

Vreelandseweg 27 en 27a te Loenen aan de Vecht

Stichtse Vecht

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.1904.BPVreelandswg27LNN-OW01

projectnummer:

44003416.20210200

opdrachtgever:

drs. M.P. Kegler

planstatus

datum:

11-02-2022

27-07-2022

status:

concept

ontwerp

vastgesteld

RHO ADVISEURS

Weena 505
Postbus 150
3000 AD Rotterdam
T: 010-20 18 555
E-mail: info@rho.nl

© RHO ADVISEURS BV

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.



Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Geldend bestemmingsplan	9
1.4	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	11
2.1	Omgeving plangebied	11
2.2	Bestaande situatie	11
2.3	Planologisch gewenste situatie	13
Hoofdstuk 3	Ruimtelijk beleidskader	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Rijksbeleid	17
3.3	Provinciaal beleid	19
3.4	Gemeentelijk beleid	23
Hoofdstuk 4	Sectorale aspecten	27
4.1	Inleiding	27
4.2	Archeologie & cultuurhistorie	27
4.3	Bedrijven en milieuzonering	29
4.4	Bodem	30
4.5	Ecologie	31
4.6	Externe veiligheid	32
4.7	Kabels en leidingen	34
4.8	Luchtkwaliteit	34
4.9	Verkeer en parkeren	36
4.10	Water	37
4.11	Wegverkeerslawaaï	38
4.12	Milieueffectrapportage	39
4.13	Gezondheid	40
Hoofdstuk 5	Juridische plantoelichting	41
5.1	Indeling van de regels	41
5.2	Toelichting regels	41

Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	47
6.1	Economische uitvoerbaarheid	47
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47

Bijlagen toelichting

Bijlage 1	Beeldkwaliteitsparagraaf Vreelandseweg 27a
Bijlage 2	Landschappelijk inrichtingsplan



TOELICHTING

RHO ADVISEURS



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

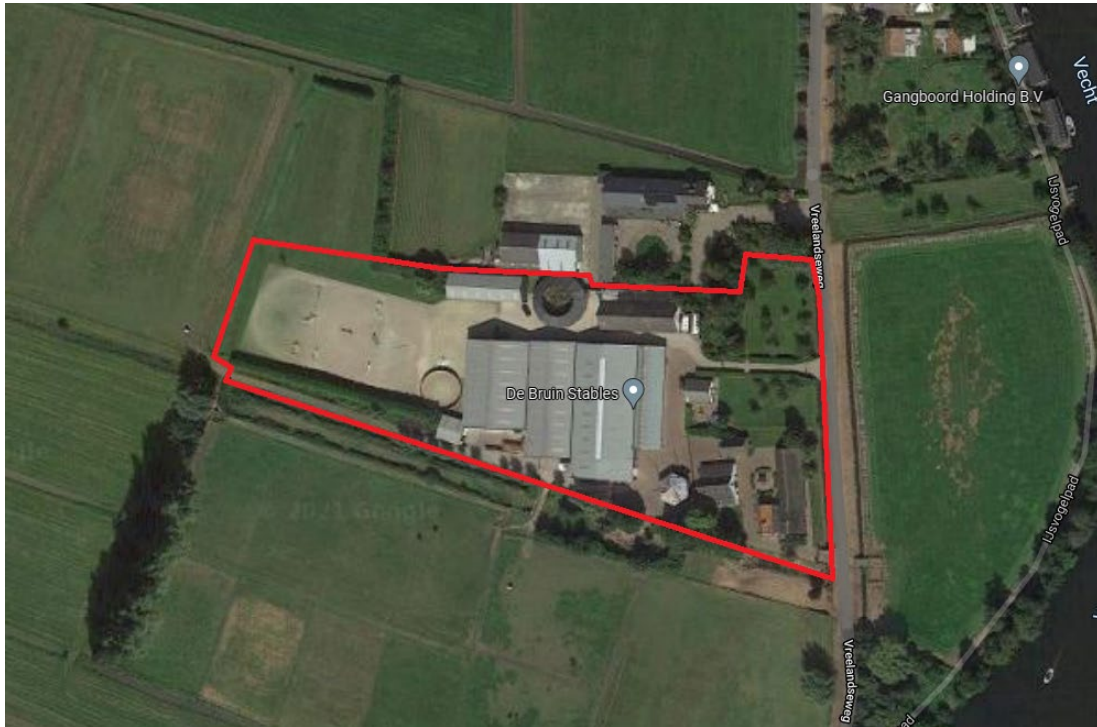
Op dit moment is er op het perceel Vreelandseweg 27 en 27a te Loenen aan de Vecht sprake van één planologisch perceel met daarop één agrarisch bedrijf; te weten een productiegerichte paardenhouderij en twee bedrijfswoningen. Daarnaast bevindt zich op het westelijk deel van het perceel een paardenbak behorend bij de paardenhouderij. Bij de verkoop van de paardenhouderij op 27/27A is het plangebied in twee delen gesplitst, wat heeft geleid tot de volgende plannen:

- de eigenaar van de woning Vreelandseweg 27 is niet meer betrokken bij het bedrijf. Daarom is de wens om voor deze woning bewoning door derden mogelijk te maken. Dit is mogelijk door de woning de status plattelandswoning te geven.
- de eigenaar van het bedrijf is voornemens om de andere bedrijfswoning te vervangen en een aantal meter in de richting van de Vreelandseweg toe te herbouwen en te vergroten.
- de eigenaar van het bedrijf wil tijdelijk nachtverblijf voor de professionele paardenverzorgers/paardentrainers mogelijk maken.
- het planologisch vastleggen van de paardenbak door deze binnen het bouwvlak te situeren. Hiertoe dient het bouwvlak vergroot te worden.

Door middel van voorliggend nieuw bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Vreelandseweg 27 en Vreelandseweg 27a in Loenen aan de Vecht. Loenen aan de Vecht is onderdeel van de gemeente Stichtse Vecht. De Vreelandseweg is een lange weg die langs de Vecht afloopt en de scheiding tussen de Vecht en het landelijk gebied vormt. Het plangebied is omringd met agrarische gronden in het oosten, westen en zuiden. Aan de noordzijde grenst een perceel waarop de bestemming wonen gevestigd is. Zie figuur 1.1 en 1.2 voor de ligging van het plangebied.



Figuur 1.1 Ligging plangebied (Bron: Google Maps, 2021)



Figuur 1.2 Bouwvlak plangebied (Bron: Google Maps, 2021)



Figuur 1.3 Kadastrale kaart van het plangebied (Bron: Digitale Kadastrale Kaart)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Noord' (vastgesteld door de gemeente Stichtse Vecht op 3 december 2015) van toepassing. Het plangebied is in het geldende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Tevens gelden ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4', 'Waarde - Cultuurhistorie 1' en 'Waarde - Cultuurhistorie 4' en de functieaanduiding 'paardenfokkerij'.

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden veehouderijbedrijven;
- b. intensieve veehouderij tot maximaal 1.000 m² per agrarisch bouwperceel, tenzij op de verbeelding een andere metrage staat aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'paardenfokkerij': uitsluitend voor een paardenfokkerij annex paardenafrichtingsbedrijf en paardenhandel;
- d. maximaal één bedrijfswoning per bouwvlak dat een agrarisch bouwperceel vormt, tenzij op de verbeelding anders staat aangegeven: ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden': het aantal bedrijfswoningen zoals op de verbeelding staat aangegeven. Bij bedrijfsbeëindiging is het voortzetten van het wonen in de bedrijfswoning toegestaan, mits milieuhygiënisch inpasbaar;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'plattelandswoning': één plattelandswoning;
- f. met behoud en versterking en herstel van de aldaar voorkomende, dan wel daaraan eigen zijnde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden;
- g. groene en blauwe diensten als nevenfunctie;
- h. verkoop van streekeigen producten als nevenfunctie;
- i. extensief recreatief medegebruik;

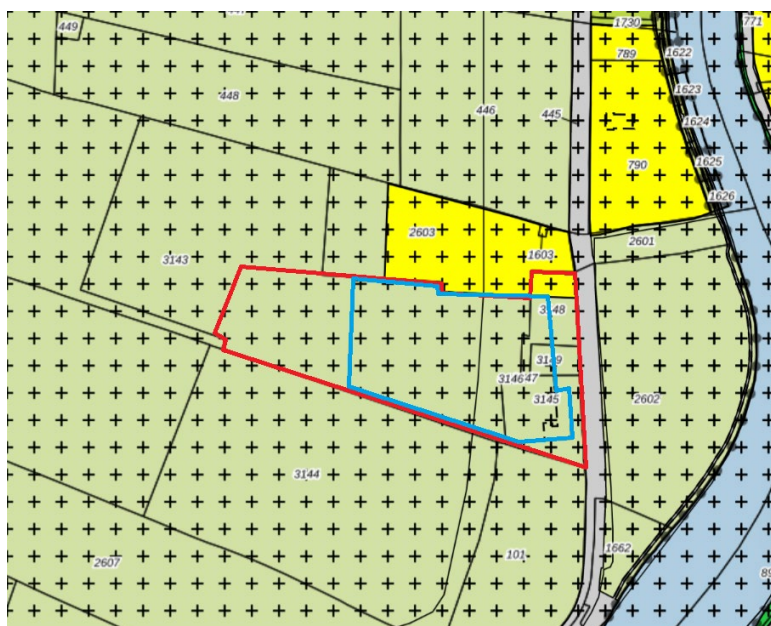
met daarbij behorende:

- j. erven;
- k. bouwwerken;
- l. groenvoorzieningen en water;
- m. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- n. overig functioneel met de bestemming verbonden voorzieningen.

Het gehele perceel is voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Cultuurhistorie 1' en 'Waarde - Cultuurhistorie 4'. De dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' houdt in dat deze gronden bestemd zijn voor het behoud en de versterking van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 4' houdt in dat deze gronden bestemd zijn voor het behoud en de versterking van de buitenplaatszone langs de Vecht.

Op een gedeelte van het perceel is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' van toepassing. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor het behoud van de in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

Tot slot is binnen het bouwvlak (figuur 1.2) de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden - 2' van toepassing en heeft de woning aan de Vreelandseweg nummer 27 de aanduiding karakteristiek.



Figuur 1.4 Geldend bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Noord' (rode omlijning is het plangebied, blauwe omlijning is het bouwvlak)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de omgeving van het plangebied omschreven met daarbij de bestaande en toekomstige situatie van het plan. Vervolgens geeft hoofdstuk 3 een samenvatting van het actuele beleidskader dat relevant is voor het plangebied op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de sectorale aspecten binnen het gebied. In hoofdstuk 5 wordt de gekozen planvorm en juridische regeling toegelicht. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Omgeving plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Vreelandseweg 27 en 27a in Loenen aan de Vecht en is onderdeel van het Landelijk Gebied Noord van de Gemeente Stichtse Vecht. De Vreelandseweg is een erftoegangsweg waar de maximum snelheid 30 km/u bedraagt. Het plangebied is voornamelijk omgeven door agrarische gronden. Ten noorden bevindt zich een perceel met bestemming wonen en ten oosten bevindt zich de rivier de Vecht.

2.2 Bestaande situatie

In de bestaande situatie is er planologisch sprake van één perceel met daarop één agrarisch bedrijf (paardenhouderij) en twee bedrijfswoningen. De paardenhouderij houdt zich voornamelijk bezig met inkoop, trainen, opleiden, uitbrengen en verkopen van springpaarden. Binnen het perceel bevinden zich naast de twee bedrijfswoningen 30 paardenboxen, een indoor en outdoor rijbaan (paardenbak), een overdekte stapmolen, longecirkel, bedrijfsgebouw/-hallen en een weiland.

