terreindeel (oranje/bruin in de figuur) is plaatselijk sprake van ernstige bodemverontreiniging, maar deze locaties zijn afgedekt met een betonvloer waardoor directe contactmogelijkheden weggenomen zijn.

Hoewel er diverse wijzigingen plaatsvinden op het terrein, wijzigt de gebruiksfunctie van de gronden in het plangebied (industrie) niet. Relevante wijzigingen ten aanzien van het verblijf van personen op het terrein is de realisatie van een nieuwe productiehal en de realisatie van een logiesfunctie. De nieuwe productiehal wordt gerealiseerd door herinrichting van de bestaande werkplaats (waar de verontreiniging is en blijft afgedekt met een betonvloer). Voor beide functies geldt dat sprake is van ruimten waar mensen meer dan 2 uur per dag kunnen verblijven. Er is dus geen sprake van een wijziging van het gebruik van de loods in een gevoeliger gebruik. Een nieuwe logieslocatie wordt op de eerste verdieping van een bestaand (kantoor)pand gevestigd. Nader onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Bij de overige wijzigingen op het terrein (plaatsing van enkele silo's) vinden slechts zeer beperkt bodemingrepen plaats.

Conclusie

Het grootste deel van het plangebied maakt deel uit van een Wbb-locatie of is ingedeeld onder de bodemfunctieklassie industrie. Daarmee kan worden geconcludeerd dat het aannemelijk is dat de bodemkwaliteit in het plangebied slechter is dan op basis van de verschillende functies gewenst is. Vanuit bodemperspectief zijn de beoogde ontwikkelingen haalbaar waarbij in een enkel geval een saneringsinspanning nodig is.

4.2.2 Geluid

Toetsingskaders

Wet geluidhinder, wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn voor wegverkeerslawaaï zones opgenomen, waarbinnen regels zijn gesteld omtrent bescherming van geluidgevoelige objecten. Zo dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, kortweg binnen zones langs wegen, de waarden zoals vastgesteld in de Wet geluidhinder in acht te worden genomen (art. 76 Wet geluidhinder). Voor geluidsgevoelige gebouwen binnen de zone van een weg geldt (behoudens artikelen 83, 100 en 100a) een voorkeursgrenswaarde van Lden 48 dB. Wegen waarvoor een maximum toegestane snelheid geldt van 30 km/uur en die binnen een als woonerf aangeduid gebied liggen zijn niet gezoneerd en daardoor niet onderzoeksplchtig.

De geluidsimmissie van een verkeersweg is afhankelijk van het aantal rijstroken en ook van de aard van de omgeving. Daarom heeft een geluidszone langs een weg niet één standaardbreedte. In art. 74 Wgh wordt de omvang van de zone voor de verschillende situaties aangegeven. Voor een weg, niet zijnde een auto(snel)weg, binnen de bebouwde kom:

- bestaande uit drie of meer rijstroken of drie of meer sporen: 350 meter
- bestaande uit een of twee rijstroken of een of meer sporen: 200 meter

Voor een weg buiten de bebouwde kom én voor een auto(snel)weg:

- voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter

- voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken of drie of meer sporen: 400 meter
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken of een of twee sporen: 250 meter

Wet geluidhinder, industrielawaai

Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds.

Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluidsproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.

De basis van de zonering voor industrielawaai is het bestemmingsplan. Er is sprake van een industrieterrein in het kader van de Wet geluidhinder (art. 1 Wgh) als in het bestemmingsplan voor een bepaald terrein in hoofdzaak een bestemming is gegeven voor de vestiging van inrichtingen én waarvan de bestemming voor het gehele terrein of een gedeelte daarvan de mogelijkheid insluit van vestiging van 'grote lawaaimakers'

Om verwarring met spreektaal te vermijden wordt in het algemeen gesproken over 'gezoneerd industrieterrein'. In onderdeel D van Bijlage I Bor is vastgelegd welke inrichtingen als grote lawaaimaker moeten worden beschouwd. Volgens art. 40 Wgh moet tegelijk met het ontstaan van een industrieterrein een zone rond het industrieterrein vastgelegd worden. Daarbij geldt volgens hetzelfde art. 40 Wgh (en art. 53 voor bestaande zones) dat buiten de zone de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

Buiten de zone gelden er geen beperkingen voor (geluidsgevoelige) bestemmingen. Binnen de zone zijn er wel beperkingen voor het bestemmen van geluidsgevoelige bestemmingen. Voor woningen en andere geluidsgevoelige objecten in de zone geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Door een 'hogere waarde procedure' kan een hogere geluidsbelasting (hogere waarde) worden toegestaan op woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen of geluidsgevoelige terreinen. Deze verhoging is mogelijk tot een maximale ontheffingswaarde. Deze maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van de situatie (zoals nieuwe of bestaande woningen).

Een gezoneerd industrieterrein is in ieder geval voor een deel bestemd voor de vestiging van grote lawaaimakers. Naast grote lawaaimakers kunnen ook voor andere type inrichtingen en functies bestemde gronden onderdeel zijn van het industrieterrein (art. 1, Wet geluidhinder).

Het opnemen van de zone in het bestemmingsplan biedt duidelijkheid over de afbakening van het terrein (binnenste begrenzing). Bijvoorbeeld in situaties waarbij gronden met de bestemmingen "bedrijf-grote lawaaimaker", "bedrijf", "maatschappelijk" en/of "water" naast elkaar liggen. De begrenzing van de vigerende zone is opgenomen in het zonebesluit of het bestemmingsplan.

Wet geluidhinder, hogere waarden

Op 15 mei 2012 heeft de gemeente Beleidsregels voor het vaststellen van Hogere Waarden vastgesteld (www.overheid.nl).

In de Wgh een onderzoeksplicht is opgenomen naar maatregelen die kunnen leiden tot een geluidsniveau dat onder de ten hoogst toelaatbare waarde blijft. Bij het treffen van maatregelen wordt daarnaast een voorkeursvolgorde genoemd voor het beheersen van geluidhinder: eerst bronmaatregelen, dan maatregelen in het overdrachtsgebied tussen bron en ontvanger en dan pas maatregelen bij het object dat de geluidsbelasting ondervindt. Naarmate de overschrijding van de ten hoogst toelaatbare waarde groter is of dat er meerdere mogelijkheden voor de ruimtelijke inrichting van de betreffende locatie mogelijk zijn, is er een beter onderbouwde afweging vereist van:

- de mogelijke maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevels van de geluidsgevoelige bestemmingen terug te dringen;
- de wijze waarop een aanvaardbaar akoestisch klimaat kan worden gegarandeerd.

De gemeente zet in op het verbeteren van het akoestisch woon- en leefklimaat door het voorkomen van nieuwe geluidhinder, het verbeteren van de kwaliteit van de buitenruimte en het oplossen van bestaande (sanerings)situaties.

Het gemeentelijk beleid voor het vaststellen van hogere waarden steunt op twee pijlers:

- wettelijk vereiste afweging van mogelijke maatregelen;
- gemeentelijke eisen aan een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

Een hogere waarde mag alleen worden verleend indien maatregelen om wel aan de ten hoogst toelaatbare waarde te voldoen onvoldoende doeltreffend zijn of overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Het wettelijk kader schrijft daarbij voor dat ten behoeve van het terugdringen van de geluidsbelasting achtereenvolgens de volgende soorten maatregelen dienen te worden gezien:

- maatregelen aan de bron (geluidsreducerende wegdekverharding, verminderen verkeer, verlagen snelheid, maatregelen bij bedrijven);
- maatregelen in het overdrachtsgebied tussen bron en ontvanger (geluidsscherming, vergroten afstand tussen bron en ontvanger);
- maatregelen bij de ontvanger (dove gevels/vliesgevels, gevelisolatie maatregelen).

Bij het vaststellen van hogere waarden moet worden afgewogen of de eventuele cumulatieve van geluid mogelijk leidt tot een onaanvaardbaar akoestisch klimaat. Het gaat hierbij zowel om bronnen van dezelfde soort (bijvoorbeeld verschillende wegen) als om bronnen van verschillende soorten (bijv. weg- en spoorweglawaai). Hierbij moet indien relevant ook rekening worden gehouden met vliegtuiglawaai.

Een hogere waarde kan slechts worden verleend wanneer het geluidgevoelige object waarvoor de hogere waarde wordt aangevraagd:

een geluidsluwe zijde heeft, waarbij:

- indien sprake is van meerdere soorten geluidsbronnen (weg, spoor en/of industrie), de geluidsbelasting voor elke bron onder de betreffende ten hoogst toelaatbare waarde ligt (op cumulatie van verschillende bronnen wordt hieronder apart ingegaan);
- als op sterk geluidsbelaste locaties waarbij sprake is van een 'lawaaige' geluidsbelasting (zie tabel bij begripsomschrijving) ten gevolge van meer dan één geluidsbron op meer dan een gevel de bovenstaande doelstelling moeilijk te realiseren is; de geluidsbelasting aan de geluidsluwe zijde ten minste 10 dB/dB(A) lager dan de geluidsbelasting van de hoogst geluidsbelaste zijde; de geluidsluwe zijde valt dan in de geluidsklasse 'onrustig' of lager (zie tabel bij begripsomschrijving);
- in een geluidsluwe zijde ook kan worden voorzien door een bouwkundige maatregel zoals een loggia toe te passen.

een geluidsluwe buitenruimte heeft, waarbij:

- het geluidsniveau in deze buitenruimte van de woning (indien gelegen aan de bronzijde) niet meer dan 5 dB hoger mag zijn dan de ten hoogste toelaatbare waarde of de als geluidsluw aangemerkte gevel (indien de geluidsbelasting van deze hoger is dan de ten hoogste toelaatbare waarde);
- ook bij andere geluidsgevoelige gebouwen naar een geluidsluwe buitenruimte wordt gestreefd, dit is echter geen eis;
- indien geen geluidsluwe buitenruimte mogelijk is, serres of afsluitbare balkons kunnen worden toegepast.

ten minste 30% van het vloeroppervlak van de gebruiksruidten, waaronder ten minste 1 slaapkamer, gelegen is aan de geluidsluwe zijde:

- voor zover relevant, geldt dat op eenzelfde wijze voor andere geluidsgevoelige bebouwing: in scholen het merendeel van de leslokalen aan de luwe zijde etc.;
 - Deze eis geldt alleen indien het betreffende plan hierin reeds inzicht kan bieden.
-
- de gecumuleerde geluidsbelasting niet leidt tot een onaanvaardbare geluidsbelasting (overschrijding van de maximale hogere waarde). Om te bepalen of hiervan sprake is wordt de gecumuleerde waarde weer teruggerekend naar de bronsoort, conform hoofdstuk 2 van bijlage 1 van het Reken- en meetvoorschrift 2006. Indien relevant moet er bij de cumulatie ook rekening worden gehouden met vliegtuiglawaai.
 - In geval van de hoogste of op-één-na-hoogste geluidsklasse ('Lawaaig' of 'Zeer Onrustig' uit tabel 2 in hoofdstuk 3), de eerstelijns bebouwing ten opzichte van de bron zodanig wordt gesitueerd dat zij bijdraagt aan de afscherming van het erachter gelegen gebied.
 - de afschermende werking voor de achterliggende bebouwing moet worden aangetoond. De geluidsbelasting in de 2^e lijnsbebouwing ligt waar mogelijk onder de ten hoogst toelaatbare waarde;

- deze eisen gelden ook voor andere geluidsgevoelige bestemmingen.

Het ontwerp besluit Hogere Waarden is tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Wabo, industrielawaai, Activiteitenbesluit

In het Activiteitenbesluit staan milieuregels, vooral voor bedrijven. Alle bedrijven in Nederland vallen onder het Activiteitenbesluit, behalve als ze geen 'inrichting' zijn. Veel van de voorschriften van het Activiteitenbesluit zijn verder uitgewerkt in de Activiteitenregeling. In het Activiteitenbesluit staan regels per soort milieubelastende activiteit (bijvoorbeeld metaalbewerking) en per soort milieubelasting (bijvoorbeeld geluid). Soms is het mogelijk om met 'maatwerkvoorschriften' af te wijken van de regels van het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit kent verschillende regels voor verschillende type inrichtingen. Het Activiteitenbesluit maakt een onderscheid tussen inrichtingstype A, B en C.

Het beschermingsniveau tegen geluidhinder is geregeld in Afdeling 2.8 Geluidhinder. Het Activiteitenbesluit geeft doelvoorschriften voor geluid. De voorschriften zijn doorgaans van toepassing op het bedrijf als geheel en niet op afzonderlijke activiteiten. Het besluit en de ministeriële regeling schrijven geen specifieke geluidsmaatregelen voor.

Het Activiteitenbesluit biedt aan een beperkt aantal objecten bescherming. Het gaat om gevoelige gebouwen (waaronder woningen) en gevoelige terreinen. Het Activiteitenbesluit sluit hierbij aan bij het begrippenkader uit de Wet geluidhinder.

In algemene zin biedt het Activiteitenbesluit bescherming tegen het geluid veroorzaakt door de:

- in de inrichting aanwezige installaties en toestellen
- in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en
- laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting.

Het Activiteitenbesluit bevat voor veel verschillende situaties uitzonderingen. Enkele voorbeelden van activiteiten die voor de beoordeling van het geluid niet worden beschouwd zijn:

- het maximale geluidsniveau van laad- en losactiviteiten in de dagperiode
- het stemgeluid van spelende kinderen op een speelplaats
- het ten gehore brengen van onversterkte muziek tenzij en voor zover daarvoor bij gemeentelijke verordening regels zijn gesteld

Het Activiteitenbesluit bevat standaard waarden voor het beschermingsniveau tegen geluidhinder. Het gaat om het toegestane langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{A,T}$) en het maximale geluidsniveau (L_{Amax}).

Voor de meeste inrichtingen geldt de onderstaande tabel.

Norm dB(A)	Periode (uur)		
	07.00-19.00	19.00-23.00	23.00-07.00
L_{Ar,LT} op gevel van gevoelige gebouwen	50	45	40
L_{Ar,LT} in geluidsgevoelige ruimten en verblijfsruimten van in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35	30	25
L_{Amax} op gevel van gevoelige gebouwen	70	65	60
L_{Amax} in geluidsgevoelige ruimten en verblijfsruimten van in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55	50	45
L_{Ar,LT} op gevel van gevoelige gebouwen gelegen op een bedrijventerrein	55	50	45
L_{Amax} op gevel van gevoelige gebouwen gelegen op een bedrijventerrein	75	70	65
Gebouwen gelegen op een gezond industrieterrein	Geen bescherming	Geen bescherming	Geen bescherming

In het Activiteitenbesluit is een aantal mogelijkheden voor individueel maatwerk opgenomen. Het gaat bijvoorbeeld om:

- Het vaststellen van een hogere of lagere waarde dan de standaard geluidsnorm.
- Het aanwijzen van een ander beoordelingspunt dan een geluidsgevoelig object als punt waarop de geluidsnorm geldt.
- Het vaststellen van voorzieningen en gedragsregels om te bereiken dat aan de geluidsnormen wordt voldaan. Bijvoorbeeld het dichthouden van ramen en deuren of aanbrengen van geluidsbegrenzers bij muziekgeluid.
- Het vaststellen van maatwerkvoorschriften om indirecte geluidhinder te voorkomen op grond van de zorgplichtbepaling.

Cumulatie

Het komt voor dat een woning of een andere geluidsgevoelige bestemming zich in twee of meer geluidszones van aparte geluidsbronnen bevindt. In een dergelijke situatie is een onderzoek naar de gecumuleerde geluidsbelasting noodzakelijk. Wordt een hogere-waardenprocedure gevolgd, dan moet het bevoegd gezag motiveren dat de gecumuleerde geluidsbelasting aanvaardbaar is.

Er zijn geen wettelijke grenswaarden van toepassing voor gecumuleerde geluidsniveaus als gevolg van meerdere bedrijven. Voor een afweging van een goede ruimtelijke ordening kan aangesloten worden bij de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering en de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening. In een gemengd gebied kan voor cumulatie van geluid worden uitgegaan van een streefwaarde 55 dB(A)-etmaalwaarde. Voorwaarde is hierbij wel dat in de verblijfsruimte van woningen een etmaalwaarde van maximaal 35 dB(A) is gewaarborgd. Een hogere gecumuleerde geluidbelasting dan 55 dB(A) op de gevel dient grondig gemotiveerd te worden door het bevoegd gezag.

Binnen het plangebied zijn ook enkele niet-geluidgevoelige bestemmingen, bedrijfspwoningen en woningen gelegen op een bedrijventerrein aanwezig. De niet geluidgevoelige bestemmingen en de bedrijfspwoningen behoeven een lager beschermingsniveau dan de woningen. De bedrijfspwoningen behoeven geen bescherming voor het geluid dat binnen de eigen inrichting geproduceerd wordt. De burgerwoningen die zijn gelegen op een bedrijventerrein hebben een lager beschermingsniveau.

Bij de beoordeling van de gecumuleerde geluidsniveaus wordt voor bestaande en nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (niet zijnde bedrijfspwoningen) uitgegaan van een streefwaarde van 55 dB(A). Voor bedrijfspwoningen gelegen op een bedrijventerrein wordt een streefwaarde van 60 dB(A)-etmaalwaarde gehanteerd. Voor een woning op het gezoneerde industrieterrein en niet-geluidgevoelige bestemmingen waar wel een acceptabel woon- en leefklimaat gewenst is wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening een streefwaarde van 65 dB(A)-etmaalwaarde gehanteerd. Als de gecumuleerde geluidsbelasting boven deze waarde komt is een aanvullende motivatie over het realiseren van een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk.

Als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure is door de ODRU een onderzoek uitgevoerd naar de gecumuleerde geluidsbelasting. Dat onderzoek is opgenomen in bijlage 6.

Maximale geluidsniveaus

Voor het beoordelen van de optredende maximale geluidsniveaus wordt aangesloten bij de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening en het Activiteitenbesluit. Daar worden voor de dagperiode maximale geluidsniveaus tot 70 dB(A) toelaatbaar geacht. In uitzonderlijke situaties kan deze waarde verhoogd worden tot 75 dB(A). Conform het Activiteitenbesluit worden maximale geluidsniveaus als gevolg van laad- en losactiviteiten gedurende de dagperiode buiten beschouwing gelaten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ze wel meegenomen in de berekeningen.

Gedurende de avondperiode is een waarde van maximaal 65 dB(A) toegestaan en gedurende de nachtperiode een waarde van maximaal 60 dB(A). In het Activiteitenbesluit wordt voor de maximale geluidsniveaus onderscheid gemaakt tussen woningen gelegen op of buiten een bedrijventerrein. Voor woningen op een bedrijventerrein worden grenswaarden van 75, 70 en 65 dB(A) gehanteerd voor respectievelijk de dag-

, avond- en nachtperiode. Daar waar de grenswaarden voor maximale geluidsniveaus overschreden worden kan voor het beoordelen van de ruimtelijke ordening afgeweken worden van die grenswaarden. Belangrijk daarbij is het feit of het een reeds bestaande/vergunde situatie betreft.

Gevoelige objecten

In art. 1.1 van het Activiteitenbesluit is de definitie van gevoelige gebouwen gegeven:

- gevoelige gebouwen: woningen en gebouwen die op grond van art. 1 Wgh worden aangemerkt als andere geluidsgevoelige gebouwen, met uitzondering van die gebouwen behorende bij de betreffende inrichting

Woningen

Uit de definitie van woningen (art. 1.1 van het Activiteitenbesluit) blijkt dat een woning geluidsgevoelig is als het als voor het gebouw of gedeelte van een gebouw bewoning is toegestaan volgens het bestemmingsplan, beheersverordening of omgevingsvergunning tot afwijken van het bestemmingsplan of beheersverordening.

Dienstwoningen / bedrijfswoningen

Dienst- of bedrijfswoningen die **niet** tot de eigen inrichting behoren zijn woningen van derden. Deze dienst- of bedrijfswoning is voor andere inrichtingen dan de eigen inrichting een gevoelige gebouw en worden dus beschermd.

Dienst- of bedrijfswoningen die niet worden beschermd zijn:

- dienstwoningen behorende bij de eigen inrichting
- voormalige agrarische dienstwoning (bestemde plattelandswoning)
- dienstwoningen vallende onder overgangsrecht voormalige 8.40-AMvb's

Wonen op een bedrijventerrein

De woningen Vreelandseweg 4 en 6 zijn in dit plan bestemd als woningen gelegen op een bedrijventerrein. Voor deze woningen gelden verhoogde geluidnormen ingevolge artikel 2.17 lid 3 in de zin van het Activiteitenbesluit.

