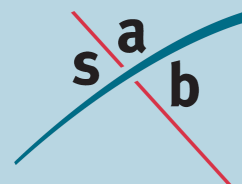


Bestemmingsplan

Vreeland

Loenen

Datum: Januari 2010
Projectnummer: 70865_913
ID: NL.IMRO.0329.BPVreelandVLD.VG02



Opmerking bij Kleizuwe 103;
Goedkeuring onthouden aan
bestemming 'Wonen' Kleizuwe
103, zie zaaknummer
201005095/1/R2

INHOUD

Toelichting

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Nieuwe Wro	1
1.3	Digitalisering	2
1.4	Het plangebied	2
1.5	Vigerende regelingen	3
1.6	Leeswijzer	4
2	Beleidskaders	5
2.1	Nota Ruimte	5
2.2	Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid	6
2.3	Ontwerp AMvB Ruimte	7
2.4	Nota Belvédère	9
2.5	Linieperspectief Panorama Krayenhoff	10
2.6	Nieuwe Hollandse Waterlinie	11
2.7	Voorloper Groene Hart	12
2.8	Streekplan Utrecht 2005-2015	13
2.9	Ontwerp Provinciale ruimtelijke verordening 2009	15
2.10	Beleidslijn nieuwe Wro (2009)	15
2.11	Ontwikkelingsprogramma voor het Groene Hart	16
2.12	Streekplanuitwerking Nationale Landschappen provincie Utrecht	16
2.13	De Verordening bescherming natuur en landschap provincie Utrecht (1996)	17
2.14	Notitie woonschepenbeleid 2002-2012	17
2.15	Gebiedsvisie Vechtstreek	17
2.16	Landschapsonwikkelingsplan Breukelen - Loenen	18
2.17	Beeldkwaliteitsplan Landelijk Gebied Breukelen - Loenen	19
2.18	Welstandsnota Breukelen, Loenen en Abcoude	19
2.19	Beeldkwaliteitplan beschermd dorpsgezicht Vreeland	19
2.20	Algemeen Plaatselijke Verordening (APV)	20
2.21	Bed & Breakfastbeleid	21
2.22	Beleid afmeersteigers	21
2.23	Beleidsregel bestemmingswijziging van detailhandel naar wonen	22
3	Ontstaansgeschiedenis	23
3.1	Vreeland door de eeuwen heen	23
3.2	Beschermd dorpsgezicht Vreeland	25
3.3	Archeologie	28
4	Kenschets Vreeland	30
4.1	Het dorp in het landschap	30
4.2	De waterlopen in en om het dorp	30

4.3	De routes in en om het dorp	31
4.4	Het bebouwingsbeeld van Vreeland	31
4.5	Natuurwaarden	34
5	Streefbeeld Vreeland	38
5.1	Ruimtelijk beeld Vreeland: conserveren	38
5.2	Commerciële functies: dynamiek	38
5.3	Ontwikkelingslocaties	40
6	Milieuaspecten	47
6.1	Bodem	47
6.2	Geluid	50
6.3	Hinder	51
6.4	Luchtkwaliteit	52
6.5	Water	53
6.6	Straalpad	55
6.7	Externe veiligheid	56
6.8	Duurzaam bouwen	59
7	Het juridische plan	60
7.1	Algemeen	60
7.2	Methodiek	60
7.3	Wijze van toetsen	61
7.4	Artikelsgewijs bespreking	61
7.5	Bestemmingen	63
8	Handhaving en uitvoering	70
8.1	Inleiding	70
8.2	Handhavingsbeleid	70
9	Economische uitvoerbaarheid	72
10	Procedure	73
10.1	Inspraak	73
10.2	Overleg	73
10.3	Zienswijzen	73

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan voor Vreeland is tweeledig. Aan de ene kant zijn de vigerende bestemmingsplannen voor Vreeland (sterk) verouderd. Aan de andere kant wenst de gemeente één eenduidig bestemmingsplan op te stellen voor de gehele kern van Vreeland. Het opstellen van het bestemmingsplan Vreeland is onderdeel van de actualisatieslag bestemmingsplannen voor de kernen van de gemeente Loenen.

Het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is in zijn algemeenheid een bijzonder plan. Het is namelijk een bindend plan voor zowel overheid als burgers. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast. Hij wijst daarin de bestemming, ofwel functie van de grond aan. Ook geeft de gemeenteraad regels over het gebruik van de grond en hetgeen daarop gebouwd is (bouwwerken). Bouwvergunningen moeten worden getoetst aan het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bepaalt daardoor mede of ergens gebouwd mag worden.

Bestemmingsplannen gemeente Loenen

Met de herziening van de bestemmingsplannen van de gemeente Loenen wordt een aantal doelen nagestreefd:

- het verkrijgen van een actuele ruimtelijk-juridische vertaling van de bestaande bebouwing en het gebruik;
- het realiseren van een goede beheersregeling voor de bestaande ruimtelijke situatie;
- het komen tot uniformiteit in de regels en wijze van bestemmen.

Vreeland

De kern Vreeland wordt gekenmerkt door de bijzondere cultuurhistorische waarden. Het hoofdbestanddeel van het fraaie dorpsgezicht wordt geleverd door de bebouwing langs de aan de Vecht gelegen Voorstraat. Een gedeelte van de kern van Vreeland, enkele aan de westzijde van de Vecht gelegen gronden en de aan de oostzijde gelegen gronden van het voormalige kasteel Vreeland zijn als beschermd dorpsgezicht aangewezen door de toenmalige Rijksdienst voor de Monumentenzorg. Ten tijde van de aanwijzing van Vreeland als beschermd dorpsgezicht in de jaren zestig is, zoals wettelijk is vereist, een bestemmingsplan opgesteld. In de jaren negentig is het bestemmingsplan herzien. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de gehele kern opgenomen inclusief het beschermd dorpsgezicht.

1.2 Nieuwe Wro

Het SVBP 2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008) is de nieuwe standaard voor bestemmingsplannen dat vanaf 1 juli 2008 bij de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht is. Het bestemmingsplan Vreeland is opgesteld conform het SVBP 2008, het PRBP 2008 en IMRO 2008. Het SVBP 2008 geeft ook de standaard aan voor de digitale plannen die vanaf 1 juli 2009 verplicht zul-

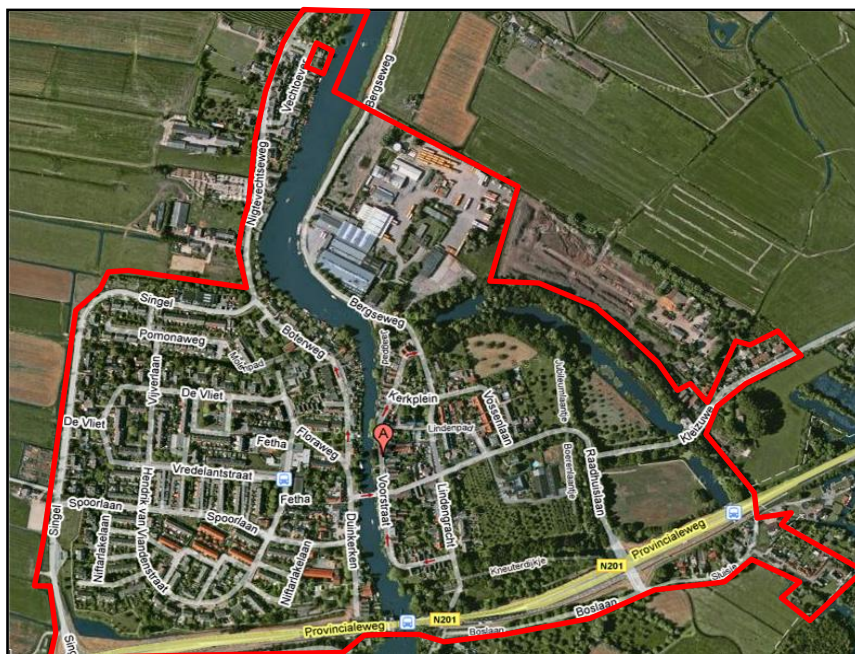
len zijn. Door te werken met het SVBP 2008 sluit het bestemmingsplan aan op de nieuwe Wro en hieruit voortvloeiende verplichtingen.

1.3 Digitalisering

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wro en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. In het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen dat een nieuw (bestemmings)plan in digitale vorm wordt vastgesteld. Dit moet gebeuren volgens de ro-standaarden voor de digitalisering (RO Standaarden en regels 2008). Ook moet van het plan een analoge versie worden vastgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan is conform de ro-standaarden voor digitalisering opgesteld en zal na 1 juli 2009 zowel tijdens ter inzage legging van de procedure als na het onherroepelijk worden digitaal beschikbaar zijn.

1.4 Het plangebied

Zoals reeds is aangegeven omvat het bestemmingsplan de gehele kern van Vreeland inclusief het gedeelte dat is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het beschermde dorpsgezicht omvat naast de historische kern ook de gronden waar vroeger het fort Vreeland stond en de oude lintbebouwing langs de Kleizuwe. Aan de westzijde van het dorp behoren de planmatige uitbreidingen tot het plangebied en aan de noordzijde het lint langs de Nigtevechtseweg. Tevens valt de bedrijfsbebouwing van de firma Greif aan de noordzijde van Vreeland binnen het plangebied. De percelen Vechoever 11, 12 en 13 in het noordwesten van het plangebied vallen buiten het plangebied van het bestemmingsplan Vreeland. De reden hiervan wordt in paragraaf 5.3.3 beschreven. Op onderstaand kaartje is de ligging van het plangebied aangeduid.



Begrenzing plangebied bestemmingsplan Vreeland

Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. De planologische regeling in het bestemmingsplan is erop gericht de karakteristieke, met de historische ontwikke-

ling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van met name het beschermd dorpsgezicht te onderkennen als zwaarwegend belang bij de toekomstige ontwikkelingen. Het beeldkwaliteitplan Vreeland is van toepassing op het beschermde dorpsgezicht en vormt samen met de aanwijzing door de toenmalige Rijksdienst voor de Monumentenzorg de basis voor het voorliggende bestemmingsplan voor dit gedeelte van Vreeland. In het beeldkwaliteitplan Vreeland zijn de cultuurhistorische, waardevolle elementen van de kern Vreeland beschreven en is richting gegeven aan het gemeentelijke beleid gericht op behoud en versterking van de beeldkwaliteit van de stedenbouwkundige hoofdstructuur en de inrichting van de openbare ruimte. Voor de overige gedeelten van het plangebied is gekozen om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bestemmingssystematiek die wordt gehanteerd bij de reeds opgestarte actualisering van bestemmingsplannen voor de kernen van Loenen en de bestaande rechten uit de vigerende bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan voorziet wel in de realisatie van 2 woningen in de bestaande opstallen op het perceel Kleizuwe 103.

Opmerking bij Kleizuwe 103;
Goedkeuring onthouden aan
bestemming 'Wonen' Kleizuwe
103, zie zaaknummer
201005095/1/R2

Het betreft hier het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming, waarbij zowel in de voormalige bedrijfswoning als de voormalige bijgebouwen een woning wordt gerealiseerd. Onder de paragraaf ontwikkelingslocaties wordt deze ontwikkeling verder beschreven.

1.5 Vigerende regelingen

Voor het plangebied vigeren momenteel de volgende bestemmingsplannen en wijzigingen ex artikel 11 WRO:

- *'Uitbreidingsplan in onderdelen der gemeente Vreeland'*, d.d. 24 oktober 1956 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht, d.d. 10 maart 1958;
- *'Vreeland in hoofdlijnen'*, vastgesteld door de gemeenteraad van Loenen, d.d. 21 februari 1958, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht, d.d. 15 september 1958;
- *'Molenvliet'*, het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Loenen, d.d. 7 april 1967 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht;
- *'Molenvliet, 1^e wijziging'*, het wijzigingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Loenen, d.d. 25 juli 1974 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten, d.d. 23 oktober 1979;
- *'Molenvliet, 2^e wijziging'*, het wijzigingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Loenen, d.d. 21 oktober 1977 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten;
- *'Molenvliet 3^e wijziging'*, het wijzigingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Loenen en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten;
- *'De Singel'*, vastgesteld door de gemeenteraad van Loenen, d.d. 17 december 1991 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht, d.d. 12 mei 1992;
- *'Bestemmingsplan Beschermd dorpsgezicht Vreeland'*, vastgesteld door de gemeenteraad van Loenen, d.d. 10 september 1996, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht, d.d. 15 april 1997.

Het voorliggende bestemmingsplan Vreeland treedt in de plaats van bovenstaande bestemmingsplannen voor zoverre deze betrekking hebben op het plangebied.

1.6 Leeswijzer

In de toelichting komen achtereenvolgens verschillende onderdelen aan de orde. Na dit inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de relevante beleidslijnen samengevat. Hoofdstuk 3 gaat in op de historische ontwikkeling, de aanwijzing van beschermd dorpsgezicht en de relatie met het beeldkwaliteitplan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 een kenschets van het plangebied gegeven. Hoofdstuk 5 omvat inzicht in het ruimtelijke streefbeeld voor Vreeland en omgeving. De in het geding zijnde milieuaspecten worden in hoofdstuk 6 beschreven. In hoofdstuk 7 komen de juridische aspecten aan bod waarbij zowel aandacht is voor de achtergrond als voor de systematiek van de regeling. Tot slot geeft hoofdstuk 8 aan op welke wijze de handhaving en uitvoering van het bestemmingsplan wordt bewerkstelligd en bevat hoofdstuk 9 de momenten van participatie in de bestemmingsplanprocedure.

Naast de toelichting bestaat het bestemmingsplan uit regels en de verbeelding (analoog en digitaal). Het bestemmingsplan zal te allen tijde in samenhang met het beeldkwaliteitplan Vreeland, de gemeentelijke welstandsnota en de aanwijzing van het beschermde dorpsgezicht moeten worden gezien.

2 Beleidskaders

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante beleidskaders. Achtereenvolgens komen rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid aan de orde.

2.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's), behorend bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (en de Actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groene Ruimte.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

In de Nota Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Rode contouren komen daarom in de nota niet meer voor; een goede waarborging en ontwikkeling van de kwaliteit van specifieke natuurgebieden en landschappen wel.

Voor Vreeland is een drietal beleidslijnen van belang:

- het beleid ten aanzien van de ontwikkeling van dorpen;
- de waarborging en ontwikkeling van bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische waarden uitgewerkt in nationale landschappen;
- de Nieuwe Hollandse Waterlinie als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (cultuurhistorische waarden in natuurgebieden).

Vertaald naar het plangebied betekenen deze uitgangspunten dat een conserverend beleid ten aanzien van de ruimtelijke opbouw van Vreeland moet worden gevoerd. In gebieden met een bijzondere landschappelijke of cultuurhistorische waarde moet de 'verstedelijking' zoveel mogelijk worden beperkt. De mogelijkheden voor herontwikkeling van vrijkomend bestaand stedelijk gebied dienen uiteraard niet onnodig te worden geblokkeerd. In het verlengde hiervan maakt het bestemmingsplan de ontwikkeling van 2 woningen mogen op het perceel Kleizuwe 103. De functie wonen vervangt de voormalige agrarische functie die het perceel had.