Eén van de twee bedrijfswoningen (Vreelandseweg 27) heeft de aanduiding karakteristiek. Dit betreft de woning die vrijwel direct aan de Vreelandseweg is gesitueerd (zie figuur 2.1) en is gelegen op het kadastraal perceel gemeente Loenen (LNN00) sectie A nummer 3145 (zie figuur 1.3). De eigenaar van het bedrijf woont momenteel in de kleine bedrijfswoning (het chalet) aan de voorzijde van het bedrijf (zie figuur 2.2). Daarnaast bevindt zich een paardenbak in het westelijk deel van het plangebied (zie figuur 2.3). Deze paardenbak heeft een oppervlakte van ruim 2600 m² en wordt gebruikt ten behoeve van de gevestigde paardenhouderij. Verder zijn er op het perceel nog een schuur en een aantal eendenkooien.



Figuur 2.1 - De karakteristieke bedrijfswoning Vreelandseweg 27



Figuur 2.2 - De bedrijfswoning Vreelandseweg 27a



Figuur 2.3 - De paardenbak van Vreelandseweg 27a

2.3 Planologisch gewenste situatie

Plattelandswoning

Voor de huidige bedrijfsactiviteiten van de paardenhouderij is een tweede bedrijfswoning niet noodzakelijk. Onder andere om deze reden heeft de voormalig eigenaar besloten één van de twee bedrijfswoningen te verkopen. Het gaat hierbij om de bedrijfswoning met de aanduiding 'karakteristiek' die gelegen is aan Vreelandseweg 27 op kadastraal perceel gemeente Loenen (LNN00) sectie A nummer 3145. Het is wenselijk dat ter plaatse de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - plattelandswoning' toegekend wordt aan het perceel. Andere aanduidingen en dubbelbestemmingen zoals genoemd in 1.3 blijven van toepassing.

Bedrijfswoning

De eigenaar van het bedrijf wil de bedrijfswoning 27a vernieuwen en vergroten. In het vigerende bestemmingsplan is bepaald dat bij nieuwbouw van een (bedrijfs)woning deze uitsluitend op dezelfde locatie mag worden gebouwd of binnen een straal van 10 meter van de te vervangen woning. De bestaande bedrijfswoning zal (worden gesloopt en) binnen deze straal nieuw worden gebouwd. Om de bestaande boomgaard te beschermen zijn afspraken gemaakt met de gemeente over de locatie van de nieuw te bouwen bedrijfswoning. De nieuwe voorgevel mag maximaal 13 meter, loodrecht gemeten vanaf de bestaande voorgevel, in de richting van de Vreelandseweg worden geplaatst. Omdat het aannemelijk is dat de nieuw te bouwen woning een diepte heeft van meer dan drie meter, wordt voldaan aan de voorwaarden voor verplaatsing. Om dit mogelijk te maken wordt het bouwvlak aangepast en de functieaanduiding 'bedrijfswoning' toegevoegd.

Slaapplaatsen paardenverzorgers/-trainers

Voor het trainen en verzorgen van de paarden is het soms noodzakelijk dat de paardenverzorgers/-trainers op de manege blijven slapen. Dit kan zijn wanneer meerdere dagen getraind wordt en de trainers niet in de buurt wonen, maar ook wanneer paarden erg ziek zijn en intensieve zorg nodig hebben. Voor deze situaties is het wenselijk om een beperkt aantal slaapplaatsen toe te staan voor de professionele paardenverzorgers/-trainers. Om dit mogelijk te maken wordt een aanduiding voor tijdelijk verblijf toegevoegd aan de regels en verbeelding behorend bij dit bestemmingsplan.

Landschappelijke waarden

Het plangebied is gelegen in de overgangszone vanaf de oeverwal. Het is van belang dat de aanwezige landschappelijke waarden van deze overgangszone aantoonbaar in stand gehouden worden en waar mogelijk versterkt worden. Om er zeker van te zijn dat de aanwezige landschappelijke waarden behouden blijven is het onder andere van belang dat de boomgaard op het erf in stand wordt gehouden en daarom wordt deze met een dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' vastgelegd. Binnen deze dubbelbestemming zal de oprit ook aangeduid worden. Daarnaast worden de eendenkooien op het perceel gesloopt, waardoor de ruimtelijke kwaliteit van het perceel wordt verbeterd.

Paardenbak

Met dit bestemmingsplan wordt de bij de paardenhouderij behorende paardenbak planologisch vastgelegd. Dit wordt gedaan door het bouwvlak van vorm te veranderen en te vergroten en de paardenbak binnen het bouwvlak op te nemen en aan te duiden als 'rijbak'. Binnen de aanduiding 'rijbak' worden de bebouwingsmogelijkheden in de bouwregels beperkt. In het huidige bestemmingsplan is de paardenbak niet opgenomen, met dit bestemmingsplan wordt dat alsnog gedaan. Hieronder worden de randvoorwaarden uit de afwijkingsbevoegdheid één voor één langsgelopen en getoetst.

3.3.3 - Ten behoeve van de bouw van een paardenbak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 aanhef en onder b, voor het bouwen van een paardenbak, met dien verstande dat:

	Voorwaarde	Toetsing
a.	de paardenbak uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gerealiseerd dan wel deels buiten het bouwvlak indien dit aantoonbaar wegens gebrek aan ruimte op het bouwvlak of vanwege de geldende afstandsmaten tot woningen van derden noodzakelijk is;	Het gaat om een paardenbak die al meer dan 10 jaar op het perceel is gesitueerd. Het bouwvlak wordt verruimd, waardoor de paardenbak zich binnen het bouwvlak bevindt.
b.	de oppervlakte van een paardenbak ten hoogste 800 m ² mag bedragen;	De paardenbak is groter dan 800 m ² . De maximale omvang van 800 m ² wordt gehanteerd voor hobbymatige activiteiten. In dit geval is sprake van een paardenbak voor bedrijfsmatige activiteiten ten behoeve van een productiegerichte paardenhouderij. Ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten kunnen grotere paardenbakken worden toegestaan en heeft de gemeente elders ook al meerdere vergelijkbare paardenbakken toegestaan met een afwijkend oppervlak. Een omvang van 2.600 m ² is in dit geval noodzakelijk voor de bedrijfsmatige activiteiten, dit is ook onderschreven door de Agrarische Beoordelingscommissie (ABC), en ook passend in de omgeving.
c.	per bouwvlak ten hoogste één paardenbak is toegestaan;	Voldoet.
d.	het aantal eenhoevige ten hoogste 5 mag bedragen (onbeperkt voor bedrijfsmatige activiteiten);	Voldoet, het gaat namelijk om een bedrijfsmatige activiteit.
e.	de afstand van de paardenbak tot de woning of bedrijfsbebouwing op het eigen bouwvlak ten hoogste 50 m mag bedragen;	Voldoet.
f.	de afstand tussen een paardenbak en een woning van derden ten minste 50 m moet bedragen tenzij deze afstand niet mogelijk is in welk geval de afstand ten minste 25 m bedraagt en door middel van te treffen maatregelen geen hinder is te verwachten voor omwonenden;	Voldoet.
g.	er geen lichtmasten gerealiseerd mogen worden buiten het bouwvlak;	Voldoet.
h.	de bouwhoogte van omheiningen niet meer dan 1,7 m mag bedragen;	Voldoet.
i.	de bestaande en beoogde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden zoals genoemd in artikel 3.1 aanhef en onder f niet onevenredig worden aangetast.	De paardenbak is gelegen aan de achterzijde van het agrarische erf en sluit aan bij de verkavelingsrichting ter plaatse. De paardenbak is passend binnen de verkavelingsstructuur en het erf is voorzien van een groene inpassing waardoor deze niet zichtbaar is vanaf de weg en de omliggende percelen. De waarden ter plaatse worden dan ook niet onevenredig aangetast.

Toetsing en conclusie

De huidige paardenbak voldoet niet volledig aan de voorwaarden zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid. De paardenbak is in gebruik en omvang noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van de paardenhouderij, deze noodzaak is ook onderschreven door de Agrarische Beoordelingscommissie (ABC). Bovendien is de paardenbak reeds meer dan 10 jaar geleden gerealiseerd en deze past binnen de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. De paardenbak wordt middels dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt door het bouwvlak te verruimen en een aanduiding op te nemen voor de paardenbak.

Vergroten van het bouwvlak

Naast de voorgaande planologische wijzigingen wordt ook het bouwvlak vergroot. Om dit zorgvuldig te onderbouwen, dient de vergroting van het bouwvlak getoetst te worden aan de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord. Hieronder wordt getoetst aan de wijzigingsbevoegdheid artikel 3.7.1 uit het vigerend bestemmingsplan.

3.7.1 Ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak

a. Burgemeesters en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch met waarden', met dien verstande dat:

	Voorwaarde	Toetsing
1.	wijziging van de begrenzing van het bouwvlak alleen toelaatbaar is, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;	Het bouwvlak wordt vergroot ten behoeve van de paardenbak. De paardenbak is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van de paardenhouderij ter plaatse. De Agrarische Beoordelingscommissie heeft in haar advies de bedrijfsmatige noodzaak van de paardenbak en daarmee het vergroten van het bouwvlak onderschreven.
2.	de noodzaak tot uitbreiding aangetoond dient te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond dat sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoort;	Ten behoeve van het advies van de Agrarische Beoordelingscommissie is bedrijfsinformatie aangeleverd en heeft een bedrijfsbezoek plaatsgevonden. Uit het advies van de ABC blijkt dat aan deze voorwaarde wordt voldaan.
3.	de vergroting van het bouwvlak milieuhygiënisch inpasbaar dient te zijn;	In Hoofdstuk 4 wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de omgevingsaspecten.
4.	de bestaande en beoogde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden zoals genoemd in artikel 3.1 aanhef en onder q niet onevenredig worden aangetast;	Aan de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden wordt getoetst in paragraaf 3.3 en 3.4.
5.	bouwvlakken vergroot mogen worden tot ten hoogste 25% van het bouwvlak met een maximum van 1,5 hectare. Een uitbreiding tot ten hoogste 2 hectare is toegestaan voor uitbreiding van grondgebonden veehouderijen, mits hierbij tevens;	Het bouwvlak van het vigerende plan heeft een oppervlak van 11.882 m ² . Het toekomstige bouwvlak heeft een oppervlak van 13.668 m ² . De toename bedraagt 15% en het oppervlak komt niet boven de 1,5 ha, hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde.
5.a	het eventuele belang van de waterwinning niet wordt aangetast;	n.v.t.
5.b	de uitbreiding bijdraagt aan verbetering van het dierenwelzijn;	n.v.t.
5.c	de uitbreiding bijdraagt aan verbetering van de volksgezondheid.	n.v.t.
6.	geen sprake mag zijn van een toename van de	In paragraaf 4.5 wordt getoetst aan het

	ammoniakemissie van het betreffende bedrijf dan wel aangetoond dient te worden dat geen significant negatieve gevolgen optreden voor de instandhoudingsdoelstellingen van nabijgelegen Natura 2000-gebieden;	omgevingsaspect ecologie waarin soorten- en gebiedsbescherming aan de orde komt.
7.	het verzoek wordt onderbouwd met een ruimtelijke onderbouwing waarvan een beeldkwaliteitsparagraaf en een inrichtingsplan deel van uitmaken;	De beeldkwaliteitsparagraaf is bijgevoegd in Bijlage 1 en het inrichtingsplan is bijgevoegd in Bijlage 2
8.	burgemeester en wethouders winnen, alvorens over de wijziging te beslissen, schriftelijk advies in bij een agrarisch deskundige met betrekking tot de vraag of aan het bepaalde onder a sub 1 en 2 wordt voldaan;	De Agrarische Beoordelingscommissie heeft in haar advies de bedrijfsmatige noodzaak van de paardenbak en daarmee het vergroten van het bouwvlak onderschreven.
9.	burgemeester en wethouders winnen, alvorens over de wijziging te beslissen, schriftelijk advies in bij een deskundige inzake natuur, landschap en cultuurhistorie met betrekking tot de vraag of aan het bepaalde onder a sub 4 wordt voldaan.	-

Toetsing en conclusie

Het vergroten van het bouwvlak is noodzakelijk om de achtergelegen paardenbak binnen het bouwvlak te leggen. De paardenbak is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van de paardenhouderij. De Agrarische Beoordelingscommissie heeft in haar advies de bedrijfsmatige noodzaak van de paardenbak en daarmee het vergroten van het bouwvlak onderschreven. Het oppervlak van het bouwvlak neemt niet met meer dan de toegestane 25% toe en het totaal oppervlak blijft onder de 1,5 ha. De ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 3.7.1 van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Noord'.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het voor dit plan geldende relevante beleid en regelgeving van het rijk, provincie en gemeente.