De woning Vreelandseweg 6 was voorheen een bedrijfswoning. Wegens bedrijfsbeëindiging en het gewijzigd gebruik van de bedrijfslocatie, is de bedrijfswoning bestemd als woning. Om bestaande bedrijven niet te belemmeren in hun bedrijfsvoering, wordt een zelfde beschermingsniveau voor de woning als voor een bedrijfswoning als acceptabel beschouwd. Aangezien de woning specifiek is bestemd als woning op een bedrijventerrein is ook duidelijk dat de woning een verminderd beschermingsniveau heeft.

Voor wat betreft de woning Vreelandseweg 4 is tevens besloten dat de woning bestemd dient te worden als woning op een bedrijventerrein, zodat een verminderd beschermingsniveau geldt ten aanzien van geluidhinder.

De woning wordt in de zin van het Activiteitenbesluit tot de sfeer van de inrichting Nagel Demontage & Recycling gerekend. Met het bestemmen van de woning als woning op een bedrijventerrein wordt de woning verminderd beschermd zodat het bedrijf Nagel Demontage & Recycling niet onevenredig wordt beperkt in haar bedrijfsuitvoering, terwijl nog wel bij de woning gesproken kan worden van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Andere geluidsgevoelige gebouwen

Een "ander geluidsgevoelig gebouw" wordt volgens art. 1 Wgh aangewezen in het Besluit geluidhinder. Als "ander geluidsgevoelig gebouw" zijn in art. 1.2 Bgh aangewezen:

- onderwijsgebouwen
- ziekenhuizen en verpleeghuizen
- verzorgingstehuizen
- psychiatrische inrichtingen
- kinderdagverblijven.

Gevoelige objecten op een gezoneerd industrieterrein Voor gevoelige objecten (gevoelige gebouwen en gevoelige terreinen) op een gezoneerd industrieterrein gelden de grenswaarden niet.

Beschrijving situatie

Algemeen

In het plangebied zijn de volgende bedrijven aanwezig:

- Nagel Demontage & Recycling (Vreelandseweg 4)
- Betonfabriek Nigtevecht (Vreelandseweg 10)
- Aannemersbedrijf (Vreelandseweg 10a)
- P. Nagel (Vreelandseweg 12)

Bestaande (en te handhaven) geluidsgevoelige bestemmingen (woningen) binnen het plangebied of in de nabijheid van het plangebied betreffen:

- Korte Velterslaan 1-13
- Vreelandseweg 2
- Vreelandseweg 4 (woning van derden gelegen op bedrijventerrein)
- Vreelandseweg 6 (woning van derden gelegen op bedrijventerrein)
- Vreelandseweg 6a (bedrijfswoning gelegen op gezoneerd industrieterrein)
- Vreelandseweg 12 (bedrijfswoning gelegen op bedrijventerrein)
- Vreelandseweg 14
- Vreelandseweg 23

Nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (woningen) binnen het plangebied betreffen:

- Nieuw te bouwen woningen Vechoever

Overige bestaande of nieuw te realiseren niet-geluidgevoelige bestemmingen betreffen:

- Vreelandseweg 21, recreatiewoning
- Vreelandseweg 10, logiesgebouw Betonfabriek Nigtevecht

Bedrijven

Voor de diverse individuele bedrijven zijn reeds diverse akoestische onderzoeken uitgevoerd. Dit betreft onderzoeken in het kader van ruimtelijke ordening, melding in het kader van het Activiteitenbesluit, vergunningen, maatwerkbesluiten en lopende aanvragen. Voor de bedrijven is uitgegaan van de aangevraagde/vergunde situatie of de bedrijfssituatie welke representatief is voor het bedrijf voor nu en de toekomst (10 jaar).

Nagel Demontage & Recycling (Vreelandseweg 4a)

Nagel Demontage & Recycling B.V. kan worden getypeerd als een aannemersbedrijf. Nagel is gespecialiseerd in montage en demontage van metalen onderdelen aan gebouwen, waaronder de installaties, op locatie. De bij deze werkzaamheden vrijkomende installaties en metalen en 'aanhangende' afvalstoffen worden, voor zover noodzakelijk, op de locatie Vreelandseweg 4a verder gedemonteerd, verkleind, gesorteerd, gescheiden en gescheiden opgeslagen. Verder beschikt het bedrijf over een containerservice.

In verband met een (veranderings)melding in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer (Activiteitenbesluit), de OBM-vergunningaanvraag, de aanvraag voor maatwerkvoorschriften en in het kader van een ruimtelijke ordeningsprocedure heeft Nagel Demontage & Recycling een onderzoek laten uitvoeren naar de akoestische situatie van de vestiging van het bedrijf aan de Vreelandseweg 4a te Nigtevecht. Het onderzoek is uitgevoerd door Adromi BV (R200667 versie 05 d.d. 17 juli 2017). De in dit onderzoek opgenomen bedrijfsactiviteiten zijn in het cumulatieve onderzoek opgesteld door de Omgevingsdienst regio Utrecht, van 10 juli 2018 gemodelleerd. Daarbij zijn alle relevante ontwikkelingen die plaatsvinden in het kader van dit bestemmingsplan gemodelleerd en beoordeeld. Zo is gebleken dat het langtijdgemiddelde geluidsniveau ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten van Nagel Demontage & Recycling op Vreelandseweg 6 en 6a afneemt doordat ter plaatse van Vreelandseweg 6a een extra loods wordt bestemd die zorgt voor geluidafschermende werking.

Betonfabriek Nigtevecht (Vreelandseweg 10)

Betonfabriek Nigtevecht fabriceert diverse betonproducten, waarbij onder andere triltafels en een triljuk worden gebruikt. De maximale productiecapaciteit bedraagt meer dan 100 ton per dag.

Voor de betonfabriek is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Bureau Peutz (rapport FE 1136-2-RA-006 d.d. 5 februari 2018). Het onderzoek dient ter onderbouwing van de ruimtelijke procedure en de aanvraag voor een omgevingsvergunning beperkte milieutoets (OBM) in combinatie met een melding Activiteitenbesluit, die nodig zijn in verband met de voorgenomen wijzigingen binnen de inrichting. Ook

wordt het onderzoek gebruikt voor het wijzigen van de geluidzone en het vaststellen van hogere waarden.

De Betonfabriek Nigtevecht ligt op een gezoneerd industrieterrein. Het bedrijf was reeds van rechtswege gezoneerd in het kader van de Wet geluidhinder. In het kader van de vaststelling van dit bestemmingsplan is beoordeeld welke geluidruimte de Betonfabriek Nigtevecht de komende 10 jaar nodig zal hebben voor de bedrijfsvoering. Dit heeft geresulteerd in een actueel beeld van de geluidproductie van het bedrijf. Bij het vaststellen van het gezoneerde industrieterrein en de geluidzone is rekening gehouden met de eerder vergunde rechten aan het bedrijf en is rekening gehouden met de gewenste bedrijfsvoering. De geluidzone omvat het gebied waar de totale geluidbelasting van de betonfabriek de waarde van 50 dB(A)-etmaalwaarde niet mag overschrijden. Uit het akoestisch onderzoek van Peutz blijkt dat op een aantal punten langs de zone de huidige/aangevraagde geluidsbelasting van de betonfabriek lager is dan de maximale waarde van 50 dB(A). Op deze punten is dus nog geluidruimte beschikbaar. De exacte omvang van de geluidruimte is niet bekend, omdat op andere posities de geluidruimte wel volledig wordt gevuld. Om bij de cumulatieberekeningen wel rekening te houden met deze geluidruimte, is de geluidsbelasting als gevolg van de betonfabriek steeds met 1 dB(A) opgehoogd. Deze geluidruimte is tevens in overeenstemming met de aangevraagde hogere waarden.

Aannemersbedrijf Vreelandseweg 10a)

Binnen de inrichting van aannemersbedrijf vinden op beperkte schaal werkzaamheden in de bedrijfshal en transportbewegingen van en naar de inrichting plaats. Voor het aannemersbedrijf aan de Vreelandseweg 10a is in 2006 een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Bureau Peutz (rapport FD 1136-11-RA d.d. 12 september 2006). De maatgevende bestaande woning voor ligt aan de Vreelandseweg 19. In het akoestisch rekenmodel voor het bepalen van de gecumuleerde geluidsbelasting is voor het aannemersbedrijf de geluidruimte gemaximaliseerd. Hiervoor is rekening gehouden met een toename van 4 dB(A) gedurende de dagperiode. In dat geval wordt voor de bestaande woning aan de Vreelandseweg 19 precies voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Omdat binnen het bedrijf geen werkzaamheden plaatsvinden gedurende de nachtperiode is het cumulatiemodel hierop aangepast.

P. Nagel (Vreelandseweg 12)

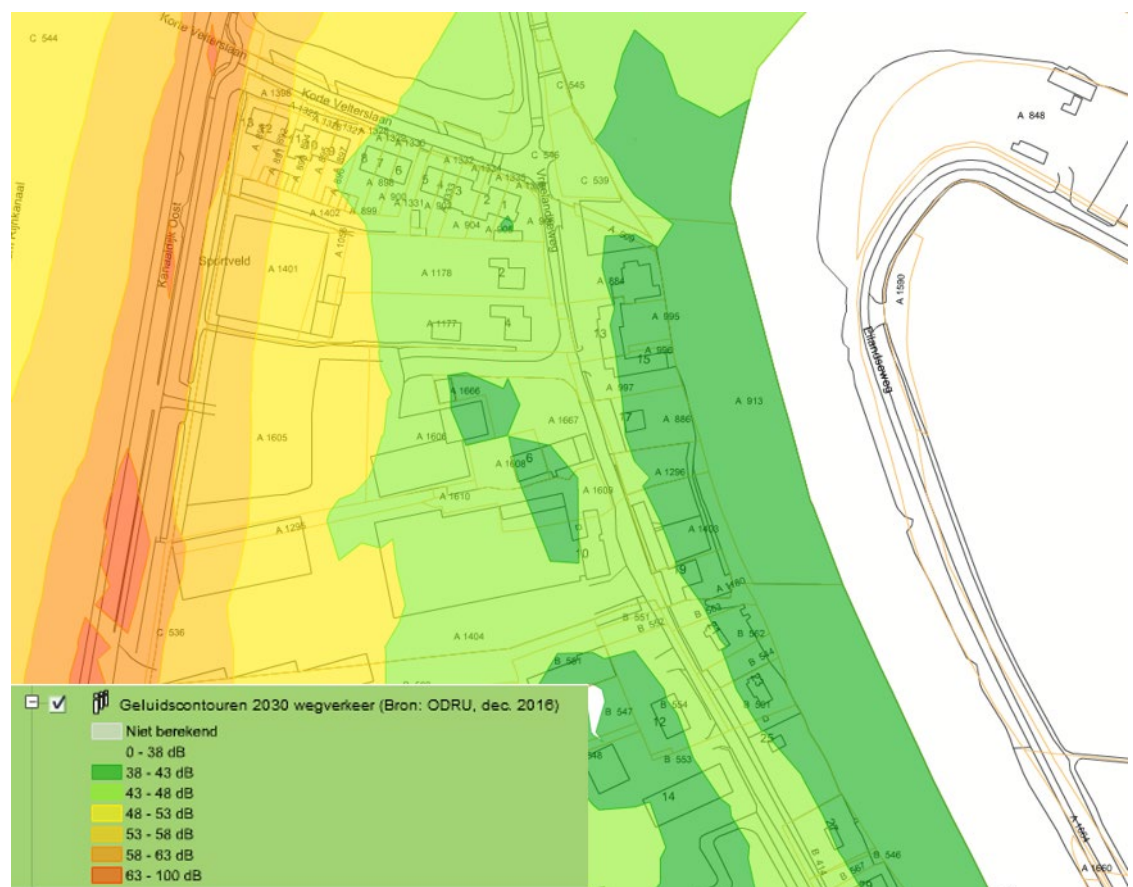
Binnen de inrichting van P. Nagel vinden vooral uitpandig metaalbewerkingswerkzaamheden plaats. Daarnaast vindt verlading en storten van metaal plaats. Voor de akoestische modelvorming is gebruikt gemaakt van het onderzoek van Peutz dat is opgesteld voor de ruimtelijke onderbouwing richting Vreelandseweg 12 (Peutz OB 15545-1-NO-004 d.d. 23 juni). Voor Vreelandseweg 12 is in het Peutz onderzoek overigens uitgegaan van het akoestisch onderzoek R065341aaA1.md, "Nagel te Nigtevecht; Akoestisch onderzoek Vreelandseweg 4 en 12" d.d. 17 april 2007 door LBP|Lichtveld Buis & Partners dat onderdeel uitmaakte van de verleende milieuvergunning. Aanvullende daarop is rekening gehouden met het geluidscherm met een hoogte van 3 m dat geplaatst is op de terreingrens tussen Vreelandseweg 12 en 14. Met dit geluidscherm wordt bij de woning aan de Vreelandseweg 14 juist voldaan aan de grenswaarde van het Activiteitenbesluit gedurende de dagperiode. Ten behoeve van het cumulatieonderzoek is een locatiebezoek gebracht om het scherm te inspecteren. Daaruit is gebleken dat het geluidscherm absorberend is uitgevoerd aan de zijde van de Vreelandseweg 12. Het model is hierop aangepast. Inrichtinghouder heeft in zijn zienswijze aangegeven dat hij ook gedurende de nacht- en avondperiode activi-

teiten verricht en daarnaast langere bedrijfsduren heeft dan aangehouden in het akoestisch onderzoek dat ten grondslag ligt aan de berekeningen. De genoemde activiteiten zijn echter niet gemeld in het kader van het Activiteitenbesluit, noch is daarvoor een OBM-vergunning aangevraagd of verleend. Onderzocht is of de inrichting in het kader van het Activiteitenbesluit, geluidruimte heeft om de genoemde activiteitenbesluit te verrichten. De genoemde activiteiten zouden niet voldoen aan de geluidsgrenswaarden in het kader van het Activiteitenbesluit. In het kader van het bestemmingsplan is daarom enkel rekening gehouden met de hiervoor genoemde geluidsonderzoeken.

Geluidsbelasting in relatie tot een goede ruimtelijke ordening Wegverkeer

De Vreelandseweg is, ter hoogte van het plangebied, een 50 km-weg met 1 rijstrook. Op circa 200 meter ligt de Kanaaldijk Oost. Aan de overkant van de Vecht bevindt zich de Eilandseweg. De verkeersintensiteit van de Kanaaldijk Oost ligt op circa 3.000 motorvoertuigen per etmaal. De intensiteiten van de Vreelandseweg en de Eilandseweg liggen onder de 1.000 motorvoertuigen per etmaal. De Vreelandseweg en de Kanaaldijk Oost hebben ter plaatse van een plangebied een 60 km/h regime, De Eilandseweg heeft een snelheidsregime van 80 km/uur (bron: Google streetview) waardoor formeel gezien akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

In onderstaande geluidsbelastingkaart is echter de actuele cumulatieve geluidssituatie vanwege wegverkeerslawaai (zonder aftrek ex 110g Wgh) voor peiljaar 2030 in beeld gebracht:



Uit bovenstaande geluidbelastingkaart blijkt dat de geluidbelasting onder de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB ligt.

Gecumuleerde geluidsniveaus

In het cumulatieonderzoek van de ODRU zijn de gecumuleerde geluidsniveaus als gevolg van de onderzochte bedrijven bepaald. De geluidsbelasting van wegverkeer is dusdanig laag dat dit geen effect heeft op het totale gecumuleerde niveau. Daarom is alleen de cumulatie van het geluid van de omliggende bedrijven onderzocht.

Bestaande woningen (niet zijnde bedrijfswoningen)

Uit de resultaten van de cumulatieberekeningen blijkt dat de gecumuleerde geluidsbelasting bij de bestaande geluidsgevoelige bestemmingen (niet zijnde bedrijfswoningen of woningen op een bedrijventerrein) maximaal 56 dB(A) bedraagt bij de woning aan de Vreelandseweg 19. Ter plaatse van de locatie Vreelandseweg 19 is het bouwen van een nieuwe woning bestemd. Omdat de woning Vreelandseweg 19 mogelijk binnen afzienbare periode wordt gesloopt, achten wij het aanvaardbaar dat daar tijdelijk een gecumuleerde geluidsbelasting van 56 dB(A) optreedt. De geluidsbelasting op de nieuwe geluidsgevoelige bestemming is vanwege de enigszins veranderde locatie is weliswaar lager maar bedraagt nog altijd (afgerond) 56 dB(A). Voor alle overige bestaande woningen in de nieuwe situatie wordt voldaan aan de streefwaarde van 55 dB(A).

Bedrijfswoningen en woningen op een bedrijventerrein

De gecumuleerde geluidsbelasting bij bedrijfswoningen bedraagt maximaal 66 dB(A) bij de woning aan de Vreelandseweg 12. Deze geluidsbelasting wordt echter volledig bepaald door het bedrijf waartoe deze woning behoort. Zonder de geluidsbelasting van de eigen inrichting bedraagt de gecumuleerde waarde slechts 47 dB(A). Voor de overige bedrijfswoningen en woningen gelegen op een bedrijventerrein wordt voldaan aan de streefwaarde. Na het opleveren van het cumulatie-onderzoek is er een aanvraag ingediend voor de nieuwbouw van de woning Vreelandseweg 4. De nieuwe woning komt enkele meters naar achteren te liggen (t.o.v. de Vreelandseweg). Er is in een aparte notitie onderzocht wat het effect hiervan is (notitie geluid Vreelandseweg 4, ODRU, 26 oktober 2018, kenmerk Z-2018-60139 / D – 15938). Daarin is geconcludeerd dat de geluidbelasting op Vreelandseweg 4 iets toeneemt, maar de conclusies van het cumulatie-onderzoek niet veranderen.

Plan Vechtoever

De gecumuleerde geluidsbelasting is bij 5 van de 6 bouwblokken van Plan Vechtoever ruimschoots lager dan de streefwaarde van 55 dB(A)-etmaalwaarde. Alleen bij het meest zuidelijk gelegen bouwblok (ter plaatse van de huidige Vreelandseweg 19) is de gecumuleerde geluidsbelasting hoger. Ter hoogte van de Vreelandseweg 19 (en in de nieuwbouwsituatie het meest zuidelijke bouwblok van Plan Vechtoever) is gedurende de dagperiode sprake van maximaal 56 dB(A). Deze waarde is slechts 1 dB(A) hoger dan de streefwaarde en is toelaatbaar indien geen maatregelen mogelijk zijn en indien aangetoond kan worden dat nog altijd voldaan kan worden aan de eis voor het binnenniveau van 35 dB(A)-etmaalwaarde. Bovendien betreft het hier een bestaande situatie gezien de ligging van de huidige woning Vreelandseweg 19 en ligt het in de verwachting dat deze woning wordt geamoveerd.

De gecumuleerde geluidsbelasting bij dit bouwblok wordt in min of meer gelijke mate bepaald door twee van de vier beschouwde bedrijven waardoor maatregelen niet zonder meer mogelijk zijn. Bovendien is de gevelwering van de nieuw te bouwen wonin-

gen minimaal 20 dB op basis van het Bouwbesluit. Door middel van een gevelweringberekening moet aangetoond worden dat voor dit bouwblok een minimale gevelwering van 21 dB gerealiseerd kan worden. Ook voor het meest zuidelijk gelegen bouwblok is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Niet-geluidgevoelige bestemmingen

De geluidbelasting bij de logiesfunctie aan de Vreelandseweg 10 vanwege alle bedrijven samen bedraagt maximaal 59 dB(A) etmaalwaarde (waarvan 57 dB(A) vanwege het eigen bedrijf). Dit is lager dan de eerder benoemde streefwaarde van 65 dB(A). Overigens is in de avond- en nachtperiode sprake van veel lagere geluidsniveaus, omdat de betonfabriek dan nauwelijks in bedrijf is. In de dagperiode, als de betonfabriek wel in bedrijf is, verblijven de werknemers in het algemeen ook niet in de voor logies bestemde ruimten maar zijn zij werkzaam in de betonfabriek.

Geconcludeerd wordt dat een logiesfunctie op de eerste etage van het kantoor van Betonfabriek Nigtevecht akoestisch inpasbaar is, zowel voor wat betreft geluid van de eigen inrichting als van omliggende bedrijven. Ter plaatse van de logiesfunctie is sprake van een acceptabel leefklimaat. Ook worden omliggende bedrijven door de realisatie van de logiesfunctie niet beperkt in hun bedrijfsvoering.