Opmerking bij Kleizuwe 103;
Goedkeuring onthouden aan
bestemming 'Wonen' Kleizuwe
103, zie zaaknummer
201005095/1/R2

Het rijk heeft een specifieke verantwoordelijkheid voor de borging en ontwikkeling van gebieden en structuren met zowel internationaal unieke als voor Nederland kenmerkende landschappelijke en cultuurhistorische waarden. In het verlengde hiervan heeft het rijk nationale landschappen aangewezen. Het plangebied maakt zowel onderdeel uit van het nationale landschap 'Groene Hart' als van de 'Nieuwe Hollandse Waterlinie'. Het beleid richt zich op het behoud en de ontwikkeling van de kernkwaliteiten. 'Behoud door ontwikkeling' vormt het uitgangspunt voor het ruimtelijke beleid. In gebieden waar waarden met elkaar in contact komen stelt het rijk vast dat, indien in natuurgebieden waar sprake is van vastgestelde bijzondere cultuurhistorische waarden (beschermd dorpsgezicht), de ontwikkeling van de natuurlijke waarden hierop moet worden afgestemd.

De kernkwaliteiten voor het Groene Hart worden in de Nota Ruimte vooral omschreven in het teken van de natuurlijke waarden, zoals de veenweidegebieden, de 'waarden' en de plassen. In deze gebieden is het water dominant aanwezig en de grote open ruimtes worden omzoomd door waterlopen, lintdorpen, dijken en kaden.

De kernkwaliteiten voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie worden als volgt omschreven:

- "samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen";
- "groen en overwegend rustig karakter".

De 'Nieuwe Hollandse Waterlinie' is daarnaast op de voorlopige lijst van Werelderfgoederen van UNESCO geplaatst. Het rijk verplicht zich hiermee het gebied te beschermen door middel van streek- en bestemmingsplannen. In Vreeland is deze bescherming tot stand gekomen door de aanwijzing van de historische kern van Vreeland als beschermd dorpsgezicht.

Het Rijk, de provincie en de gemeente zijn verantwoordelijk voor bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere waarden en kenmerken van de Ecologische Hoofdstructuur. Het betreffen vooral bestaande natuurgebieden, landgoederen en natuurontwikkelingsgebieden, die in de omgeving van Vreeland zijn gelegen. Voor het plangebied is van belang dat de Vecht tot de Ecologische Hoofdstructuur behoort en hierin is aangewezen als ecologische verbindingzone.

Daarnaast is de Nieuwe Hollandse Waterlinie aangewezen als robuuste ecologische verbinding om de ruimtelijke samenhang van de Ecologische Hoofdstructuur op (inter)nationaal niveau te verbeteren. De ecologische functie van de Waterlinie moet, in combinatie met de cultuurhistorische en landschappelijke waarden, worden versterkt. De cultuurhistorische waarden worden vastgelegd door de dubbelbestemming "Waarde - Beschermd dorpsgezicht" en de ecologische waarde van de Vecht door de bestemming "Natuur".

2.2 Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

Op grond van artikel 2.3, lid 2, van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten structuurvisies niet alleen beleid bevatten maar tevens laten zien hoe men zich voorstelt dat deze voornemens zullen worden gerealiseerd. Hiertoe heeft het kabinet in juni 2008 de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid vastgesteld. De paragraaf

geeft inzicht in welke nationale belangen het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het Rijk deze wil verwezenlijken. In het bijzonder welke belangen zullen worden gewaarborgd in de AMvB Ruimte. De Realisatieparagraaf krijgt de status van structuurvisie en wordt als het ware toegevoegd aan de nota Ruimte en overige PKB's. In de realisatieparagraaf zijn de volgende Nationale Ruimtelijke belangen uit de Nota Ruimte opgenomen die voor onderhavige wijzigingsplan van belang zijn:

- Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. Hieronder wordt verstaan de optimale benutting van bestaand bebouwd gebied, regime voor nieuwbouw in het buitengebied (inclusief uitzonderingsbepaling voor recreatiecomplexen) en locatiebeleid bedrijven en voorzieningen;
- Nationale landschappen: begrenzing. 'Ja, mits'-regime (kernkwaliteiten, migratiesaldo nul, ruimte voor aanwezige bedrijvigheid, tegengaan grootschalige verstedelijking) en planologische bescherming werelderfgoederen Nieuwe Hollandse Waterlinie, Stelling van Amsterdam en Beemster.

Het voorliggende bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard en daardoor niet in strijd met de belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid. De ontwikkeling van twee burgerwoningen in bestaande bebouwing op het perceel Kleizuwe 103 past binnen het belang van een optimale benutting van het bestaand bebouwd gebied en verhoudt zich daardoor goed met de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

2.3 Ontwerp AMvB Ruimte

Door de AMvB Ruimte zullen de rijksbelangen veel directer doorwerken in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke drukte. Kern van de nieuwe Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vóóraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten Rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door gemeenten, bijvoorbeeld bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Besloten is dat de nationale belangen die juridische doorwerking behoeven, geborgd gaan worden door een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening ('AMvB Ruimte') is zo'n juridisch instrument.

De AMvB komt in twee ronden tot stand. De eerste tranche bevat, zoals in de Realisatieparagraaf is weergegeven, een beleidsneutrale omzetting van bestaande beleidskaders. De tweede tranche van de AMvB zal de beleidskaders bevatten, waarvan bekend is dat deze als gevolg van de totstandkoming van voorgenomen structuurvisies zullen worden herijkt. Verwacht wordt dat de eerste tranche van de AMvB half 2010 in werking kan treden. De tweede tranche zal naar verwachting in de eerste helft van 2011 in werking treden.

De minister heeft voor een beperkt aantal gevallen besloten tot inzet van de AMvB-bevoegdheid, waarmee de nationale belangen tot op bestemmingsplanniveau worden geborgd. Het gaat om negen onderwerpen ontleend aan de Nota Ruimte, alsmede de kern van de PKB Derde Nota Waddenzee, de PKB Structuurschema Militaire Terrei-

nen (SMT2) en de PKB Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR). In al deze gevallen betreft het zaken die in bestaande PKB-teksten duidelijk kaderstellend zijn geformuleerd.

De eerste tranche bevat het raamwerk van de AMvB en de beleidskaders ten aanzien van:

- Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Regionaal watersysteem
- EHS
- Nationale landschappen
- Rijksbufferzones
- Recreatie
- Basisrecreatietoervaartnet
- Waddenzee-kaders
- SMT-kaders
- PMR-kaders
- SER-ladder voor bedrijventerreinen
- Snelwegomgeving-kaders

Een bijzondere PKB-uitspraak is de zgn. concrete beleidsbeslissing (cbb). Dat zijn onderdelen van een PKB die gemeenten en provincies bij hun ruimtelijke besluiten in acht moeten nemen.

Hoewel juridisch niet strikt noodzakelijk omdat deze cbb's onder het overgangsrecht vallen, zal de AMvB conform het gestelde in de Realisatieparagraaf vanuit het oogpunt van volledigheid en overzichtelijkheid ook de cbb's bevatten.

Vanuit de eerste tranche zijn de onderdelen bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, EHS en Nationale Landschappen van belang voor het plangebied. Het beleid ten aanzien van bundeling van verstedelijking en economische activiteiten uit de AMvB geeft aan dat bestaand stedelijk gebied wordt aangewezen door middel van de provinciale verordeningen. Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is in de provinciale verordening aangewezen als stedelijk gebied binnen de rode contour. Binnen de rode contour mogen stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden. In het voorliggende bestemmingsplan zijn ontwikkelingen opgenomen voor locaties die vallen binnen de rode contour. Het bestemmingsplan sluit daardoor aan op het beleid uit de AMvB voor wat betreft bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. Nieuwe ontwikkelingen buiten de rode contour worden door het voorliggende bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

Voor de EHS geeft de AMvB aan dat wordt ingezet op behoud van en het tegengaan van aantasting van de ecologische waarden van de Ecologische Hoofdstructuur. Het voorliggende bestemmingsplan sluit op dit onderdeel van de AMvB aan, doordat nieuwe ontwikkelingen alleen binnen de rode contouren worden mogelijk gemaakt en de ecologische waarden van de EHS in het plangebied (de Vecht als ecologische verbindingszone) hierbij niet worden aangetast. Tevens is de aanduiding "ecologische verbindingszone" voor de Vecht opgenomen. Aan deze aanduiding is een bescher-

mend regime gekoppeld dat de ecologische waarden van de Vecht voldoende waarborgt.

Ten aanzien van het onderdeel Nationale Landschappen geldt dat het plangebied gelegen is in de Nationale Landschappen het Groene Hart, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam. Voor alle Nationale Landschappen bepaalt de AMvB dat moet worden ingezet op instandhouding en versterking van de kernkwaliteiten. Nieuwe ontwikkelingen zijn, onder voorwaarden, mogelijk mits aantasting van het Nationale Landschap niet plaatsvindt. Een van de voorwaarden is dat nieuwe ontwikkelingen binnen de rode contour mogelijk zijn. Het voorliggende bestemmingsplan maakt alleen ontwikkelingen binnen de rode contour mogelijk, waardoor aantasting van de nationale landschappen niet plaatsvindt.

Gesteld kan worden dat zowel het conserverende gedeelte van het bestemmingsplan als de ontwikkelingslocaties aansluiten bij de beleidslijn uit de Ontwerp AMvB Ruimte.

2.4 Nota Belvédère

Door het rijk is veel aandacht besteed aan behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden van Nederland. In de Nota Belvédère is dit beleid vastgelegd. In deze nota wordt gepleit voor een respectvolle omgang met cultuurhistorische waarden. Verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van het aanwezige cultuurhistorische erfgoed is hierbij het doel. Op basis van archeologische, historisch-(steden)bouwkundige en historisch geografische kenmerken is een kansenkaart voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland gemaakt. Hierbij zijn 70 Belvédèregebieden en 105-steden geselecteerd, waarbij zeldzaamheid, gaafheid en representativiteit selectiecriteria waren.

Vreeland ligt in de Belvédèregebieden "Vecht- en plassengebied" en de "Nieuwe Hollandse Waterlinie". Het gebied is aangewezen vanwege het complex van landschapstypen, te weten:

- de Vecht met het meer besloten en parkachtige karakter van de oeverwallen;
- het weidse landschap van het veenweidegebied;
- de linie met haar forten en open schutsvelden.

Op de oeverwallen en stroomruggen langs de Vecht tonen veel zichtbare monumenten sporen van vroegere bewoning. Oude landgoederen en buitenplaatsen met grote parkbossen, tuinen en soms ook zogenaamde overtuinen. De overtuinen zijn voor de historische kern van Vreeland zeer kenmerkend. Na de eerste ontginningen won men turf, waardoor grote meren en smalle ontginningsassen ontstonden. Het uitgestrekte veenweidegebied heeft daardoor kenmerkende smalle en zeer langgerekte verkavelingen die haaks op de Vecht staan.

De Hollandse Waterlinie is ontworpen in samenhang met het landschap. Naast de fysieke aanwezigheid van historische vestigingsstructuren, forten en dijken zijn ook inundatiegebieden en schootsvelden, kenmerkend door eenheid en openheid, nog herkenbaar in het omliggende landschap van Vreeland.

Met de Nota Belvédère pleiten de vier ministeries voor een respectvolle omgang met cultuurhistorische waarden binnen ruimtelijke ontwikkelingen. Niet door een veto uit te spreken over veranderingen, ook niet door het verleden te laten voor wat het is, maar door te zoeken naar wederzijds profijt. De strategie is 'behoud door ontwikkeling'. In deze nieuwe ontwikkelingsgerichte strategie vormt de cultuurhistorie het uitgangspunt voor ruimtelijke planvormingsprocessen. Het betreft een tweeledig doel: verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van het cultuurhistorische erfgoed. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient daarom bovenstaande strategie als overkoepelend uitgangspunt te worden genomen. Hierbinnen past de ontwikkeling van de Kleizuwe 103 waarbij het Rijksmonument wordt behouden door het wijzigen van de functie. Door de opstellen een nieuwe functie te geven, wordt de instandhouding van het monument voor de toekomst gewaarborgd.

2.5 Linieperspectief Panorama Krayenhoff

Als vervolg op de Nota Belvédère is het principe 'behoud door ontwikkeling' in het linieperspectief Panorama Krayenhoff uitgewerkt voor het nationale project Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Linieperspectief is in december 2003 door het kabinet vastgesteld en in de vijf betrokken Colleges van Gedeputeerde Staten met instemming behandeld waardoor het Linieperspectief geldt als leidraad voor de ontwikkeling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Het Linieperspectief zet in op twee strategieën voor de verwezenlijking, namelijk planologische doorwerking en actieve ontwikkeling. De planologische doorwerking bestaat uit bescherming van de waterlinie via de Monumentenwet en via de Wet ruimtelijke ordening in bestemmingsplannen. Voor de actieve ontwikkeling dienen uitvoeringsplannen per deelgebied (enveloppe) te worden ontwikkeld.

In het Panorama Krayenhoff zijn drie ambities voor 2020 geformuleerd. "Behoud door ontwikkeling" is het motto van het rijksbeleid voor de cultuurhistorie in relatie met andere beleidsvelden tot ruimtelijke ontwikkeling. Behoud van historische gebouwen en structuren waaraan een eigentijdse betekenis wordt toegekend, is een belangrijk deel van de toekomstgerichte ontwikkelingsstrategie. De ambities van de Nieuwe Hollandse Waterlinie staan in dat teken. De waterlinie heeft haar defensieve betekenis verloren, maar heeft nog wel betekenis als het gaat om de functie van het landschap als collectief geheugen, met de ontwikkeling van het westen van het land tot samenhangende deltametropool en als het gaat om een nieuwe benadering van waterbeheer.

Gestreefd wordt daarom naar de ontwikkeling van:

- nationale geheugensteun;
- megasingel door de deltametropool;
- schakel in de waterbeheersing.

Voor het herstel van de eenheid in de Waterlinie is een ontwikkelingsprogramma met drie niveaus voorgesteld:

- het eerste betreft projecten die gericht zijn op reconstructie, renovatie of transformatie van de hoofdverdedigingslijn als landschapslijn, van de forten als verblijfsplaatsen en landschapsecologische stepping stones, en van de waterstaatswerken als cruciale historische componenten;

- het tweede niveau betreft projecten die gericht zijn op het waarneembaar maken van de werking van de Waterlinie;
- het derde niveau betreft ondersteunende projecten in de sfeer van het toerisme en de woon- en werkgelegenheid.

Binnen de begrenzing van dit bestemmingsplan speelt het volgende project:

Groene Ruggengraat

De opgave bestaat uit het benutten van mogelijkheden om de kwaliteiten van de Waterlinie te combineren met de aanleg van een robuuste ecologische verbinding door de streek. De Vecht speelt hierin als ecologische verbinding een belangrijke rol.

2.6 Nieuwe Hollandse Waterlinie

Met het tekenen van de bestuursovereenkomst tussen de vijf betrokken ministeries en provincies is het startschot gegeven voor de provincies om gezamenlijk met de waterbeheerders en de gemeenten de Nieuwe Hollandse Waterlinie te ontwikkelen. Als vervolg van de Nota Belvédère is het principe “Behoud door ontwikkeling” uitgewerkt in het Linieperspectief Panorama Krayenhoff. Dit Linieperspectief vormt de leidraad voor de ontwikkeling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De planologische doorwerking van het Linieperspectief bestaat uit het opnemen van de bescherming van de Nieuwe Hollandse Waterlinie in bestemmingsplannen. Het voorliggende bestemmingsplan is hier een concrete uitwerking van. Een nadere concretisering van wat er allemaal moet gebeuren met de Nieuwe Hollandse Waterlinie, staat omschreven in de notitie Ambities Vechtstreek-Zuid, gebiedsprogramma voor de projectenveloppe.