3.2 Rijksbeleid

In deze paragraaf wordt het op dit moment geldende relevante beleid op rijksniveau verder toegelicht.

Nationale Omgevingsvisie (2020) en Barro (2020)

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) formuleert het Rijk een nieuwe integrale aanpak waarin samen met andere overheden en organisaties optimaal kan worden gewerkt aan behoud van een gezond, leefbaar en economische sterk Nederland. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen spelen de volgende vier prioriteiten de komende jaren een grote rol in de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving van Nederland:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Nationale belangen

De NOVI is vertaald in het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Deze gaat echter pas in zodra de Omgevingswet in werking treedt. De voorloper van het BKL is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, het Natuurnetwerk Nederland, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Toetsing

Het NOVI en het Barro kenmerken zich door een hoog abstractieniveau en bevatten geen concreet beleid ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Het rijk heeft in het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro, 2011) wel waarden opgenomen voor het werelderfgoed de Nieuwe Hollandse Waterlinie waarin het plangebied gelegen is. Dit is vastgelegd in onderdeel 2.13 van het Barro. Hierin wordt bepaald dat provincies bij provinciale verordening de kernkwaliteiten van het erfgoed dienen uit te werken en te objectiveren. Daarnaast dient de verordening in het belang van de instandhouding en versterking van de kernkwaliteiten van het erfgoed regels te stellen omtrent de inhoud van of de toelichting bij bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Deze regels worden behandeld in toelichting paragraaf 4.2.

Voorliggend plan raakt verder niet aan één van de overige 13 nationale belangen van het Barro. Het Barro vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

Conclusie

De aanwezige waarden binnen het plangebied blijven behouden. Er is geen sprake van strijdigheid met het nationaal beleid.

Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling (art. 3.6.1 Bro, juli 2017)

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

1. -
2. 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.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Toetsing en conclusie

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Voorliggend plan betreft het omzetten van een bedrijfswoning in een plattelandswoning, het vergroten van het bouwvlak en het verplaatsen en vergroten van een bestaande bedrijfswoning; het is daarmee niet aan te merken als stedelijke ontwikkeling; het hoeft niet verder getoetst te worden aan de ladder. Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

Wet plattelandswoningen

Per 1 januari 2013 is het op grond van de Wet Plattelandswoningen mogelijk om voormalige agrarische bedrijfswoningen in het bestemmingsplan aan te duiden als 'plattelandswoning'. De woning houdt dan een agrarische bestemming en blijft binnen het agrarische bouwvlak gesitueerd, maar de bewoners hoeven niet langer een relatie te hebben met het bijbehorende agrarische bedrijf. In de wet is geregeld dat het bijbehorende agrarische bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd door de aanwezigheid van een plattelandswoning op korte afstand van het bedrijf. Ter plaatse van de plattelandswoning moet wel een voldoende woon- en leefklimaat kunnen worden gegarandeerd. In Hoofdstuk 4 wordt aan de hand van de relevante milieuaspecten onderbouwd dat ter plaatse van de betreffende woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.3 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het op dit moment geldende relevante beleid op provinciaal niveau verder toegelicht. Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling is er beperkt beleid van toepassing op het plangebied.

3.3.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht (vastgesteld d.d. 10 maart 2021)

In de omgevingsvisie van de Provincie Utrecht beschrijft de provincie hoe zij willen dat de provincie er in 2050 uitziet. In het document zijn de ambities en beleidskeuzes van de provincie geformuleerd aan de hand van de volgende zeven beleidsthema's:

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

Levend landschap, erfgoed en cultuur

Beschermen en benutten van de waarden van Cultuurhistorische Hoofdstructuur

Cultuurhistorische waarden van de leefomgeving wil de provincie beschermen en benutten, door ze beter zichtbaar en beleefbaar te maken en door ze te gebruiken als dragers en aanjagers van ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarbij wordt de inzet van kunst en creatief ontwerp gestimuleerd. Mede in het kader van de Erfgoed Deal wil de provincie investeren in het zichtbaar en beleefbaar maken van erfgoed in relatie tot de grote transities van de leefomgeving. In de Cultuurhistorische hoofdstructuur wordt de nadruk gelegd op gebieden die gemeentegrenzen overstijgen: historische buitenplaatszones, militair erfgoed, agrarische cultuurlandschappen, archeologisch waardevolle zones en historische infrastructuur.

In de omgevingsverordening van de provincie is verder uitgewerkt welke specifieke kenmerken en kernkwaliteiten in dit gebied gelegen zijn. In paragraaf 3.3.2 wordt de ontwikkeling getoetst aan deze kenmerken en kernkwaliteiten.

3.3.2 Interim omgevingsverordening (vastgesteld d.d. 10 maart 2021)

In de omgevingsverordening zijn direct werkende regels opgenomen die gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit. In het plangebied zijn de volgende provinciale aspecten van belang:

- CHS Buitenplaatszone (Vecht) - Artikel 7.7
- Instructieregel landschap - Artikel 7.9
- Agrarische bedrijven - Artikel 8.1
- Landelijk gebied - Artikel 9.2
- Instructieregel woningen, woonschepen en woonarken in landelijk gebied - Artikel 9.4

Het plangebied is volgens het Barro onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, maar volgens de Interim Omgevingsverordening valt het plangebied daar net buiten. Hieronder wordt achtereenvolgens ingegaan op de relevante voorwaarden en regels die vanuit het provinciaal belang gelden voor de beoogde ontwikkeling.

Buitenplaatszone Vecht

Artikel 7.7 Beschermen en benutten van de cultuurhistorische hoofdstructuur

1. 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.
2. Als waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur gelden de kernkwaliteiten, bedoeld in de Bijlage 14 Cultuurhistorie bij deze verordening, voor de volgende gebieden:
 - a. 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;
3. De motivering van een bestemmingsplan bevat:
 - a. een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden; en
 - b. een beschrijving en motivering van de wijze waarop rekening is gehouden met deze waarden.

Bijlage 14 Cultuurhistorie - Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS)

Het plangebied is gelegen in de cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS), namelijk in de buitenplaatszone Vecht. De waarden van de cultuurhistorische buitenplaatszone ligt met name in:

- a. de samenhang van parkstructuren, hoofdhuisen en bijgebouwen;
- b. de zichtassen en zichtrelaties tussen buitenplaatsen en de omgeving;
- c. de kenmerken van de buitenplaatszone in relatie tot het onderliggende landschap.

De zichtassen en zichtrelaties, die als lange lijnen doorlopen vanuit de buitenplaatsen en landgoederen naar hun omgeving, hebben een directe relatie met de aanleg en structuur van de historische buitenplaatsen en landgoederen. Aantasting van een zichtas/zichtrelatie betekent een directe aantasting van de waarde van de buitenplaats/het landgoed. Daarom is het van belang dat de nog aanwezige zichtassen en zichtrelaties bij ontwikkelingen worden gerespecteerd en gehandhaafd.

Buitenplaatszone Vecht

De kern van de Vechtstreek is een smalle buitenplaatszone 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. De theekoepel aan het water werd het beeldmerk van dit luxelandchap, het smeedijzeren toegangshek het visitekaartje. Door economische neergang zijn vele buitenplaatsen rond 1800 afgebroken en werden formele tuinen omgewerkt tot landschappelijke parken. Van de oorspronkelijk ruim honderd buitenplaatsen zijn er nu nog zo'n veertig over. Ook de buitenplaatsen langs de Angstel en het Gein rekenen we tot deze zone. Hier is het agrarische karakter dominant gebleven, met hier en daar een tot buitenplaats uitgegroeide boerderij of kasteel, zoals bij Loenersloot. 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 (met dwarsprofiel van de oude Napoleonweg, Route Impériale), en de compacte tuinen en overplaatsen.

Toetsing

Met de voorgenomen ontwikkeling worden de landschappelijke kwaliteiten van de Cultuurhistorische hoofdstructuur niet onevenredig aangetast. Doorzichten, samenhang en de kenmerken van buitenplaatszone Vecht blijven ongewijzigd. Door de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 4 op te nemen worden deze waarden beschermd.

Daarnaast wordt de op het erf aanwezige boomgaard duurzaam in stand gehouden door de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap 1' op te nemen.

Artikel 7.9 Instructieregel landschap

1. Landschap bestaat uit Landschap Eemland, Landschap Gelderse Vallei, Landschap Groene Hart, Landschap Rivierengebied en Landschap Utrechtse Heuvelrug.
2. De kernkwaliteiten zijn per gebied vastgelegd in Bijlage 15 Kernkwaliteiten Landschap bij deze verordening.
3. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in Landschap bevat:
 - a. bestemmingen en regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten; en
 - b. geen bestemmingen of regels die nieuwe activiteiten toestaan die de kernkwaliteiten onevenredig aantasten.
4. De motivering van een bestemmingsplan bevat een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan.

Bijlage 15 Kernkwaliteiten Landschap

Voor het landschap Groene Hart willen we de volgende kernkwaliteiten behouden:

1. openheid;
2. (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
3. landschappelijke diversiteit;
4. rust & stilte.

Toetsing

De ontwikkeling voorziet niet in een functiewijziging en beperkt zich tot het eigen erf. Het groene aanzicht van het erf wordt gevormd door de boomgaard. Om het groene aanzicht te borgen wordt de boomgaard planologisch vastgelegd middels een dubbelbestemming. De kernkwaliteiten van het landschap komen niet in het geding.

Agrarische bedrijven

Artikel 8.1 Instructieregel agrarische bedrijven

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Agrarische bedrijven bevat geen bestemmingen en regels die voorzien in:
 - a. nieuwe agrarische bouwpercelen, tenzij het gaat om de verplaatsing van een grondgebonden landbouwbedrijf voor het voldoen aan internationale verplichtingen; en
 - b. een omschakeling van grondgebonden agrarisch bedrijf naar niet-grondgebonden veehouderij.
2. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Agrarische bedrijven bevat bestemmingen en regels die voorzien in een agrarisch bouwperceel met een oppervlakte van maximaal 1,5 hectare ten behoeve van bestaande agrarische bedrijven, waarbij per bouwperceel maximaal één bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen met maximaal één bouwlaag voor het stallen van dieren zijn toegestaan.
3. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Agrarische bedrijven kan bestemmingen en regels bevatten die voorzien in uitbreiding van een bestaand agrarisch bouwperceel voor een grondgebonden veehouderij tot maximaal 2,5 hectare, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing;
 - b. de uitbreiding draagt bij aan verbetering van het dierenwelzijn;
 - c. de uitbreiding draagt bij aan vermindering van de milieubelasting; en
 - d. de uitbreiding draagt bij aan verbetering van de volksgezondheid.

4. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Agrarische bedrijven kan bestemmingen en regels bevatten die nevenactiviteiten toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:
 - a. de nevenactiviteit blijft ruimtelijk ondergeschikt aan de agrarische activiteiten;
 - b. de nevenactiviteit vindt plaats binnen het bestaande bouwperceel;
 - c. erfinrichting en bedrijfsbebouwing zijn landschappelijk goed inpasbaar; en
 - d. omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.
5. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de onderbouwing.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het uitbreiden en aanpassen van het bestaande bouwvlak en wordt de tweede bedrijfswoning afgesplitst naar een plattelandswoning. Het bouwvlak bedraagt na vergroten van het bouwvlak 13.668 m², hiermee wordt voldaan aan de maximaal toegestane maatvoering van 1,5 hectare. In Bijlage 1 is een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen. Er wordt voldaan aan de instructieregel die geldt voor agrarische bedrijven.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de vergroting van het bouwvlak getoetst aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid in het moederplan Landelijk Gebied Noord. De motivering is opgenomen in paragraaf 2.3.