Bij de recreatiewoning aan de Vreelandseweg 21 wordt een gecumuleerde geluidsbelasting van 58 dB(A) berekend. Dit is lager dan de streefwaarde van 65 dB(A) en daarmee is ook bij deze woning sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Maximale geluidsniveaus

Uit de berekeningen blijkt dat op diverse posities en in alle etmaalperiodes sprake is van overschrijding van de grenswaarden voor maximale geluidsniveaus.

Betonfabriek Nigtevecht

Bij de betonfabriek worden de overschrijdingen veroorzaakt door personenwagens die in de avond- en nachtperiode parkeren aan de voorzijde van het bedrijfspand. Dit resulteert in de avond- en nachtperiode in een overschrijding van de grenswaarden voor maximale geluidsniveaus bij de drie zuidelijk gelegen bouwblokken van het plan Vechtoever. Voor het meest zuidelijke bouwblok is in feite sprake van een bestaande situatie omdat de rooilijn van dit bouwblok vrijwel samenvalt met de huidige gevel van de huidige maar nog te slopen woning aan de Vreelandseweg 19. Ter plaatse van de overige twee bouwblokken is op dit moment geen geluidsgevoelige bestemming aanwezig. Voor de betonfabriek worden maatwerkvoorschriften opgesteld. Met deze maatwerkvoorschriften is er nog altijd sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Ook ter plaatse van de logiesfunctie welke onderdeel is van de betonfabriek is sprake van een overschrijding van de grenswaarde. Het betreft hier echter een niet-geluidgevoelige bestemming welke bovendien onderdeel is van de inrichting.

P. Nagel (Vreelandseweg 12)

Gedurende de dagperiode is er sprake van hoge maximale geluidsniveaus als gevolg van P. Nagel door het storten van metaal en het werken met de grijper. Dit zijn activiteiten die direct gerelateerd zijn aan het laden en lossen. De hoogste maximale geluidsniveaus treden op bij de bestaande woningen aan de Vreelandseweg 14 en 23 maar ook bij de recreatiewoning aan de Vreelandseweg 21 en de eigen woning van

de inrichting. Maximale geluidsniveaus als gevolg van de overige activiteiten zijn lager dan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

Ook bij de nieuw te bouwen woningen binnen plan Vechtoever (de drie zuidelijke bouwblokken) is sprake maximale geluidsniveaus in de dagperiode die hoger zijn dan zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit.

Omdat het hier maximale geluidsniveaus betreft als gevolg van bestaande en reeds gemelde activiteiten die direct gerelateerd zijn aan het laden en lossen, worden deze bij toetsing aan het Activiteitenbesluit buiten de beoordeling gelaten.

Bij toetsing in het kader van de ruimtelijke ordening is de geluidsbelasting wel beoordeeld, en wordt geconcludeerd dat op de relevante woningen ook al vergelijkbare of zelfs hogere maximale geluidsniveaus zullen optreden als gevolg van verkeer rijdend op de openbare weg. Bovendien is er sprake van een bestaande reeds vergunde situatie. In die bestaande situatie is middels maatwerkvoorschriften de aangevraagde situatie vergund waarbij ter plaatse van Vreelandseweg 19 en 23 hogere langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus zijn toegestaan (tot 53 dB(A) gedurende de dagperiode. Dit heeft tot gevolg dat bij het meest zuidelijk gelegen bouwblok van Plan Vechtoever (ter vervanging van Vreelandseweg 19) ook een langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van 53 dB(A) verwacht wordt. Gezien het bovenstaande en het feit dat de gecumuleerde geluidsbelasting maximaal 56 dB(A) bedraagt wordt geconcludeerd dat er in de nieuwe situatie nog altijd sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Aannemersbedrijf Vreelandseweg 10a

Voor het aannemersbedrijf aan de Vreelandseweg 10a betreffen de overschrijdingen van de grenswaarden vertrekkende of arriverende vrachtwagens gedurende de dagen en avondperiode. Vanwege de ligging van de bestaande maar nog te slopen woning aan de Vreelandseweg 19 is hier sprake van een bestaande situatie. Als gevolg van de nieuwbouw ter plaatse van de Vreelandseweg 19 treden geen hogere maximale geluidsniveaus op. Ook in dit geval worden bij de woningen hogere maximale geluidsniveaus verwacht vanwege verkeer rijdend op de openbare weg. Door het aannemersbedrijf treedt daarom geen verslechtering op van het woon- en leefklimaat.

Nagel Demontage (Vreelandseweg 4)

De maximale geluidsniveaus bij Nagel Demontage gedurende de dagperiode worden veroorzaakt door het laden en lossen met behulp van een heftruck welke conform het Activiteitenbesluit buiten de beoordeling gelaten kunnen worden. Gedurende de nachtperiode vinden er overschrijdingen plaats van de grenswaarde voor het maximale geluidniveau bij een aantal bestaande woningen aan de Vreelandseweg en bij de nieuw te bouwen woningen van plan Vechtoever. De overschrijding wordt veroorzaakt door vertrekkende of arriverende vrachtwagens. Voor Nagel Demontage gaat het om maximaal 2 voertuigbewegingen gedurende de nachtperiode. Deze activiteiten worden middels maatwerkbesluit toegestaan en betreffen overigens bestaande vergunde bedrijfsactiviteiten.

Ook hier is sprake van een situatie waarbij vergelijkbare of zelfs hogere maximale geluidsniveaus zullen optreden als gevolg van verkeer rijdend op de openbare weg. De maximale geluidsniveaus als gevolg van Nagel Demontage leiden niet tot een onacceptabel woon- en leefklimaat.

Conclusie

Wegverkeer

De geluidsbelasting voor wegverkeer ligt onder de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Geluid als gevolg van wegverkeer vormt daarom geen belemmering voor dit plan.

Industrielawaai

Voor wat betreft Industrielawaai wordt niet in alle gevallen voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidsniveaus voldaan aan de standaard grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de bedrijven waarvoor al maatwerkvoorschriften opgesteld zijn of waarvoor nog (aanvullende) maatwerkvoorschriften worden opgesteld.

	Langtijdgemiddeld dagperiode	avondperiode	nachtperiode	Lamax dagperiode	avondperiode	nachtperiode
Vechtoever 1	53 dB(A), Nagel Demontage, buitenbronnen					69 dB(A), Nagel Demontage, containerwagens, voertuigen
Vechtoever 2						73 dB(A), Nagel Demontage, containerwagens, voertuigen
Vechtoever 3						70 dB(A), Nagel Demontage, containerwagens, voertuigen
Vechtoever 4	53 dB(A), Nagel Demontage, buitenbronnen			66 dB(A), Betonfabriek, personenwagens		64 dB(A), Nagel Demontage, containerwagens en 66 dB(A), Betonfabriek, personenwagens
Vechtoever 5				67 dB(A), Betonfabriek, personenwagens én 68 dB(A), Haring, vrachtwagens		67 dB(A), Betonfabriek, personenwagens én
Vechtoever 6	52 dB(A), Betonfabriek, Diverse mobiele bronnen/activiteiten			74 dB(A), Haring, vrachtwagens		63 dB(A), Betonfabriek, personenwagens
Vreelandseweg 2						66 dB(A), Nagel Demontage, containerwagens, voertuigen
Vreelandseweg 4	53 dB(A), Nagel Demontage, buitenbronnen					76 dB(A), Nagel Demontage, containerwagens, voertuigen
Vreelandseweg 6						69 dB(A), Nagel Demontage, containerwagens, voertuigen
Vreelandseweg 19	53 dB(A), P. Nagel, buitenbronnen					
Vreelandseweg 23	53 dB(A), P. Nagel, buitenbronnen					

Noodzakelijke maatwerkvoorschriften

Bij bijna alle gevoelige bestemmingen wordt voldaan aan de streefwaarde voor de gecumuleerde langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus. Daar waar niet voldaan kan worden is de overschrijding beperkt (maximaal 1 dB).

Voor de maximale geluidsniveaus is sprake van diverse overschrijdingen van de streefwaarden. Het betreft hier echter veelal bestaande situaties, een beperkte frequentie en/of bronnen die normaliter (gedurende de dagperiode) buiten de beoordeling gelaten mogen worden.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er bij alle geluidgevoelige bestemmingen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Tussen de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

Voor luchtkwaliteit is de Wet milieubeheer (Wet luchtkwaliteit, artikel 5.16, eerste lid, Wm) van kracht. Hierin is vastgelegd dat onder meer ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden en richtwaarden. Deze wet is nader uitgewerkt in besluiten en regelingen, waarvan het Besluit en de Regeling niet in betekenende mate (NIBM) en de Regeling beoordeling luchtkwaliteit

2007 de belangrijkste zijn. Daarnaast is ook het beginsel van een goede en duurzame ruimtelijke ordening van belang.

Niet in betekenende mate (NIBM)

Alleen projecten die 'in betekenende mate' bijdragen aan de concentraties luchtvervuiling worden getoetst aan de grenswaarden. Er dient te worden onderzocht of een project 'in betekenende' mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Het Besluit NIBM bepaalt dat een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie luchtvervuiling als deze minder dan 3% van de grenswaarde, ofwel 1,2 microgram per m³. Via de NIBM-tool kan de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit worden vastgesteld. De NIBM-tool is in 2008 ontwikkeld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil. De NIBM-tool wordt jaarlijks door InfoMil geactualiseerd.

Goede ruimtelijke ordening

Plannen dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is inzicht in de luchtkwaliteit situatie van belang. Daarnaast wordt gekeken naar de beoordelingsmethoden die de landelijke GGD en de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) hanteert. Evenzo wordt hierbij meteen geanticipeerd op de Omgevingswet, waarin gezondheid en milieu meer aan elkaar worden gekoppeld.

De GGD hanteert een zogenaamde gezondheidseffectscreening (GES), een screeningsmethode om de blootstelling aan diverse milieuaspecten met verschillende gezondheidseffecten, ook onder grenswaarden, gezondheidskundig te kunnen beoordelen. De WHO hanteert advieswaarden voor fijn stof vanaf een bepaalde drempel waarin aantoonbare gezondheidsklachten kunnen voorkomen

Grenswaarden

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de richtwaarden en de grenswaarden opgenomen voor een aantal luchtvervuilende stoffen. De belangrijkste zijn weergegeven in tabel 1. De advieswaarde van de WHO voor fijn stof is eveneens opgenomen. De concentraties van de overige stoffen benaderen de grenswaarden en richtwaarden in Nederland niet. Er hoeft daarom niet te worden getoetst aan deze richtwaarden en grenswaarden en zijn dus niet opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 1: Grenswaarden stikstofdioxide en fijn stof van bijlage 2 Wet milieubeheer

		Wettelijke grenswaarde	WHO-advieswaarde	
Stof	Type Norm	Concentratie (µg/m ³)	Concentratie (µg/m ³)	Max. overschrijdingen per jaar
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde	40	-	

	uurgemiddelde	200	-	18
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde	40	20	
	daggemiddelde	50	-	35
Fijner stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde	25	10	
		20*	-	

* = indicatieve grenswaarde (EU)

Achtergrondinformatie luchtverontreinigende stoffen

Stikstofdioxide (NO₂)

Een concentratie tot 10 microgram per kuub voor stikstofdioxide wordt door de landelijke GGD (handboek voor een gezonde inrichting van de leefomgeving - 2018) bestempeld als zijnde milieugezondheidskwaliteit goed. Boven de 20 microgram wordt de kwaliteit als matig bestempeld en boven de 30 microgram onvoldoende. De wettelijke jaargemiddelde concentratie ligt met 40 microgram per kuub daar aanzienlijk boven.

Fijn stof (PM₁₀)

Fijn stof draagt volgens de huidige inzichten bij aan ruim 75% van alle ziektelast van milieufactoren. Daarnaast is van fijn stof bekend dat er ook significant schadelijke effecten zijn op de gezondheid beneden de wettelijke grenswaarde van 40 microgram per kuub. De Wereld Gezondheid Organisatie hanteert daarom een advieswaarde van 20 microgram per m³. Een concentratie van boven de 20 microgram per kuub voor fijn stof wordt door de landelijke GGD bestempeld als zijnde milieugezondheidskwaliteit onvoldoende en boven de 30 microgram als zijnde zeer onvoldoende. De wettelijke jaargemiddelde concentratie ligt daar dus aanzienlijk boven.

Fijner stof (PM_{2,5})

Fijner stof (PM_{2,5}) is een belangrijke schadelijke component van fijn stof. De Wereld Gezondheid Organisatie hanteert daarom een advieswaarde van 10 microgram per m³. Een concentratie van boven de 10 microgram per kuub voor fijner stof wordt door de landelijke GGD bestempeld als zijnde milieugezondheidskwaliteit onvoldoende en boven de 14 microgram als zijnde zeer onvoldoende. De wettelijke jaargemiddelde concentratie ligt met 25 microgram per kuub daar aanzienlijk boven.

Elementair koolstof (roet)

Elementair koolstof is een maat voor de massa van roetdeeltjes in fijn stof en is daardoor een goede indicator voor te verwachten geuroverlast. Er gelden geen formele grenswaarden voor elementair koolstof. Roet is een verzamelnaam voor zwarte deeltjes in de lucht, die ontstaan bij onvolledige verbranding. De belangrijkste bronnen voor roet zijn het wegverkeer (met name uitstoot van roetdeeltjes uit dieselmotoren), industriële bronnen en huishoudens (open haarden en kachels). In steden draagt het verkeer voor circa 50% bij aan de heersende roetconcentraties. Als vuistregel wordt op dit moment voor het gezondheidseffect 6 maanden "levensjaar" winst per microgram/kuub verlaagde EC concentraties gehanteerd (Commissie voor de milieueffectrapportage).

De gehanteerde advieswaarden van WHO en GGD ligt aanzienlijk lager dan de wettelijke grenswaarden. Pas als aan deze waarden wordt voldaan kan vanuit een goede motivering worden gesproken over acceptabele concentraties en goed woon- een leefklimaat.

Situatie plangebied

Toetsing NIBM (verkeerstoename)

Vreelandseweg 6

Het wonen aan Vreelandseweg 6 heeft geen relevante negatieve invloed op de verkeersbewegingen en de parkeerbehoefte. Het aantal verkeersbewegingen van en naar de woningen zal zeker niet groter zijn ten opzicht van een bedrijfsmatige invulling van het perceel, eerder kleiner. Dit geldt ook voor de parkeerbehoefte. Een bedrijf heeft ten opzichte van een woning een veel grotere verkeersaantrekkende werking.

Nagel demontage B.V. Vreelandseweg 4

De Vreelandseweg wordt als hoofdontsluiting gebruikt, waarbij vrijwel alle verkeer van en naar de firma Nagel in noordelijke richting wordt afgewikkeld via de Kanaaldijk Oost. De capaciteit van deze wegen is voldoende. De beoogde wijziging in de bedrijfsvoering zal niet leiden tot een significant groter aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. Dit omdat de bestaande bedrijfssituatie sinds jaar en dag reeds is gebaseerd op een opslagcapaciteit van 50.000 ton. Hierbij is ook van belang dat de uitbreiding van de activiteiten met montagewerkzaamheden en het scheiden van kunststoffen in principe niet tot meer verkeersbewegingen zal leiden aangezien deze activiteiten worden gecombineerd met de bestaande demontageactiviteiten.

Betonfabriek

De ontwikkeling van de nieuwe woon-/logiesfuncties bij de betonfabriek zullen leiden tot extra verkeer van en naar het plangebied. Tegelijkertijd is er sprake van een afname van verkeer, omdat de werknemers van de betonfabriek op het terrein gehuisvest worden en er dus minder woon-werkverkeer is. Bovendien beschikken de meeste werknemers niet over een auto.

Het aantal extra verkeersbewegingen over de Vreelandseweg kan worst-case bepaald worden op basis van CROW-kentallen zoals opgenomen in de ASVV2012. Voor kamerverhuur aan zelfstandigen (geen studenten) wordt een kental aangehouden van 2,1 voertuigbewegingen per kamer per etmaal. Het totale aantal extra verkeersbewegingen bedraagt dus maximaal $18 \times 2,1 = 38$ verkeersbewegingen per etmaal over de Vreelandseweg.

Vechtoever

Binnen dit woningbouwplan zijn ter plaatse van de Vreelandseweg 17-19 vier vrijstaande woningen geprojecteerd. Aan de Vreelandseweg 11-13 zijn tien appartementen geprojecteerd. Vanwege parkeereisen wordt hier gedacht aan het realiseren van een ondergrondse parkeerkelder. Op nummer 13, 17 en 19 staan in de huidige situatie (bedrijfs)woningen. De vrijstaande woning op nummer 17 blijft voorlopig gehandhaafd. Gezien de omvang van het plan zou het plan in betekende mate kunnen bijdragen.

De verkeersgeneratie is berekend met de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Het plangebied is gelegen in de 'rest bebouwde kom' en kan als 'weinig stedelijk' worden aangemerkt. Hiervoor geldt voor vrijstaande koopwoningen een norm voor verkeersgeneratie van per 7,8 – 8,6 per woning. Voor de geplande appartementen geldt een norm voor verkeersgeneratie van 7,0 – 7,8 per woning. Als

gevolg van de totale ontwikkeling is de totale verkeersgeneratie als volgt berekend: 1 extra woning x 8,2 = 8,2. 14 extra appartementen x 7,4 = 103,6. De totale verkeersgeneratie komt daarmee afgerond uit op 112 verkeersbewegingen per etmaal over de Vreelandseweg.

Totaal

Alles opgeteld bedraagt de toename 150 verkeersbewegingen (personenwagens). Vanuit een worstcase benadering is deze hoeveelheid met een factor 2 vermenigvuldigd en is het aandeel vrachtverkeer op 5 % gezet. Hieronder is de uitkomst van de NIBM-berekening weergegeven:
Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat de planbijdrage van de gehele ontwikkeling kleiner is de NIBM-grens van 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, daardoor zal het plan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Directe uitstoot van bedrijven

Betonfabriek

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2030
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		300
Aandeel vrachtverkeer		5,0 %
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,14
	PM ₁₀ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Stuifgevoelige stoffen die toegepast worden in de betonproductie (cement, kalkmeel, hoogovenslak en dergelijke) worden in silo's opgeslagen en via een gesloten systeem in het productieproces ingebracht. Hierbij ontstaat derhalve geen stofoverlast.

Nagel demontage B.V. Vreelandseweg 4, Vreelandseweg 6/6a en Vechtoever

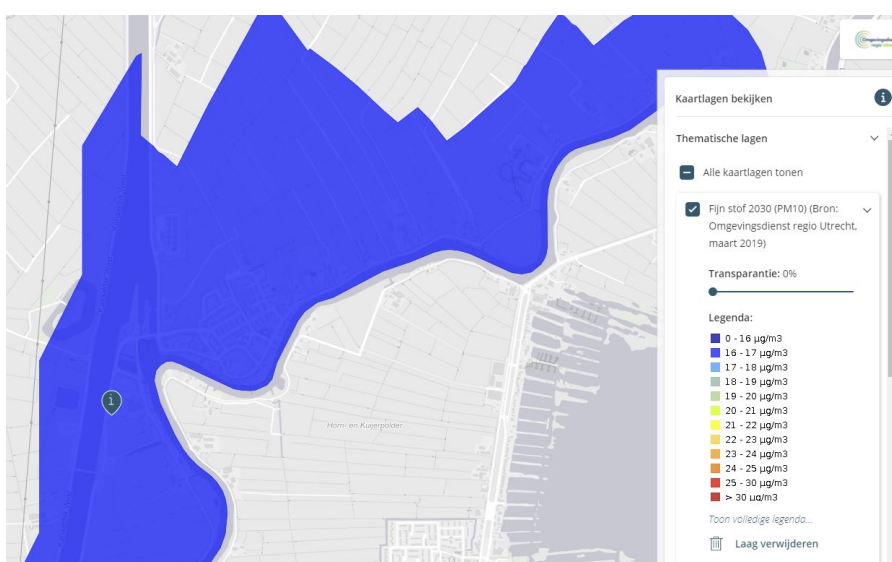
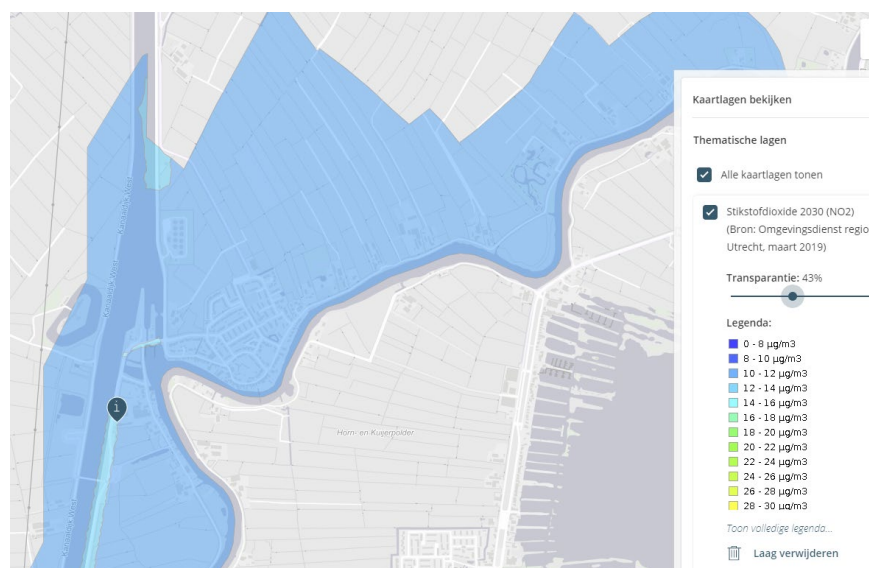
Er zijn buiten de aanwezige wegenstructuur in de directe omgeving geen activiteiten welke de luchtkwaliteit significant beïnvloeden.