Ontwikkelingsprogramma

Per deelgebied wordt voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie een ontwikkelingsprogramma opgesteld in de vorm van een projectenveloppe. Vreeland valt in het deelgebied Vechtstreek-Zuid. Hierin worden ontwikkelingen opgenomen die voort moeten bouwen op de kenmerken die het gebied typeren. Door middel van opgestelde ambities voor het gebied kunnen projecten worden ontwikkeld die de waarden van het gebied versterken.

Ambities

In totaal zijn een viertal ambities voor het gebied Vechtstreek-Zuid opgenomen. Het gaat hierbij om de volgende ambities: behoud, veiligstelling en herstel van aanwezige waarden, vergroten beleefbaarheid van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, vergroten toegankelijkheid van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en vergroten van de maatschappelijke, ecologische en economische toekomstwaarde van het Nieuwe Hollandse Waterlinie-gebied. De ambities zijn breder dan de opgave uit het Panorama Krayenhoff. Deze ambities zijn:

- landschappelijke en recreatieve articulatie van de hoofdverdedigingslijn;
- het ontwikkelen van de forten als recreatieve en ecologische pleisterplaatsen;
- het realiseren van een ecologische en recreatieve verbinding langs de Vecht;
- het uitwerken van een verdichtingsopgave tussen Vecht en Amsterdam-Rijnkanaal;
- de ontwikkeling van het arrangement ‘Ontdekkingsstocht’;
- onderzoeken van de haalbaarheid van Beschermd Gezicht ‘Vecht’.

Voor het plangebied is alleen het realiseren van een ecologische en recreatieve verbinding langs de Vecht van belang. Om de ecologische waarde van de Vecht te behouden en te versterken, krijgt de Vecht de aanduiding ecologische verbindingzone. In de regels vindt een uitwerking van de bescherming plaats.

2.7 Voorloper Groene Hart

De Voorloper leidt tot een tussen de provincies Utrecht, Zuid-Holland en Noord-Holland optimaal afgestemde sturing van de belangrijkste beleidsonderwerpen voor het Groene Hart. De Voorloper dient als belangrijke bouwsteen voor de provinciale structuurvisies. De Voorloper is tweeledig. Hij bestaat uit een visie 2020 met een doorkijk 2040 en uit de voorgenomen sturing van enkele majeure onderwerpen. De majeure onderwerpen vormen het kader voor het beleid van het Groene Hart. Hierdoor blijft er voor de provincies ruimte om aan bepaalde aspecten van het beleid een eigen invulling te geven.

In de Voorloper wordt allereerst de visie 2040 naar voren gebracht. De visie gaat uit van beleving en robuustheid en richt zich op de volgende aspecten:

- duurzaam waterbeheer;
- een sterke landbouw;
- mooi natuur met veel biodiversiteit;
- aantrekkelijk recreatie uitlooph gebied voor de Randstedeling;
- een goed woon- en leefklimaat;
- een goed werk- en ondernemingsklimaat;

Uiteindelijk zal hierdoor een duurzame en concurrerende topregio ontstaan.

Vervolgens wordt in de Voorloper de stap van visie naar (ruimtelijk) beleid gemaakt en worden de kernkwaliteiten van het Groene Hart benoemt. In de stap naar ruimtelijk beleid worden drie hoofdvragen opgesteld met daarbinnen opgaven die door de sectoren samenhangend opgepakt moeten worden:

Het Groene Hart als Nationaal Landschap;

- Behoud en ontwikkeling van landschappelijke kernkwaliteiten.

Groenblauwe structuren in het Groene Hart;

- Duurzaam watersysteem;
- Toekomst van de landbouw;
- Natuurontwikkeling;
- Recreatieve routestructuren.

De (be)leefbaarheid van het Groene Hart

- Wonen en werken;
- Relatie stad-land en recreatie;
- Cultuurhistorie.

Voor het plangebied is vooral de (be)leefbaarheid van het Groene Hart van belang. Voor het onderdeel wonen geldt dat ontwikkelingen mogelijk zijn, indien geen afbreuk van de kernkwaliteiten ontstaat, dat als uitgangspunt geldt dat het migratiesaldo nul blijft en dat woningbouwmogelijkheden binnen de ruimtelijke begrenzingen (contouren) plaatsvindt. Binnen dit plan vindt de ontwikkeling van een woonperceel met twee woningen plaats op het perceel Kleizuwe 103. Deze ontwikkeling past binnen de hierboven genoemde ontwikkelingsrichtingen en sluit aan bij het aspect cultuurhistorie

doordat het monumentale pand een nieuwe functie krijgt, waardoor het behoud van het monument is gewaarborgd.

Voor het onderdeel werken geldt dat herstructurering van bestaande bedrijventerreinen het primaat heeft, er enig groeiperspectief voor bedrijven is, actief wordt gestreefd naar het verplaatsen van verspreid liggende bedrijven die niet passen in het landschap vanuit de kernkwaliteiten, nieuwe bedrijventerreinen zoveel mogelijk regionaal worden gezien en dat er geen nieuwe kantoorlocaties worden ontwikkeld gezien het huidige aanbod en de huidige plannen. Ten aanzien van de bedrijvigheid in Vreeland is voorliggend bestemmingsplan conserverend van aard waardoor de genoemde ontwikkelingsrichtingen niet van toepassing zijn.

Voor het onderdeel relatie stad-land en recreatie geldt dat dit voor het voorliggende bestemmingsplan geen consequenties heeft aangezien het bestemmingsplan conserverend van aard is.

Voor het onderdeel cultuurhistorie zijn de opgaven voor de provincies om het behoud van cultuurhistorisch waardevolle structuren, complexen, ensembles en elementen te bevorderen. Tevens dient te worden bevorderd dat de cultuurhistorie kan worden beleefd en bijdraagt aan de recreatief-toeristische kwaliteit van het Groene Hart. Het voorliggende bestemmingsplan ziet toe op het behoud van de cultuurhistorische waardevolle onderdelen van Vreeland door het juridisch verankeren van het beschermde dorpsgezicht. Het beeldkwaliteitplan benoemt daarbij concreet de maatregelen die hierbij getroffen kunnen worden. Op deze wijze blijft de cultuurhistorie van Vreeland tastbaar en herkenbaar en blijft Vreeland aantrekkelijk voor recreatie en toerisme.

2.8 Streekplan Utrecht 2005-2015

Het streekplan Utrecht 2005-2015 is op 13 december 2004 vastgesteld door de Provinciale Staten van Utrecht. Het grondgebied van de provincie is verdeeld in verschillende deelgebieden. De gemeente Loenen valt in het deelgebied West-Utrecht. In het streekplan zijn de stedelijke contouren van Vreeland vastgelegd. De stedelijke contouren komen grotendeels overeen met de plangrenzen van het voorliggende bestemmingsplan. Hierop zijn twee uitzonderingen:

- het gedeelte dat wel binnen de plangrenzen valt, maar niet binnen de stedelijke contouren. Dit betreft de agrarische delen aan de zuidoostzijde van het plangebied, de hier gelegen provinciale weg N201 en de bebouwing van de straat het Sluisje;
- het gedeelte dat wel binnen stedelijke contouren valt, maar niet binnen de plangrenzen. Dit betreft de ontwikkelingslocatie aan de oostzijde van Vreeland, ten zuidoosten van het terrein van de firma Greif Nederland BV aan de Bergseweg. Het is wenselijk dat de hier gevestigde bedrijvigheid plaats zal maken voor woningbouw.



Uitsnede streekplankaart en rode contouren; bron Streekplan Utrecht

De Vecht

De Vecht is te verdelen in meerdere onderdelen, waarbij Vreeland in het landgoeddeel (tussen Maarssen en Nigtevecht) ligt. In het streekplan wordt de Vecht en zijn omgeving als bijzonder aantrekkelijk betiteld, waardoor mogelijkheden voor recreatief gebruik ontstaan. Daarnaast is de Vecht onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en bestaande/ nieuwe natuur op grond van de Ecologische Hoofdstructuur. De provincie streeft ernaar om de Ecologisch Hoofdstructuur in 2020 volledig te laten functioneren. Hiernaast wordt ook de Hollandse Waterlinie, waarvan het plangebied deel uitmaakt, verder ontwikkeld.

Vecht- en Plassengebied

Belangrijke aandachtspunten voor het Vecht- en Plassengebied, waarin Vreeland is gelegen, zijn:

- behoud en versterking van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden, in het bijzonder de waarden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- versterken recreatief gebruik door een kwalitatieve verbreding van het recreatieve aanbod zoals watersport, kleinschalige dagrecreatie, fiets- en wandelmogelijkheden, agro- en ecotoerisme en het benutten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- versterken van de ecologische functie van de Vecht met haar bosrijke landgoederen door het aanwijzen en begrenzen van nieuwe natuur.

In het streekplan wordt elke kern uit de verschillende gemeenten beschreven in het kader van de richtlijnen die voortvloeien uit datzelfde streekplan. Ten aanzien van Vreeland wordt gesteld dat hiervoor ook de ruimtelijke beperkingen gelden uit het Groene Hart-beleid in combinatie met de cultuurhistorische kenmerken. Er zijn mogelijkheden voor het transformeren van een bedrijventerrein tot woningbouwlocatie. Hierbij moet de kwaliteit van de locatie, tegen de historische kern aan, worden bewaakt. Bij de ontwikkeling dient aandacht te worden besteed aan een goede landschappelijke inpassing. Daarnaast dient ervoor gezorgd te worden dat de woningen voldoen aan de wensen van de verschillende doelgroepen.

2.9 Ontwerp Provinciale ruimtelijke verordening 2009

Doel van de provinciale verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De regels van de verordening richten zich primair tot gemeenteraden. De gemeenteraden zijn verantwoordelijk voor het vaststellen van bestemmingsplannen. De regels gelden echter net zo goed voor inpassingplannen en rijksbestemmingsplannen. De regels van de verordening hebben betrekking op nieuwe planologische besluiten. Dit betekent dat vigerende bestemmingsplannen buiten de werking van de verordening vallen.

De provincie Utrecht heeft er voor gekozen geen nieuw beleid vast te leggen in een nieuwe structuurvisie. Het Streekplan Utrecht 2005 - 2015 is op 1 juli 2008 van rechtswege omgezet in een structuurvisie. Provinciale Staten hebben beleidsneutraal het provinciaal belang benoemd aan de hand van de zogenaamde richtinggevende beleidsuitspraken uit het Streekplan. Beleidsneutraal betekent dat het streekplanbeleid ongewijzigd blijft. Niet alle richtinggevende beleidsuitspraken zijn tot provinciaal belang benoemd. Het provinciaal belang is vastgelegd in de "Beleidslijn nieuwe Wro".

Het plangebied is aangeduid als "Stedelijk gebied" en staat bestemmingen en regels in bestemmingsplannen toe die betrekking hebben op nieuwvestiging van bedrijventerreinen en woningen en waarbij het locatiebeleid in acht wordt genomen.

Locaties behorend tot het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan worden niet genoemd. Het voorliggende bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard en maakt één ontwikkeling mogelijk. Het gaat hierbij om de realisatie van twee burgerwoningen binnen stedelijk gebied. Hiermee wordt aan de voorwaarden voldaan zoals gesteld in de provinciale verordening.

2.10 Beleidslijn nieuwe Wro (2009)

Doel van de Beleidslijn nieuwe Wro is om, ook na inwerkingtreding van de wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008, slagvaardig het Streekplan Utrecht 2005 - 2015 als beleidskader te kunnen blijven toepassen. De beleidslijn maakt daarbij duidelijk wat de partners in de buitenwereld onder de nieuwe Wro van de provincie mogen verwachten: het provinciaal belang wordt gemarkeerd en wordt de inzet van de nieuwe Wro-instrumenten vastgelegd. Met nadruk geldt dat deze Beleidslijn géén nieuw beleid bevat: de beleidsdoelen zoals deze zijn vastgelegd in het Streekplan worden niet gewijzigd. Het vaststellen van de Beleidslijn is géén partiële herziening van het Streekplan.

In de beleidslijn zijn de volgende richtinggevende beleidsuitspraken uit het Streekplan 2005 - 2015 opgenomen die van toepassing zijn op onderhavig uitwerkingsplan:

- Verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren;
- Voor kleine bebouwingsenclaves zonder contour geldt in beginsel het beleid voor het omringende landelijk gebied. Verdichting op zeer beperkte schaal is toegestaan als bestaande kwaliteiten een dergelijke ontwikkeling toestaan en er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing mogelijk is;

- Het beleid voor lintbebouwing dient buiten de rode contour primair afgestemd te worden op de belangen van het omringende landelijke gebied. Behoud van de huidige kwaliteiten, van zowel het landelijk gebied als van het lint staan hierbij voorop. Het voorliggende bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard en maakt één ontwikkeling mogelijk. Het gaat hierbij om de realisatie van twee burgerwoningen binnen de rode contouren. Het bestemmingsplan voldoet hierdoor aan de Beleidslijn nieuwe Wro.

2.11 Ontwikkelingsprogramma voor het Groene Hart

Het ontwikkelingsprogramma is in samenwerking met de provincie Noord- en Zuid-Holland tot stand gebracht. Doel is samen met andere partijen een landschappelijk mooi, ecologisch waardevol en economisch vitaal Groene Hart te ontwikkelen, waar het voor inwoners en recreanten goed te toeven is. Als specifieke opgaven worden genoemd:

- duurzaam behoud van de kwaliteiten van de veenweidegebieden;
- een goede samenhang met de ontwikkeling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Groene Ruggengraat;
- behoud en versterking van de economische vitaliteit van het gebied;
- benutten van de kansen die het water biedt;
- benutten van de functiecombinaties met wateropgaven;
- integratie en snelle uitvoering van de lopende strategische Groene Hart-projecten.

Meer dan ooit zal het watersysteem bepalend zijn voor het grondgebruik. Voor het ontwikkelingsperspectief van het Groene Hart wordt gestreefd naar een nieuwe kwaliteitszonering. Deze is gebaseerd op een landschappelijke zonering waarin de verschillen in bodem en water tot uitdrukking komen. Daaroverheen is een gebruikszonering aangebracht, die is samengesteld uit de kansen voor wonen en werken. Vreeland ligt binnen de landschappelijke zonering in het gebied met rivieroeverwallen.

Het ontwikkelingsperspectief voor oeverwallen is:

- besloten, bosrijke zones door een open landschap;
- landgoedbossen, erfbeplantingen, dijkvegetaties, natuurlijke rivieroeveren;
- rivierverruiming, uiterwaardverlaging, sanering waterbodems;
- recreatie, watersport, landelijk wonen, kleinschalige watergebonden bedrijvigheid.

Vanwege de conserverende aard van het bestemmingsplan heeft het beleid geen directe gevolgen voor het plangebied.

2.12 Streekplanuitwerking Nationale Landschappen provincie Utrecht

In de Nieuwe Hollandse Waterlinie is behoud door ontwikkeling het uitgangspunt. Binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn twee regimes te onderscheiden te weten open velden en liniegezicht. Voor Vreeland is, zoals voor het geheel Vechtplassengebied, alleen het open veld-regime van belang.