Hoofdstuk 9. Wonen, werken, recreëren

Artikel 9.2 Landelijk gebied

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied laat geen verstedelijking toe, tenzij in deze verordening anders is bepaald.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling betreft geen verstedelijking omdat er geen stedelijke functie wordt toegevoegd. Het plan is in overeenstemming met de Interim omgevingsverordening.

Artikel 9.4 Instructieregel woningen, woonschepen en woonarken in landelijk gebied

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied bevat geen bestemmingen en regels die toestaan dat een woning, woonschip of woonark landschappelijk niet goed inpasbaar is.
2. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten die:
 - a. de uitbreiding van bestaande woningen mogelijk maken onder de voorwaarde dat de regels voorzien in een maximale inhoudsmaat, zodanig dat de woning landschappelijk goed inpasbaar is;
 - b. voorzien in de vergroting van ligplaatsen van woonschepen of woonarken of in de vergroting van de maatvoering van woonschepen of woonarken onder de voorwaarde dat de regels voorzien in een maximale oppervlakte van de ligplaats en een maximale maatvoering van het woonschip of de woonark, zodanig dat het woonschip of de woonark landschappelijk goed inpasbaar is, of

- c. nieuwe vervangende ligplaatsen voor woonschepen of woonarken toestaan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - het gaat om woonschepen en woonarken die afkomstig zijn uit zeer kwetsbare gebieden en de nieuwe locatie is uit ruimtelijk oogpunt aanmerkelijk minder bezwaarlijk, of de vervangende ligplaats is uitsluitend bestemd voor woonschepen of woonarken met een historische waarde; en
 - de maatvoering van woonschepen of woonarken en ligplaats is zodanig, dat het woonschip of de woonark landschappelijk goed inpasbaar is.
- 3. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt deel uit van de onderbouwing, indien het nieuwe besluit substantieel grotere maten mogelijk maakt ten opzichte van het vigerende besluit.

Toetsing

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het herbouwen van de bestaande bedrijfswoning mogelijk. Om ervoor te zorgen dat deze woning landschappelijk goed inpasbaar is zijn regels gesteld met betrekking tot de maatvoering en het verplaatsen van de woning. Daarnaast is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld en bijgevoegd in Bijlage 1.

Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met het relevante beleid van de provincie Utrecht.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Stichtse Vecht (vastgesteld d.d. 12 januari 2022)

In de Omgevingsvisie Stichtse Vecht beschrijft de gemeente hoe zij willen zorgen dat Stichtse Vecht een fijne plek blijft om in te wonen, te werken én vrije tijd door te brengen. De drie belangrijkste opgaven voor de gemeente zijn:

1. Een prettige, bereikbare en gezonde omgeving;
2. Houden wat typisch Stichtse Vecht is: onze cultuur(historie), landschap en natuur;
3. Goed omgaan met klimaatverandering en duurzaamheid.

Er wordt ingezet op een gezonde omgeving, waar ruimte is voor wonen, werken, recreatie en met een goede bereikbaarheid en schoon vervoer. Dorpsgezichten, buitenplaatsen en kastelen laten de rijke geschiedenis van de verschillende dorpen zien. De rijke geschiedenis en de boerderijen, natuur en rivieren zorgen voor een mooi landschap dat behouden moet blijven. Naast het landschap heeft de gemeente nadrukkelijk aandacht voor klimaatverandering en duurzaamheid in haar visie.

Toetsing en conclusie

Met de beoogde ontwikkeling wordt de voortzetting van de bestaande paardenhouderij mogelijk gemaakt door het bouwvlak uit te breiden. Daarnaast wordt bewoning mogelijk gemaakt van de karakteristieke boerderij door derden en het verplaatsen van de bedrijfswoning. Met de uitbreiding van het bouwvlak aan de westzijde van het erf wordt aangesloten bij de verkaveling en daarmee aanwezige landschapsstructuur. Daarnaast past dit bij de ambitie van de gemeente om meer ruimte te bieden aan bedrijven en ondernemers en blijft de aanwezige natuur en het landschap behouden. Overige ambities die beschreven zijn in de omgevingsvisie worden niet negatief beïnvloed met de voorgenomen ontwikkeling.

3.4.2 Toekomstvisie Stichtse Vecht 2013 - 2040 (vastgesteld d.d. 29 januari 2013)

In de visie van de Gemeente Stichtse Vecht benadrukt de gemeente in het hoofdstuk opgaven en kansen het belang van diversiteit in het woningaanbod zowel binnenstedelijk als in het buitengebied. In het buitengebied valt ook de mogelijkheid tot verbreding van het gebruik van buitenplaatsen door meerdere functies toe te laten (denk aan appartementen en andere woonvormen). Zorg voor het behoud en de uitstraling naar buiten toe staat hierbij voorop.

Toetsing en conclusie

Door de agrarische bedrijfswoning om te zetten naar plattelandswoning mag de woning door derden, die geen functionele binding hebben met het bedrijf, worden bewoond. Dit is mogelijk binnen de contouren van het bestaande agrarische bedrijf doordat aan een plattelandswoning een lager beschermingsniveau wordt toegekend dan aan een burgerwoning. Overig relevant beleid uit de toekomstvisie Stichtse Vecht wordt niet nadelig beïnvloed met de voorgenomen ontwikkeling.

3.4.3 Verordening geurhinder en veehouderij landelijk gebied, Stichtse Vecht (vastgesteld d.d. 5 december 2013)

Het buitengebied van de gemeente Stichtse Vecht vormt een belangrijk onderdeel van het Groene Hart. De melkrundveehouderijen zijn karakteristiek voor dit gebied. Het zijn de dragers van de landschappelijke kwaliteit. De gemeente streeft bij de ruimtelijke inrichting van het landelijk gebied naar behoud en versterking van deze landschappelijke kwaliteit. Het beleid is daarom gericht op het behoud en uitbreiding van de melkrundveehouderijen en op het behoud van de karakteristieke agrarische bebouwing. Dit sluit aan bij het landelijk beleid voor het Groene Hart.

Toetsing

Ten tijde van het vaststellen van de Verordening geurhinder en veehouderij was de Wet plattelandswoningen nog niet in werking getreden. Ten aanzien van het omzetten van de bedrijfswoning gelden voor het aspect geur de regels van de Wet plattelandswoningen. Dit houdt in dat een plattelandswoning geen geurgevoelig object is in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij uit het Activiteitenbesluit. Op basis van deze wetgeving is het mogelijk om bewoning door derden in een voormalige agrarische bedrijfswoning mogelijk te maken. Hiermee wordt ook aangesloten bij het beleid uit de verordening om in te zetten op het behoud van karakteristieke agrarische bebouwing.

3.4.4 Landschapsontwikkelingsplan Breukelen - Loenen (vastgesteld d.d. september 2008)

Het landschapsontwikkelingsplan heeft betrekking op het buitengebied van de gemeenten Loenen en Breukelen. Het heeft twee belangrijke doelen. Belangrijk doel van het landschapsontwikkelingsplan is het stimuleren van initiatieven voor landschaps- en natuurontwikkeling in het buitengebied door particulieren, instanties en de gemeenten zelf. Hierbij staat het behouden, versterken en ontwikkelen van de landschappelijke identiteit van de verschillende deelgebieden voorop. Een belangrijk uitgangspunt is het behoud van het landelijk karakter van het unieke landschap in het Groene Hart.

Het plangebied is gelegen in het deelgebied wat aangeduid is als stroomruggenlandschap van de Vecht-Noord. Kenmerkende karakteristieken van dit gebied zijn het kleinschalig, halfopen landschap met linten van bebouwing en langgerekte onregelmatige blokverkeveling. De gemeente heeft de visie om natuur- en landschapswaarden en het cultuurhistorisch-recreatief netwerk uit te breiden. In een aanvullend beeldkwaliteitsplan zijn richtlijnen opgesteld voor behoud en versterking van de beeldkwaliteit en de landschappelijke kwaliteit van de linten.

Toetsing

Met de voorgenomen ontwikkelingen blijft het bestaande doorzicht vanaf de Vecht naar het achterland en de verkevelingsstructuur behouden. De ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de landschappelijke identiteit van het stroomruggenlandschap Vecht-Noord.

3.4.5 Beeldkwaliteitsplan Breukelen en Loenen

Doelstelling van het beeldkwaliteitsplan voor het totale buitengebied van Loenen en Breukelen is om de bestaande beeldkwaliteit van het landelijke gebied te behouden en waar mogelijk te versterken. Het plan streeft daarom naar beeldkenmerken die passen bij de ontstaansgeschiedenis en karakteristieken van het buitengebied. Beeldkwaliteit wordt beschouwd als een belangrijk aspect van de leefomgeving. Inzicht in de bestaande kwaliteiten vormt enerzijds het uitgangspunt voor behoud en versterking van de karakteristieke kwaliteiten, anderzijds is hierop het ontwikkelingskader voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied gebaseerd. Ook kleinschalige natuurontwikkelingen maken hier deel van uit. Het beeldkwaliteitsplan sluit aan op het Landschapsontwikkelingsplan Breukelen - Loenen. Het landschapsontwikkelingsplan geeft een visie op de functies, de bestaande landschapskarakteristiek en de gewenste landschapsontwikkeling van de verschillende deelgebieden. Het beeldkwaliteitsplan gaat in op de samenhangende beeldkwaliteit van bepaalde structuren en op het lagere schaalniveau van daarbinnen gelegen erven, bebouwing en kleinschalige landschapselementen, zoals beplantingen en water. Het beeldkwaliteitsplan sluit aan op de welstandsnota, maar gaat veel uitgebreider in op het buitengebied. Het plan vormt daardoor een toevoeging op de welstandsnota.

Toetsing en conclusie

Boomgaard

De bedrijfswoning wordt herbouwd richting de Vreelandseweg. Het aanzicht op het erf vanaf de Vecht en de Vreelandseweg verandert hierdoor niet doordat de boomgaard - die voor de bedrijfswoning gelegen is - behouden blijft. De oude huisboomgaard aan de voorzijde van het erf is al enkele eeuwen aanwezig en vormt een van de karakteristieken van het vroege veenlandschap en de oeverwal langs de Vecht. De boomgaard hoort oorspronkelijk bij de karakteristieke boerderij op nummer 27.

Deze noordelijke Vechtstreek heeft een agrarisch karakter. De beeldkwaliteit van dit gebied heeft fraaie open en half besloten gedeeltes en minder fraaie stukken. Het streven is om de beeldkwaliteit van dit gebied naar een hoger niveau te brengen (bron: Landschappelijk ontwikkelingsplan Stichtse Vecht). Dat kan door meer beplantingen met streekeigen soorten aan te brengen, zoals kavelgrensbepantingen langs de stallen. En de aanleg van boomgaarden is gewenst om de natuur- en landschapswaarden van de erven te vergroten.