Op Nationaal niveau zijn de emissies van de provinciale en IPPC bedrijven opgenomen in de nationale emissie registratie. De emissies van de grote bedrijven worden samen met de emissies van rijkswegen, provinciale wegen, scheepvaart en luchtvaart verdeeld over Nederland. Voor de kleinere gemeentelijke bedrijven wordt een bijschatting gedaan van maximaal enkele microgrammen. In 2007 heeft TNO een onderzoek uitgevoerd naar deze bijschatting. Hieruit is gebleken dat de bijdragen binnen de pro-

vincie Utrecht maximaal enkele microgrammen bedraagt. De berekende concentraties worden door de meetstations van het RIVM gevalideerd en hieruit blijkt dat de uitgevoerde berekeningen niet significant afwijken van de metingen. Op basis van deze onderzoeken wordt geconcludeerd dat de directe uitstoot van dit bedrijf dermate gering is dat er geen overschrijdingen worden verwacht van de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit.

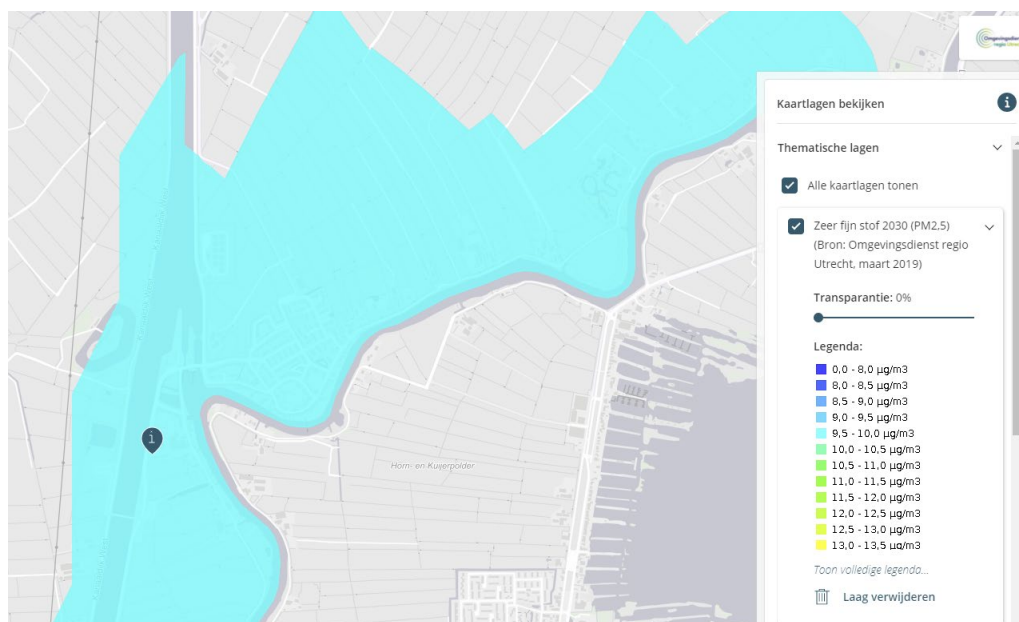
Toetsing Luchtconcentratie

De Omgevingsdienst regio Utrecht heeft de concentraties stikstofdioxide, fijn stof en elementair koolstof voor het jaar 2015 en 2025 berekenend met het rekenmodel GeoMilieu, versie 4.00. In dit rekenmodel is het rekenhart STACKS geïntegreerd, welke voldoet aan de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007. De hieruit voortgekomen concentraties zijn weergegeven in figuren 1 t/m 7.



Figuur 1: Concentraties stikstofdioxide (NO₂) tussen 12 - 14 µg/m³ in 2030 in het plangebied.

Figuur 2: Concentraties fijn stof (PM₁₀) van 16 tot 17 µg/m³ in 2030 in het plangebied



Figuur 3: Concentraties fijner stof ($PM_{2.5}$) van 9,5 tot 10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ in 2020 in het plangebied



Figuur 4: Concentraties elementair koolstof (EC) tot 0,7 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ in 2030 in het plangebied

Uit de figuren is af te leiden dat de concentraties stikstofdioxide voor 2030 uitkomt op maximaal 14 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m^3 wordt niet overschreden. De uurgemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide van 200 microgram per m^3 wordt overschreden wanneer de concentraties gemiddeld op jaarbasis boven de 60 microgram per m^3 uitkomen. De concentraties in het plangebied overschrijden nergens de grens van 60 microgram per m^3 , wat betekent dat voor het plangebied aan de uurgemiddelde grenswaarde wordt voldaan voor 2030.

Voor fijn stof (PM_{10}) bedraagt de concentratie voor 2030 maximaal 17 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Ook hier wordt de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m^3 niet overschreden. Aan de WHO-advieswaarde van 20 microgram per m^3 wordt ook voldaan.

Naast een jaargemiddelde grenswaarde voor fijn stof is er ook een daggemiddelde grenswaarde van 50 microgram per m³ van kracht, die per jaar 35 keer mag worden overschreden. Uit statistische vergelijkingen van TNO en het RIVM blijkt dat deze grenswaarde bij een concentratie van circa 31,3 microgram per m³ vaker dan 35 keer wordt overschreden. Aangezien de concentratie fijn stof in het plangebied niet boven de 31,3 microgram per m³ uitkomt in de jaren 2015 en 2025, wordt aan deze daggemiddelde grenswaarde voldaan.

Uit figuur 3 blijkt dat de concentraties voor fijner stof (PM_{2,5}) in 2030 uitkomt op maximaal 10 µg/m³. Hiermee wordt voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarde (25 microgram per m³). Aan de WHO-advieswaarde van 10 microgram per m³ wordt tevens voldaan.

Uit figuur 4 is te zien dat de concentratie elementair koolstof (EC) op maximaal 0,7 µg/m³ uitkomt. EC is een maat voor de massa van roetdeeltjes in fijn stof en is daarvoor een goede indicator voor te verwachten geuroverlast. Er gelden geen formele grenswaarden voor elementair koolstof. Roet is een verzamelnaam voor zwarte deeltjes in de lucht, die ontstaan bij onvolledige verbranding. De belangrijkste bronnen voor roet zijn het wegverkeer (met name uitstoot van roetdeeltjes uit dieselmotoren), industriële bronnen en huishoudens (open haarden en kachels). In steden draagt het verkeer voor circa 50% bij aan de heersende roetconcentraties.

Conclusie

Voor het plangebied geldt dat de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) in 2030 niet worden overschreden. Dit betekent dat er wordt voldaan aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer.

4.2.4 Geur

De bedrijven in de omgeving veroorzaken geen geurhinder. Voor het overige zijn er in de omgeving geen activiteiten gesitueerd die geurhinder veroorzaken.

4.2.5 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Algemeen

Externe veiligheid is de kans om te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongevoon voorval waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Beleid en regelgeving op dit gebied is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen over wegen, waterwegen en spoorwegen;
- het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Met betrekking tot risico's wordt onderscheid gemaakt in twee risicomaten: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is gedefinieerd als het risico op een plaats buiten een risicobron, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbe-

scherm op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een onge-
woon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of
bestrijdingsmiddel betrokken is. Binnen de wet- en regelgeving zijn aan deze definitie
grens- en richtwaarden opgehangen ten aanzien van kwetsbare en beperkt kwetsbare
objecten.

Het groepsrisico is gedefinieerd als cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10,
100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het
invloedsgebied van een risicobron en een ongewoon voorval binnen die risicobron
waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. In
wet- en regelgeving is aan het groepsrisico een oriënterende waarde toegekend als
indicator voor de omvang van een ramp en een afwegingsproces gericht op zelfred-
zaamheid, beheersbaarheid, rampenbestrijding en resteffecten.

Wet- en regelgeving

De wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid biedt geen absolute vei-
ligheid. Een kleine kans op een zwaar ongeval met gevaarlijke stoffen wordt geacht tot
het normaal maatschappelijk risico te behoren. Getracht wordt om door middel van
regelgeving de gevolgen zo veel als mogelijk is te beperken. De regelgeving voor in-
richtingen met (over het algemeen) grotere hoeveelheden gevaarlijke stoffen is sa-
mengebracht in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In dit Besluit is aan-
gegeven welke bedrijven bij het verlenen van een milieuvergunning of het nemen van
een besluit op grond van de Wro nadere aandacht behoeven.

In andere regelgeving dan Bevi kunnen ook risiconormen of aan te houden effectaf-
standen zijn opgenomen ten aanzien van inrichtingen. Te denken valt aan het Vuur-
werkbesluit en het Activiteitenbesluit ten aanzien van propaantanks, benzine- en
aardgastankstations en gasdrukregelstations.

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen is neergelegd
in het “Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)”. Deze wetgeving verankert het
zogenaamde Basisnet en daarmee komt de circulaire Risiconormering vervoer ge-
vaarlijke stoffen per 01-04-2015 te vervallen.

Externe veiligheid in relatie tot transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is
geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) dat op 01-01-2011 in
werking is getreden.

De gevolgen van elektromagnetische straling worden zo veel als mogelijk beperkt met
een beleidsadvies van VROM voor hoogspanningslijnen en door middel van het han-
teren van blootstellingslimieten op grond van Europese regels voor antennes.

Situatie plangebied

Bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

In én in de directe omgeving van het plan zijn geen bedrijven gelegen die vallen onder Bevi. Gulf Oil Nederland B.V. ligt op ruim voldoende afstand. Het plan zelf maakt de vestiging van Bevi-bedrijven niet mogelijk. Nader onderzoek is niet nodig.

Bedrijven die vallen onder overige veiligheidswetgeving

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die vallen onder overige veiligheidswetgeving. Propaantanks zijn in dit gedeelte van de gemeente Stichtse Vecht wel bekend in het bedrijvenbestand van de Omgevingsdienst. Deze liggen echter op voldoende afstand. Daarnaast dienen de tanks te voldoen aan de regels gesteld in het Activiteitenbesluit, waarbij zowel de verantwoordelijke voor de tank als het bevoegd gezag er voor moeten zorgen dat aan die afstanden voldaan blijft worden. Nader onderzoek is niet nodig.

Transport van gevaarlijke stoffen

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van wegen waarover structureel en groot-schalig transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Nader onderzoek naar de risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen over de weg is niet nodig.

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen die aansluiten op de rijksweg A2 is in de gemeente Stichtse Vecht een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. Deze route loopt niet door of langs het plangebied. Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren. Er kan langs het plangebied dus wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals benzine) en route-plichtige stoffen met ontheffing (zoals propaan), maar de frequentie daarvan is dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van de spoorlijn Amsterdam-Utrecht/Gouda, zodat nader onderzoek naar de risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen over het spoor niet nodig is.

Transport van gevaarlijke stoffen over water

Het plangebied ligt langs het Amsterdam-Rijnkanaal zodat nader onderzoek naar de risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen over het water wel nodig is.

Op grond van het wettelijk kader zijn drie beoordelingsaspecten van belang, namelijk het plaatsgebonden risico, het plasbrandaandachtsgebied en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Er mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten bestemd en gebouwd worden binnen de contour die hoort bij het plaatsgebonden risico. In het Basisnet Water is een veiligheidsafstand opgenomen gebaseerd op de maximaal toegestane gebruiksruimte voor transport van gevaarlijke stoffen. Deze veiligheidsafstand bedraagt 0 (nul) meter en valt op de rand van de vaarweg.

Het plan is niet in strijd met de uitgangspunten voor het plaatsgebonden risico, aangezien de risicocontour niet over kwetsbare of beperkt kwetsbare bestemmingen valt.

Plasbrandaandachtsgebied

Het plasbrandaandachtgebied voor het Amsterdam-Rijnkanaal bedraagt 30 meter gemeten uit de rand van de vaarweg. Deze afstand geldt voor kwetsbare objecten. Aan deze afstand moet zoveel mogelijk voldaan worden. Afwijken is mogelijk als maatregelen getroffen worden die door de minister zijn opgenomen in het Bouwbesluit. Het plan is niet in strijd met de uitgangspunten van het plasbrandaandachtsgebied, aangezien er geen kwetsbare objecten binnen 30 meter worden bestemd.

Groepsrisico

Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied dat strekt tot 200 meter ter weerszijden van het midden van het Amsterdam-Rijnkanaal. Het groepsrisico is voor het betreffende gebied zeer laag. Er zijn slechts enkele burger- en bedrijfswoningen aanwezig. Het merendeel van het plan (in ieder geval het deel langs het kanaal) omvat een bedrijfsbestemming. Het groepsrisico wijzigt niet significant, aangezien het bestaande gebruik grotendeels wordt herbestemd. Het ligt daarom voor de hand om het groepsrisico zonder verdere verantwoording te accepteren. In het Basisnet Water hoeft een gedetailleerde groepsrisicoberekening en een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico pas plaats te vinden als de personendichtheid groter is dan 1.500 personen per hectare. Daarvan is in dit geval geen sprake.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Er ligt in of bij het plangebied géén buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen zoals aardgas of benzine waar rekening mee gehouden zou moeten worden. Het gasnet voor huishoudens en bedrijven valt overigens niet binnen het kader van externe veiligheid.

Elektromagnetische straling

Er zijn in de omgeving geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken.

Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

Conclusie

Het vaststellen van dit bestemmingsplan is niet in strijd met het beleid en de regelgeving ten aanzien van externe veiligheid.

4.2.6 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende

en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gebruikt. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies.

De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de dichtst daarbij gelegen situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Indien bekend is welke activiteiten concreet binnen een inrichting worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een *rustige woonwijk* is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied.

Een ander omgevingstype is het gemengd gebied. Een *gemengd gebied* is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied. Het gemengd gebied kent door de aanwezige variatie aan functies en situering al een hogere milieubelasting. Dit is aanleiding om een één stap kleinere afstand aan te houden dan wordt geadviseerd voor een rustige woonwijk. Uitzondering op het verlagen van de richtafstanden vormt het aspect gevaar: de richtafstand voor dat milieuaspect wordt niet verlaagd.

De tabel geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer.

Milieucategorie	Richtafstand Rustige woonwijk	Richtafstand Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.1	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m

5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Bij de beoordeling van nieuwe ontwikkelingen wordt zowel de feitelijke invloed van de milieubelastende functies als de invloed die kan uitgaan van milieubelastende functies die op grond van de geldende bestemming gevestigd kunnen worden onderzocht.

Het plangebied

De ontwikkeling van Garsten-Noord is niet planmatig, maar organisch verlopen. De inrichting is puur functioneel. Onderstaande afbeelding geeft het huidige feitelijke gebruik globaal weer.



Binnen het plangebied bevinden zich verschillende functies. Garsten-Noord wordt voor een groot deel in beslag genomen door de betonfabriek Nigtevecht met enkele forse loodsen en een opslagterrein. Ook zijn er twee metaalrecyclingbedrijven gevestigd. Er is ook sprake van de aanwezigheid van enkele loodsen en opstallen waar kleinschalige opslag plaatsvindt.

In verband met de aanwezigheid van een variatie aan functies is het plangebied aan te merken als 'gemengd gebied'.

De gemeente Stichtse Vecht heeft geen gemeentelijk geluidbeleid voor bedrijvenlawaai. Om de effecten van de aanwezige bedrijven bij de gevoelige bestemmingen in beeld te brengen dient daarom het stappenplan van VNG doorlopen te worden:

Stap 1

Indien de richtafstand voor het aspect geluid niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect geluid in beginsel achterwege blijven: buitenplanse inpassing is mogelijk.

Stap 2

Indien stap 1 niet toereikend is,

- ☐ ☐ is bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in gebiedstype gemengd gebied van maximaal:
 - 50 dB(A) langtijd gemiddeld beoordelingsniveau;
 - 70 dB(A) maximaal (piekgeluiden);
 - 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking;

buitenplanse inpassing mogelijk.

Stap 3

Indien stap 2 niet toereikend is,

- ☐ ☐ is bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in gebiedstype gemengd gebied van maximaal:
 - 55 dB(A) langtijd gemiddeld beoordelingsniveau;
 - 70 dB(A) maximaal (piekgeluiden), exclusief piekgeluiden door aan- en afrijdend verkeer;
 - 65 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking;

buitenplanse inpassing mogelijk.

Het bevoegd gezag dient echter te motiveren waarom het deze geluidbelasting in de concrete situatie acceptabel acht, waarbij tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidbelasting moet worden betrokken. Het bevoegd gezag kan daarbij gebruik maken van gemeentelijk geluidbeleid, indien de te verwachten geluidbelasting voldoet aan de in dat gemeentelijk geluidbeleid vastgestelde grenswaarden voor het betreffende gebied.

Stap 4

Bij een hogere geluidbelasting dan aangegeven in stap 3 zal buitenplanse inpassing doorgaans niet mogelijk zijn. Indien het bevoegd gezag niettemin tot inpassing wil overgaan, dient het dit grondig te onderzoeken, onderbouwen en motiveren waarbij tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidbelasting moet worden betrokken.

Voor die bedrijven die ter plaatse functioneren en dat ook in de toekomst willen doen, wordt in het bestemmingsplan een passende bestemming toegekend. Daarbij wordt bezien welke ontwikkelingswensen de aanwezige bedrijven eventueel hebben. Deze wensen moeten worden afgezet tegen het kunnen bieden van een acceptabel woon- en leefklimaat van omliggende bestaande en geprojecteerde milieugevoelige functies (wonen).

Binnen het plangebied bevinden zich in de bestemming bedrijf de volgende bedrijven: Betonfabriek Nigtevecht, Nagel Demontage & Recycling, Aannemersbedrijf Vreelandseweg 10a en P. Nagel.

Bedrijf en adres	SBI Omschrijving	Cat.	Afstanden gemengd gebied			
			geur	stof	geluid	gevaar
Betonfabriek Nigtevecht BV ¹¹ , Vreelandseweg 10	Betonwarenfabrieken met persen, triltafels of bekistingstrillers, p.c. >	5.2	10	100	500	30

¹¹ Volgens de feitelijke huidige situatie nog milieucategorie 4.2 met de afstanden van 10 meter voor geur, 100 meter voor stof, 300 meter voor geluid en 30 meter voor gevaar

	100 t/d					
Nagel Demontage & Recycling, Vreelandseweg 4a	Demontage en recycling van metalen	3.2	10	10	50	30
Aannemersbedrijf, Vreelandseweg 10 a	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m ²	2	0	0	10	10
Sloopbedrijf P. Nagel, Vreelandseweg 12	Demontage en recycling van metalen	3.2	0	10	30	10
Fa. Otten Vreelandseweg 14	Fokken en houden van overige graasdieren	3.1	30	0	0	0

Hieronder wordt de ligging van verschillende functies binnen het plangebied weergegeven.



Globale overzichtskaart functies binnen het plangebied

Nagel Demontage & Recycling (Vreelandseweg 4a)

Het bedrijf ligt op een afstand van enkele meters van de woningen aan de Vreelandseweg 4 en op een afstand van 20 meter van de woning aan de Vreelandseweg 6. Het bedrijf behoort tot milieucategorie 3.2 met een richtafstand van 50 meter voor geluid (voor gemengd gebied). Er wordt niet aan deze afstand voldaan.