Het beleid is gericht op:

- behoud, veiligstelling en herstel van aanwezige waarden;
- vergroten van de leefbaarheid;
- vergroten toegankelijkheid;
- vergroten maatschappelijke, ecologische en economische toekomstwaarden.

Het voorliggende bestemmingsplan speelt in op deze onderdelen van het beleid. Zo worden de bestaande natuurlijke, landschappelijke, archeologische en cultuurhistorische waarden beschermd door de conserverende aard van het bestemmingsplan. Voor het plangebied betekent dit concreet dat de Vecht is aangeduid als ecologische verbindingzone in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur. Het overige deel van het plangebied maakt geen deel uit van het Nationale Landschap Nieuwe Hollandse Waterlinie. Ontwikkelingen die de verschillende waarden kunnen versterken zijn eveneens mogelijk binnen dit bestemmingsplan. De leefbaarheid wordt vergroot door het detailhandelsbeleid van de gemeente Loenen in het bestemmingsplan op te nemen.

2.13 De Verordening bescherming natuur en landschap provincie Utrecht (1996)

De Verordening bescherming natuur en landschap provincie Utrecht 1996, oftewel de VNL, bevat regels ter bescherming van natuurwetenschappelijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden.

Zij is vooral van toepassing in het landelijk gebied van de provincie en is gericht op ingrepen en werken die schade kunnen toebrengen aan natuur en landschap. Om deze schade te voorkomen, zijn in de VNL regels opgenomen waarin staat wat men niet mag doen in het buitengebied.

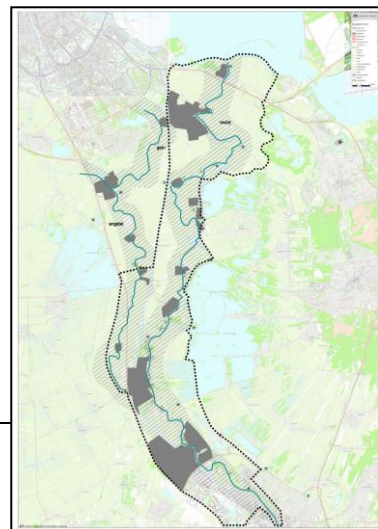
Het college van burgemeester en wethouders heeft in de vergadering van 15 april 2008 besloten dat de regeling voor voorzieningen bij woonschepen in het ontwerpbestemmingsplan moet aansluiten op de Verordening bescherming natuur en landschap provincie Utrecht 1996. Een vertaling hiervan vindt plaats in de Notitie woonschepenbeleid 2002-2012 van de gemeente.

2.14 Notitie woonschepenbeleid 2002-2012

In het plangebied is een aantal woonschepen in de Vecht gelegen. In andere delen van de Vechtstreek komen relatief veel woonschepen voor. Om wildgroei tegen te gaan heeft de provincie een woonschepenbeleid ontwikkeld. Het behoort tot de taak van gemeenten om ligplaatsen in bestemmingsplannen te regelen. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 23 oktober 2007 in haar collegevergadering besloten dat het beleid van de provinciale woonschepenverordening en de ruimtelijke uitgangspunten in het streekplan als basis dient voor de planologische inpassing. In navolging van het collegebesluit is het woonschepenbeleid in de regels van het voorliggende bestemmingsplan verwerkt.

2.15 Gebiedsvisie Vechtstreek

De Vechtstreek is een gebied van hoge kwaliteit. Denk aan de buitenplaatsen, vergezichten, monumentale boerderijen, parken, dorpen, natuurgebieden, oude industrie, forten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam. Het is een gebied waar van alles gebeurt.



Maar ook een gebied onder druk: rijkswegen, spoorlijnen, Amsterdam-Rijnkanaal, de landbouw die het hoofd boven water wil houden, steden die willen uitbreiden, dorpen die willen groeien en een stedelijke bevolking die hier graag komt om in alle rust te recreëren. Daarnaast vinden er in het gebied allerlei nieuwe ontwikkelingen plaats, zoals de dorpsuitbreidingen, realisatie van de Groene Ruggengraat en de verbreding van de rijkswegen A1 en A2; ontwikkelingen die hun invloed hebben op het gebied.

De opgaven waar de Vechtstreek voor staat zijn divers en complex en kunnen vaak alleen worden opgelost in regionaal verband. Op initiatief van de provincie Utrecht hebben betrokken overheden zich verenigd in een stuurgroep voor de gebiedsvisie Vechtstreek.

Doel van de gebiedsvisie Vechtstreek

Het doel van de gebiedsvisie Vechtstreek is een overkoepelende, integrale visie op de kwaliteit van de Vechtstreek, die lopende initiatieven in de Vechtstreek bundelt. Hiermee ontstaat een gemeenschappelijk en integraal kader waarbinnen alle partijen in het gebied hun activiteiten kunnen gaan uitvoeren. Het traject leidt tot een gebiedsvisie, inclusief een uitvoeringsprogramma. De gebiedsvisie wordt opgesteld voor een termijn van zeven jaar (2014). Ook wordt voor de periode daarna een doorkijk gegeven.

Ambitiedocument en gebiedsvisie

De voorbereidingen hebben dus geleid tot het opstellen van het ambitiedocument 'Land van Heren en Boeren' voor de Vechtstreek. Hierin staat vermeld naar welke ambities voor de Vechtstreek gestreefd zullen worden. Op de volgende onderwerpen zijn ambities bepaald:

- ruimtelijke kwaliteit (inclusief natuur en cultuurhistorie);
- recreatie;
- economie;
- verkeer en vervoer;
- bekendheid;
- handhaving.

Het ambitiedocument wordt verder uitgewerkt in een gebiedsvisie met een uitvoeringsprogramma. In het uitvoeringsprogramma worden op basis van de hierboven genoemde onderwerpen concreet genoemd. Het behoud en de eventuele ontwikkeling van de ecologische waarden van de Vecht zijn hiervan voorbeelden.

2.16 Landschapsontwikkelingsplan Breukelen - Loenen

In het kader van de actualisatie van de landschapsonderhoudsplannen hebben de gemeenten Breukelen en Loenen besloten om gezamenlijk een landschapsontwikkelingsplan te ontwikkelen. Het landschapsontwikkelingsplan is van februari 2008, heeft betrekking op het buitengebied en is opgesteld voor de komende 10 tot 15 jaar. Daarnaast worden voor nieuwe ontwikkelingen landschappelijke randvoorwaarden aangegeven. Na een inventarisatie en analyse van de landschapskwaliteiten worden het beleid en de ontwikkelingen beschreven om uiteindelijk te eindigen in een conclusie. In de conclusie komen de ontwikkelingsrichtingen naar voren. Voor de omgeving van Vreeland betreft dit het ontwikkelen van landgoederen en buitenplaatsen langs de Vecht, faunapassages bij de provinciale weg en het behouden van zichtrelaties oost-

west. Voor het plangebied zelf heeft het landschapsontwikkelingsplan geen directe consequenties.

2.17 Beeldkwaliteitsplan Landelijk Gebied Breukelen - Loenen

Doelstelling van het beeldkwaliteitplan 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 ontwikkeling in het buitengebied gebaseerd. Ook kleinschalige natuurontwikkelingen maken hier deel van uit.

Het beeldkwaliteitplan 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 beeldkwaliteitplan 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 beeldkwaliteitplan sluit aan op de welstandsnota maar gaat veel uitgebreider in op het buitengebied. Het plan vormt daardoor een toevoeging op de welstandsnota.

2.18 Welstandsnota Breukelen, Loenen en Abcoude

De nieuwe Woningwet uit 2003 is voor de gemeenten Breukelen, Loenen en Abcoude aanleiding geweest om gezamenlijk een welstandsnota op te stellen, waarin de samenhang tussen landschappelijke waarden en de karakteristieke architectuur van de bebouwing langs de Vecht, Angstel en Gein is opgenomen. Voordeel van de welstandsnota is dat burgers zich bij het opstellen van een bouwplan kunnen richten op de in de welstandsnota aangegeven voorwaarden. Hierdoor heeft de welstandsnota een belangrijke informerende rol. Ten aanzien van het ruimtelijke beleid van de gemeente Loenen wordt verwezen naar de beschermde dorpsgezichten en de wijze hoe hiermee wordt omgegaan. De welstandsnota verdeelt het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan in twee delen, namelijk het beschermde dorpsgezicht en de uitbreidingen en beschrijft hiervoor de verschillende regimes (beschermde en bijzonder welstandsregime en regulier welstandsregime).

2.19 Beeldkwaliteitplan beschermd dorpsgezicht Vreeland

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is een beeldkwaliteitplan beschermd dorpsgezicht Vreeland opgesteld. Het beeldkwaliteitplan beperkt zich tot de historische kern en de direct hieraan grenzende gebieden. Dit deel van het dorp is het meest kwetsbaar voor veranderingen en eventuele toekomstige ontwikkelingen.

Niet alle aspecten die de beeldkwaliteit en identiteit van een kern bepalen, kunnen geregeld worden in een bestemmingsplan of de welstandsnota. Het beeldkwaliteitplan geeft randvoorwaarden ten aanzien van de stedenbouwkundige hoofdstructuur (context) en inrichting van de openbare ruimte. Dit in tegenstelling tot het bestemmingsplan en de welstandsnota die alleen uitgangspunten geven ten aanzien van de bebouwde omgeving.

Met name de ontstaansgeschiedenis van het dorp heeft bijgedragen tot het ontstaan van een aantal zogenaamde stedenbouwkundige eenheden die karakteristiek zijn voor Vreeland (bijvoorbeeld de Vecht en de historische kern). Elke stedenbouwkundige eenheid wordt gekenmerkt door de samenhang tussen de bebouwde en onbebouwde ruimte. De bebouwing binnen zo'n stedenbouwkundige eenheid stamt doorgaans uit dezelfde tijd. De eenheid is terug te zien in kleur- en materiaalgebruik, de detaillering en soms de inrichting van een gebied. In de visie van het beeldkwaliteitplan worden de verschillende stedenbouwkundige deelgebieden van Vreeland en hun kwaliteiten omschreven. Om te komen tot een verbetering van de beeldkwaliteit in de deelgebieden worden in hoofdstuk 7 "Uitwerkingen" verbeterpunten genoemd. Ook wordt ingegaan op reclame-uitingen. Dit is een wenselijk kwaliteitsniveau, het minimale kwaliteitsniveau is het bestaande niveau.

Het beeldkwaliteitplan vormt hiermee een extra toetsingselement voor de gemeente voor aanvragen binnen het beschermd dorpsgezicht. De juridische binding van het beeldkwaliteitplan als toetsingselement voor het bestemmingsplan vindt plaats in de regels van de dubbelbestemming "Waarde - Beschermd dorpsgezicht".

2.20 Algemeen Plaatselijke Verordening (APV)

De Algemeen Plaatselijke Verordening (APV) van de gemeente Loenen is in 1996 in werking getreden. In de daaropvolgende jaren zijn er verschillende wijzigingen doorgevoerd, waarvan de laatste in 2005 heeft plaats gevonden. In de APV is de gemeentelijke wetgeving opgenomen en deze heeft tot doel om de gemeente netjes en leefbaar te houden. De Gemeentewet biedt hiervoor de grondslag. Van belang voor het plangebied is dat de kapvergunning wordt geregeld in de APV. Een weigeringsgrond voor een aanvraag voor een kapvergunning is de beeldbepalende waarde of de cultuurhistorische waarde van de houtopstand. Van belang is dat een goede afweging wordt gemaakt bij kapvergunningen die worden aangevraagd voor houtopstand in het beschermd dorpsgezicht van Vreeland. Het raadplegen van de monumentencommissie kan hierbij raadzaam zijn. Tevens regelt de APV het innemen van ligplaatsen met vaartuigen. Dit mag niet buiten de door het college aangewezen gedeelten van openbaar water. Tevens mag dit niet in oevergewas of aan bomen of struiken. Voor de ligplaats of het vaartuig kan het college nadere regels stellen in het belang van openbare orde, volksgezondheid, veiligheid, brandveiligheid, milieuhygiëne en het aanzien van de gemeente. Daarnaast kan het college beperkingen stellen naar soort, afmetingen en aantal vaartuigen.

2.21 Bed & Breakfastbeleid

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

Binnen de bebouwde kom:

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

Buiten de bebouwde kom:

- Toegestaan mits het pand de bestemming “Wonen” heeft, hetzij “Agrarisch”, hetzij “Buitenplaats”, hetzij een bestemming die naar zijn aard gelijk is aan één van deze bestemmingen;
- De hoofdfunctie, te weten wonen, buitenplaats of agrarisch gehandhaafd blijft, hetgeen betekent dat:
 - maximaal 30 % van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van een bed & breakfastvoorziening;
 - in geen geval meer dan 50 m² van de woning, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt gebruikt voor de bed & breakfastvoorziening;
 - ten aanzien van “Agrarische bedrijfsdoeleinden” ten hoogste 300 m² van de woning met aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de bed & breakfastvoorziening;
 - voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Binnen het plangebied zijn ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan geen Bed & Breakfastgelegenheden aanwezig. Het beleid wordt door middel van een ontheffingsbevoegdheid opgenomen in de bestemming “Wonen”.

2.22 Beleid afmeersteigers

De gemeente Loenen heeft voor de aanleg van afmeersteigers specifiek beleid opgesteld voor het beschermde dorpsgezicht. Steigers mogen alleen worden gebouwd aan oevers van tuinen en/of erven van woningen. De hierbij gestelde maximummaat be-

draagt 6 meter bij 1,2 meter en met een maximale hoogte van 0,45 meter boven de waterlijn. De steiger mag echter niet boven de oever uitkomen en dient sober te worden uitgevoerd. Verlichting of andere extra's mogen niet worden gerealiseerd.

2.23 Beleidsregel bestemmingswijziging van detailhandel naar wonen

In 2008 heeft de gemeenteraad de beleidsregel bestemmingswijziging van detailhandel naar wonen vastgesteld. Doel van de beleidsregel is om de detailhandelsbestemmingen zoveel mogelijk te behouden in de dorpskernen zodat de levendigheid in de dorpskernen wordt gewaarborgd. Het beleid is van toepassing voor ondernemers in detailhandel die wensen hun bedrijfsvoering te beëindigen dan wel reeds zijn gestopt en de gemeente verzoeken om de bestemming "Wonen" aan hun perceel toe te kennen. Het werkingsgebied van de beleidsregel geldt voor de gehele bebouwde kom van de gemeente Loenen.

In de beleidsregel is geregeld dat de ondernemer op een objectieve manier dient aan te tonen dat er geen mogelijkheden meer zijn om de detailhandel op deze locatie voort te zetten, zowel door hemzelf of door een andere ondernemer. Ook dient de ondernemer aan te tonen dat gezocht is naar alternatieve bestemmingen dan wonen. In gebieden met een concentratie van winkelpanden en bij onvoldoende inspanningen van een nieuw gevestigde ondernemer wordt geen medewerking verleend aan de wijziging van de bestemming.

Om de detailhandelsfunctie in de kern van Vreeland te beschermen is gekozen voor de bestemmingen "Gemengd" en "Gemengd - 1". Hierdoor is verzekerd dat uitwisseling van commerciële functies is toegestaan en kunnen percelen niet uitsluitend een woonfunctie krijgen. Hierdoor wordt de levendigheid van de kern vergroot.