In de beeldkwaliteitsparagraaf in Bijlage 1 wordt de waarde van de boomgaard in het gebied nader toegelicht. Er vinden geen nieuwe activiteiten plaats, zodat deze ontwikkeling niet in strijd is met de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan. Met dit bestemmingsplan krijgt de boomgaard de dubbelbestemming 'Waarde-Landschap'.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het voorgenomen plan getoetst aan verschillende omgevingsaspecten. Dit wordt gedaan om aan te tonen dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.2 Archeologie & cultuurhistorie

Beleidskader

Sinds 1 juli 2016 is de Wet op de archeologische monumentenzorg vervangen door de Erfgoedwet. De uitgangspunten uit het 'Verdrag van Malta' blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. De Erfgoedwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

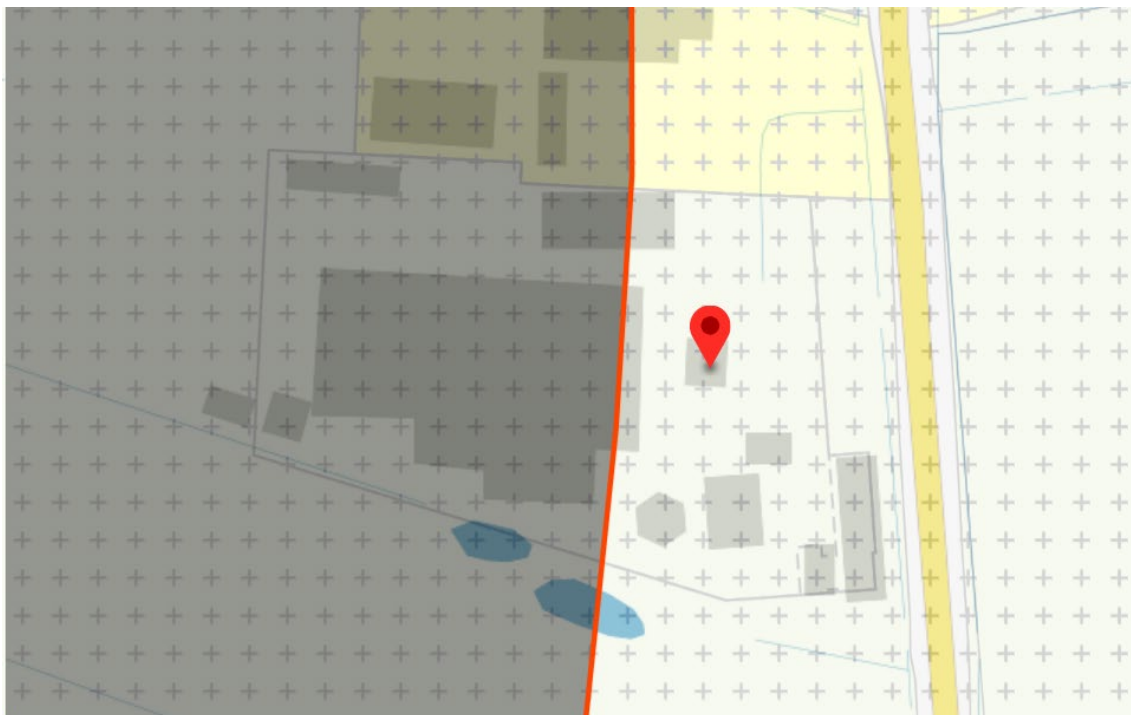
Onderzoek en conclusie

Ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden zijn in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Noord' dubbelbestemmingen opgenomen. Op een gedeelte van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' opgenomen. Op het gehele plangebied gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Cultuurhistorie 1' en 'Waarde - Cultuurhistorie 4'.

Het aspect archeologie heeft geen invloed op het verplaatsen en uitbreiden van het bouwvlak en het toekennen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - plattelandswoning'. Ter plaatse van het uitbreiden van het bouwvlak is namelijk geen archeologische dubbelbestemming aanwezig. De archeologische dubbelbestemming is wel aanwezig aan de oostzijde van het erf waar de bedrijfswoning verplaatst wordt. Het aanduiden van de karakteristieke boerderij doet geen afbreuk aan de aanwezige archeologische of cultuurhistorische waarden.

Waarde - Archeologie 4

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor het behoud van de in of op de grond aanwezige archeologische waarden. In figuur 4.1 is te zien dat de dubbelbestemming gelegen is ter plaatse van de bedrijfswoning die in de voorgenomen ontwikkeling verplaatst wordt.



Figuur 4.1 - Ligging 'Waarde - Archeologie 4' (Bron: Ruimtelijke plannen)

Binnen deze archeologische dubbelbestemming gelden de volgende bouwregels:

Artikel 23.2 Bouwregels

- a. Op de gronden met de bestemming 'Waarde - archeologie 4' mogen geen bouwwerken worden gebouwd;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen op de in artikel 23.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid;
 2. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden gerealiseerd;
 3. een bouwwerk waarbij de bodemverstoring minder dan 500 m² bedraagt, danwel meer dan 500 m² bedraagt en de diepte niet meer dan 0,3 m.

De bedrijfswoning die herbouwd zal worden voldoet niet aan bovenstaande bouwregels omdat het oppervlak ten aanzien van de bestaande bedrijfswoning zal uitbreiden. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning dient een archeologisch rapport aangeleverd te worden waaruit blijkt dat:

- de archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
- archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
- er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Waarde - Cultuurhistorie 1 en Waarde - Cultuurhistorie 4

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor het behoud en de versterking van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (Cultuurhistorie 1) en de buitenplaatszone langs de Vecht (Cultuurhistorie 4). Op de gronden waar deze dubbelbestemmingen gelden mag uitsluitend worden gebouwd indien de betrokken waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad. Daarnaast kan aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbonden worden gericht op het behoud van de ter plaatse aangeduide waarde om mogelijke schade te voorkomen.

In paragraaf 3.3 en 3.4 is de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de ter plaatse aanwezige waarden. Hieruit blijkt dat de beoogde activiteiten deze waarden niet negatief beïnvloeden. Er kan geconcludeerd worden dat de bestaande waarden behouden blijven.

Conclusie

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het herbouwen van de bestaande bedrijfswoning een archeologisch onderzoeksrapport ingediend te worden. Uit dit onderzoeksrapport moet blijken dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen om die waarden te behouden. Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies, zoals woningen:

- ter plaatse van de naastgelegen woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. Voor het omgevingstype 'gemengd gebied' gelden kleinere afstanden. De richtafstanden gelden voor de aangegeven bedrijfsactiviteiten in het algemeen. Op basis van onderzoek naar de specifieke milieusituatie van een bedrijf kunnen kleinere aan te houden afstanden gerechtvaardigd zijn. Hiermee kan dan onderbouwd worden afgeweken van de richtafstanden indien de specifieke bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf daar aanleiding toe geeft.

Onderzoek

Geur

Zoals eerder vermeld is een plattelandswoning ten aanzien van het voormalige eigen bedrijf niet geurgevoelig. Daarbij wordt opgemerkt dat er voor paarden geen geuremissiefactor is vastgesteld omdat de geuruitstoot als zeer gering wordt beoordeeld. Als het gaat om de bedrijfsvoering en toetsing van de geurbelasting door de omliggende bedrijven heeft de status als plattelandswoning geen gevolgen. Omliggende bedrijven worden niet belemmerd in hun bedrijfsvoering. Voor paarden geldt in het buitengebied op basis van de Wet geurhinder en veehouderij een vaste afstand van 50 meter vanaf het emissiepunt tot aan de gevel van een geurgevoelig object. Een plattelandswoning hoeft hier echter niet aan te voldoen ten opzichte van het (voormalige) eigen bedrijf. Wel dient sprake te zijn van een voldoende woon- en leefklimaat. Daarop wordt in de onderstaande alinea nader ingegaan.

De huidige paardenstallen staan op circa 45 meter van de woning Vreelandseweg 27 en op meer dan 50 meter van de woning op het erf van Vreelandseweg 28. Het emissiepunt van de stallen (ramen en deuren) ligt voor beide woningen op meer dan 50 meter waarmee aan de vaste afstand uit de Wet geurhinder en veehouderij wordt voldaan.

Gezien de huidige bedrijfsgrootte van de paardenhouderij (maximaal 50 paarden), het ontbreken van intensieve veehouderijen in de omgeving, de afstand tot de vaste mestopslag (>95 meter) en de afstand tot het emissiepunt van de stallen (>50 meter) is er sprake van een aanvaardbare geursituatie ter plaatse van de Vreelandseweg 27.

Geluid

De plattelandswoning is ten aanzien van het voormalige eigen bedrijf niet geluidsgevoelig, alleen het woon- en leefklimaat dient te worden onderbouwd. Als het gaat om de bedrijfsvoering en toetsing van de geluidsbelasting door de omliggende bedrijven heeft de status als plattelandswoning geen gevolgen aangezien op de woning nu ook al dient te worden getoetst.

In het kader van toetsing van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gekeken naar de richtafstanden zoals vermeld in de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering. De richtafstand voor geluid betreft bij een paardenhouderij 30 meter voor het aspect geluid. Zoals hiervoor vermeld liggen de dichtstbijzijnde stallen op circa 45 meter van de woning Vreelandseweg 27 en op meer dan 50 meter van de woning aan de Vreelandseweg 28. Gezien deze afstand is weinig geluidshinder te verwachten ter plaatse van de beoogde plattelandswoning en de Vreelandseweg 28. Van groot belang is daarnaast dat er een separate oprit is naar de paardenhouderij en dat het bedrijf hoofdzakelijk overdag in werking is. Er kunnen interne verkeersbewegingen plaatsvinden dichterbij de beoogde plattelandswoning. De paardenhouderij brengt een zekere geluidsbelasting met zich mee die hoort bij de ligging in het buitengebied, maar leidt in geen geval tot onaanvaardbare hinder. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat m.b.t. het aspect geluid.

Licht

Rondom de stallen zal enige mate van lichtuitstraling aanwezig zijn. Daarbij wordt opgemerkt dat een paardenhouderij met name tijdens de dagperiode in gebruik is. In de latere avond en nacht zal uitsluitend sprake zijn van nachtverlichting met een geringe lichtuitstraling. Rondom de aanwezige paardenbak en paardenweides is geen verlichting aangebracht. Deze situatie is veelal maatgevend voor overlast bij de meeste paardenhouderijen.

Hierdoor is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het aspect licht.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Bodem

Normstelling en beleid

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Onderzoek en conclusie

De beoogde ontwikkeling voorziet geen bestemmingswijziging of bodemroerende werkzaamheden. Het aspect bodem staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.5 Ecologie

Toetsingskader

Met de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

Bescherming van natuurgebieden wordt gewaarborgd door de Wet natuurbescherming (Wnb) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Natura 2000-gebieden worden beschermd door de Wnb en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) wordt beschermd door de Wro.

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Onderzoek

Soortbescherming

Voor aanvang van de sloop van de bestaande bedrijfswoning en de eendenkooien moet een ecologische quickscan worden uitgevoerd, aanvullend hierop moeten verdere voorwaarden gesteld binnen de quickscan (en mogelijk vervolgonderzoek) zijn uitgevoerd. Bij sloop van bebouwing is verstoring van beschermde soorten niet bij voorbaat uit te sluiten. Om de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten vast te stellen moet een quickscan worden uitgevoerd.

Als blijkt dat de te slopen bebouwing geschikt is voor beschermde soorten zal aanvullend vervolgonderzoek moeten uitwijzen welke verdere handelingen benodigd zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan komt hiermee niet in het geding, alleen de wijzen van uitvoering moet hier mogelijk op worden aangepast.

Gebiedsbescherming

Voor het onderdeel gebiedsbescherming worden geen verstrekkende gevolgen verwacht. Het verplaatsen (slopen en nieuwbouwen) van een woning op een dergelijke schaal heeft geen directe effecten op de kwantitatieve uitstoot van stikstof of andere permanente verstoringsbronnen. De provincie Utrecht houdt rekening met externe werking op NNN-gebieden of Natura2000-gebieden. Voor de beoogde ontwikkeling kan op voorhand niet uitgesloten worden dat het aspect geluid tijdens bouw- en sloopwerkzaamheden een externe werking heeft op het nabijgelegen NNN-gebied. Het aspect geluid dient beoordeeld te worden in de quickscan. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan komt hiermee niet in het geding, alleen de wijzen van uitvoering moet hier mogelijk op worden aangepast.

Conclusie

Voor aanvang van de sloopwerkzaamheden dient een quickscan flora en fauna en eventueel aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. Hieruit moet blijken dat significant negatieve effecten op beschermde gebieden en soorten kunnen worden uitgesloten.

4.6 Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10-6 per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het Bevt vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes waarbinnen beperkingen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Voor het groepsrisico geldt op grond van het Bevt slechts een oriënterende waarde en alleen in bepaalde gevallen is het doen van een verantwoording van een toename van het GR verplicht.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Onderzoek

Uit de informatie op de professionele risicokaart (<https://nederlandprof.risicokaart.nl>) blijkt dat in de directe omgeving van de woning Vreelandseweg 27 geen risicobronnen aanwezig zijn die een belemmering vormen voor het mogelijk maken van een plattelandswoning.