Voor het bedrijf wordt een hinderafstand voor stof gegeven van 10 m. Stof zou met name kunnen worden veroorzaakt door activiteiten op het open terrein dat vrijwel volledig afgeschermd wordt door gebouwen. Daarbij komt dat ingevolge het bestemmingsplan opslag van oude metalen en metaalbewerking uitsluitend in een gesloten ruimte is toegestaan. Het bedrijf veroorzaakt geen stofhinder.

In *Cumulatie van geluid als onderdeel van het bestemmingsplan Garsten Noord* van mei 2018 is de werkelijke geluidbelasting van Nagel Demontage in beeld gebracht. Voor Nagel Demontage is gedurende de nachtperiode overschrijding geconstateerd van de streefwaarden bij een aantal bestaande woningen aan de Vreelandseweg en bij de nieuw te bouwen woningen van plan Vechtoever. Er is hier echter sprake van een situatie waarbij vergelijkbare of zelfs hogere maximale geluidsniveaus zullen optreden als gevolg van verkeer rijdend op de openbare weg. De maximale geluidsniveaus als gevolg van Nagel Demontage leiden daarom niet tot een onacceptabel woon- en leefklimaat.

De uitgebreide beoordeling van de geluidbelasting van het bedrijf is in paragraaf 'Geluid' te vinden.

Betonfabriek Nigtevecht BV, Vreelandseweg 10

Op grond van het bestemmingsplan wordt is milieucategorie 5.2 toegestaan met de volgende richtafstanden: 10 meter voor geur, 100 meter voor stof, 500 meter voor geluid en 10 meter voor gevaar. Het bedrijf ligt op een gezonde industrieterrein. In de geluidzone rondom het industrieterrein bevinden zich meerdere bestaande en geprojecteerde woningen. De woning aan de Vreelandseweg 6a bevindt zich op het gezonde industrieterrein en behoort tot de eigen inrichting. De geluidsniveaus van de betonfabriek bij de geluidsgevoelige bestemmingen worden in het kader van het zonebeheer vastgelegd. Voor de woningen in de geluidzone waar sprake is van een overschrijding van de waarde van 50 dB(A) worden hogere waarden vastgesteld. Het zonebeheer biedt voldoende bescherming van de omliggende bestaande en geprojecteerde woningen.

In *Cumulatie van geluid als onderdeel van het bestemmingsplan Garsten Noord* van mei 2018 is de werkelijke geluidbelasting van Betonfabriek Nigtevecht in beeld gebracht. De uitgebreide beoordeling van de geluidbelasting van het bedrijf is in paragraaf 'Geluid' te vinden.

Bij Betonfabriek Nigtevecht B.V. worden mogelijke activiteiten die in beperkte mate stofhinder veroorzaken afgeschermd door bedrijfsgebouwen. Deze gebouwen liggen aan de kant van de woningen. Door ventilatie of ontluchting wordt gezorgd dat er geen stofhinder ter plaatse van de woningen ontstaat. Bij de aanwezige silo's worden maatregelen getroffen die mogelijke stofontwikkeling minimaliseren.

De optredende jaargemiddelde (achtergrond)concentraties stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en ultrafijnstof (PM_{2,5}) bedragen ter plaatse van het plangebied zijn ruimschoots lager dan de grenswaarden. Ten aanzien van de luchtkwaliteit is in het plangebied dus sprake van een goed leefklimaat. De wijzigingen binnen het bedrijf dragen niet in betekende mate bij aan de concentratie van luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht.

Aannemersbedrijf Vreelandseweg 10a

Het bedrijf ligt op een afstand van 9 meter van de woning aan de Vreelandseweg 21 en 15 meter van de woning aan de Vreelandseweg 12. Het bedrijf behoort tot milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 meter voor geluid (voor gemengd gebied). Er

wordt niet aan de afstand voor geluid voldaan. In *Cumulatie van geluid als onderdeel van het bestemmingsplan Garsten Noord* van mei 2018 is de werkelijke geluidbelasting van het aannemersbedrijf in beeld gebracht. Er is geconstateerd dat er geen sprake is van overschrijding van de grenswaarden voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveau. Er zijn wel overschrijdingen van de streefwaarden voor maximale geluidsniveaus gedurende de dag- en avondperiode geconstateerd. Vanwege de ligging van de bestaande maar nog te slopen woning aan de Vreelandseweg 19 is hier sprake van een bestaande en daarmee vergunde situatie. Als gevolg van de nieuwbouw ter plaatse van de Vreelandseweg 19 treden geen hogere maximale geluidsniveaus op. Bij de woningen worden hogere maximale geluidsniveaus verwacht vanwege verkeer rijdend op de openbare weg. Door het aannemersbedrijf treedt daarom geen verslechtering op van het woon- en leefklimaat. De uitgebreide beoordeling van de geluidbelasting van het bedrijf is in paragraaf 'Geluid' te vinden.

P. Nagel, Vreelandseweg 12

Het bedrijf ligt op een afstand van 10 meter van de woning aan de Vreelandseweg 14. De woning aan de Vreelandseweg 12 behoort tot de inrichting. Het bedrijf behoort tot milieucategorie 3.2 met een richtafstand van 30 meter voor geluid en 10 meter voor stof (voor gemengd gebied). Er wordt niet aan de afstand voor geluid voldaan. In *Cumulatie van geluid als onderdeel van het bestemmingsplan Garsten Noord* van mei 2018 is de werkelijke geluidbelasting van P.Nagel in beeld gebracht. Er is geconstateerd dat er geen sprake is van overschrijding van de grenswaarden voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveau. Gedurende de dagperiode is er sprake van hoge maximale geluidsniveaus. Omdat het hier maximale geluidsniveaus betreft als gevolg van bestaande en reeds gemelde activiteiten die direct gerelateerd zijn aan het laden en lossen, worden deze bij toetsing aan het Activiteitenbesluit buiten de beoordeling gelaten. Op de relevante woningen zullen vergelijkbare of zelfs hogere maximale geluidsniveaus optreden als gevolg van verkeer rijdend op de openbare weg en dat daarom sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. De uitgebreide beoordeling van de geluidbelasting van het bedrijf is in paragraaf 'Geluid' te vinden.

Conclusie

Binnen het gebied Garsten Noord worden nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen dan wel nieuwe activiteiten van bedrijven mogelijk gemaakt. Er wordt bij enkele bedrijven niet voldaan aan de richtafstanden. Om de echte milieubelasting van de bedrijven in beeld te brengen zijn meerdere onderzoeken uitgevoerd. De Wet geluidhinder en Wet milieubeheer staan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg. De resultaten zijn te vinden in paragraaf 4.2.3 Luchtkwaliteit en paragraaf 4.2.2 Geluid.

Uit uitgevoerde onderzoeken is gebleken dat in combinatie met maatwerkvoorschriften sprake is van aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woningen. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.2.7 Flora en Fauna

Voor ecologie wordt onderscheid gemaakt tussen gebieds- en soortenbescherming. Voor gebiedsbescherming moet onderscheid worden gemaakt in Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN, de vroegere EHS).

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. In deze wet zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet opgegaan. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten (soortbescherming) en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland (gebiedsbescherming). Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden.

De Wet natuurbescherming bevat een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. Daarnaast voorziet de wet in strikte verboden die gelden voor aangewezen beschermde inheemse diersoorten, waaronder alle van nature in Nederland voorkomende soorten vogels. De wet werkt volgens het 'nee-tenzij' principe ten aanzien van beschermde inheemse soorten: schadelijke handelingen zijn verboden, tenzij er een uitzondering voor is gemaakt. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk, indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Daar is dan veelal een ontheffing voor nodig.

De Wet natuurbescherming bevat ook de regels voor de aanwijzing, het beheer en de bescherming van Natura 2000-gebieden. Deze beschermde gebieden zijn aangewezen of aangewezen in het kader van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Van nieuwe activiteiten in de vorm van projecten of plannen die in of rondom een Natura 2000-gebied plaatsvinden, moet getoetst worden of deze significant negatieve effecten hebben op deze gebieden en de daarin aanwezige doelsoorten en habitattypen.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het NNN is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. en werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan van het ministerie van LNV. Het doel van het NNN is de achteruitgang van het areaal aan natuur en van de biodiversiteit te stoppen door een samenhangend netwerk van natuurgebieden te creëren. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. Op gebieden behorend tot het NNN is het 'nee, tenzij'-principe van toepassing. Dit houdt in dat ruimtelijke ingrepen in het NNN met een negatief effect op de kwaliteit of het functioneren van de natuur in principe niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hiervan worden afgeweken. De provincie Utrecht heeft de bescherming van het NNN als provinciaal belang vastgelegd in de PRS en de PRV, gemeenten borgen het NNN planologisch in het bestemmingsplan.

Situatie plangebied

Gebiedsbescherming Natura 2000

Het plangebied ligt op ongeveer 1750 meter ten westen van het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen, andere Natura 2000-gebieden liggen verder. Onderstaand wordt voor de vier separate ontwikkelingen die in dit plan zijn opgenomen, onderbouwd dat significante negatieve effecten op de Oostelijke Vechtplassen met zekerheid kunnen worden uitgesloten.

Soortenbescherming

Het bestemmingsplan maakt enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan. Onderstaand wordt onderbouwd of negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten zijn voor elk van deze ontwikkelingen die door middel van dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt,

1. Vechtoever (Vreelandseweg 11,13,17,19)

Voor wat betreft de ontwikkeling 'Vechtoever' (sloop en nieuwbouw woningen) is een separate onderbouwing opgesteld en is ecologisch onderzoek uitgevoerd (Quickscan Flora & Fauna en Ruimtelijke onderbouwing Vreelandseweg 11, 13, 17, 19 te Nigtevecht). Dit onderzoek heeft aangegeven dat nader onderzoek nodig is naar de aanwezigheid van de huismus, gierzwaluw, vleermuizen en rugstreeppad. Dat nader onderzoek is uitgevoerd (Eindrapport beschermde soorten ter plaatse van en direct rond Vreelandseweg 11, 13, 17 EN 19 te Nigtevecht, Bureau Mertens, juni 2016) en komt tot de conclusie dat de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied met voldoende zekerheid kan worden uitgesloten. Er kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling 'Vechtoever' niet leidt tot negatieve effecten op beschermde soorten en gebieden.

2. Betonfabriek

Met name de transportbewegingen (43 bezoekende vrachtauto's) en de inzet van dieselaangedreven materieel (zelfladars, ca. 1,5 uur per dag, 8.200 liter diesel per jaar) zijn van belang voor de stikstofuitstoot van het bedrijf. Het eigen materieel van de betonfabriek is immers veelal elektrisch (heftrucks) en de stikstofemissie vanuit het productieproces/de fabrieksgebouwen zelf beperkt zich tot het gasverbruik voor verwarming en dergelijke (ca. 50.000 m³/jaar). Uit de uitgevoerde AERIUS-berekening, (zie bijlage stikstofdepositie), blijkt dat de stikstofdepositie op beschermde Natura 2000-gebieden minder dan 0,05 mol per hectare per jaar bedraagt en derhalve als niet relevant beschouwd kan worden.

De kans op het voorkomen van beschermde soorten op het reeds lang als betonfabriek in gebruik zijnde terrein is nihil. Belemmeringen vanwege soortenbescherming zijn niet te verwachten.

3. Nagel Demontage (Vreelandseweg 4/4A)

Het bestemmingsplan zorgt ervoor dat een aantal activiteiten van Nagel Demontage, die nu niet in het bestemmingsplan passen, ruimtelijk worden ingepast. De afwijking betreft het opslaan van materialen en het uitvoeren van werkzaamheden op het buitenterrein. Conform het huidige bestemmingsplan mag dit alleen inpandig. Het uitpandig uitvoeren van deze activiteiten leidt niet tot significante negatieve effecten op beschermde Natura 2000-gebieden, vanwege de zeer beperkte aard en omvang van deze wijziging. Vanwege het huidige gebruik van het perceel als bedrijfsperceel, is de verwachting voor de aanwezigheid van beschermde soorten nihil. Belemmeringen vanwege beschermde soorten zijn niet te verwachten.

4. Vreelandseweg 6

De ontwikkeling Vreelandseweg 6/6a betreft alleen een wijziging van de bestemming zonder dat er in- of uitpandige fysieke wijzigingen plaatsvinden. Er is voor deze ontwikkeling daarom met zekerheid uit te sluiten dat er negatieve effecten op beschermde gebieden of soorten zullen optreden.

Natuur Netwerk Nederland (NNN)

Aan de zuidkant van het plangebied ligt een perceel dat behoort tot het NNN. Dit ligt deels binnen het plangebied. Aan de oostzijde van het plangebied ligt de Vecht, de westelijke helft van de Vecht (aan de zijde van het plangebied) is een ecologische verbindingszone behorend tot het NNN. Het bestemmingsplan maakt geen veranderingen mogelijk binnen de begrenzing van het NNN, waardoor er geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het NNN.



Kaart: ligging NNN (groen) ten opzichte van het plangebied

Conclusie

Op basis van bovenstaande onderbouwing, de onderliggende ecologische onderzoeken en de AERIUS-berekening voor het plangebied¹² is voldoende onderbouwd dat negatieve effecten op beschermde gebieden en soorten niet te verwachten zijn. Significante negatieve effecten op beschermde gebieden of op beschermde soorten zijn voldoende uitgesloten.

4.2.8 Archeologie

Wettelijk kader

In Europees verband zijn afspraken gemaakt om archeologische waarden veilig te stellen. In 1992 ondertekenden twintig Europese staten het Verdrag van Valletta (ook wel bekend als het 'Verdrag van Malta'), een verdrag over behoud en beheer van het

¹² Bijlage 23: Stikstofberekening Garsten Noord_VdZ Ruimtelijk Advies_2021_05_14

archeologische erfgoed. Het uitgangspunt daarbij is de archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem te behouden (behoud *in situ*). Om behoud, of in ieder geval het beheer, van het bodemarchief te realiseren wordt in het verdrag aangegeven dat het archeologisch belang zo vroeg mogelijk in het planproces dient te worden meegewogen.

Indien het niet mogelijk is om archeologische waarden ter plaatse te behouden kan besloten worden tot het veiligstellen van de waarden door middel van archeologisch onderzoek (behoud *ex situ*). Uitgangspunt hierbij is dat de initiatiefnemer betaalt voor de kosten van het archeologisch onderzoek en de uitwerking daarvan.

De inhoud van het Verdrag van Malta is grotendeels verankerd in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet moet elke gemeente in de bestemmingsplannen rekening houden met bekende en te verwachte archeologische waarden. Om de belangenafweging op adequate en verantwoorde wijze te kunnen maken heeft de gemeente Stichtse Vecht eigen archeologiebeleid opgesteld.

Gemeentelijk beleid

Ter behoud van de archeologische waarden is in opdracht van de gemeente een archeologische verwachtingswaarden- en beleidskaart opgesteld. Hier ligt een rapport, opgesteld door ADC ArcheoProjecten, met het nummer H0032, van februari 2010 aan ten grondslag. Op de archeologische verwachtingswaardenkaart staan archeologische waarden en archeologische verwachtingszones aangegeven. Op de beleidskaart is per verwachtingszone aangegeven onder welke voorwaarden archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. In de beleidsregels zijn vrijstellingsgrenzen opgenomen voor de oppervlakte en diepte van de voorgenomen ingreep. Indien bodemingrepen in het plangebied een grotere omvang hebben dan de gestelde oppervlakte-ondergrens en de ingreep dieper gaat dan de diepte-ondergrens dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Situatie plangebied en conclusie

Op basis van de archeologische beleidskaart heeft het plangebied Garsten-Noord grotendeels een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten. Het zuidoostelijke deel van het plangebied heeft een middelhoge verwachting op het aantreffen op archeologische resten en het zuidwestelijke deel van het plangebied heeft een lage verwachting op het aantreffen van archeologische resten.

Op basis van de beleidskaart blijkt dat in het zuiden van het plangebied en ter plaatse van de betonfabriek geen verwachting (meer) is op het aantreffen van archeologische resten. Op basis van archeologisch onderzoek¹³ blijkt ditzelfde voor de locatie Vreelandseweg 11, 13, 17 en 19. Op basis van het uitgevoerde onderzoek zien het archeologisch bureau en het bevoegd gezag geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek in deze delen van het plangebied. Voor beide locaties is daarom geen dubbelbestemming opgenomen. Voor de locaties waarvoor geen dubbelbestemming archeologie wordt opgenomen, geldt de wettelijke meldingsplicht voor archeologische (toevals)vondsten: indien bij uitvoering van de werkzaamheden archeologische vondsten worden gedaan, is melding hiervan bij de bevoegde overheid op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet verplicht.

¹³ Ruiter, D.L., de, 2015: Nigtevecht, Vreelandseweg. Gemeente Stichtse Vecht (Utrecht). Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek (IVO; verkennende fase), Utrecht.

Conform de archeologische beleidskaart zijn dubbelbestemmingen toegekend aan het plangebied. Onderstaande tabel maakt inzichtelijk wanneer archeologisch onderzoek noodzakelijk is:

Bestemming	Beschrijving	Maatregel
Waarde - Archeologie 1	Hoge verwachting: Meandergordel	Voor plangebieden waarvan de bodemverstoring een oppervlak van meer dan 500 m ² beslaat en de bodem tot meer dan 0,3 meter wordt geroerd dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.
Waarde - Archeologie 2	Middelhoge verwachting	Voor plangebieden waarvan de bodemverstoring een oppervlak van meer dan 1.000 m ² beslaat en de bodem tot meer dan 0,3 meter wordt geroerd dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.
Waarde - Archeologie 3	Lage verwachting	Voor plangebieden waarvan de bodemverstoring een oppervlak van meer dan 10 hectare beslaat en de bodem tot meer dan 0,3 meter wordt geroerd dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.
Geen dubbelbestemming	Zeer lage verwachting	Geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Wel geldt de wettelijke meldingsplicht voor toevalsvondsten

Archeologische bestemmingen en bijbehorende maatregelen

Conclusie

Gelet op bovenstaande, is voldoende rekening gehouden met archeologische waarden.

4.2.9 Duurzaamheid

Duurzaamheid speelt een steeds belangrijkere rol in de samenleving en dus ook in ruimtelijke ontwikkelingen. Omdat het thema duurzaamheid veel omvat, is het belangrijk deze te duiden. Binnen het thema duurzaamheid en duurzaam bouwen gaat het over onder andere over energieverbruik, comfort, binnenmilieu en bouwen voor de toekomst. Met duurzaam bouwen wordt verschillende zaken beoogt, waaronder:

- een vermindering van de CO² uitstoot;
- het vergroten van het welzijn van de gebruikers (kwaliteitsbevordering);
- het verminderen van de uitputting van grondstoffen;
- het tegengaan van vervuiling van bodem, water en lucht.

Om deze doelen te bereiken wordt het toepassen van duurzame maatregelen gestimuleerd en gereguleerd via wetgeving en beleid.

Landelijk beleid

De wet Voortgang Energietransitie 3 april 2018 aangenomen door de eerste kamer. Dit betekent dat vanaf 1 juli 2018 geen vergunningen meer mogen worden afgegeven voor nieuwbouw die aangesloten wordt op een gasnet, tenzij de gemeente hiervoor om zwaar wegende redenen ontheffing voor verleend. De criteria om te toetsen of ontheffing zou mogen worden verleend worden vastgelegd in een ministeriële regeling die tijdens het opstellen van deze onderbouwing, opgesteld wordt. Om deze en andere redenen is het uiterst raadzaam om huidige ontwerpen zonder gasaansluiting te ontwikkelen

Wettelijk kader

De wettelijke eisen in kader van duurzaamheid zijn vastgelegd in het bouwbesluit. Deze eisen gelden bij de nieuwbouw en verbouw en omvatten de volgende drie onderdelen:

- thermische isolatiewaarden (Rc- en U-waarde);
- energie Prestatie Coëfficiënt (EPC);
- milieuprestatie Gebouw (MPG).

Thermische isolatiewaarden (Rc- en U-waarde)

Inzake thermische isolatie gelden minimale isolatiewaarden (Rc-waarde) voor gevels, geveldelen, dak en vloer. Daarnaast geldt voor deuren, ramen en kozijnen een maximale warmtedoorgangscoefficiënt (U-waarde) deze zijn als volgt:

- minimale Rc-waarde voor dichte uitwendige scheidingsconstructies, per onderdeel van de schil - 4,5 m².K/W voor gevel, 6 m².K/W voor het dak en 3,5 m².K/W voor de vloer;
- een maximale U-waarde van 1,65 voor ramen (glas en kozijn) en deuren.