3 Ontstaansgeschiedenis

3.1 Vreeland door de eeuwen heen

De omschrijving van de ontstaansgeschiedenis van Vreeland is gebaseerd op de toelichting van het bestemmingsplan Beschermd dorpsgezicht Vreeland.

In de Vechtstreek komen langs de oevers van de Vecht de oudste bewoonde plaatsen voor. Een van deze plaatsen is Vreeland, in de 10^e eeuw Niftarlake genaamd. In de 7^e/8^e eeuw lag hier waarschijnlijk de nederzetting 'Dorssen' (of Dorsken/Dursken). Archeologische bewijzen zijn hiervan nog niet gevonden, maar in de literatuur wordt hier wel vanuit gegaan, hierbij onder meer verwijzend naar oude naamgevingen als de Dorssewaardse polder, die tegen Vreeland aanligt.

Deze landstreek werd 21 april 953 als domeinlandgoed langs de Vecht, door Koning Otto 1 geschonken aan de St. Maartenskerk (Domkerk) te Utrecht.

Om de rust in het gebied te behouden en de handel van Utrecht met de Oostzeelanden en Engeland te beschermen is in het jaar 1253 burcht Vredelant gesticht in opdracht van bisschop Henric van Vianden. Met de bouw van de burcht is de aanzet geleverd tot het ontstaan van nederzetting Vreeland.

Vreeland werd in 1298 een stad, met de daarbij behorende rechten, vrijheden en privileges, toen de bisschop van Utrecht Willem van Mechelen de stadsprivilegiën bevestigden.

Ondanks deze verkregen rechten en vrijheden waren er veel oorlogen en onrust als gevolg van de strijd tussen de Graven van Holland en de Bisschop van Utrecht.

Tegen het eind van de 15^e eeuw verliest het slot Vredelant aan betekenis door de verminderde macht van bisschoppen, hertogen en graven en het machtsstreven naar een rijk. Ook de kanalisatie van de Vecht ter hoogte van Vreeland speelt hierbij een rol, net als de verminderde betekenis van burchten door de uitvinding van het buskruit. De burgers van Vreeland leefden voortdurend in angst voor verwoesting van het slot door belegeraars. Hier maakte Keizer Karel V in 1529 een einde aan door slot Vredelant te laten slopen. Omstreeks 1550 sloopten de burgers ook de singels die het stadje omknelden.

Op 17 maart 1631 schonken de Staten van Utrecht de rechten van de Ambachtsheerlijkheid van Vredelant aan Jhr. Godert van Reede. Ondermeer de aanstelling van plaatselijk bestuur behoort tot deze rechten. Na het overlijden van Jhr. Godert van Reede, behoorden de rechten tot zijn dochter en haar man H.J. van Tuyll en Serooskerken. Op het verzoek van haar man werd Vreeland 19 oktober 1674, namens de Prins van Oranje, verklaard tot een vrij en onsterfelijk leen en vrije hoogheerlijkheid. Ook wilde de heer van Tuyll dat deze vrije hoogheerlijkheid zou worden opgenomen in het Ridderschap van Utrecht, waardoor hij zitting zou krijgen in de Staten van Utrecht. De plannen en grondslagen om aan de gestelde vereisten van een ridderhofstad te kunnen voldoen lagen op tafel en dit was voor de Staten van Utrecht genoeg om Vredelant op 4 mei 1680 daadwerkelijk tot ridderhofstad te benoemen. De plannen zijn vervolgens nooit in uitvoering gebracht.

De heer van Tuyll liet 24 november 1694 zijn gehele bezit in Vreeland verkopen, waardoor de heer Reael eigenaar werd van zowel de bezittingen als de heerlijkheden. De heerlijkheden werden vervolgens in 1736 geërfd door de heer G.H. Hooft. De fami-

lie Hooft blijft tot in de 20^e eeuw haar rechten in Vreeland uitoefenen. Dit uit zich met name in verpachting van het recht tot tolheffing op de Vechtbrug.

Uit het nalatenschap van de heer G.H. Hooft verkreeg de gemeente in 1928 ondermeer het volledig eigendom van de Vechtbrug, waarvan zij voorheen slechts de helft in bezit had.

De stedenbouwkundige ontwikkeling van Vreeland begon met de bouw van de burcht, dat heeft geleid tot het ontstaan van de nederzetting. Het oudste deel van de kernbebouwing ligt tussen de Voorgracht en de Achtergracht (Lindengracht). Ook na de kanalisatie van de Vecht eind 15^e eeuw, ontwikkelde de nederzetting zich in dit deel van Vreeland. Deze als historische karakteristiek aan te duiden stedenbouwkundige structuur is tegenwoordig nog vrij gaaf aanwezig. In het zuidelijk deel van het gebied is deze structuur echter aangetast door de aanleg van de provinciale weg N201 in de jaren 30 van de 20^e eeuw.

De nederzetting Vreeland onderging in de periode 1850-1940 slechts geringe veranderingen. De bebouwing langs de Vecht werd deels vernieuwd en gemoderniseerd. Ook de bebouwing langs de Brugstraat werd deels vernieuwd. Langs de Lindegracht ontstond een lage bebouwing. Aan de tegenwoordige Raadhuisstraat werd in 1862 het raadhuis gecombineerd met een school gebouwd naar een ontwerp van architect Kamperdijk. Aan de Vossenlaan verrezen eind jaren '20 twee blokken woningen in trant van de Delftse school.

Ook wat betreft het stratenpatroon is er voor de kern van Vreeland niet veel veranderd sinds eind 17^e eeuw. Dit blijkt uit een schouwbrief van 4 september 1687 betreffende schouw van straten en paden in Vreeland. Een noemenswaardig infrastructurele ontwikkeling is de realisatie van de verbinding tussen de Lindengracht-noord en de Klapstraat in 1955.

Het agrarisch gebied begon aan de oostzijde van de Achtergracht. De kavels tussen de kern en de Dode Vechtarm waren eigendom van de twee in dit gebied gelegen boerderijen. Een van deze boerderijen was Sophia's Hoeve aan de Lindengracht. Deze boerderij is na 1918 omgebouwd tot burgerwoonhuizen. De boerderij aan de Vossenlaan 9 is tot 1960 geëxploiteerd als agrarisch bedrijf.

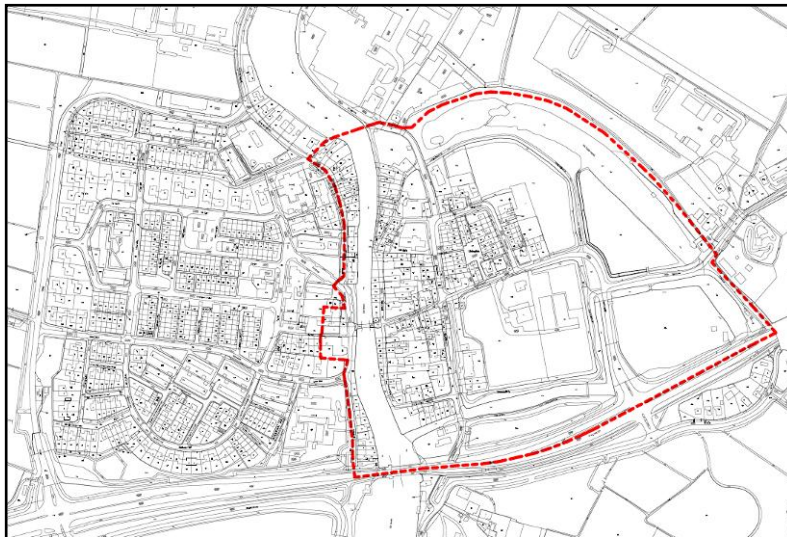
In de jaren '50 zijn in Vreeland de eerste planmatige (woon)uitbreidingen aan de westzijde van de Vecht tot ontwikkeling gekomen. Het zuidelijk deel van deze uitbreidingen is tot stand gekomen door het "Uitbreidingsplan in onderdelen der gemeente Vreeland 1958". Voor het noordelijke deel bestond nog geen plan. Dit gebied is in de jaren '60 ontwikkeld onder de naam Molenvliet. De planmatige uitbreidingen bestaan voornamelijk uit woningbouw. In de jaren '90 wordt ten noorden van de uitbreidingen nog de woonwijk Singel gerealiseerd. De teruglopende gemiddelde woningbezetting en de toenemende vergrijzing maken het noodzakelijk de woningvoorraad hierop aan te passen en uit te breiden. Ook in dit gedeelte van Vreeland wordt voornamelijk woningbouw gerealiseerd.

3.2 Beschermd dorpsgezicht Vreeland

De historische kern van Vreeland rond de Vecht is op 15 maart 1967 definitief aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het opstellen van een bestemmingsplan vormde de (wettelijke) afronding van deze aanwijzing. In 1998 is dit bestemmingsplan herzien door het bestemmingsplan 'Beschermd dorpsgezicht Vreeland'.

3.2.1 Begrenzing beschermd dorpsgezicht Vreeland

De begrenzing van het dorpsgezicht Vreeland wordt ten westen gevormd door de bebouwing langs de Vecht die bijdraagt aan het fraaie dorpsgezicht. De dode Vechtarm en de provinciale weg N201 vormen respectievelijk de noordoostelijke en zuidelijke grens. Het gebied binnen deze grens wordt gekenmerkt door onder andere de ruimtelijk-historische structuur van de bebouwing en de karakteristieke begroeiing in de vormen van bomen en hagen.



Ligging beschermd dorpsgezicht Vreeland

3.2.2 Nadere typering van te beschermen waarden

Het dorpsgezicht van Vreeland is van algemeen belang vanwege de historische, stedenbouwkundige en landschappelijke waarden. Dit blijkt uit de volgende aspecten:

- het belang van de bebouwing aan de langs de Vecht gelegen Voorstraat, tezamen met het tegenovergelegen complex van het hotel De Nederlanden en het daarnaast gelegen huis Schoonoord;
- de verbinding tussen de bovengenoemde bebouwing aan beide oevers van de Vecht, in de vorm van een dubbele ophaalbrug, draagt bij aan de unieke sfeer van het geheel;
- de overtuinen tussen de Voorstraat en de Vecht;
- de structuurbepalende beplanting langs zowel de Voorstraat, de Lindengracht en de Breedstraat;
- de begroeide tuin van het Moorse huis en het bebouwde gebied met boomgaarden, boomranden, straatbeplanting en beplante tuinen tussen de Vecht en de Dode Vechtarm hebben ten opzichte van de omgeving graslandcultuur en door betrekkelijke kleinschaligheid een cultuurhistorisch belang;

- de grote bomen langs de oever van de Dode Vechtarm en langs de Boerenlaan markeren het oude beloop van de Vecht en de grens met het open weide- en watergebied in de omgeving;
- het gebied tussen de dode Vechtarm en de kern, dat wordt doorsneden door de Raadhuislaan en de Kleizuwe met zijn karakteristieke eiken.



Hotel De Nederlanden



Zicht op de Voorstraat vanaf de Vecht

Van bijzondere betekenis in het straatbeeld zijn:

- de Nederlands Hervormde kerk vormt een opvallende noot in het dorpsilhouet;
- de stijlvolle dorpsbebouwing langs de oevers van de Vecht.

Tevens zijn in het beschermd dorpsgezicht meerdere afzonderlijke panden met 'historische kwaliteit'. Bij de aanwijzing van het beschermd dorpsgezicht zijn alle panden beoordeeld en op basis van de stedenbouwkundig-ruimtelijke en historische waardering verdeeld in de categorieën structureel gaaf en beeldbepalend, structureel gaaf en niet beeldbepalend en structureel niet gaaf. De belangrijkste criteria die hierbij zijn gehanteerd zijn:

- de situering van de panden in relatie tot het historische vestigingspatroon;
- de hoofdmaatvoering - breedte en (goot)hoogte - en de plaats van voor- en achtergevel;
- de kapvorm;
- de gevelindeling, het materiaalgebruik en de detaillering.

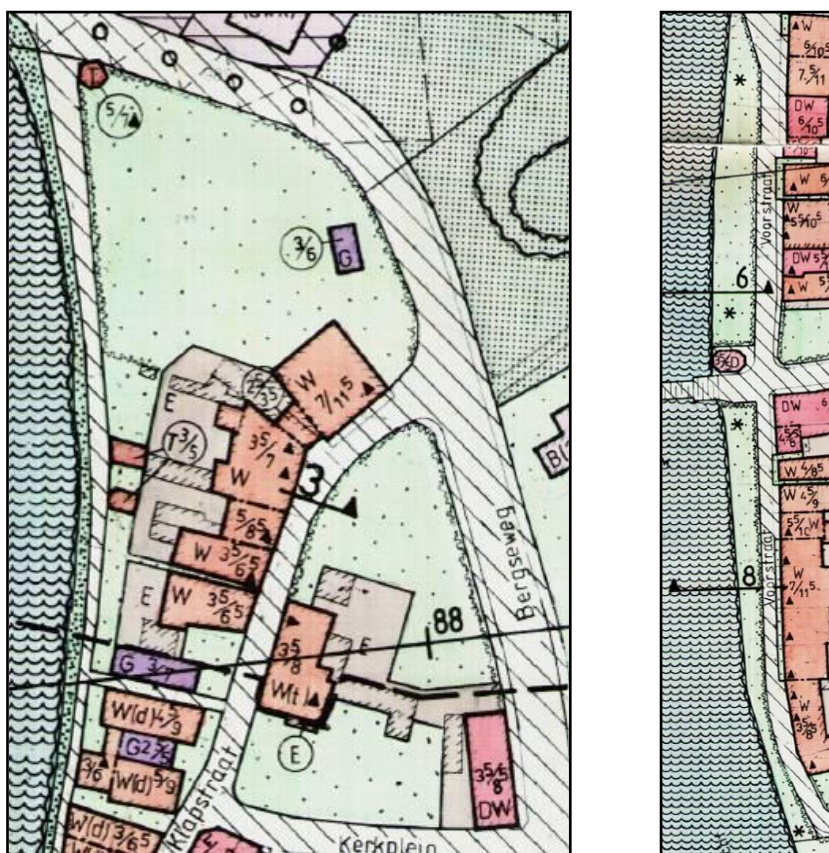
Binnen het beschermd dorpsgezicht zijn 44 panden geregistreerd als monument. Deze hebben voor de herkenbaarheid op de verbeelding de aanduiding karakteristiek gekregen.



Verschillende terreinafscheidingen

Waardevolle hagen

Naast bovenstaande waarden zijn ook de terreinafscheidingen in de vorm van hagen, hekken, schuttingen, maar ook pergola's op sommige plaatsen in het beschermd dorpsgezicht van cultuurhistorische waarde. Het gaat hierbij om de tuinen op onderstaande kaartjes. Een deel van tuinen zijn de zogenaamde overtuinen op de oevers van de Vecht. Op onderstaande kaartjes zijn de hagen ingetekend als onregelmatige golfjes. Het beschermen van deze hagen kan niet in de bestemming "Waarde - Beschermd dorpsgezicht" worden geregeld vanwege het incidentele karakter. De hagen, hekken, schuttingen, hekken en pergola's worden in de bestemming "Tuin - 1" geregeld door middel van een aanlegvergunningstelsel. Het beschermen door het regime van de kapvergunning doet afbreuk aan de bijdrage van de terreinafscheidingen aan het cultuurhistorische karakter van het beschermd dorpsgezicht. Vandaar dat gekozen is voor een aanlegvergunningstelsel in dit bestemmingsplan.