Het plangebied is wel gelegen in nabij de spoorlijn tussen Amsterdam en Breukelen. Op de spoorlijn kan een ongeval plaatsvinden waarbij toxische stoffen vrijkomen. De effecten van een toxische wolk kunnen op meer dan 4.000 meter dodelijk zijn (op basis van de stofcategorie D4). Omdat de ontwikkeling plaatsvindt op een afstand van meer dan 200 meter van de spoorlijn, kan worden volstaan met een beknopte verantwoording van het groepsrisico (artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)).

De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp alsmede de mogelijkheden tot zelfredzaamheid in het plangebied maken deel uit van een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Bereikbaarheid

Het is van belang dat de hulpdiensten tijdens een brand, ramp of zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden. Een goede bereikbaarheid van de woningen is hierbij van essentieel belang. Aangezien het gaat om beperkte ontwikkelingen, wordt de bestaande bereikbaarheid voldoende geacht.

Bluswatervoorzieningen

Daarnaast dient de brandweer snel te kunnen beschikken over voldoende bluswater om een incident adequaat te kunnen bestrijden. De locatie dient te voldoen aan art. 6.30 van het Bouwbesluit 2012.

Op basis van de Handreiking bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid 2019 geldt voor agrarisch gebied de volgende eisen:

- Binnen 6 minuten een bluswatervoorziening moeten kunnen opbouwen van 1000l /min.
- Binnen 30 minuten een bluswatervoorziening moeten kunnen opbouwen van 1500l /min. – 6000l/min.
- Binnen 60 minuten een bluswatervoorziening moeten kunnen opbouwen van 6000l /min.

Voor de woningen geldt dat op dat op maximaal 40 m van het bouwwerk bluswater onttrokken kan worden met een capaciteit van ten minste 30 m³/h. De VRU bepaalt of dit water voldoende is of dat er aanvullende bluswatervoorzieningen nodig zijn.

Zelfredzaamheid

De zelfredzaamheid van de toekomstige aanwezigen wordt door de VRU voldoende geacht, om zichzelf, eventueel met hulp van anderen, in geval van aan ramp in veiligheid te kunnen brengen. Een aandachtspunt is de vluchtmogelijkheden en de risicocommunicatie. Bij een toxische wolk is het advies om binnen te blijven. Het is daarom belangrijk om de aanwezigen te informeren over eventuele risico's en hoe te handelen bij een toxische wolk.

Conclusie

Het opnemen van de aanduiding plattelandswoning heeft geen gevolgen voor de risicosituatie. Voor oprichting van risicobronnen behorende bij de paardenhouderij is een milieumelding of vergunning noodzakelijk waarbij dit aspect wordt onderzocht in relatie tot omliggende woningen. Hierdoor is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd voor het aspect gevaar. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Kabels en leidingen

Toetsingskader kabels & leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Onderzoek en conclusie

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Het aspect kabels en leidingen staat de beoogde ontwikkelingen niet in de weg. Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.8 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2, van de Wet milieubeheer. De Wet milieubeheer bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordenings- praktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in de volgende tabel weergegeven.

Tabel 4.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	WHO-advieswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	10 µg/m ³
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	15 µg/m ³
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	5 µg/m ³

Besluit niet in betekenende mate (nibm)

In het Besluit nibm en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% toename van concentratie NO₂ (stikstof dioxide) en PM₁₀ (fijn stof) in de buitenlucht;
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of kantoorlocaties met maximaal 100.000 m² bvo bij één ontsluitingsweg.

Onderzoek

Voor paarden zijn geen emissiewaarden voor fijnstof vastgesteld. Om toch inzicht te geven in de luchtkwaliteit ter plaatse van beoogde plattelandswoning is gebruikgemaakt van de gegevens die beschikbaar zijn via de monitoringstool die onderdeel is van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Uit de gegevens die beschikbaar zijn via de monitoringstool (onderdeel van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen ter plaatse van de Vreelandseweg ver onder de wettelijke grenswaarden zijn gelegen. De navolgende tabel geeft een overzicht van de concentraties in 2020.

Tabel 4.2: Concentratie luchtverontreinigende stoffen ter plaatse van de Vreelandseweg (2020)

	stikstofdioxide (NO ₂) jaargemiddeld	fijn stof (PM ₁₀) jaargemiddeld	fijn stof (PM ₁₀) overschrijdingsdagen	fijn stof (PM _{2,5}) jaargemiddeld
WHO advieswaarde	10 µg/m ³	15 µg/m ³	-	5 µg/m ³
Grenswaarde	40 µg/m ³	40 µg/m ³	35	25 µg/m ³
Hoogste concentratie (µg/m ³)	13,5 µg/m ³	15,7 µg/m ³	6,0	8,5 µg/m ³

Tabel 4.2 geeft inzicht in de concentraties langs de Vreelandseweg. Het meetpunt ligt nabij de karakteristieke woning op het perceel. Er wordt ruimschoots aan de gestelde grenswaarde voldaan. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van de beoogde plattelandswoning in de huidige situatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Door gebruikmaking van steeds betere technieken nemen daarnaast de concentraties luchtverontreinigende stoffen jaarlijks af.

Op basis van jurisprudentie dient een plattelandswoning te worden getoetst op het aspect luchtkwaliteit. Indien de paardenhouderij wil uitbreiden dan zal in het vergunningenspoor ter plaatse van de beoogde plattelandswoning ook voldaan moeten worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Hierdoor is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het aspect luchtkwaliteit ook bij uitbreiding geborgd.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Ter plaatse van het plangebied is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.9 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

Voor parkeren hanteert de gemeente Stichtse Vecht de parkeerkencijfers uit de Nota Parkeernormen (juli 2015).

Onderzoek

Ontsluiting

Het plangebied bevindt zich aan de Vreelandseweg in het buitengebied van Loenen. De Vreelandseweg is een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom. Het gemotoriseerd verkeer en fietsverkeer maken op dit soort wegen gebruik van dezelfde rijbaan. Er geldt een maximum snelheid van 30 km/u.

Verkeersgeneratie

De planologische wijziging is het herbouwen van een bestaande bedrijfswoning, de uitbreiding van het bouwvlak en het afsplitsen van een bestaande bedrijfswoning en deze aanduiden als plattelandswoning. Deze voorgenomen ontwikkeling zal niet leiden tot een toename in verkeersgeneratie.

Parkeren

Voor parkeren wordt aangesloten bij de Nota Parkeernormen van de gemeente Stichtse Vecht (juli 2015). Het plangebied is gelegen in Loenen aan de Vecht. Loenen aan de Vecht wordt in de Nota Parkeernormen gecategoriseerd als matig stedelijk gebied. Binnen deze categorie is het plangebied gelegen in het buitengebied. Voor de aanwezige functies wordt het gemiddelde van de aangegeven bandbreedte aangehouden. Hiervoor gelden de volgende kengetallen ten aanzien van parkeren.

Functie	Aantal	Parkeernorm	Aantal parkeerplaatsen
Manege (per paardenbox)	30	0,4 parkeerplaats per box	12 parkeerplaatsen
Woning, koop, vrijstaand	2	2,5 parkeerplaats per woning	5 parkeerplaatsen

In het inrichtingsplan in Bijlage 2 is het verhard oppervlak op het erf weergegeven waarbinnen geparkeerd kan worden. Zowel de bezoekers van de paardenhouderij als van de beide woningen hebben voldoende parkeergelegenheid om te parkeren op eigen terrein.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Water

Waterbeheer en watertoets

Bij het tot stand komen van dit bestemmingplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Waternet voert taken uit in opdracht van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het projectgebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal

- Provinciaal Waterplan

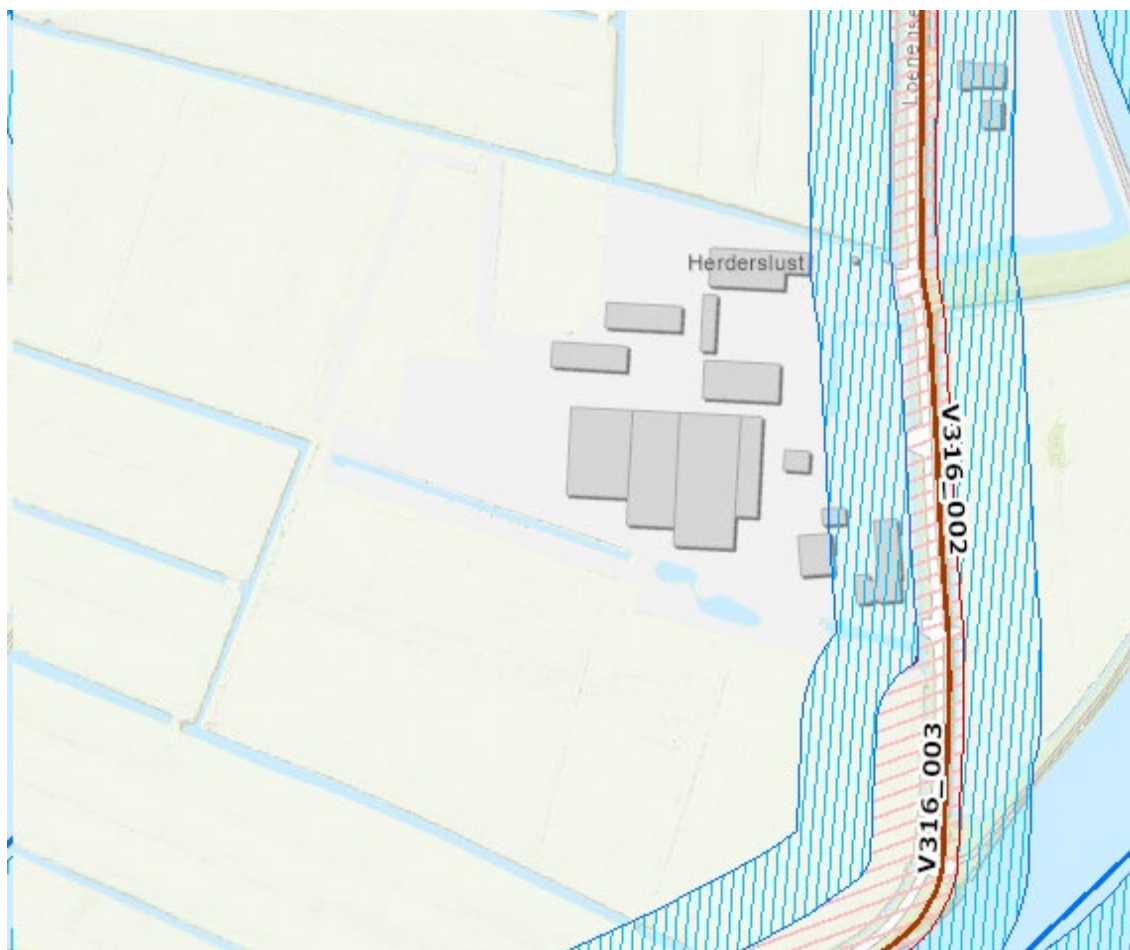
Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

In de Keur staan regels van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Hiermee wil het waterschap de volgende doelen bereiken:

- schoon en genoeg water in onze sloten, grachten en meren
- sterke dijken tegen overstromingen
- gezonde waterplanten en waterdieren

Toetsing

Het oprichten, wijzigen of verwijderen van een bouwwerk in de beschermingszone van een waterkerend dijklichaam is vergunningplichtig volgens de Keur AGV 2019. Het plangebied is deels gelegen in een beschermingszone van een secundaire kering (zie figuur 4.2). De te herbouwen bedrijfswoning komt in deze beschermingszone te liggen. Om werkzaamheden in deze zone uit te kunnen voeren dient een vergunning aangevraagd te worden bij het waterschap.



Figuur 4.2 - Uitsnede van Legger Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Het toekennen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - plattelandswoning' ende aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - productiegerichte paardenhouderij', de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - tijdelijk verblijf 2', de aanduiding 'rijbak', de aanduiding 'bedrijfswoning' en het verruimen van het bouwvlak hebben geen negatieve invloed op het aspect water.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Voor het uitvoeren van werken in de beschermingszone van de westelijk gelegen secundaire kering is een ontheffing nodig van het waterschap.