Energie (EPC)

De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. De energie efficiëntie wordt uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Deze EPC is afhankelijk van het type gebouw. Sinds 1 januari 2015 is de EPC 0,4 voor woningen en in 2020 streeft men naar een EPC = 0,0. Bij een EPC van 0 is een gebouw energieneutraal. De EPC score dient bepaald te worden door middel van een berekening op basis van de EPG methodiek.

Milieuprestatie Gebouw (MPG):

Vanaf januari 2013 geldt vanuit het Bouwbesluit de verplichting om bij de aanvraag omgevingsvergunning Bouwen een berekening aan te leveren van de Milieuprestatie van een gebouw. De verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m². Per 1 januari 2018 geldt voor de MPG een maximum schaduwprijs van 1,00 euro per m² BVO per jaar. De initiatiefnemer kan op twee manieren aantonen te voldoen aan het Bouwbesluit:

1. zelf documenten aanleveren waarmee aangetoond wordt dat voldaan is aan het Bouwbesluit;
2. het aanleveren van een SBK-bewijs MPG, hetgeen voldoende bewijs is dat voldaan is aan het Bouwbesluit.

Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie. Bijbehorende kaders zijn vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013. Het plangebied is gelegen binnen stedelijk gebied. Ten aanzien hiervan geldt dat bij de toelichting op een ruimtelijk plan een beschrijving bevat op welke wijze rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen (art. 3.1 lid 3).

Wij streven bij gebiedsontwikkelingen naar zelfvoorzienendheid voor energie. Wij nemen bij uitleglocaties en transformatieopgaven de voorwaarde op dat gemeenten en initiatiefnemers in ruimtelijke plannen dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en de inzet van duurzame energie, waarbij onder meer wordt gedacht aan toepassing van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie en biomassa.

Wij hebben de ambitie om in 2040 het grondgebied van de provincie Utrecht klimaatneutraal georganiseerd te hebben. Het gaat hierbij niet alleen om CO₂-reductie, maar ook om het onafhankelijk zijn van beperkt beschikbare fossiele brandstoffen.

De opgaven voor klimaatneutraliteit zijn:

- het energiegebruik sterk verminderen door besparingen en innovaties;
- de energie die we nog nodig hebben duurzaam opwekken;

Energie- of warmte vragende en energie- of warmte leverende functies bij elkaar brengen.



stedelijk gebied volgens Provinciale Ruimtelijke Verordening

Gemeentelijk beleid

In de Voorjaarsnota 2016 is de ambitie vastgelegd om in 2030 klimaatneutraal te zijn. De definitie is als volgt ingevuld: Op het grondgebied van de gemeente Stichtse Vecht wordt in 2030 evenveel energie duurzaam opgewekt als aan energie wordt verbruikt.

De gemeente Stichtse Vecht heeft haar beleid rond duurzaam bouwen onder andere verwoord in de Woonvisie 2017-2022. Hier wordt de inzet binnen de 5 thema's van de tool GPR gebouw vastgesteld op:

- Thema energie (gemeente heeft geen grondeigendom): 10
- Thema energie (gemeente heeft wel grondeigendom): 10+
- Thema toekomstwaarde: 8
- Overige thema's (Milieu, Gezondheid en Gebruikskwaliteit): gemiddeld 8

Bij nieuwbouw streeft de gemeente deze ambitie na en maakt hierover afspraken met woningcorporaties en ontwikkelende partijen en legt dit vast in anterieure overeenkomsten. De gemeente heeft in de locatie binnen het bestemmingsplan een grondei-

gendom waardoor gestuurd wordt op een GPR score van 10+ binnen het thema energie.

Bij bestaande bouw zet de gemeente Stichtse Vecht in op NOM woningrenovatie bij huurwoningen en energiebesparing en NOM woningrenovatie bij koopwoningen. De gemeente wil bij de bestaande woningvoorraad particulieren stimuleren tot duurzame maatregelen om het energieverbruik te beperken. Het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad is daarnaast een belangrijke opgave waar tegelijkertijd ook veel kansen liggen.

GPR Gebouw

Het instrument GPR Gebouw vertaalt concrete maatregelen in een prestatiescore voor duurzaam bouwen. Het is een hulpmiddel om duurzaamheidsambities van tevoren te bepalen. Om een bepaalde GPR Gebouw score te bereiken zijn er veel verschillende mogelijkheden die zelf te bepalen zijn door de bouwende partij. Scores variëren van 0 t/m 10, een score van 6 staat gelijk aan het huidige Bouwbesluitniveau (uitgezonderd thema energie voor nieuwbouw woningen waarvoor een waarde van 6,5 tot 7 gelijk is aan bouwbesluit). GPR Gebouw is geschikt voor zowel bestaande bouw als nieuwbouw en opgebouwd uit vijf verschillende thema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde (GPR Gebouw versie 4.2).



Voorbeeld van een score voor GPR gebouw

Situatie plangebied en conclusie

Voor de delen in dit bestemmingsplan die een conserverend karakter hebben en niet voorzien in ontwikkelingen, danwel in eventuele functiewijzigingen, gelden er in het kader van duurzaamheid geen nadere eisen. Regulering en stimulering is voornamelijk gericht op nieuwbouw. Echter, ook bij bestaande bouw zijn er kansen voor duurzaamheid. Zo kan er gekeken worden naar de aanpassing van de aanwezige technische installaties, de verbetering van isolatiewaarden om verliezen te voorkomen alsook het investeren in duurzame energiebronnen als PV panelen en warmtepompen (bodemenergie). Bij functiewijzigingen is nadere aandacht voor duurzaamheid noodzakelijk.

4.2.10 Cultuurhistorie

Op de historische topografische kaart van Nigtevecht is op de locatie van Garsten-Noord agrarische bebouwing langs de Vecht te zien. Een paar van deze historische boerderijen aan de Vreelandseweg is momenteel nog steeds aanwezig. Daarnaast

valt het open veld op tussen de Vreelandseweg en de Vecht. De overige bebouwing van Garsten-Noord is na de openstelling van het Merwedekanaal ontstaan.



Afbeelding historische kaart ca. 1894- 1933

Garsten-Noord wordt voor een groot deel in beslag genomen door de betonfabriek Nigtevecht met enkele forse loodsen en een opslagterrein. Ook zijn er twee metaalrecyclingbedrijven gevestigd. Het bedrijf Lengers Yachting was gevestigd aan de Vecht-oever maar is al enige tijd geleden verhuisd naar een andere locatie buiten de gemeente. De vrijgekomen ruimte wordt op dit moment gebruikt als opslagterrein, er staan vervallen loodsen en kantoren. Er is op deze kavels weinig groen aanwezig.

Naast deze bedrijven zijn er verspreid enkele loodsen en opstallen aanwezig waar kleinschalige opslag plaatsvindt.

Vreelandseweg 6/6a – Welgelegen

De locatie van de huidige woning heeft een lange agrarische historie. Al voor 1673 stond op deze locatie een boerderij. Deze ging echter verloren bij de verwoesting van Nigtevecht in 1673. Volgens een kaart uit 1769 stond hier een boerderij genaamd 'Linge Vecht', die om onbekende redenen eveneens teloor gegaan.

De huidige langhuisboerderij werd in 1882 gesticht door Gerrit Kersbergen, zoals blijkt uit de gevelsteen. Gerrit Kersbergen was veehouder en landeigenaar, en bouwde de boerderij op enige afstand van de weg. Eind 19de eeuw werd het Merwedekanaal van Utrecht naar Amsterdam gegraven. Het land van de boerderij kwam hierdoor grotendeels aan de overzijde (westkant) van het kanaal. In 1895 is even verderop aan de Vreelandseweg 14 een vrijwel identieke boerderij gebouwd.

De voormalige boerderij Vreelandseweg 6/6a is aangeduid als karakteristiek pand vanwege het historische en beeldbepalende karakter. Om het behoud van deze karakteristieke bebouwing te garanderen wordt het pand gesplitst. Het achterste deel van het pand (nr. 6a) wordt ofwel een bedrijfswoning. De huidige woonbestemming van het voorste deel van het pand (nr. 6) blijft behouden. Door deze splitsing en toeken-

ning van gebruiksfuncties blijft toekomstig gebruik van dit karakteristieke pand gewaarborgd.

Diverse gemeenten hanteren het beleid dat cultuurhistorisch waardevolle objecten, zoals de voormalige boerderij Vreelandseweg 6/6a voor dubbele bewoning in aanmerking kunnen komen. De redenatie hierachter is dat de onderhoudskosten van dergelijke grote objecten vaak niet goed door een gezin kunnen worden gedragen terwijl er de wens bestaat de panden goed te onderhouden en hiermee behoud te garanderen. Veel cultuurhistorisch waardevolle objecten zijn door gebrekkig onderhoud in de loop der tijd verloren gegaan. De wens van de eigenaren van het pand Vreelandseweg 6/6a is het gebouw te bewonen. Door het mogelijk maken van dit gebruik van het pand blijft de voormalige boerderij behouden evenals de toegekende cultuurhistorische/karakteristieke waarde. Concreet gaat het om een pand met een oppervlakte van ca. 245m² en een inhoud van ca. 1.000 m³. Dit is ruim meer dan een gemiddelde eengezinswoning (ca. 80 m²) maar vergelijkbaar met andere traditionele boerderijen. Het introduceren van een spitsingsbeleid voor woningen van deze omvang is goed te verdedigen en vergelijkbaar met andere gemeenten. Daarnaast blijft de cultuurhistorische/karakteristieke waarde hiermee behouden.

Vechtoever

Het plangebied ligt ingeklemd tussen het Merwedekanaal en de rivier de Vecht. De Vreelandseweg scheidt een smalle strook af, direct aan de Vecht gelegen. Op historische kaarten is te zien dat deze strook tot begin 20ste eeuw onbebouwd gebleven is, waardoor er vanaf de Vreelandseweg vrij zicht was op de Vecht. In de loop van de 20ste eeuw is dit deel van het plangebied volledig voorgebouwd met enkele woningen, loodsen en overige bedrijfsbebouwing. Deze bebouwing heeft weinig tot geen overeenkomsten met de karakteristiek van de oorspronkelijke bebouwing langs de Vecht.

In het opgestelde Beeldkwaliteitplan Garsten-Noord worden de reeds aanwezige kwaliteiten binnen het plangebied in relatie tot de aanwezige cultuurhistorie beschreven. De kaders die in dit document worden uitgewerkt, zijn onder meer hierop gebaseerd. Ingegaan wordt op de karakteristieke bebouwingsdichtheid, korrelgrootte, ritme in afwisseling van kleinere huizen, vrijstaande boerderijen, grote landgoederen en open vergezichten en doorzichten over het gebied.

Beoordeling en conclusie

Behoud en versterking van bedrijvigheid vormt, evenals behoud en versterking van de cultuurhistorische en landschapsidentiteit, een belangrijk uitgangspunt voor het bestemmingsplan. Voor het plangebied staat behoud van de bedrijvigheid en het landschap voorop. Dit uit zich in de toekomstbestendige bestemming van het karakteristieke pand Vreelandseweg 6/6a. Door bewoning langs de Vecht mogelijk te maken wordt bijgedragen aan de leesbaarheid van het landschap. Daarnaast is er aandacht is voor de cultuurhistorische waarden van de Vecht, onder meer door het creëren van een doorzicht vanaf de Vreelandseweg naar de Vecht.

4.2.11 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen kabels en leidingen die –vanuit een planologisch oogpunt– geen bescherming behoeven.

4.2.12 Water

Europees beleid

In 2000 is de Kaderrichtlijn water vastgesteld waarin communautaire maatregelen zijn opgenomen betreffende water. Het doel van deze richtlijn is een integrale benadering van het waterbeheer. Dit betekent dat de interne samenhang tussen oppervlaktewater en grondwater, zowel waar de kwaliteits- als kwantiteitsaspecten betreft, als uitgangspunten worden genomen. Daarnaast betekent de integrale benadering dat diverse beleidsterreinen, waaronder de ruimtelijke ordening, door de richtlijn worden bestreken. Met de bestaande Nederlandse regelgeving kan het merendeel van de richtlijnverplichtingen worden uitgevoerd.

Rijksbeleid

Het rijksbeleid voor Water wordt gevormd door het Nationaal Waterplan (zie paragraaf 3.2.3).

Provinciaal beleid

De watersystemen in stedelijk gebied zijn voornamelijk afgestemd op afvoer (bij regen) en aanvoer (in droge perioden) van water. Een dergelijk systeem bezit onvoldoende veerkracht om in te kunnen spelen op de toekomstige ontwikkelingen. Aandachtspunten bij het streven naar een veerkrachtige duurzame inrichting en beheer in zowel bestaand als nieuw stedelijk gebied zijn de realisering van extra open water, de afkoppeling van schoon verhard oppervlak van de riolering, de aanleg van een verbeterd gescheiden rioleringsstelsels, het saneren van vervuilingsbronnen, de realisering van een natuurvriendelijke oeverinrichting en een duurzamer gebruik van (leiding)water (duurzame waterketen).

Vanaf het begin van planvorming dient overleg te worden gevoerd tussen gemeente, waterbeheerders en andere betrokkenen. Doel van dit overleg is gezamenlijk de uitgangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedsspecifieke ruimtelijke uitgangspunten. Hierbij geldt dat afwenteling moet worden voorkomen en dat de drietrapsstrategie “vasthouden, bergen en afvoeren” moet worden gehanteerd.

Voor nieuw stedelijk gebied, dient rekening te worden gehouden met de eis voor het minimale wateroppervlak ten behoeve van de waterberging; dit moet 10% van het bruto stedelijk gebied worden (inclusief stadsrand).

Regionaal beleid

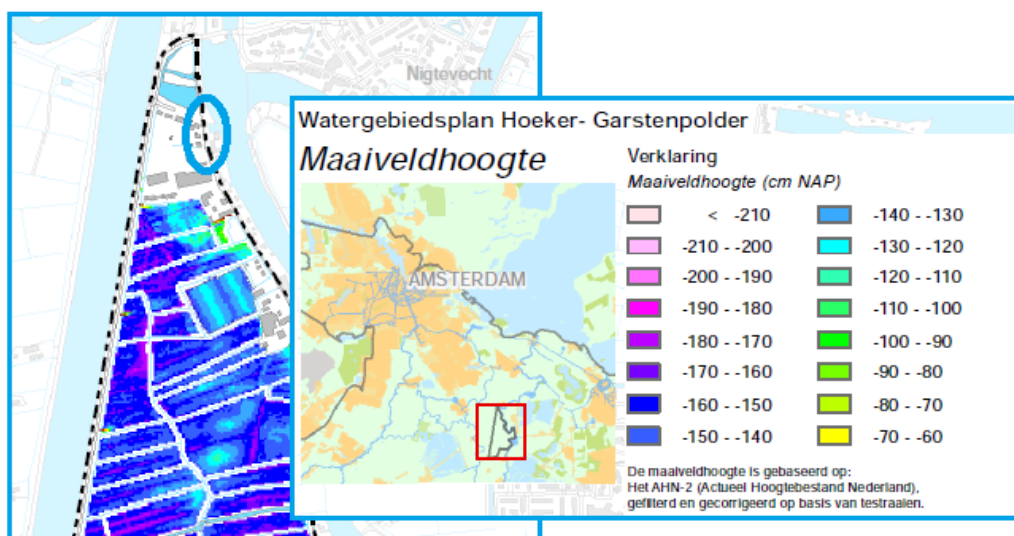
Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV), dat verantwoordelijk is voor waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer. Het waterbeheer wordt in opdracht van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht uitgevoerd door Waternet.

De waterbeheerder is verantwoordelijk voor het stedelijke waterbeheer. Al deze onderdelen zijn verwerkt in het Waterbeheerplan AGV 2016- 2021. Het waterbeheerplan AGV 2016-2021 gaat in op de hoofdtaken van het waterschap: veiligheid, voldoende water, schoon water. Ook wordt aandacht gegeven aan de maatschappelijk (neven) taken: nautisch en vaarwegbeheer, recreatief medegebruik, natuurbeheer en cultuur-historische, landschappelijke en architectonische waarden. Voor elk van deze thema's

is het in het waterbeheerplan beschreven wat het wensbeeld is op de middellange termijn, wat de doelen zijn en de aanpak op hoofdlijnen is en op welke indicatoren de resultaten van dat taakveld zullen worden beoordeeld. Tevens is het gestelde in de Keur 2011 van het Hoogheemraadschap AGV van toepassing. Voor het keurgebied gelden bepalingen tot het onderhoud en gebruik van wateren, oevers en waterkering zowel bovengrond als in de grond. Overigens worden de uitvoerende taken van het Hoogheemraadschap uitgevoerd door Waternet.

AGV hanteert het beleid dat bij het aanbrengen van meer dan 1000 m² verharding in stedelijk gebied of meer dan 5000 m² in landelijk gebied 10-20% daarvan gecompenseerd moet worden in de vorm van oppervlaktewater voor waterberging. Door compensatie wordt voorkomen dat ernstige peilstijging optreedt door afstromend regenwater met wateroverlast tot gevolg. Verhard oppervlak infiltreert immers geen water. Bovendien leidt neerslag tot een versnelde afvoer op het omringende onverharde gebied c.q. het bestaande oppervlaktewater. Door geen voorzieningen te treffen, zoals het aanleggen van extra open water, kunnen ruimtelijke ontwikkelingen leiden tot een versnelde afvoer en eventuele onacceptabele hoge peilstijgingen in het regionale watersysteem, met name bij pieken. Het is daarom verboden om zonder vergunning in het gebied van AGV verharde oppervlakten aan te brengen met een totale oppervlakte van meer dan 5000 m², waarvan de neerslag geheel of gedeeltelijk, direct of indirect, wordt geloosd op het oppervlaktewaterlichaam (Keur d.d. december 2009). Demping van oppervlaktewater moet 100% worden gecompenseerd in hetzelfde peilgebied.

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



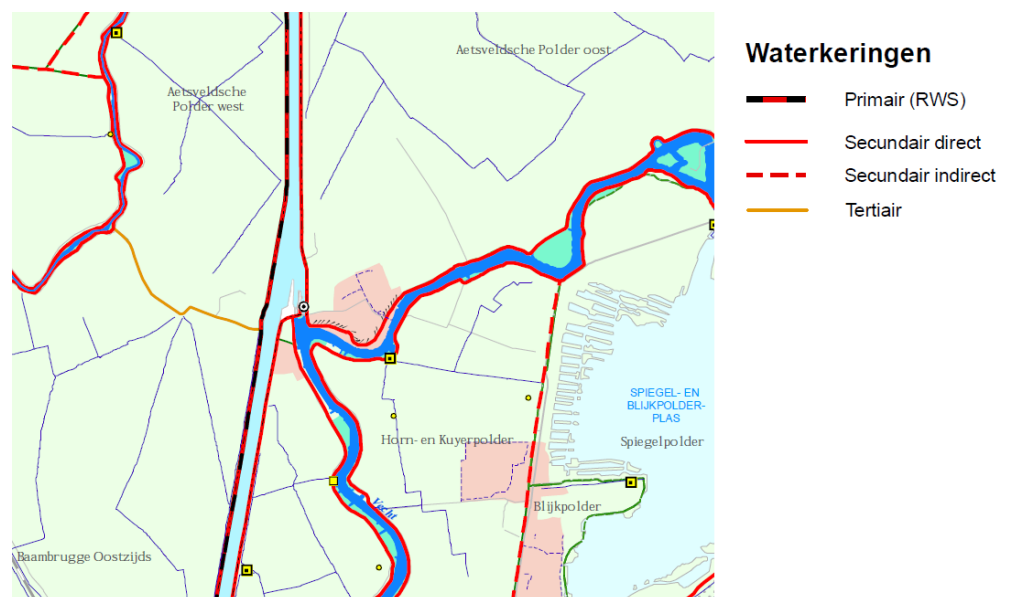
Figuur: maaiveldhoogte plangebied

Het plangebied ligt in het peilgebied 53-1. Volgens het vigerende peilbesluit uit 1996 zou het peil in de winter in dit peilgebied NAP -2,25 m moeten zijn en in de zomer

NAP -2,15 m. In de actuele situatie (praktijk) is het peil echter jaarrond NAP -2,20 m. Dit peil wordt bepaald door een betonnen drempel in de hoofdwatgang die vanuit het peilgebied uitkomt op de Molenvliet. Vanuit het agrarisch gebruik is een peilverlaging niet gewenst en in verband met het opbarstrisico in dit deel van de polder is een verlaging van het praktijkpeil niet mogelijk. In de zomer dient juist eerder water vast moet worden gehouden. Een verhoging is niet gewenst, in verband met het risico op wateroverlast voor de sportvelden in dit peilgebied. Bij een peilverhoging kan dit risico snel overgaan in een knelpunt. Voor dit peilgebied wordt in het nieuwe peilbesluit het praktijk peil vastgesteld.