Tuinen met cultuurhistorische waarden (bron: bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Vreeland)

3.2.3 Waardering Vreeland

Het beschermd dorpsgezicht Vreeland is van algemeen belang vanwege de waarde van het beschermd dorpsgezicht dat is gelegen in de historisch waardevolle dorpskern. Het hoofdbestanddeel van het dorpsgezicht wordt gevormd door de bebouwing langs de aan de Vecht gelegen Voorstraat en aan de andere oever gelegen hotel De Nederlanden en het naastgelegen huis Schoonoord. Ook de verbinding van beide oevers door middel van een dubbele ophaalbrug en de uitzichten op de Vecht en stijlvolle bebouwing draagt bij aan de unieke sfeer. Van belang is ook de Nederlands Hervormde kerk, die een opvallend geheel vormt in het silhouet van het dorp. Bij het

tweede plan vormt ook de met bomen omzoomde Lindengracht een waardevol element in de dorpskern. De waarde van Vreeland ligt in het individuele karakter van de verschillende gebouwen, zowel apart als voor het dorp in zijn geheel. Hierbij geldt ook de vanuit historisch oogpunt interessante terreinen ten oosten van de dorpskern, waar het kasteel Vreeland heeft gelegen en de terreinen omsloten worden door een oude bedding van de Vecht. De begroeiing draagt op sommige plaatsen bij in de waardering van Vreeland. Hierbij wordt bedoeld op de overtuinen langs de Vecht met hun bomen en hagen, die de prominente ligging van de ophaalbrug benaderen, en de bomen langs de Oude Vecht en de Kleizuwe. De bomen, hagen en overige beplanting, zowel op straat als in de particuliere tuinen vormen een groen weefsel die de historische beslotenheid en kleinschaligheid van de kern benadrukken.

3.2.4 *Rechtsgevolg van aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht*

Ter effectuering van de aanwijzing van een beschermd stads- of dorpsgezicht is het verplicht ingevolge de Monumentenwet om een bestemmingsplan op te stellen.

Doel van de aanwijzing is de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur van individuele bebouwing en begroeiing en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de toekomstige ontwikkelingen binnen het gebied, hetgeen is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Beschermd Dorpsgezicht Vreeland'. Dit bestemmingsplan wordt door het voorliggende bestemmingsplan geactualiseerd, zonder dat de intenties van bestemmingsplan 'Beschermd Dorpsgezicht Vreeland' worden gewijzigd. De bedoeling is om een ruimtelijk kwaliteitsbeleid te voeren, dat past binnen de aanwijzing als beschermd dorpsgezicht, het Beeldkwaliteitplan Vreeland en de gemeentelijke welstandsnota.

3.2.5 *Monumenten*

De Rijksmonumenten in het plangebied zijn aangeduid met de bouwaanduiding karakteristiek. Deze aanduiding is alleen opgenomen ten behoeve van de verduidelijking van de ligging van de monumenten. Er is geen beschermende regeling aan de aanduiding gekoppeld. De bescherming van monumenten vindt plaats door middel van de Monumentenwet 1988. Het opnemen van een beschermende regeling voor monumenten in het bestemmingsplan zou daardoor zorgen voor een dubbele bescherming. Het hebben van een dubbele bescherming voor de monumenten is niet noodzakelijk en is om deze reden achterwege gelaten.

3.3 Archeologie

In 1992 is het 'Verdrag van Malta' opgesteld. Doel van dit verdrag is behoud van het nog aanwezige archeologische erfgoed. Deze wetgeving regelt dat bij de realisering van grootschalige ingrepen in gebieden die op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) zijn aangegeven als gebied met een 'indicatief hoge waarde' een oriënterend onderzoek moet worden uitgevoerd.



IKAW-kaart



Kich-kaart

De potentiële archeologische waarden zijn op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) weergegeven en worden voor Vreeland overwegend hoog ingeschat.

Op de kaart van het Kennisinstructuur cultuurhistorie (Kich) is goed te zien waar de archeologische waarden liggen. Voor het plangebied zijn volgens deze kaart twee bekende archeologische waarden aanwezig. Het gaat hierbij om de waarden in het gebied rond de oevers van de Vecht en de waarden in het agrarische gebied met landschappelijke waarden in het oosten van het plangebied.

Deze constatering vormt voor het gemeentebestuur aanleiding om voor deze locaties nader archeologisch onderzoek te eisen indien zich ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden voordoen.

Aan de hand van het voorliggende bestemmingsplan worden echter geen (grootschalige) ruimtelijke ingrepen mogelijk gemaakt. Mogelijkheden tot bodemingrepen zijn beperkt, en in principe beperkt tot locaties waar de grond al is geroerd. De mogelijkheden tot nieuwbouw in dit bestemmingsplan betreffen uitsluitend vervangende nieuwbouw en beperkte nieuwbouw van bijgebouwen (tot maximaal 50 m²). De grond is hier ofwel al geroerd, ofwel de ingrepen zijn zo beperkt dat een archeologisch onderzoek niet redelijk en zinvol moet worden geacht.

4 Kenschets Vreeland

4.1 Het dorp in het landschap

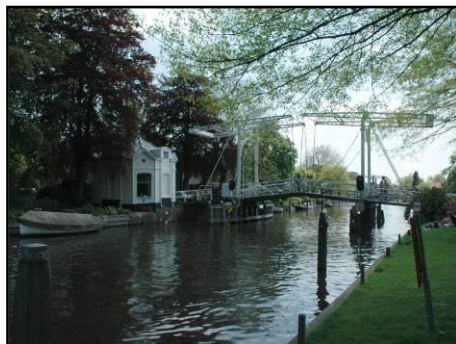
Het ruimtelijke beeld van Vreeland en het omringende landschap is tweeledig en contrasterend. Het beeld wordt gekenmerkt door de openheid van het vlakke polderlandschap in contrast met de bebouwing van het dorp Vreeland. De open, laagliggende en onbebouwde polders rond het dorp lopen door tot de randen van de bebouwing van Vreeland. De haaks op de Vecht georiënteerde strokenverkaveling met evenwijdig aan elkaar gegraven sloten worden doorsneden door de watergang van de Vecht. Ten zuiden van Vreeland wordt dit patroon doorbroken door de ligging van de provinciale weg en de Oostelijke Vechtplassen. De Oostelijke Vechtplassen geven het ruimtelijk beeld een heel andere karakter dan de polders. Het ruimtelijke beeld is aan deze zijde van Vreeland gericht op de aanwezigheid van het water. De oevers van Oostelijke Vechtplassen kennen een dichte begroeiing. Hierdoor is beleving van de openheid van het landschap, ondanks het grote wateroppervlak, minder groot dan bij de polders.

4.2 De waterlopen in en om het dorp

4.2.1 Vecht

Het huidige karakter van Vreeland wordt in hoofdzaak bepaald door de dominante ligging van de Vecht. In de Romeinse tijd werd de rivier Fectio genoemd waarvan de naamgeving is afgeleid. De Vecht is een aantrekkelijke vaarroute en heeft een belangrijke functie als recreatieve waterweg. Door zijn dominante ligging is de Vecht een sturend element geweest voor de ruimtelijke ontwikkeling van Vreeland.

De oostelijke oever van de Vecht ter plaatse van de Voorstraat kenmerkt zich door de voortuinen aan de Vecht. Deze zogenaamde overtuinen worden van de woning gescheiden door de rijweg. Op één tuin na, welke in gebruik is als terras, zijn deze tuinen aan de Vecht niet toegankelijk. Ter hoogte van de Breedstraat verbindt een karakteristieke dubbele ophaalbrug de kern van Vreeland met de wijken ten westen van de Vecht. De provinciale weg overkluist ook de Vecht door middel van een ophaalbrug.



De ophaalbrug over de Vecht



Recreatie op de Vecht

4.2.2 De Oude Vecht

De Oude Vecht fungeert, met haar rijk beplante oevers als grens tussen de dorpskern en het bedrijventerrein. De structuur van de Oude Vecht wordt in het zuiden verstoord door de hoog opgeworpen en strakke doorsnijding van de provinciale weg.

4.2.3 Oostelijke Vechtplassen

De Oostelijke Vechtplassen liggen ingeklemd tussen de Vecht en de Utrechtse heuvelrug. Samen met het Naardermeer vormen zij de Groene Ruggengraat tussen Utrecht-Gouda en het IJsselmeer. De plassen zijn ontstaan door vervening en uiteindelijk door golfslag vergroot tot de huidige oppervlakten. De plassen worden gebruikt voor recreatie, maar zijn primair aangewezen als natuurgebied.

4.3 De routes in en om het dorp

Belangrijkste ontsluitingsweg voor Vreeland vormt de provinciale weg N201. De N201 kent een oost-west oriëntatie en verbindt Hilversum met de A2. Hierdoor vormt de N201 niet alleen voor Vreeland, maar ook voor het achterland een belangrijk verbinding in de Vechtstreek. De A2 ontsluit de Vechtstreek met de rest van Nederland.

Aan de zuidzijde ontsluit Vreeland zich op de N201 door middel van de Singel (westzijde) en Raadhuislaan (oostzijde). De Raadhuislaan buigt af richting de Vecht en mondt uit op een van de karakteristieke noord-zuid georiënteerde verbindingen langs de oevers van de Vecht, de Voorstraat. De Singel omsluit de westzijde van Vreeland en sluit in het noorden aan op de Nigtevechtseweg. Niet verbazingwekkend is dat de dominante routes in de kern van Vreeland noord-zuid georiënteerd zijn. Zo vormt de Nigtevechtseweg tezamen met de Boterweg en Duinkerken de ontsluiting van Vreeland richting het noorden aan de westzijde van de Vecht. Eenzelfde route vormen de Voorstraat, de Klapstraat en de Bergseweg aan de oostzijde van de Vecht. De Kleizuwe vormt de verbinding met de dorpskern en het noordoostelijk gelegen polderland-schap.

Belangrijke schakels in de routes in en om het dorp, vormen de ophaalbrug ter hoogte van de Breedstraat en de ophaalbrug ten behoeve van de N201. Deze schakels zorgen ervoor dat een snelle verplaatsing tussen het oostelijk en het westelijk deel van Vreeland mogelijk is.

4.4 Het bebouwingsbeeld van Vreeland

Vreeland is een zogenaamd bastide-stadje bestaand uit een doordacht rechthoekig grondplan gelegen in een meander van de rivier de Vecht. De structuur van de nederzetting bestaat uit eenzijdige bebouwing haaks op de aan de Vecht gelegen Voorstraat. De structuur wordt sterk bepaald door het vrij gesloten bebouwingslint langs de oever van de Vecht. De bebouwing aan westelijke oever van de Vecht is veel losser van karakter en geeft een duidelijk onderscheid aan met de oostelijke oever. Daarbij is de bebouwing op de westelijke oever van de Vecht afgekeerd. De bebouwing volgt over het algemeen per straat dezelfde rooilijn.

4.4.1 Historische kern

De opvallendste straat in de historische kern is de Voorstraat. Bij de Voorstraat langs de Vecht staat de bebouwing direct aan de straat. Bijzonder hierbij zijn de tuinen aan de overzijde van de straat op de oevers van de Vecht, de zogenaamde overtuinen. Ter plaatse van het Kerkplein gaat de Voorstraat over in de Klapstraat en buigt de straat af van de Vecht. Kenmerkend voor deze straat is het smalle profiel. De bebouwing is hier met de achterzijde naar de Vecht gericht. Evenwijdig aan de Voorstraat ligt de Lindengracht met zijn ondergeschikte bebouwing. Deze Lindengracht is een onderdeel van een rechthoekig bastide-stelsel. De bebouwing langs de Breedstraat is vrij gesloten. Dat geldt ook voor de westelijke gevelwand van de Lindengracht. Bijgebouwen zijn achter de hoofdgebouwen gerealiseerd.



Bebouwing Voorstraat



“Lossere” bebouwing westoever

Hoewel niet direct aan de rivier gelegen, is de in de 13^e eeuw als slotkapel gestichte St. Nicolaaskerk mede bepalend voor het beeld van Vreeland. Naast de St. Nicolaaskerk zijn de uit historisch oogpunt interessante terreinen ten oosten van de dorpskern bijzonder ten aanzien van de totaliteit van de structuur. De terreinen waar het kasteel Vreeland heeft gelegen en die omsloten wordt door een oude bedding van de Vecht met de aanwezige laanbeplanting vormen een belangrijk deel voor de structuur van het dorp. Deze landelijke terreinen vormen een boeiend contrast met de smalle straatjes in de historische kern.

4.4.2 Uitbreidingen

Ten westen van de westoever van de Vecht is Vreeland op een planmatige wijze uitgebreid. Het betreft hier uitbreidingen die na de Tweede Wereldoorlog hebben plaatsgevonden. De uitbreidingen zijn herkenbaar aan hun rechte lijnen, afgewisseld met een enkele boogvorm en bijpassende bebouwing in de vorm van rijenwoningen. Deze bebouwing is typerend voor hoe uitbreidingen na de Tweede Wereldoorlog in Nederland hebben plaatsgevonden. De rijenwoningen bestaan uit bouwblokken van twee bouwlagen en een kap en kennen een vaste voorgevelrooilijn. Uitzonderingen hierop vormen de bungalows aan de Singel die een verspringende rooilijn kennen. De kleur van de kappen is overwegend donker, uitzonderingen daargelaten. De situering van de bouwblokken varieert eveneens per uitbreiding en zijn afwisselend noord-zuid of oost-west georiënteerd. Opvallend is de vorm van de Hendrik van Viandenstraat. Deze straat heeft de vorm van een halve cirkel, maar is wel bebouwd met rijenwoningen van twee bouwlagen en een kap conform het algemene bebouwingsbeeld van de uitbreidingen.



Planmatige uitbreiding de Singel



Hendrik van Viandenstraat

4.4.3 Openbare ruimtes in het dorp

De openbare ruimte in Vreeland bestaat voornamelijk uit groen- en verkeersvoorzieningen. Het groen is met name aanwezig als grasberm en -talud langs watergangen en wegen. Uitzondering hierop vormen de eerder genoemde overtuinen langs de Voorstraat. Een bijzondere plek voor openbaar groen vormen de oevers van de Oude Vecht. Het openbaar groen bestaat hier uit laanbeplanting. De bestrating van de openbare ruimte in Vreeland is aanwezig als wegen, paden, stoepen, parkeerplaatsen en verblijfsgebied. De straatjes van de historische kern zijn bestraat met traditionele materialen, meestal klinkers gelegd in halfsteens- of keperverband. Opvallend in de openbare ruimte is de muziektent op de hoek van de Lindengracht en de Raadhuislaan.

De openbare gronden worden in dit bestemmingsplan flexibel bestemd als “Verkeer”. Dit is gedaan vanuit praktische overwegingen. De inrichting van de openbare ruimte wil nog wel eens veranderen. Dit plan voorziet in deze aanpassingen. Na herinrichting blijft het gebied openbaar. Grotere groene gebieden zijn wel als zodanig bestemd. Hierdoor wordt voldoende zekerheid geboden dat deze gebieden groen blijven.



Laanbeplanting Oude Vecht



Muziektent

4.5 Natuurwaarden

4.5.1 Vogel- en Habitatrichtlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, 'Natura 2000'. Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen.

Voor de aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de (nationale) Ecologische Hoofdstructuur, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden zal er getoetst moeten worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden.