4.11 Wegverkeerslawaai

Toetsingskader

Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/uur-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidzones. Indien binnen deze geluidzones nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (o.a. woningen) worden mogelijk gemaakt dan dient de geluidhinder vanwege de weg getoetst te worden. De breedte van de geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van stedelijke- of buitenstedelijke ligging. De geluidbelasting wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

Voor de geluidbelasting aan de buitengevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidzone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Deze hogere grenswaarde mag de maximaal toelaatbare hogere waarde niet te boven gaan. De maximale ontheffingswaarde in onderhavig situatie bedraagt 53 dB (buitenstedelijk gelegen woningen). Voor niet gezoneerde 30 km/uur wegen worden deze waarden als richtwaarden beschouwd.

Onderzoek

De beoogde ontwikkeling voorziet onder andere in de herbouw van een bedrijfswoning. De aanliggende Vreelandseweg is een 30 km/uur-weg waaraan wettelijk niet getoetst hoeft te worden aan de Wet geluidhinder. Maar in het kader van een goede ruimtelijke ordening moet deze weg wel in het onderzoek beschouwd worden om te bezien of er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat.

Beschouwing geluid wegverkeer

De nieuwe bedrijfswoning ligt op circa 30 meter afstand van de Vreelandseweg (gemeten vanaf grens bouwvlak tot aan zijkant van rijbaan). De Vreelandseweg is een smalle geasfalteerde 30 km/uur-weg. De weg wordt voornamelijk gebruikt door fietsers en bestemmingsverkeer. De herbouw van de bedrijfswoning zorgt niet voor een toename van het verkeer bovenop de huidige verkeersintensiteit van de Vreelandseweg. Gezien de afstand van de weg tot de bedrijfswoning en de lage verkeersintensiteit op de Vreelandseweg zal de geluidbelasting niet hoger zijn dan de richtwaarde van 48 dB.

Conclusie

Voor de herbouw van de bedrijfswoning wordt voldaan aan de richtwaarde van 48 dB. De nieuwe bedrijfswoning kan gerealiseerd worden in een acceptabel woon- en leefklimaat. Het aspect wegverkeerslawaaï staat de ontwikkeling niet in de weg.

4.12 Milieueffectrapportage

Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusie

Er is geen sprake van een activiteit genoemd in het Besluit m.e.r. Omdat het plan niet als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. wordt gezien is een vorm-vrije m.e.r.-beoordeling en m.e.r.-beoordelingsbesluit niet nodig.

4.13 Gezondheid

De gezondheidsrisico's in de veehouderij worden veroorzaakt door bedrijven waarbij veel fijn stof vrijkomt. In fijn stof zitten micro-organismen zoals schimmels en bacteriën die onder andere endotoxinen afscheiden. Grote hoeveelheden fijn stof komen met name vrij bij grote varkens- en pluimveehouderijen. Daarnaast is er rondom geitenhouderijen een verhoogde kans op Q-koorts. In de omgeving komen geen grote varkens- en pluimveehouderijen of geitenhouderijen voor.

Er is informatie bekend dat MRSA voorkomt bij paarden. Mensen die intensief contact hebben met deze besmette dieren zijn in ongeveer 30% van de gevallen drager van dit type MRSA. De beoogde plattelandswoning zal worden bewoond door burgers die juist geen contact met de paarden zullen hebben. De afstand tot de stallen is circa 45 meter. Gezien de afstand van de beoogde plattelandswoning tot de stallen en omdat in de omgeving geen grote varkens- en pluimveehouderijen of geitenhouderijen voorkomen is sprake van een gering gezondheidsrisico. Bovendien worden de voormalige eendenhokken aan de zuidwestzijde van het plangebied verwijderd, waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert. Het aspect gezondheid staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

Hoofdstuk 5 Juridische plantoelichting

5.1 Indeling van de regels

Samen met de verbeelding vormen de regels het juridisch bindende kader van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het bestemmingsplan en kan uitkomst bieden bij de interpretatie van een regel.

De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat inleidende regels en bestaat uit twee artikelen. Artikel 1 geeft een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen. Artikel 2 geeft aan hoe bepaalde afstanden, maten, oppervlakte en inhoud gemeten moeten worden.
- In hoofdstuk 2 zijn de verschillende bestemmingen opgenomen. Per bestemming wordt aangegeven welke functies en doeleinden op de gronden toelaatbaar zijn en wat en hoe er mag worden gebouwd. Ook dubbelbestemmingen zijn in dit hoofdstuk opgenomen.
- In hoofdstuk 3 worden de algemene regels behandeld, waaronder de anti-dubbeltelbepaling en de algemene bouw-, gebruiks-, aanduidings-, afwijkings-, wijzigings- en procedureregels. Ook is in dit hoofdstuk een algemene regel opgenomen voor de toelaatbaarheid van bepaalde werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde.
- Hoofdstuk 4 bevat regels met betrekking tot het overgangsrecht en de slotregel.

In het bestemmingsplan is in een aantal regels nadere voorwaarden opgenomen waaraan dient te worden voldaan alvorens de toestemming verleend kan worden. De onderbouwing dient door de aanvrager te worden aangeleverd en te worden beoordeeld door de gemeente. Afhankelijk van de zwaarte van de afwijking kunnen zwaardere eisen aan de onderbouwing worden gevraagd.

5.2 Toelichting regels

In de volgende paragrafen is een toelichting opgenomen van de in de regels opgenomen bestemmingen.

5.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen nader omschreven die gebruikt worden in de regels. Indien een begrip staat beschreven kan aansluiting gezocht worden in de betreffende wet waarin het begrip voorkomt of het woordenboek.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt beschreven op welke wijze de in de regels voorgeschreven maatvoeringen gemeten moeten worden.

5.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De regels op het niveau van de bestemmingen kennen eenzelfde opbouw. Per bestemming is de volgende indeling gehanteerd:

- bestemmingsomschrijving: hierin staat beschreven wat met de bestemming wordt beoogd;
- bouwregels: hierin staat geformuleerd welke bouwwerken rechtstreeks met omgevingsvergunning zijn toegestaan;
- afwijken van de bouwregels: hierin staat geformuleerd welke bouwwerken via afwijking met omgevingsvergunning zijn toegestaan;
- specifieke gebruiksregels: hierin staat geformuleerd welke specifieke gebruiksregels - naast de gebruiksregels in de algemene bepalingen - binnen de betreffende bestemming van toepassing zijn;
- afwijken van de gebruiksregels: hierin staat geformuleerd welk gebruik binnen de betreffende bestemming al dan niet met omgevingsvergunning is toegestaan;
- omgevingsvergunning uitvoeren werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden: hierin staat geformuleerd voor welke werkzaamheden die geen bouwwerken betreffen een omgevingsvergunning is vereist;
- wijzigingsbevoegdheid: hierin staat geformuleerd onder welke voorwaarden de betreffende bestemming in een andere genoemde bestemming kan worden gewijzigd.

Indien een bepaald lid niet van toepassing is, wordt deze niet in de regel genoemd.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Hierin is een omschrijving opgenomen van de functies, die binnen de bestemming zijn toegestaan (het gebruik). In een aantal gevallen is een specificering opgenomen van de toegestane functie, die correspondeert met een functieaanduiding op de verbeelding.

Artikel 4 Agrarisch met waarden

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. Binnen de agrarische bestemming zijn diverse aanduidingen opgenomen die ter plaatse specifiek gebruik toestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - productiegerichte paardenhouderij' is een bedrijf toegestaan dat is gericht op het fokken van paarden, het bieden van leefruimte aan opgroeiende paarden met daarbij behorende trainingsfaciliteiten en/of het voortbrengen van producten door middel van het houden van paarden, zoals een paardenmelkerij of een daarmee gelijk te stellen bedrijfsvorm, eventueel in combinatie met trainingsfaciliteiten ten behoeve van de eigen gefokte paarden en de in- en verkoop van paarden. Al dan niet met bijbehorende bedrijfskantine uitsluitend voor medewerkers en klanten. Onder een productiegerichte paardenhouderij wordt geen manege verstaan;

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - plattelandswoning' is het wonen in een plattelandswoning toegestaan. Met het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - plattelandswoning' op de betreffende woning is het gebruik van de woning door derden (niet bij het bedrijf betrokkenen) toegestaan en dient de gebruiker te accepteren dat de belangen van het aanwezige agrarische bedrijf boven het woonklimaat van het betreffende perceel gaat.

Ter plaatse van de aanduiding 'rijbak' is uitsluitend één paardenbak toegestaan. De bebouwingsmogelijkheden binnen deze aanduiding zijn beperkt.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - tijdelijk verblijf - 2' is een beperkt aantal (in totaal maximaal 4) slaapplekken toegestaan voor de professionele paardenverzorgers/-trainers. Hier kunnen de professionele paardenverzorgers/-trainers tijdelijk overnachten als dit nodig is voor bijvoorbeeld training of verzorging van (zieke) paarden.

De toegestane bouwwerken dienen in beginsel uitsluitend binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. Voor bepaalde bouwwerken, zoals kuilvoerplaten kan hiervan worden afgeweken. Via de procedure van een wijzigingsplan is het mogelijk het agrarische bouwvlak te vergroten.

Om de agrariër de gelegenheid te bieden neveninkomsten te generen zijn onder voorwaarden via een afwijking niet-agrarische nevenactiviteiten toegestaan. Bij voorkeur wordt hiervoor bestaande bebouwing gebruikt. Het is echter toegestaan hiervoor nieuwbouw te realiseren. Voor het geval de agrarische activiteiten ter plaatse zijn beëindigd biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid een vervolgfunctie op het voormalige agrarische perceel uit te oefenen. In beginsel dienen de aanwezige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen hierbij te worden gesloopt, met uitzondering van de toegestane bebouwing ten behoeve van de vervolgfunctie en indien sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Van belang binnen de agrarische bestemming zijn ook de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. Om deze reden is een vergunningstelsel opgenomen om deze waarden te beschermen, in stand te houden dan wel verder te ontwikkelen (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden). Daarnaast vormt het behoud en/of de versterking van deze waarden veelal een toetsingscriterium bij het verlenen van een toestemming. Voor de aanwezige waarden kan worden gerefereerd aan het vastgestelde Beeldkwaliteitsplan en Landschapsonwikkelingsplan voor dit gebied.

De bestemming 'Agrarisch met waarden' heeft in combinatie met de verschillende dubbelbestemmingen Waarde een conserverend karakter. Dat wil zeggen dat het huidig toegestane gebruik het uitgangspunt vormde voor regels en verbeelding en hierbij is aangesloten.

Artikel 20 Waarde - Archeologie 3

De bestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' wordt gehanteerd voor die delen van het plangebied, die op basis van het archeologisch vooronderzoek (mogelijk) archeologische waarden bevatten. Bouwen is op deze gronden ten behoeve van een andere ter plaatse geldende (enkel) bestemming uitsluitend toegestaan, nadat uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Uitzondering hierop is het vervangen, vernieuwen of veranderen van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte op of onder peil niet wordt vergroot en geen graaf- of heikwerkzaamheden benodigd zijn of de grondwerkzaamheden ten behoeve van het bouwwerk niet dieper plaatsvinden dan 0,3 m, of het oppervlak niet groter is dan 500 m².

Artikel 23 Waarde - Cultuurhistorie 1

Op gronden die mede bestemd zijn voor 'Waarde - Cultuurhistorie 1' dient rekening te worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden vanuit het oogpunt van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Dit cultuurhistorisch belang dient te worden meegewogen in de belangenafweging bij het verlenen van een toestemming voor een ontwikkeling.

Artikel 25 Waarde - Cultuurhistorie 4

Op gronden die mede bestemd zijn voor 'Waarde - Cultuurhistorie 4' dient rekening te worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden vanuit het oogpunt van de buitenplaatszone langs de Vecht. Dit cultuurhistorisch belang dient te worden meegewogen in de belangenafweging bij het verlenen van een toestemming voor een ontwikkeling.