Kenmerken van het watersysteem

Rond het plangebied liggen diverse dijken. Het plangebied grenst aan de Hoeker- en Garstendorp. Waterkeringen (dijken) beschermen de polders tegen overstrooming door water vanuit de boezem. De westelijke kade van de Vecht, Vreelandseweg, is een zogenaamde secundaire waterkering. Dit is een kering met een regionaal belang. Deze houdt het water uit de boezem (de Vecht) tegen. Deze kering is recent (2012) getoetst aan de veiligheidsnormen voor waterkeringen. Sommige delen van de kering zullen vanaf 2014 versterkt worden. In het kader van het Actieprogramma Veilige Waterkeringen worden deze delen van de kering verhoogd. De locatie van het projectgebied behoort daar niet toe. In het Amsterdam Rijnkanaal is het gemiddelde peil -0,4 m NAP waardoor er in de normale situatie geen peilverschil is. Aan de oostzijde van het Amsterdam Rijnkanaal ligt een secundaire regionale waterkering. Aan de oostzijde ligt een secundaire (regionale) waterkering. De beheerder van deze keringen is Rijkswaterstaat.



Ligging waterkeringen en bebouwd gebied (bron: Keur AGV)

Beoordeling plan

Het verhard oppervlak neemt in dit bestemmingsplan niet structureel toe. Veranderingen met betrekking tot het scheiden van afvalwaterstromen en de riolering treden niet op door het voorliggend bestemmingsplan.

Watersysteem

In de toekomstige situatie zal er in het plangebied geen wijziging optreden in het huidige watersysteem en de bestaande waterpeilen.

Wel vindt demping van open water plaats als gevolg van de ontwikkeling op de Vechtoever. Demping van open water is op zich mogelijk. Daarvoor dient een watervergunning te worden aangevraagd en verleend. Het slib dient dan verwijderd te worden en op de vaste bodem kan grond worden gedempt. Er dient 1 op 1 te worden gecompenseerd in hetzelfde peilgebied. Dat zou kunnen door het maken van een insteekhaventje elders aan de Vecht, bijvoorbeeld op Vreelandseweg nr. 17- 19. Op dit moment is nog niet duidelijk hoe en waar dit plaatsvindt. Een bestemming "water" voor het compensatiewater kan dus nog niet worden opgenomen. Dit dient ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan duidelijk te zijn.

De te realiseren nieuwbouw en voorzieningen zullen, wat betreft vuil water, aangesloten worden op het gemengde stelsel van de Vreelandseweg.

Het plan is in het kader van het vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro voorgelegd aan AGV. Zie hoofdstuk 6.

Ligging binnen beschermingszone

Zowel aan de Vecht als het Amsterdam-Rijnkanaal is een beschermende werking toegekend v.w.b. het keren van water. De waterkerende functie uit zich in een kernzone en een beschermingszone. Het plangebied bevindt zich zowel binnen de kernzone als de beschermingszone van het Amsterdam-Rijnkanaal als de beschermingszone van de Vecht. Binnen deze zones mogen geen ruimtelijke ingrepen plaatsvinden die de beschermende functie (onevenredig) doen afnemen.

De beschermingszones rondom de Vecht en het kanaal zijn van een dubbelbestemming Water - Waterkering voorzien. Hiermee is geregeld dat er geen werken plaatsvinden binnen de zone zonder dat vooraf om advies van de waterbeheerder is gevraagd.

Conclusie

Het bestemmingsplan is haalbaar voor wat betreft water.

4.2.13 MER

Om vorm te geven aan het voorkomen van verontreiniging en aantasting van het milieu bij de realisatie van plannen, is het instrument milieueffectrapportage (MER) ontwikkeld. De smb-richtlijn (2001/42/EG) en de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU) welke recentelijke is gewijzigd (2014/52/EU) zijn in onze Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage 1994 (verder Besluit m.e.r.) is omschreven wanneer een m.e.r.-procedure doorlopen moet worden en wanneer een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld.

In kolom 2 van onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. (de 'C- en D-lijst') is per categorie van activiteiten een drempelwaarde gegeven. Als de activiteit groter is dan de drempelwaarde in de C of D-lijst moet er altijd een plan- m.e.r.-procedure

doorlopen worden. Onder de D-drempel moet het bevoegd gezag motiveren of een MER al dan niet nodig is (de zogenaamde “vormvrije m.e.r.-beoordeling”)

Uitvoeren vormvrije m.e.r.-beoordeling

Ten behoeve van dit plan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. De vormvrije m.e.r.-beoordeling heeft als doel om te toetsen of als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt uitgevoerd omdat binnen het plangebied sprake is van activiteiten zoals weergegeven in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. De drempelwaarden als vermeld in kolom 2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. worden niet worden overschreden. Het gaat hierbij om de volgende activiteiten:

- D 11.2, De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De volgende drempelwaarden worden ruimschoots niet overschreden
 - 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.
- D 11.3, De aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein. De drempelwaarde van een oppervlakte van 75 hectare of meer wordt niet overschreden.
- D 18.1, De oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor de verwijdering van afval, anders dan bedoeld onder D 18.3, D 18.6 of D 18.7. De activiteiten hebben geen betrekking heeft op een installatie met een capaciteit van 50 ton per dag of meer, zodat ook deze drempelwaarde niet wordt overschreden.

Voor wat betreft categorie D18.1 is van belang te vermelden dat uit jurisprudentie blijkt dat onder ‘verwijderen’ ook moet worden verstaan: activiteiten die leiden tot nuttige toepassing of verwijdering. Daar is in dit geval sprake van, ook al vindt nuttige toepassing of verwijdering niet plaats bij de bedrijven P. Nagel of Nagel Demontage & Recycling zelf. Beide inrichtingen hebben echter geen installatie voor de verwijdering van 50 ton aan afval per dag en blijven dan ook onder de drempelwaarde van kolom 2 behorende bij categorie D 18.1 van de bijlage bij het Besluit m.e.r..

Het gebruik van vulmiddel (kalkmeel, hoogovenslak, puingranulaat) voor productie van meer circulair beton valt in de zin van het Besluit m.e.r. formeel onder categorie D18.1, “installatie voor de verwijdering van afvalstoffen”, waarbij een drempelwaarde van toepassing is van 50 ton per dag. In de praktijk gaat het om gecertificeerde bouwgrondstoffen die (in aanzienlijk kleinere hoeveelheden dan 50 ton per dag) bijgevoegd worden in het productieproces. Deze activiteit vindt thans ook reeds plaats, wel zal in de toekomst meer vulmiddel toegepast worden.

- D 18.8, De oprichting, wijziging of uitbreiding van een inrichting voor de opslag van schroot, met inbegrip van autowrakken. De volgende drempelwaarden worden niet overschreden:

- 1°. 10.000 ton opslagcapaciteit of meer, of
- 2°. 10.000 autowrakken opslagcapaciteit of meer.

Criteria voor het toetsen van activiteiten in een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling

Er bestaan bepaalde inhoudelijke vereisten voor het toetsen of sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. In bijlage III van de m.e.r.-richtlijn worden de volgende criteria genoemd die beoordeeld dienen te worden:

1. Kenmerk van de projecten
2. Locatie van de projecten
3. potentiële effecten van de projecten

Kenmerk van de projecten

De kenmerken van de projecten worden ondermeer in hoofdstuk 2 nader benoemd. Het planvoornemen en uitgangspunt is om in het plangebied bij de Vechtoever woningen te realiseren. Er zullen woningen worden geamoveerd en worden vervangen voor nieuwe woningen, tussen Vreelandseweg 17 en 19 zal de bedrijfsbestemming van het perceel een woonbestemming krijgen en ter plaatse van het bedrijfsperceel waar voormalig botenbedrijf Lengers Yachting gevestigd was zal een kleinschalig appartementencomplex worden gerealiseerd (10 woningen). In totaal betreft het 14 woningen waarvan 3 geamoveerd en vernieuwd worden.



Figuur: leegstaande bedrijfspand Vreelandseweg 11 (Bron: Google Streetview).



Figuur: bedrijfswoning Vreelandseweg 19

Binnen het plangebied zijn verder vier inrichtingen gevestigd. De bestaande bedrijven worden grotendeels conserverend bestemd. Het bestemmingsplan voorziet in het kunnen voorzetten van de bestaande bedrijfsactiviteiten.

Ter plaatse van het bedrijfsterrein van de betonfabriek en het terrein behorende bij Vreelandseweg 6a zal extra bedrijfsbebouwing mogelijk worden gemaakt. De extra te bouwen werkplaats op het terrein van Vreelandseweg 6a heeft voor geluid een afschermende werking. Bij de betonfabriek zal het bestaande kantoor gewijzigd worden in een logiesfunctie voor eigen werknemers. Het in het vigerende bestemmingsplan bestemde kantoorgebouw aan de Vreelandseweg 6a zal worden bestemd als bedrijfswoning behorende bij de Betonfabriek. Het nieuwe bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het plaatsen van 5 silo's voor de productie. Het van rechtswege bestaande geluidgezoneerde industrieterrein wordt gewijzigd vastgesteld, met dien verstande dat de Betonfabriek de komende 10 jaar de bestemde bedrijfsactiviteiten kan uitvoeren. Het geluidgezoneerde industrieterrein blijft beperkt tot de Betonfabriek. De overige bedrijven, evenals de woningen Vreelandseweg 6 en 4 zijn gelegen op een bedrijventerrein.

Nagel Demontage & Recycling houdt zich bezig met het op locatie monteren en demonteren van installaties en metalenonderdelen van gebouwen. De vestigingslocatie van het bedrijf aan de Vreelandseweg 4 te Nigtevecht vormt de uitvalsbasis voor deze activiteiten. De locatie wordt onder meer gebruikt voor de opslag van het materieel alsook voor de opslag van te monteren en gedemonteerde installaties en gebouwdelen. Nagel Demontage & Recycling neemt geen afvalstoffen in van derden, de activiteiten met afval hebben uitsluitend betrekking op afvalstoffen die vrijkomen bij de montage- en demontagewerkzaamheden. Nagel Demontage & Recycling is in ieder geval in werking op basis van een (veranderings)melding Activiteitenbesluitmilieubeheer (Activiteitenbesluit) van 27 maart 2012, welke kort gezegd neerkomt op een inrichting voor het opslaan en overslaan van goederen, voor het bewerken van

metalen en voor het opslaan, verdichten en verkleinen van metaal met een opslagcapaciteit van minder dan 10.000 ton en een capaciteit voor het verdichten van minder dan 50 ton per dag. Dit betreft uitsluitend niet gevaarlijk afval. In de melding van 27 maart 2012 is aangegeven dat het, in relatie tot het opslaan, verdichten en verkleinen van metaal, kan gaan om afvalstoffen welke vallen onder de volgende Eural-codes: 020110, 120101, 120102, 120103, 120104, 120113, 150104, 160117, 160118, 170401(c), 170402(c), 170403(c), 170404(c), 170405(c), 170406(c), 170407(c), 191202, 191203 en 200140. Er vinden ten opzichte van de eerder gemelde situatie kleine veranderingen plaats. Het bedrijfsterrein van Nagel Demontage & Recycling heeft een relatief beperkt oppervlak, zodat de wijzigingen alleen al vanwege de grootte van het bedrijfsterrein aan beperkingen onderhevig zijn. Zo zal de totale opslagcapaciteit voor metalen niet toenemen, en ruimschoots onder de drempelwaarde van 10.000 ton blijven. Er zal concreet sprake zijn van maximaal circa 70 ton ijzerschroot, 250 ton nonferro en 40 ton draad/kabel alsook tot circa 30 elektromotoren en metalen met aanhangende olie of emulsie van maximaal 1.000 kg. Voor wat betreft het shredderen van kabels en draden bedraagt de maximale capaciteit minder dan 25 ton per dag. Tot slot zal sprake zijn van het verkleinen van metalen bijvoorbeeld m.b.v. knipschaar, doorslijpen of branden, vallend binnen voornoemde capaciteit.

Ten aanzien van de bedrijven Vreelandseweg 10a en P. Nagel vinden er geen wijzigingen plaats t.o.v. het vigerende bestemmingsplan. Deze bedrijven worden conserverend bestemd. Bij de beoordeling van de milieueffecten is overigens wel rekening gehouden met de effecten van deze inrichtingen. P. Nagel heeft op 4 maart 2008 een omgevingsvergunning milieu verkregen voor de opslag en overslag van metalen, transportmiddelen en "oude" machines. Om de eerder vergunde bedrijfssituatie van P. Nagel conserverend te bestemmen, wordt in het kader van het Activiteitenbesluit aanvullend maatwerk verleend. Dit omdat ten tijde van de verleende omgevingsvergunning milieu van 4 maart 2008, welke inmiddels als melding Activiteitenbesluit wordt beschouwd, activiteiten zijn vergund, waarvoor maatwerk in het kader van het Activiteitenbesluit benodigd is.

Het bedrijf aan de Vreelandseweg 10a betreft een aannemersbedrijf en ten aanzien van dit bedrijf is verder geen maatwerk noodzakelijk. Het bedrijf kan volledig voldoen aan alle standaard voorschriften die gelden op grond van het Activiteitenbesluit. Er vinden geen wijzigingen plaats binnen de bedrijfsvoering.

De voormalige oliehandel welke gevestigd was aan de Vreelandseweg 6 en 6a is reeds jaren niet meer in werking. De bedrijfswoning (Vreelandseweg 6) die bij de oliehandel behoorde wordt als burgerwoning gelegen op een bedrijventerrein bestemd. De reeds bestemde burgerwoning aan de Vreelandseweg 4, zal eveneens als burgerwoning worden bestemd gelegen op een bedrijventerrein.

2. Locatie

In paragraaf 1.3 en hoofdstuk 2 van dit plan is de ligging van het plangebied nader omschreven en verbeeld.

De planlocatie van de 14 woningen is gelegen aan de vechtoever ten zuiden van Nigtevecht, globaal gelegen tussen het Amsterdam-Rijnkanaal aan de westzijde en de Vecht aan de oostzijde. Hieronder is een afbeelding opgenomen waarop de locatie voor de woningen aan de Vechtoever is weergegeven.

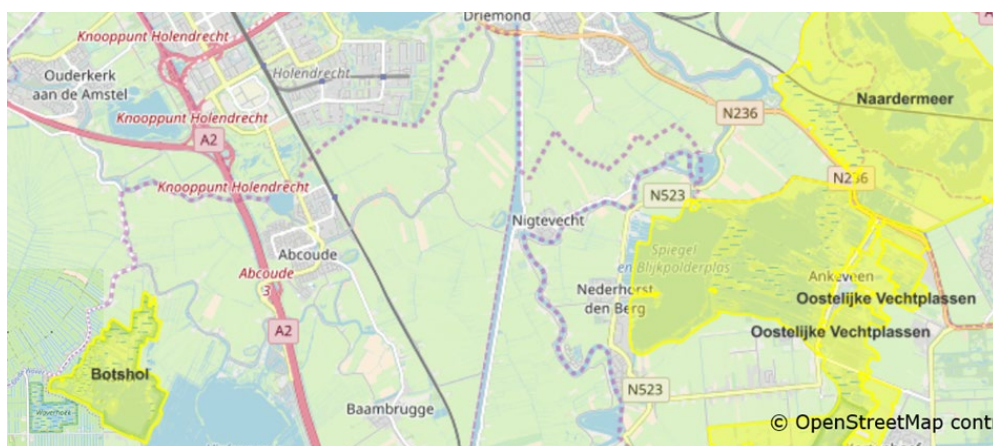


Figuur: luchtfoto plangebied, waarbij blauwe locaties de nieuwe woningbouwlocaties Vechtoever betreffen.

In het Besluit m.e.r. zijn gevoelige gebieden gedefinieerd als een gebied dat krachtens artikel 2.1, eerste lid, van de Wet natuurbescherming is aangewezen als Natura 2000-gebied. In het plangebied zelf zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig.

Natuurgebieden

Binnen het plangebied is geen NNN-gebied aanwezig. Wel is de Vechtoever gelegen aan een NNN gebied (voormalig EHS-gebied). Op ca. 5,9 kilometer is het Natura 2000 gebied Botshol gelegen en op ca. 1,9 km is het Natura 2000 gebied Oostelijke Vechtplassen gelegen (Spiegel en Blijkpolderplas). Ten westen van het plangebied liggen de Oeverlanden Gein (natuurmonument).



Figuur. Overzicht Natura-2000 gebieden.

Overige gebieden met bijzondere waarden

In de nabijheid van het plangebied zijn geen landschappen aangetroffen met een hoog cultureel belang.

Voor het plangebied geldt een lage verwachting voor het aantreffen van archeologische vindplaatsen vanaf de IJzertijd. Voor de perioden hiervoor bestond op basis van het bureauonderzoek reeds een lage archeologische verwachting. Voor een nadere toelichting op de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor archeologie wordt verwezen naar paragraaf 4.2.8.

Kenmerken van het potentiële effect

De optredende effecten voor de diverse milieuthema's worden hier beschreven. De milieu-informatie vanuit de diverse (gebieds)onderzoeken, die zijn uitgevoerd voor het bestemmingsplan, en de reeds verstrekte informatie in de paragrafen 4.2.1 t/m 4.2.12 vormen hierbij de leidraad. Onderstaand gaan we per milieuthema nader in op de gevolgen van dit plan op de omgeving.

Bodem

In paragraaf 4.2.1 wordt nader ingegaan op het aspect bodem. Het grootste deel van het plangebied maakt deel uit van een Wbb-locatie of is ingedeeld onder de bodemfunctieklassering industrie. Daarmee kan worden geconcludeerd dat het aannemelijk is dat de bodemkwaliteit in het plangebied slechter is dan op basis van de verschillende functies gewenst is. Vanuit bodemperspectief zijn de beoogde ontwikkelingen haalbaar waarbij in een enkel geval een saneringsinspanning nodig is.

Verder moet worden opgemerkt dat de bedrijven in het kader van het Activiteitenbesluit er zorg voor dienen te dragen dat er sprake is van een verwaarloosbaar bodemrisico. Het Activiteitenbesluit biedt afdoende waarborgen en ook een herstelplicht van de bodem bij beëindiging van de inrichting.

Gelet op vorenstaande worden ten aanzien van het aspect bodem geen belangrijke gevolgen verwacht.

Geluid

In paragraaf 4.2.2 wordt nader ingegaan op het aspect geluid.

Wegverkeer

De geluidsbelasting voor wegverkeer ligt onder de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Geluid als gevolg van wegverkeer vormt daarom geen belemmering voor dit plan.

Industrielawaai

Voor wat betreft Industrielawaai wordt niet in alle gevallen voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidsniveaus voldaan aan de standaard grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de bedrijven waarvoor al maatwerkvoorschriften opgesteld zijn of waarvoor nog (aanvullende) maatwerkvoorschriften worden opgesteld.

Bij bijna alle gevoelige bestemmingen wordt voldaan aan de streefwaarde voor de gecumuleerde langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus. Daar waar niet voldaan kan worden is de overschrijding beperkt (maximaal 1 dB).

Voor de maximale geluidsniveaus is sprake van diverse overschrijdingen van de streefwaarden. Het betreft hier echter veelal bestaande situaties, een beperkte fre-

quentie en/of bronnen die normaliter (gedurende de dagperiode) buiten de beoordeling gelaten mogen worden.

Op basis van het bovenstaande en kan geconcludeerd worden dat er bij alle geluidgevoelige bestemmingen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Gelet op vorenstaande zijn er geen belangrijke gevolgen te verwachten ten aanzien van het aspect geluid.

Trillingen

De activiteiten met de nieuwe onderhangkraan bij de Betonfabriek vinden plaats op korte afstand van de woning Vreelandseweg 6. Deze activiteiten kunnen aanleiding geven tot trillingen in gebouwen, die kunnen leiden tot hinder.

De SBR-richtlijn "Trillingen; hinder voor personen in gebouwen" (SBR-B) geeft streefwaarden voor optredende trillingniveaus. Voor herhaald voorkomende trillingen in nieuwe situaties wordt -uitgaande van activiteiten in de dagperiode- bij woningen streefwaarden gehanteerd van $A_2=0,4$ (voor V_{max}) en $A_3=0,05$ (voor V_{per}).