Natura 2000-gebied "Oostelijke Vechtplassen" nabij Vreeland

Onderhavig plangebied is gesitueerd tegen zowel een aangewezen dan wel aangemeld Habitatrichtlijngebied als een Vogelrichtlijngebied, namelijk het Habitatrichtlijngebied nummer 114 "Oostelijke Vechtplassen" en het Vogelrichtlijngebied nummer 49 "Oostelijke Vechtplassen". De ligging van de gebieden ten opzichte van de kern Vreeland is op bovenstaande kaart te zien.

De Oostelijke Vechtplassen bestaan uit voedselrijk open water, moerassen met verlandingsstadia (o.a. trilvenen), vochtige graslanden en berkenbossen. Hier voorkomende, beschermde soorten betreffen o.a. de Gevlekte witsnuitlibel, Gestreepte waterroofkever, Bittervoorn, Kleine modderkruiper, Rivierdonderpad, Kamsalamander, Meervleermuis en Noordse woelmuis.

In het Vogelrichtlijngebied komen de volgende beschermde broedvogels voor: de Roerdomp, Snor, Rietzanger, Grote karekiet, IJsvogel, Woudaapje, Zwarte Stern, Porseleinhoen en Purperreiger. Tevens zijn hier beschermd de Kolgans, Grauwe Gans, Smient, Krakeend, Slobeend, Tafeleend, Nonnetje en Wulp.

Het plan zal niet leiden tot kwalitatieve of kwantitatieve veranderingen in de waterhuishouding of in veranderingen in het biotoop van de beschermde soorten. Ook zullen er geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het bestemmingsplan zal derhalve geen invloed hebben op de beschermde gebieden.

4.5.2 Ecologische Hoofdstructuur

In Nederland maken de Habitatrictlijn geheel en de Vogelrichtlijngebieden gedeeltelijk onderdeel uit van de EHS. Doel van de EHS is het realiseren van een netwerk van natuurgebieden door middel van natuurbehoud en natuurontwikkeling, waar de natuur (plant en dier) voorrang heeft.

Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. Het streven is om in Nederland in 2020 meer dan 750.000 hectare aan EHS-gebieden te hebben. Het grootste deel daarvan zijn bestaande bossen en natuurgebieden.

De gemeenten wordt verzocht om de gebieden in het bestemmingsplan de juiste juridische bescherming te geven. Schadelijke ingrepen en ontwikkelingen in deze gebieden zijn in beginsel niet toegestaan.

Wanneer gemeenten bestemmingsplannen willen bijstellen om rode ontwikkelingen in de EHS mogelijk te maken, dienen provincies het maatschappelijk belang van de betreffende rode ontwikkeling af te wegen tegen het belang van natuurwaarden. Hierbij wordt het 'nee, tenzij' principe gehanteerd.

Onderhavig plangebied is gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), waarbij de Vecht als verbindingszone is aangewezen. Binnen deze delen van de EHS staat het bestemmingsplan een conserverend beleid voor door de Vecht te bestemmen als "Natuur". Aanwezige en potentiële natuurwaarden worden voldoende beschermd. Groot-schalige ontwikkelingen zullen door dit bestemmingsplan niet mogelijk worden gemaakt. Alleen de ontwikkeling van de twee woningen op het perceel Kleizuwe 103. Hierbij vindt geen verstoring van de ecologische hoofdstructuur plaats.

4.5.3 Flora- en faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrictlijn moeten tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). In Nederland komen zo'n 36.000 dier- en plantensoorten voor. Ongeveer 500 soorten krijgen bescherming van de Flora- en Faunawet.

De Flora- en faunawet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het "nee, tenzij"- principe).

Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten.

Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken.

4.5.4 Ontheffing

Van de hierboven genoemde verboden is onder voorwaarden een ontheffing mogelijk. Zo kan de minister van LNV op basis van artikel 75 van de Flora- en faunawet ontheffing verlenen bij afwezigheid van alternatieven, indien geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor minder zeldzame soorten geldt dat een ontheffing kan worden verleend wanneer geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort. In alle gevallen geldt dat slechts ontheffing kan worden verleend in verband met een door de wetgever erkend belang, zoals dwingende redenen van groot openbaar belang. Voor minder zeldzame soorten erkent de wetgever ook ruimtelijke inrichting als grondslag voor ontheffing.

Op 23 februari 2005 is het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten inwerking getreden. Met de aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte onder andere ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden gedacht aan een breed scala van grootschalige of kleinschalige activiteiten: aanleg van wegen, bedrijventerreinen, havens of woonwijken, maar ook de bouw van een schuur of de verbouwing van een huis. Het gaat hierbij doorgaans om ingrijpende veranderingen die leiden tot een functieverandering of uiterlijke verandering van het gebied.

Vogels zijn in Nederland gelijk beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart - 15 juli (15 augustus voor moeras- en andere watervogels)) sprake kan zijn van verontrusting, doden of verstoren van nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen. Als werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden zal in het algemeen niet snel een ontheffing nodig zijn.

4.5.5 Het plangebied

Om een indicatie te geven van de in het plangebied voorkomende bijzondere plant- en diersoorten, is het natuurloket geraadpleegd (www.natuurloket.nl). Hierna is weergegeven het "Globaal rapport verspreiding beschermde en bedreigde soorten" (samenstelling: 3-8-2005). Nagenoeg het gehele gebied valt binnen het onderstaande kilometerhok.

Rapportage voor kilometerhok X:130 / Y:471						
Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hr1*	RL*	Actualiteit*
Vaatplanten	3				3 goed	- 1991-2007
Mossen					niet	1997-2007
Korstmossen					redelijk	51-100% 1992-2007
Paddestoelen					slecht	1992-2007
Zoogdieren	2	2		2	matig	0% 1997-2007
Broedvogels			2		1 goed	0% 1996-2007
Watervogels					goed	0% 96/97-06/07
Reptielen		1			1 matig	51-100% 1992-2007
Amfibieën	4	1		1	matig	51-100% 1992-2007
Vissen					niet	1992-2007
Dagvlinders					goed	1998-2008
Nachtvlinders					niet	1980-2008
Libellen					1 redelijk	0% 1993-2007
Sprinkhanen					niet	1993-2007
Overige ongewervelden					niet	1993-2007

Uit de inventarisaties blijkt dat in het gebied vaatplanten, zoogdieren en amfibieën het meest zijn aangetroffen. Belangrijke leefgebieden zijn de Vecht en de agrarische gebieden met landschappelijke en natuurwaarden. Doordat het bestemmingsplan conserverend van aard is, worden de geïnventariseerde soorten niet in hun voorkomen aangetast.

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan niet in bedreigingen resulteert met betrekking tot de verschillende beschermingsregimes voor planten en dieren.

5 Streefbeeld Vreeland

5.1 Ruimtelijk beeld Vreeland: conserveren

Vreeland kent een duidelijke splitsing in de samenhang van de straten en landschapelijke elementen. Deze samenhang is ontstaan in de tijdsperiode, waarin het desbetreffende deel van het dorp is ontwikkeld. Het betreft hierbij de ontwikkeling van de historische dorpskern en de planmatige uitbreidingen. Voor beide gebieden wordt een conserverend beleid opgesteld, gebaseerd op bestaande rechten en de bestemmingssystematiek zoals deze bij de nieuwe plannen voor het stedelijk gebied in de gemeente Loenen wordt toegepast.

Voor het beschermde dorpsgezicht van Vreeland gelden ten aanzien van het ruimtelijke beeld de volgende hoofdlijnen van beleid:

- Het dorps- en landschapsbeeld dient in het bestemmingsplan te worden vastgelegd;
- Voor het beschermde dorpsgezicht wordt een consoliderend beleid voorgestaan. Dit beleid richt zich op behoud en versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Een verfraaiing van de inrichting kan de cultuurhistorische uitstraling van de historische kern versterken. De historische kern is een gemengd gebied waarbij het accent op de functie wonen ligt;
- Incidenteel kan de mogelijkheid c.q. noodzaak zich voordoen tot realisering van vervangende nieuwbouw.

Niet uitgesloten behoeft te worden, dat er een geleidelijke, bescheiden herontwikkeling plaatsvindt. Hiervoor gelden in principe de volgende uitgangspunten:

- het historische sfeerbeeld dient behouden te blijven en waar mogelijk teruggebracht te worden in de oude staat volgens het principe “behoud door ontwikkeling”;
- het sfeerbeeld van een eventuele herontwikkeling dient te passen bij het karakter van het dorp. Dit betekent, dat de maat- en schaalverhoudingen bescheiden zijn;
- de woonfunctie zal zoveel mogelijk versterkt worden binnen de beschreven karakteristieken. Nieuwe ontwikkelingen (behalve aan huis verbonden beroepen en de ontwikkeling op het perceel Kleizuwe 103) met een andere dan de woonfunctie worden in principe geweerd.
- de verwachting is, dat in de komende jaren aanvragen zullen komen voor op- en aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

Opmerking bij Kleizuwe 103;
Goedkeuring onthouden aan
bestemming 'Wonen' Kleizuwe
103, zie zaaknummer
201005095/1/R2

5.2 Commerciële functies: dynamiek

Het gemeentebestuur vindt het belangrijk, dat de kwaliteit van het woon- en leefmilieu van Vreeland wordt versterkt. Het beeldkwaliteitplan omschrijft hiervoor de beeldkwaliteitseisen en dit beleid wordt versterkt door het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan dat van conserverende aard is. Toch zijn in het plangebied dynami-

sche functies aanwezig. Deze zijn gelegen in het beschermde dorpsgezicht langs de Voorstraat, de Breedstraat, de Lindengracht, Duinkerken en het Kerkplein en vormen het ruimtelijke centrum van Vreeland. Het aantal commerciële functies is relatief beperkt en richt zich op verschillende sectoren (horeca, dienstverlening, detailhandel). Deze functies, met uitzondering van horeca, worden bestemd door middel van de bestemmingen “Gemengd” en “Gemengd - 1”, waarbinnen ook de functie wonen mogelijk is. Het verschil tussen deze bestemmingen is dat bij de bestemming “Gemengd - 1” de functie wonen alleen op de verdiepingen is toegestaan. Dit komt voort uit de bestaande rechten van het vigerende bestemmingsplan “Beschermd dorpsgezicht Vreeland”. Wel is de functie dienstverlening toegevoegd vanwege de grote overeenkomsten die deze functie heeft met de functie detailhandel. Hierbij is dezelfde combinatie met de functie wonen opgenomen als bij de functie detailhandel. Uitwisseling van de functies detailhandel en dienstverlening is hierdoor eenvoudig mogelijk binnen de bestemming zonder dat de percelen uitsluitend voor de functie wonen worden aangewend. Dit is gedaan om de levendigheid in het beschermde dorpsgezicht te behouden en is in overeenstemming met het beleid van de gemeente Loenen om omzettingen van gemengde functies naar de functie wonen zoveel mogelijk tegen te gaan.

De functie horeca, met uitzondering van ondergeschikte horeca, is niet in de bestemmingen “Gemengd” of “Gemengd - 1” meegenomen vanwege de belasting die een dergelijke functie op de omgeving kan hebben. Voor het toestaan van deze functie dient gedegen onderzoek te worden gedaan over de vestigingsmogelijkheden. De mogelijkheden voor het vestigen van horeca zullen per aanvraag moeten worden bekeken. Ondergeschikte horeca is daarentegen beperkt mogelijk. Reden is dat deze horeca ondergeschikt blijft aan de primaire functie. De ondergeschikte horeca dient goed aan te sluiten op de primaire functie. Hierdoor is de ondergeschikte horeca alleen mogelijk indien een aanduiding horeca op het perceel is opgenomen. Ten aanzien van de horeca wordt opgemerkt, dat daarbij planologisch nadrukkelijk een onderscheid wordt gemaakt tussen de verschillende horeca door middel van een indeling in drie categorieën. De horecacategorieën zijn bij de regels als bijlage opgenomen in de Staat van horeca-inrichtingen. Het gemeentebestuur acht, gelet op het woonkarakter van Vreeland, alleen de bestaande horeca aanvaardbaar. Uitbreiding door nieuwvestiging wordt in principe niet voorgestaan. Indien nieuwe horecavestigingen gewenst zijn dan zal dit per individueel geval moeten worden bekeken, waarbij het ontstaan van diverse vormen van overlast, waaronder geluid- en verkeershinder in de afweging worden meegenomen.

De gemeente Loenen staat een beleid voor om de bestaande bedrijvigheid niet te laten groeien. De bestaande bedrijvigheid behoudt uiteraard zijn bestaande rechten. Zo ook de vaten-, vernis- en verffabriek Greif Nederland B.V. aan de Bergseweg 6. Vanwege de zwaardere milieubelasting van sommige bedrijven is een aanduiding specifieke vorm van bedrijf opgenomen om de bestaande rechten te waarborgen. Dit is van belang omdat overige bedrijven in het plangebied alleen zijn toegestaan tot milieucategorie 2.

De gemeente voert geen gericht beleid tot versterking van de toeristisch-recreatieve functie. Het aantal beschikbare parkeerplaatsen maakt dit onmogelijk. Alleen bestaande recreatieve voorzieningen worden in het bestemmingsplan toegelaten, evenals nieuwe kleine, extensieve recreatieve voorzieningen in de vorm van bijvoorbeeld het plaatsen van zitbankjes.

5.3 Ontwikkelingslocaties

Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard en bestemd in principe alleen datgene dat reeds aanwezig is in het plangebied. In het voorliggende bestemmingsplan is één ontwikkeling opgenomen.

5.3.1 Kleizuwe 103

Opmerking bij Kleizuwe 103;
Goedkeuring onthouden aan
bestemming 'Wonen' Kleizuwe
103, zie zaaknummer
201005095/1/R2

planbeschrijving

Het perceel Kleizuwe 103 kent in het voorgaande bestemmingsplan een agrarische bestemming. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Vreeland wordt de agrarische bestemming van de voormalige bedrijfswoning (monument) omgezet naar de functie wonen door middel van een binnenplanse vrijstelling op basis van het voorgaande bestemmingsplan. Vervolgens is de wens ontstaan om de bijgebouwen eveneens voor bewoning geschikt te maken evenals de om de bebouwing heen gelegen en bij het perceel behorende gronden. Hierdoor zullen een tweetal woningen op het perceel staan. Deze ontwikkeling wordt in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

indeling perceel

Het perceel wordt bestemd door middel van de bestemming "Tuin" en "Wonen". De overgang tussen deze bestemmingen is gebaseerd op de indeling van het naastgelegen perceel Kleizuwe 105. Aan de achterzijde gaat de bestemming "Wonen" op dezelfde hoogte over in de bestemming "Tuin" als bij het perceel Kleizuwe 105. De zijkanten van het perceel kennen eveneens de bestemming "Tuin". Hierdoor kunnen op deze delen van het perceel geen gebouwen worden gebouwd. De openheid van het perceel blijft daardoor aanwezig en de lengte van het perceel blijft hierdoor herkenbaar aanwezig. De voorzijde van het perceel wordt als alle andere woonpercelen met tuin aan de bestemd als "Tuin". De bebouwingsmogelijkheden van beide bestemmingen blijven gelijk aan die voor de andere woonpercelen in Vreeland.

uitvoerbaarheidaspecten

beleid

In hoofdstuk 2 is het Rijks, provinciale en gemeentelijke beleid in hoofdlijnen weergegeven. Het voornemen om op het perceel Kleizuwe 103 twee woningen te realiseren en het gehele perceel te bestemmen voor de functie wonen ter vervanging van het voormalige agrarische bedrijf sluit hierop aan. Zo ligt de locatie binnen de rode contour van het streekplan Utrecht 2005-2015 en is er sprake van een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied.

milieuzonering Driessen Vreeland

Het perceel ligt in een rustige woonomgeving. Twee nieuwe woning(en) zijn hierin een passende functie. Aan de achterzijde van het perceel grenst het perceel aan het bedrijfsp perceel van Driessen Vreeland BV. Dit bedrijf is gespecialiseerd in het rooien, in-

kopen en verkopen van bomen en hout, het uitoefenen van een hoveniersbedrijf, het uitoefenen van een aannemersbedrijf voor grond-, weg- en waterbouw en werkzaamheden op het gebied van houtrecycling, milieutechniek en grondhandel. Binnen de inrichting hebben de activiteiten betrekking op het inkopen, verkopen, rooien, versnipperen en de opslag van bomen, takken, hout en boomwortels. In de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering¹ worden richtafstanden per type bedrijf gegeven voor de verschillende omgevingstypen. Voor de Kleizuwe wordt uitgegaan van omgevingstype “rustige woonwijk”, vanwege de overwegende woonfunctie in de omgeving. Als bedrijfstype valt Driessen Vreeland BV in de categorie “dienstverlenende landbouwbedrijven”. Hiervoor gelden de volgende richtafstanden:

- Geur 30 m;
- Stof 30 m;
- Geluid 50 m.