Artikel 27 Waarde - Landschap 1

Op de gronden die mede bestemd zijn voor 'Waarde - Landschap' dient rekening te worden gehouden met de aanwezige landschappelijke waarden.

5.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de aanvullende, algemene regels opgenomen.

Artikel Anti-dubbeltelregel

Dit artikel voorkomt dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. Het artikel is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en is daaruit overgenomen.

Artikel Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal bouwregels opgenomen dat voor alle bestemmingen geldt. Het betreft regelingen ten aanzien van nadere eisen omtrent afmeting en situering, bestaande maten, overschrijding van bouwgrenzen, ondergronds bouwen, bruggen, steigers, oeverbeschoeiingen en straatmeubilair.

Artikel Algemene gebruiksregels

Aanvullend zijn in het plan regels gesteld ten aanzien van het gebruik. In dit artikel is een aantal gebruiksmogelijkheden voor het gehele plan uitgesloten (tenzij daarvoor een uitzondering is gemaakt).

Artikel Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is een bepaling opgenomen inzake de als 'karakteristiek' aangeduide bouwwerken. Met deze bepaling wordt beoogd om de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing te behouden.

Artikel Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is, in aanvulling op de afwijkingsregels uit hoofdstuk 2, nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen, zoals de 10% afwijkingsregel en gebouwen ten behoeve van openbaar nut.

Artikel Algemene wijzigingsregels

In de algemene wijzigingsregels is de mogelijkheid opgenomen bestemmingen te wijzigen of te verwijderen. Indien een bepaalde dubbelbestemming zoals 'Waarde – Archeologie' niet meer van toepassing is kan deze worden verwijderd via een planwijziging. Ook bestaat de mogelijkheid om gronden om te zetten in de bestemming 'Natuur'.

Artikel Algemene procedureregels

In dit artikel is de procedure voorgeschreven bij toepassing van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen aan de afmeting en/of situering van een bouwwerk.

5.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

De tekst uit dit artikel is wettelijk vastgelegd en overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. Het betreft een regeling voor bebouwing en gebruik dat reeds bestond bij het inwerking treden van het bestemmingsplan, maar dat strijdig is met de betreffende regels. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of dit strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

Artikel 16 Slotregel

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

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering, het risico en de kosten van het voornemen berusten volledig bij de initiatiefnemer. Het uitvoeren van deze ontwikkeling heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het initiatief en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. Kosten die door de gemeente worden gemaakt bij behandeling, beoordeling en advies van deze ontwikkeling zullen middels leges op de initiatiefnemer worden verhaald.

Met de Gemeente Stichtse Vecht wordt een planschade overeenkomst afgesloten waarin wordt geregeld dat de eventuele uitgekeerde (tegemoetkomingen in) planschade door de initiatiefnemer aan de gemeente worden vergoed. Tevens worden in een privaatrechtelijke overeenkomst afspraken gemaakt over de sloop van de eendenkooien op het perceel en de voorwaardelijke verplichting die hiervoor in dit bestemmingsplan is opgenomen.

Het uitvoeren van deze ontwikkeling heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het initiatief en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. Kosten die door de gemeente worden gemaakt bij behandeling, beoordeling en advies van deze ontwikkeling zullen middels leges op de initiatiefnemer worden verhaald

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het concept ontwerpbestemmingsplan voor vooroverleg toegezonden aan diverse overleginstanties.

Ontwerpfase

Het ontwerpbestemmingsplan wordt, op grond van afdeling 3.4 Awb, voor een periode van zes weken ter inzage gelegd.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

RHO ADVISEURS



Bijlage 1 Beeldkwaliteitsparagraaf Vreelandseweg 27a

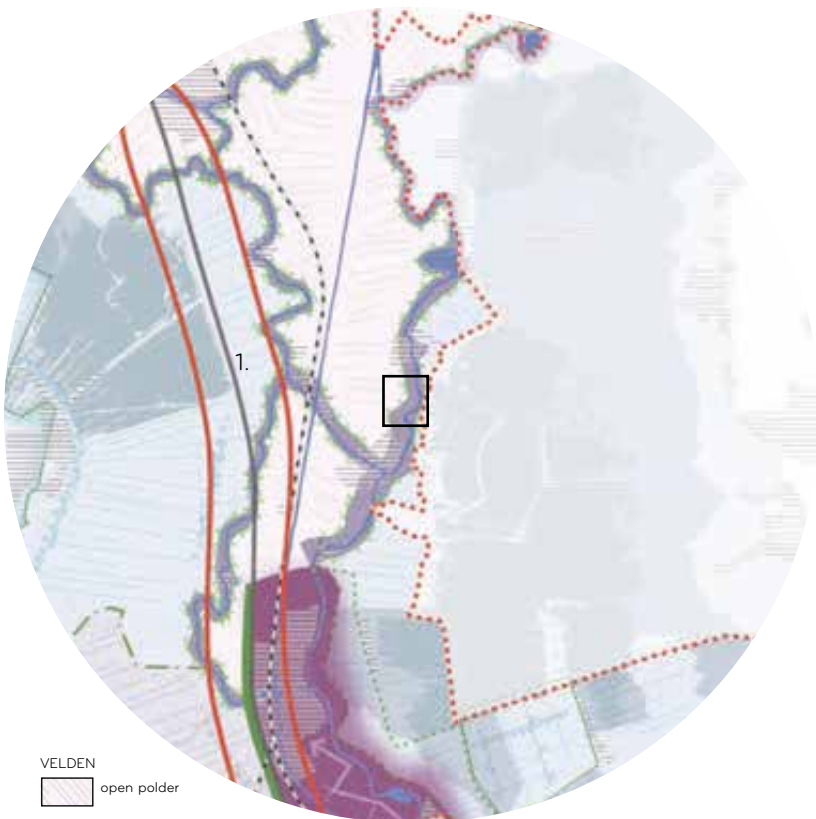
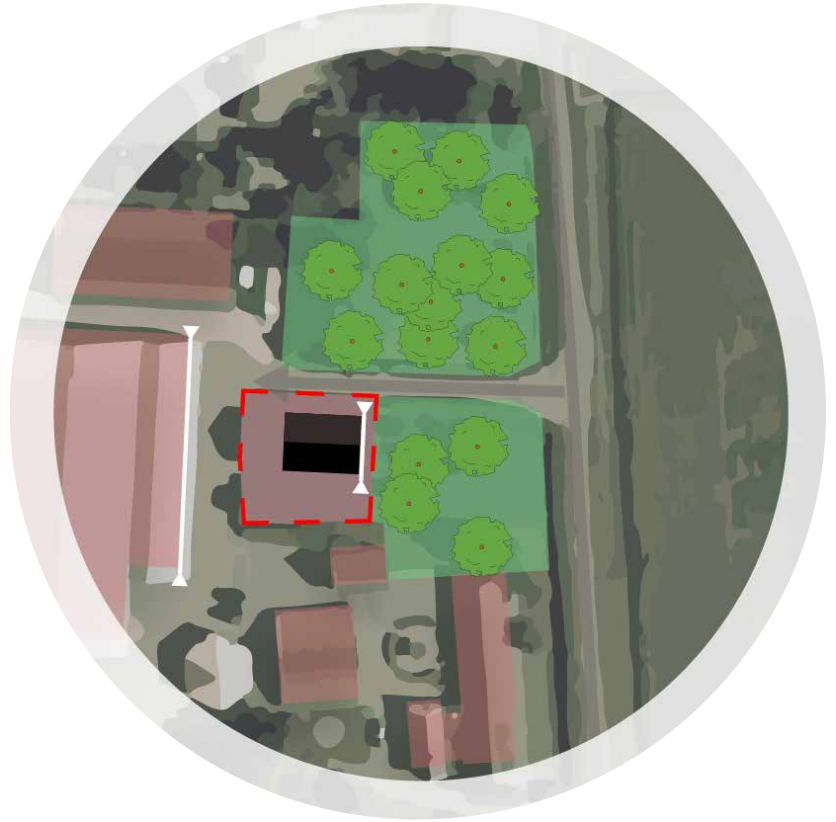
Beeldkwaliteitsparagraaf

Vreelandseweg 27a

Introductie

De woning aan de Vreelandseweg 27a wordt gesloopt en herbouwd. Als onderdeel van het bestemmingsplan wordt deze kwaliteitsparagraaf opgesteld. In deze paragraaf wordt kort ingegaan op het landschap waar de kavel onderdeel van uitmaakt en vervolgens worden enkele uitgangspunten op kavel- en gebouwniveau gegeven.

De woning maakt onderdeel van een groter erf dat in de basis niet veranderd. Om deze reden is het niet zinvol om een uitgebreide landschapsanalyse uit te voeren. Aan dit landschap vindt middels deze ontwikkeling geen onevenredige inbreuk plaats.



Het landschap - Open polder

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Gebiedskatern Groene Hart van de provincie Utrecht. In de ambitiekaart wordt het gebied aangeduid als open polder. "Een van oudsher en ook nu nog bijna pur sang lege ruimte binnen een kantwerk van rivierlinten. De boodschap van het landschap van de open polders is kort en krachtig. Het vraagt om een uiterst zorgvuldig omgaan met de lege ruimte. Ze vormen dus geen aanknopingspunt voor nieuwe ontwikkelingen - op wat voor schaal dan ook - die inbreuk doen op de leegte. Begeleidende beplanting blijft beperkt tot de bestaande bomenrijen langs het kanaal" aldus het Gebiedskatern. Met de ontwikkeling van sloop nieuwbouw wordt geen inbreuk gedaan op de leegte, omdat er sprake is van vervanging.

De Vreelandseweg

Het plangebied is gelegen aan een landelijke weg die Vreeland en Loenen aan de Vecht met elkaar verbindt. Aan deze weg liggen enkele erven in een open landschap. Op deze van oudsher agrarische erven staat bebouwing haaks of parallel aan de weg.



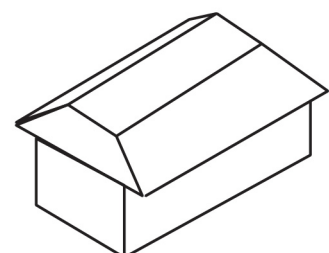
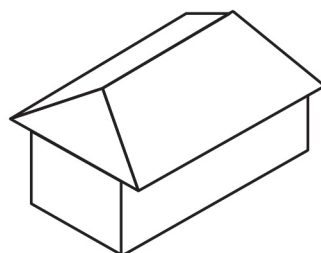
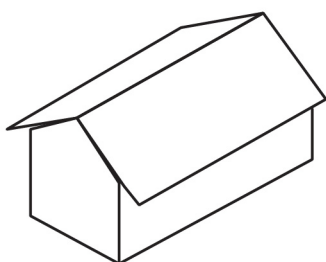
voorbeeld van gebiedseigen tinten



Richtlijnen voor de ontwikkeling

Om te zorgen dat de ontwikkeling past in het landschap worden enkele uitgangspunten meegegeven waar de ontwikkeling aan moet voldoen.

- De woning krijgt een opbouw van één laag met kap.
- De ontwikkeling heeft een passende maat en schaal. Passend in het landschap van de open polder.
- De woning wordt haaks of parallel aan de huidige bouwrichting geplaatst.
- Er wordt gebruik gemaakt van gebiedseigen tinten. Felle contrasterende kleuren zijn niet passend in de omgeving.
- Gevels worden met name in metselwerk uitgevoerd. In lijn met de meeste bebouwing in de omgeving en passend in de stedelijke structuur.
- De bebouwing staat op gepaste afstand van de weg. Behoud van de boomgaard is leidend.



uitwerking van het dak of een variant hierop

Bijlage 2 Landschappelijk inrichtingsplan



-  wegverharding met 30+ parkeerplaatsen
-  rijbak
-  Tijdelijk verblijf grooms/trainers, maximaal 4 in totaal
-  bedrijfslocaties
-  bedrijfswoning + bijgebouw - indicatief
-  tuin
-  boomgaard + maximaal 25 m² verharding behorende bij bedrijfswoning