Indien de kraanbaan voldoende vlak wordt afgewerkt, mag aangenomen worden dat deze streefwaarden gerealiseerd kunnen worden.

Ten aanzien van trillingen zijn er geen belangrijke milieugevolgen te verwachten.

Luchtkwaliteit

In paragraaf 4.2.3. wordt nader ingegaan op het aspect luchtkwaliteit.

Voor het plangebied geldt dat de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof (PM10 en PM2,5) in de jaren 2015 en 2025 niet worden overschreden. Dit betekent dat er wordt voldaan aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer. Het plan leidt ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit niet tot belangrijke gevolgen

Geur

In paragraaf 4.2.4 wordt nader ingegaan op het aspect geur.

De bedrijven in de omgeving veroorzaken geen geurhinder. Voor het overige zijn er in de omgeving geen activiteiten gesitueerd die geurhinder veroorzaken. Er zijn dan ook geen belangrijke gevolgen te verwachten op het aspect geur.

Externe veiligheid

In paragraaf 4.2.5 wordt nader ingegaan op het aspect Externe veiligheid.

Situatie plangebied

Bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

In én in de directe omgeving van het plan zijn geen bedrijven gelegen die vallen onder Bevi. In en in de directe omgeving van het plangebied zijn ook geen bedrijven gelegen die vallen onder overige veiligheidswetgeving.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Er ligt in of bij het plangebied géén buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen zoals aardgas of benzine waar rekening mee gehouden zou moeten worden. Het gasnet voor huishoudens en bedrijven valt overigens niet binnen het kader van externe veiligheid.

De activiteiten leiden niet tot een belangrijk risico op het gebied van externe veiligheid. Ook moet worden opgemerkt dat ten aanzien van het plangebied geen belangrijke veiligheidsrisico's optreden ten gevolge van (vaar)wegen, electromagnetische straling of de transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Natuur (Flora en Fauna)

In paragraaf 4.2.7 wordt nader ingegaan op de bescherming van natuurwaarden. Op basis van de in paragraaf 4.2.7 onderbouwing, de onderliggende ecologische onderzoeken en de AERIUS-berekening voor het plangebied is voldoende onderbouwd dat negatieve effecten op beschermde gebieden en soorten niet te verwachten zijn. Significante negatieve effecten op beschermde gebieden of op beschermde soorten zijn voldoende uitgesloten.

Archeologie

In paragraaf 4.2.8 wordt ingegaan op het aspect archeologie. Op basis van de archeologische beleidskaart heeft het plangebied Garsten-Noord grotendeels een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten. Het zuidoostelijke deel van het plangebied heeft een middelhoge verwachting op het aantreffen op archeologische resten en het zuidwestelijke deel van het plangebied heeft een lage verwachting op het aantreffen van archeologische resten.

Op basis van de beleidskaart blijkt dat in het zuiden van het plangebied en ter plaatse van de betonfabriek geen verwachting (meer) is op het aantreffen van archeologische resten. Op basis van archeologisch onderzoek blijkt ditzelfde voor de locatie Vreelandseweg 11, 13, 17 en 19. Op basis van het uitgevoerde onderzoek zien het archeologisch bureau en het bevoegd gezag geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek in deze delen van het plangebied. Voor beide locaties is daarom geen dubbelbestemming opgenomen. Voor de locaties waarvoor geen dubbelbestemming archeologie wordt opgenomen, geldt de wettelijke meldingsplicht voor archeologische (toevals)vondsten: indien bij uitvoering van de werkzaamheden archeologische vondsten worden gedaan, is melding hiervan bij de bevoegde overheid op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet verplicht.

Conform de archeologische beleidskaart zijn dubbelbestemmingen toegekend aan het plangebied. In dit bestemmingsplan is voldoende rekening gehouden met archeologische waarden. Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen te verwachten op het aspect archeologie.

Cultuurhistorie

In paragraaf 4.2.10 wordt ingegaan op het aspect cultuurhistorie.

Behoud en versterking van bedrijvigheid vormt, evenals behoud en versterking van de cultuurhistorische en landschapsidentiteit, een belangrijk uitgangspunt voor het bestemmingsplan. Voor het plangebied staat behoud van de bedrijvigheid en het landschap voorop. Dit uit zich in de toekomstbestendige bestemming van het karakteristieke pand Vreelandseweg 6/6a. Door bewoning langs de Vecht mogelijk te maken wordt bijgedragen aan de leesbaarheid van het landschap. Daarnaast is er aandacht is voor de cultuurhistorische waarden van de Vecht, onder meer door het creëren van een doorzicht vanaf de Vreelandseweg naar de Vecht.

Kabel en leidingen

In paragraaf 4.2.11 wordt ingegaan op het aspect kabels- en leidingen. In het plangebied liggen kabels en leidingen die -vanuit een planologisch oogpunt- geen bescherming behoeven. Er zijn op dit aspect dan ook geen belangrijke gevolgen te verwachten.

Water

In paragraaf 4.2.12 wordt nader ingegaan op het aspect water.

Het verhard oppervlak neemt in dit bestemmingsplan niet structureel toe. Veranderingen met betrekking tot het scheiden van afvalwaterstromen en de riolering treden niet op door het voorliggend bestemmingsplan.

Watersysteem

In de toekomstige situatie zal er in het plangebied geen wijziging optreden in het huidige watersysteem en de bestaande waterpeilen.

Wel vindt demping van open water plaats als gevolg van de ontwikkeling op de Vechtoevers. Demping van open water is op zich mogelijk. Daarvoor dient een watervergunning te worden aangevraagd en verleend.

De te realiseren nieuwbouw en voorzieningen zullen, wat betreft vuil water, aangesloten worden op het gemengde stelsel van de Vreelandseweg.

Ligging binnen beschermingszone

Zowel aan de Vecht als het Amsterdam-Rijnkanaal is een beschermende werking toegekend v.w.b. het keren van water. De waterkerende functie uit zich in een kernzone en een beschermingszone. Het plangebied bevindt zich zowel binnen de kernzone als de beschermingszone van het Amsterdam-Rijnkanaal als de beschermingszone van de Vecht. Binnen deze zones mogen geen ruimtelijke ingrepen plaatsvinden die de beschermende functie (onevenredig) doen afnemen.

De beschermingszones rondom de Vecht en het kanaal zijn van een dubbelbestemming Water - Waterkering voorzien. Hiermee is geregeld dat er geen werken plaatsvinden binnen de zone zonder dat vooraf om advies van de waterbeheerder is gevraagd.

Gelet op het vorenstaande zijn er geen belangrijke gevolgen te verwachten ten aanzien van het aspect water.

Gezondheid

Binnen het plangebied vinden geen activiteiten plaats die belangrijke gevolgen kunnen hebben voor de volksgezondheid. Alle activiteiten die plaatsvinden worden in overeenstemming geacht met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De milieugevolgen worden ruimtelijke inpasbaar geacht. Er zijn geen belangrijke milieugevolgen te verwachten op basis waarvan geconcludeerd moet worden dat er een plan-m.e.r. moet worden opgesteld. Er kan dus volstaan worden met het uitvoeren van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.2 Verbeelding

Aan alle gronden is een bestemming toegekend die het huidig gebruik weerspiegelt. Het gaat om de volgende bestemmingen: Agrarisch, Bedrijf, Groen, Recreatie, Sport-Tennis, Tuin, Tuin met Landschapswaarden 1 en 2, Verkeer, Water en Wonen 1, 2 en 3. Tevens zijn er dubbelbestemmingen toegekend, drie voor Archeologie en 1 voor de beschermingszone van de waterkering van de Vecht en het Amsterdam-Rijnkanaal. Middels bouw- en hoogte-aanduidingen is aangegeven welke bouwrestricties gelden. Het gaat dan om de plaats waar gebouwd mag worden (bouwvlak) of wat de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen mag bedragen. Door middel van specifieke aanduidingen is op enkele plaatsen een verbijzondering van gebruiksmogelijkheden aangegeven. Zo is de betonfabriek aangeduid (deze mag alleen daar aanwezig zijn) en binnen de betonfabriek is de plaats waar nieuwe silo's mogen komen, een overkapping en tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten aangegeven. De locatie waar een bedrijfswoning aanwezig mag zijn binnen de bestemming Bedrijf is tevens aangegeven.

5.3 Planregels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

5.3.1 Inleidende regels

In de inleidende regels staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (art. 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes etc.

5.3.2 Bestemmingsregels

De bestemmingen beginnen telkens met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zo veel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt behoeft te worden.

Agrarisch met waarden

Ter plaatse van de gronden met de bestemming Agrarisch met waarden mogen de gronden gebruik worden voor een grondgebonden veehouderij. Het bedrijf zelf (de bebouwing) moet binnen het bouwvlak zijn opgericht. Binnen dit bouwvlak is tevens een bedrijfswoning toegestaan.

Bedrijf

De gronden met de bestemming Bedrijf zijn bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Tevens zijn de bestaande bedrijven die zich in een hogere milieucategorie toegestaan. Dit is per bedrijf middels een aanduiding geregeld. Geregeld is dat –naast bedrijven tot en met categorie 2- tevens het bestaande bedrijf is toegestaan. De milieulast die gepaard gaat met deze categorie en de aard en soort bedrijven die mogelijk zijn, is daarmee minder dan aan de oude Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals die bij aan het voorgaande bestemmingsplan was toegevoegd. Immers, bij rechts waren hier bedrijven tot categorie 4 toegestaan. De afstand van dit soort bedrijven tot woningen zou 100 m moeten bedragen. Er treedt dus geen (potentieel) slechtere situatie op voor (bestaande) woningen. Ook de bedrijven worden niet of nauwelijks in hun mogelijkheden belemmerd. De bedrijfsvoering en het type bedrijf dat mogelijk is namelijk geheel afgestemd op de huidige inrichting van de terrein. Zou een nieuw bedrijf zich hier willen vestigen in de oude categorie 4, dan loopt een dergelijk bedrijf tegen de milieuwetgeving aan, waardoor vestiging dan wel niet mogelijk is, dan wel zou leiden tot een type bedrijfsvoering dat binnen categorie 1 of 2 valt te scharen. De huidige bebouwing is van een bouwvlak voorzien; hier moet de bebouwing binnen gesitueerd zijn. Gebouwen moeten voldoen aan de maatvoering zoals opgenomen in de regels en op de verbeelding. Enkele bijzondere bouwwerken, zoals silo's en een overkapping zijn specifiek aangeduid en mogen alleen daar aanwezig zijn.

Groen

De openbare groenvoorzieningen, bermen e.d., hebben de bestemming Groen gekregen. Rondom de betonfabriek is in het geldende bestemmingsplan een groenstrook opgenomen. Deze is opnieuw opgenomen, maar wel voor zover deze daadwerkelijk aanwezig is. Geregeld is dat hier een afschermende beplantingsstrook aanwezig moet zijn.

Natuur

De strook gerealiseerde natuur (onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur of thans Natuurnetwerk Nederland) heeft de bestemming Natuur gekregen.

Recreatie

In het plangebied zijn twee recreatiewoningen aanwezig die binnen het bestemmingsvlak Recreatie aanwezig mogen zijn. Permanente bewoning van de recreatiewoningen is niet toegestaan.

Sport - Tennis

De tennisvereniging heeft de bestemming Sport-Tennis gekregen. Het clubgebouw dient binnen het bouwvlak te zijn opgericht. De bij een tennisvereniging behorende voorzieningen zoals de velden, lichtmasten, e.d.. mogen binnen het bestemmingsvlak worden opgericht. Gebouwen moeten voldoen aan de maatvoering zoals opgenomen in de regels en op de verbeelding.

Tuin

De voortuinen van de bestaande burgerwoningen hebben de bestemming Tuin gekregen. Deze loopt door tot 3 m achter het verlengde van de voorgevellijn van de bijbehorende woning. In de voortuinen gelden restricties ten aanzien van het bouwen. Dit om het stedenbouwkundig karakter te behouden en de representatieve voorkant van de woonpercelen vrij te houden van gebouwen.

Tuin met landschapswaarden (1 en 2)

Zie hiervoor paragraaf 2.4.2.

Verkeer

De Vreelandseweg en de Kanaaldijk-Oost hebben de bestemming Verkeer gekregen. Geregeld is dat het bestaande profiel niet mag wijzigen.

Water

De Vecht en het Amsterdam-Rijnkanaal hebben de bestemming Water verkregen. De Vecht is tevens aangewezen als een ecologische verbindingszone. Middels een aanduiding is geregeld dat de functie van de Vecht hiervoor ook in stand blijft c.q. daartoe verbeterd kan worden. Overeenkomstig het beleid van de gemeente is in de bestemming Water per woning tevens 1 afmeersteiger toegestaan zolang voldaan wordt aan de in de regels opgenomen maatvoering.

Wonen – 1 en 4

De in het plangebied aanwezige legale burgerwoning Vreelandseweg 2 heeft de bestemming Wonen-1 gekregen. Vreelandseweg 4 en plus Vreelandseweg 6/6a hebben de bestemming Wonen-4 gekregen; dit zijn woningen op een bedrijventerrein en hebben daardoor een lager beschermingsniveau. Geregeld is dat de woning-het hoofdbouw- binnen het bouwvlak aanwezig moet zijn en dat per bouwvlak maximaal één woning is toegestaan. Erfbebouwing (aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen) zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan. Voldaan moet worden aan de maatvoering zoals opgenomen in de regels en op de verbeelding. Op een plaats is een bijgebouwen aanwezig die niet voldoet aan de standaard regels ten aanzien van erfbouwing. Aangezien deze legaal aanwezig is, is deze opgenomen op de verbeelding en toegestaan via de regels.

Wonen - 2

Zie hiervoor paragraaf 2.4.2.

Wonen - 3

Zie hiervoor paragraaf 2.4.2.

Waarde - Archeologie 1-3

Zie hiervoor paragraaf 4.2.8.

Waterstaat - Waterkering

Met de bestemming wordt beoogd de keringsfunctie van de dijken van de Vecht en de Amsterdam-Rijnkanaal te beschermen. Deze zijn overigens ook al via de Keur beschermd. Het bestemmingsplan vervult op dit punt meer een signaleringsfunctie.

5.3.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze regel dient te voorkomen dat situaties ontstaan welke niet in overeenstemming zijn met de bedoeling van het plan. Daar voor een gebouw een zeker open terrein is vereist, wordt via de anti-dubbeltelregel voorkomen dat eenzelfde terrein twee keer wordt “mee-genomen” bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning. Grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan mag niet nog eens worden meegeteld bij een nieuwe bouwaanvraag.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal bouwregels opgenomen die gelden voor alle gronden in dit bestemmingsplan

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is een aantal gebruiksverboden opgenomen die gelden voor alle gronden in dit bestemmingsplan.

Algemene aanduidingsregels

Voor de geluidzone op en rondom de betonfabriek is een algemene aanduiding ‘geluidzone - industrie’ opgenomen.

Op 1 september 1982 trad het hoofdstuk Industrielawaai van de Wet geluidhinder in werking (hoofdstuk IV en V). Deze wet schreef voor dat wanneer er op een bedrijventerrein een bedrijf of activiteit voorkwam die genoemd werd in het Besluit Categorie A-inrichtingen Wet geluidhinder, dat terrein werd aangemerkt als gezoneerd industrieterrein. In 1993 is het Besluit Categorie A-inrichtingen ingetrokken en werden de bedrijven die in belangrijke mate geluid kunnen veroorzaken, aangewezen in artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit Wet Milieubeheer (Ivb). Met de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010 is dat artikel op zijn beurt komen te vervallen en zijn categorieën inrichtingen die als bedoeld in artikel 41, derde lid, van de Wet geluidhinder, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, opgenomen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

De Wet geluidhinder voorziet in een zonegrenswaarde en in een maximaal toelaatbare geluidbelasting voor woningen die zijn gelegen binnen de zone, maar buiten het industrieterrein.

Gevolgen van de zone - Buiten de zone

Buiten een bestaande zone (de 50 dB(A)-zone) mag de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven gaan.

Gevolgen van de zone - Binnen de zone (maar buiten het industrieterrein)

- De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (spreektaal 'voorkeursgrenswaarde') vanwege het betrokken industrieterrein, van de gevel van woningen binnen de 50 dB(A)-zone is 50 dB(A).
- Voor de ter plaatse ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (=50 dB(A), kan een hogere waarde worden vastgesteld, met dien verstande dat deze waarde voor geprojecteerde woningen niet meer mag zijn dan 55 dB(A) en voor aanwezige of in aanbouw zijnde woningen niet meer mag zijn dan 60 dB(A).
- Binnen de 55 dB(A)-contour mogen geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt.

Op het industrieterrein

- (Bedrijfs)woningen die op het bedrijventerrein staan worden niet aangemerkt als geluidgevoelige bestemmingen in de zin van de Wet geluidhinder. Deze wet voorziet niet in grenswaarden voor woningen die gelegen zijn op het industrieterrein.

Kortom de zone regelt dat buiten deze zone de geluidsbelasting van de gezamenlijke bedrijven op het industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) mag. Dit geldt ook voor woningen binnen de zone, met dien verstande dat een hogere waarde kan worden vastgesteld indien er niet aan voldaan wordt. Met de vaststelling van de zone wordt als het ware een buffer geschapen tussen de industrie enerzijds en de woonomgeving anderzijds. Anderzijds mag het bedrijf binnen de zone een bepaald geluidsniveau produceren (het schept dus ook rechten).

Algemene afwijkingsregels

In concrete situaties kan het voorkomen dat afwijking van de gestelde normen aanvaardbaar is. Voor deze situaties is een afwijkingsbepaling ex artikel 2.12 van de Wabo opgenomen. Deze bepaling maakt afwijkingen van geringe aard mogelijk.

Algemene wijzigingsregels

Met behulp van dit artikel kunnen Burgemeester en wethouders wijzigingen in het plan aanbrengen op ondergeschikte onderdelen. Het kan zijn dat in de uitvoering van werken niet geheel voldaan kan worden aan de opgenomen regeling of plaatsaanduiding van de plek ten aanzien van bouwen en- /of gebruik van gronden. Burgemeester en wethouders dienen wel alvorens deze wijzigingsbevoegdheid toe te passen de belangen van derden af te wegen, te bezien of het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan bestaan of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd, mogen blijven bestaan, ook wanneer dit strijdig is met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd worden.

Slotregel

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Algemeen

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en 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.

6.1.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg en inspraak

In een separate nota, welke als bijlage is toegevoegd aan dit bestemmingsplan, zijn de ingediende vooroverleg- en inspraakreacties beantwoord. Tevens wordt aangegeven of de reactie aanleiding is het bestemmingsplan aan te passen.

6.1.3 Verslag zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan is conform artikel 3.8 Wro jo. afd 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder was in de gelegenheid zijn of haar zienswijze in te dienen. In een separate bijlage zijn de zienswijzen samengevat en van een antwoord voorzien. Tevens is aangegeven of de reactie aanleiding is het bestemmingsplan aan te passen.

6.1.4 Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State

Op 4 september 2024 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan omtrent enkele ingestelde beroepen. Hieruit volgt dat enkele (geringe) aanpassingen nodig zijn, die verwerkt zijn in het bestemmingsplan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

6.2.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Doorgaans is relevant de vraag of er gemeentelijke kosten zijn en hoe deze verhaald worden. Deze vraag omhelst tevens eventuele planschade.

6.2.2 Beoordeling plan

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Het gaat hier om de plannen voor de Vechtoever (realiseren 14 woningen). Een exploitatieplan

is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

De begeleiding van de planologische procedure is door middel van het heffen van leges gedekt. Tussen de initiatiefnemers en de gemeente wordt een overeenkomst gesloten waarbij de kosten van de grondexploitatie over de in dit bestemmingsplan begrepen gronden afdoende zijn neergelegd bij de initiatiefnemer (inclusief planschade). Tevens worden specifieke afspraken gemaakt ten aanzien van de ontwikkeling van de Vechtoever: waar komt het compensatiewater, waar komt het openbare deel van de oever, hoe wordt voldaan aan het beeldkwaliteitsplan, de plicht tot sloop van de oude gebouwen, sanering van verontreinigde grond, e.d..

Met de betonfabriek zijn tevens afspraken gemaakt t.a.v. planschade alsook van de door te voeren veranderingen op het bedrijf, o.a.: plaatsen in pandige compressor, vervallen Vreelandseweg als toegangsweg voor vrachtwagens, e.d..

De overeenkomsten zijn voor vaststelling van het bestemmingsplan getekend.

6.2.3 Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is voldoende aangetoond.