De kortste afstand tot het perceel Kleizuwe 105a, waar Driessen Vreeland BV is gevestigd bedraagt 15 m. Hierbij moet worden opgemerkt dat deze afstand wordt afgelegd tot de tuin van de bedrijfswoning van het bedrijf. Indien gekeken wordt naar de locatie waar de emissiepunten voor geluid liggen op het perceel dan wordt grotendeels voldaan aan de afstand van 50 m. Het achterste gedeelte van het perceel Kleizuwe 103 valt binnen de 50 m zone. Dit deel is slechts een klein onderdeel van het gehele perceel over een diepte van 2 m en wordt bestemd als “Tuin”, waardoor langdurig verblijf van personen op dit gedeelte van het perceel niet in de rede ligt. Als gekeken wordt naar de ligging van de twee nieuwe woningen dan wordt ruim voldaan aan de afstandseis van 50 m. Daarnaast is de gemeente bezig om het Driessen Vreeland BV uit te plaatsen vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening om zo een betere woonomgeving te realiseren. De uitplaatsing van het bedrijf is nog niet officieel afgerond, maar de ontwikkeling van twee woningen en het omzetten van de agrarische functie naar wonen van het perceel Kleizuwe 103 past binnen het beeld dat de gemeente voor deze omgeving voor ogen heeft. Er zijn verder geen bedrijven in de omgeving die door de realisatie van de woningen in hun bedrijfsvoering en/of uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt. Ten aanzien van de aspecten geur en stof wordt ruim voldaan aan de richtafstand uit de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering.

De woningen op het perceel Kleizuwe 103 vormen geen belemmering voor de bedrijfsvoering van Driessen Vreeland BV vanwege, de in de alinea hierboven, genoemde argumentatie of voor toekomstige uitbreidingen van de bedrijfsvoering, omdat op kortere afstand van het bedrijfsperceel reeds woonpercelen zijn gelegen die als referentiepunt dienen bij veranderingen in de bedrijfsvoering. Daarnaast zorgt de ontwikkeling voor een verbetering qua milieuzonering doordat een belastende functie (agrarisch) in een overwegende woonomgeving wordt opgeheven. Gesteld kan worden dat de milieuzonering van Driessen Vreeland BV geen belemmering vormt voor de realisatie van de woningen op het perceel Kleizuwe 103. De ontwikkeling van de twee burgerwoningen vormt tevens geen belemmering voor de huidige bedrijfsvoering en toekomstige veranderingen in de bedrijfsvoering van Driessen Vreeland B.V.

milieuzonering Greif Nederland BV

Greif Nederland BV is gevestigd op circa 450 meter van het perceel Kleizuwe 103. De voor de milieuzonering maatgevende activiteiten vinden hoofdzakelijk in pandig plaats.

¹ VNG - Bedrijven en Milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, april 2009

Hierbij zijn externe veiligheid, stof, geur en geluid de relevante aspecten. De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering beveelt een richtafstand van 300 meter ter voorkoming van geurhinder en gevaar, 30 meter voor stofhinder en 200 meter voor geluidhinder. Aan deze richtafstand wordt ruim voldaan. Greif Nederland BV vormt daardoor geen belemmering voor de realisatie van de twee woningen en de twee woningen vormen geen belemmering voor de bedrijfsvoering van Greif Nederland BV en/of eventuele toekomstige veranderingen in de bedrijfsvoering.

bodem

Het doen van bodemonderzoek bij bouwactiviteiten is een verplichting uit het Besluit Indieningsvereisten. Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming zal moeten worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie ook toestaat. Door de realisatie van twee burgerwoningen verandert de functie van het perceel van agrarisch naar wonen. Aangezien het projectplan voorziet in de realisatie van woningen, waarin voortdurend (langer dan 3 uur) mensen verblijven, is het doen van bodemonderzoek noodzakelijk. Door de Wareco Ingenieurs is verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd. Uit het bodemonderzoek is gebleken dat de grond en het grondwater maximaal licht verontreinigd zijn. Op het maaiveld en in de grond zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. De aangetroffen verontreinigingen geven geen aanleiding tot nader onderzoek of sanerende maatregelen. Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren tegen de voorgenomen bestemmingswijziging.

Het bodemonderzoek is ter beoordeling voorgelegd aan de Milieudienst Noord-West Utrecht. De Milieudienst heeft het bodemonderzoek niet goedgekeurd, doordat de mogelijke doorwerking van in het verleden aangetroffen olieverontreiniging op het perceel Kleizuwe 105a (Driessen-Vreeland BV) niet was beargumenteerd. Hierop heeft Wareco aanvullend historisch onderzoek uitgevoerd, waaruit is gebleken dat het perceel Kleizuwe 105 een fysieke scheiding vormt tussen de percelen Kleizuwe 103 en Kleizuwe 105a. Tevens is tijdens de noordelijke veldmeting zintuiglijk en analytisch in de grond geen olie aangetroffen. In de veldboring in het midden van het perceel Kleizuwe 103 is zintuiglijk een zwakke oliegeur en een zwakke olie-water reactie waargenomen. Het separate grondmonster, genomen rond de grondwaterspiegel, is licht verontreinigd met minerale olie. Het grondwater uit het filter is tevens licht verontreinigd met minerale olie. De bodemopbouw bestaat vanaf het maaiveld tot 1,5 tot 2,0 m onder maaiveld uit klei. De kleilaag ligt op veen. Door klei en veen is de horizontale doorlatendheid zeer klein (nagenoeg nul). Naar verwachting zal geen verspreiding van de verontreiniging in horizontale richting van en naar de locatie optreden. Naar aanleiding van het aanvullend uitgevoerde historische onderzoek, kan worden gesteld dat de mogelijkheid dat de aangetroffen lichte verontreiniging met minerale olie ter plaatse van Kleizuwe 103 verband houdt met de historisch aangetroffen verontreinigingen ter plaatse van Kleizuwe 105a, kan worden uitgesloten. Bij brief d.d. 8 mei 2009 heeft de Milieudienst Noord-West Utrecht ingestemd met het verkennend bodemonderzoek en het aanvullende historische onderzoek en heeft de Milieudienst tevens aangegeven dat er geen milieuhygiënische bezwaren zijn tegen de voorgenomen plannen op de locatie.

² Verkennend bodemonderzoek Kleizuwe 103 te Vreeland, Wareco Ingenieurs, 16 maart 2009

geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In artikel 82 van de Wgh is opgenomen dat in principe de geluidbelasting op woningen niet de voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag overschrijden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan binnen de wettelijke onderzoekszones van wegen, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting.

De voorgevelrooilijn van het bouwvlak van woning die het dichtst op de weg is gesitueerd, ligt op circa 23 meter uit de weg-as van de Kleizuwe. De Kleizuwe is een 50 km weg, waarvoor, conform de Wet geluidhinder, de onderzoeksverplichting geldt. Voor beide woningen is daardoor het uitvoeren van akoestisch onderzoek noodzakelijk.

In maart 2009 is door SAB Arnhem een akoestisch onderzoek³ uitgevoerd voor de woningen. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor de twee woningen de hoogste toelaatbare waarde uit de Wet geluidhinder (48 dB) wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Vreelandseweg (N201) bedraagt 56 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding. Bij de gemeente Loeven wordt een hogere waarde aangevraagd. De ontheffing hogere waarden wordt verleend en gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan als ontwerp-beschikking ter inzage gelegd.

Het perceel valt buiten de richtafstand van 200 meter ten aanzien van het aspect geluid dat voor de categorie bedrijven, waarin Greif Nederland BV in valt, is opgenomen in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. Qua industrielawaai zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van de ontwikkeling op het perceel Kleizuwe 103.

luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin ter bescherming van mens en milieu onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht (o.a. fijn stof en stikstofdioxide) zijn vastgesteld.

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke projecten die 'in betekenende mate' (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit of 'gevoelige bestemmingen' binnen onderzoekszones van provinciale- en rijkswegen.

Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

In de ministeriele regeling NIBM is voor verschillende functies het aantal eenheden aangegeven waarbij de (N)IBM grens ligt. De ontwikkeling maakt de realisatie van 2 woningen mogelijk. Op grond van de ministeriële regeling NIBM kan worden vastgesteld dat het project niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast is er geen sprake van een gevoelige bestemming binnen onderzoekszones van provinciale- en rijkswegen. De onderzoekszone voor provinciale wegen bedraagt 50 m. De afstand van het perceel Kleizuwe 103 tot de provinciale weg N201 bedraagt ruim 135 m. De Wet luchtkwaliteit stelt geen aanvullende eisen of onder-

³ Akoestisch onderzoek Kleizuwe 103 te Vreeland, SAB Arnhem, 18 maart 2009

zoeksplicht. In het Rapport luchtkwaliteit 2005 dat door de Milieudienst Noord-West Utrecht is opgesteld, worden de belangrijkste bronnen van luchtverontreiniging in de regio genoemd. Voor de gemeente Loenen worden alleen de Rijksstraatweg in Nieuwersluis en in Loenen aan de Vecht genoemd. Hieruit blijkt dat ter plaatse van de ontwikkeling aan de Kleizuwe 103 geen sprake is van een ongezonde situatie in het kader van luchtkwaliteit en dat de realisatie van twee woningen niet in betekenende mate zal bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. De ontwikkeling is daardoor niet in strijd met goede ruimtelijke ordening op het gebied van luchtkwaliteit.

externe veiligheid

Uit de risicokaart van de provincie Utrecht blijkt dat het aspect “externe veiligheid” geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de realisatie van de twee woningen op het perceel Kleizuwe 103. Zoals reeds genoemd vinden de maatgevende activiteiten voor milieuzonering, waaronder het aspect externe veiligheid, inpandig plaats. Op 75 meter van Greif Nederland BV liggen de dichtstbijzijnde burgerwoningen, waarvoor in de milieuvergunning stringente voorschriften zijn opgenomen om tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te komen ter plaatse van die dichtstbijzijnde burgerwoningen. Het perceel Kleizuwe 103 ligt binnen geen enkel invloedsgebied van Greif Nederland BV en vormt daardoor geen belemmering voor de bedrijfsvoering van Greif Nederland BV voor het aspect externe veiligheid. Zowel het Plaatsgebonden Risico en het Groepsrisico nemen niet toe.

ecologie

De locatie ligt in de nabijheid van de Oostelijke Vechtplassen, die aan de andere zijde van de provinciale weg N201 liggen. Tevens ligt het natuurgebied van de Oude Vecht nabij het perceel. Het perceel wordt van dit natuurgebied gescheiden door een sloot en vormt geen schakel in de ecologische structuur ter plaatse. De ecologische functie van het perceel is beperkt vanwege de gecultiveerdheid van de tuin en het erf. Tevens blijft de huidige bebouwing in stand en vindt er geen nieuwbouw plaats. Van vaste verblijfplaatsen voor beschermde dieren is geen sprake, net zo min als groeiplaatsen van beschermde planten. Dit betekent dat er geen negatieve effecten zijn te verwachten op beschermde leefgebieden en soorten als gevolg van de woningbouw op dit perceel. Procedurele consequenties zijn dan ook niet aan de orde.

water

Voor deze ontwikkeling geldt dat de woning die in de voormalige bijgebouwen wordt gerealiseerd, wordt aangesloten op het rioleringsstelsel dat in de nabijheid van de locatie aanwezig is. De aard van het plan (het omzetten van bestaande bebouwing en het perceel naar de functie wonen) is dusdanig dat de bestaande waterhuishouding niet wordt verstoord. Het plan zal niet leiden tot een noemenswaardige toename van de verharde oppervlakte. Het beleid van waterbeheerder Waternet is dat compensatie van de toename verhard oppervlak bij ontwikkelingen pas bij verhardingstoename van 1000 m² verplicht is. Compensatie is bij deze ontwikkeling derhalve niet noodzakelijk.

Met het oog op de waterkwaliteit geldt dat de bestrating op een woonperceel in de vorm van opritpaden en tuinpaden in het algemeen afwatert op het omliggende terrein en niet rechtstreeks op een watergang. Hemelwater dat op deze verharding valt, zal dan ook niet rechtstreeks in een watergang afstromen. Dit is gunstig voor zowel de waterkwaliteit als de waterkwantiteit: olieresten die afkomstig zijn van geparkeerde au-

to's op opritten blijven achter in de bodem en de bodem zorgt ervoor dat het water met enige vertraging in een watergang terechtkomt.

Het perceel Kleizuwe 103 ligt gedeeltelijk binnen de beschermingszone van de secundaire waterkering. Omdat er geen graafwerkzaamheden zullen plaatsvinden, hoeft geen Keurontheffing te worden aangevraagd.

cultuurhistorie en archeologie

De cultuurhistorische waarde van het perceel richt zich op de bestaande bebouwing waarvan de voormalige bedrijfswoning is aangewezen als rijksmonument. De situering van het bouwvlak, de maximale bouwmassa en maatvoeringen van de woning blijven daardoor gelijk aan de huidige situatie. Door de bestaande bebouwing een nieuwe functie te geven, kan het Rijksmonument in stand worden gehouden. Voor de verbouwing is een monumentenvergunning aangevraagd.

Op het gebied van archeologie ligt het perceel niet in een gebied met een zeker archeologische verwachtingswaarde. Het doen van archeologisch onderzoek is daardoor niet noodzakelijk.

verkeer en parkeren

De bestaande ontsluiting op de Kleizuwe zal worden aangewend voor beide woningen. Hierdoor zal de ontwikkeling niet leiden tot ongewenste verkeerssituaties als verkeersonveiligheid en onbereikbaarheid. Verder geldt dat op het perceel ruimte is om in de eigen parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

economische haalbaarheid

De ontwikkeling is een particulier initiatief. De kosten komen voor rekening van de belanghebbende. Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van onderhavig plan geen kosten verbonden.

5.3.2 Driessen-Vreeland BV

Op het perceel Kleizuwe 105a is het bedrijf Driessen-Vreeland BV gesitueerd. De gemeente Loenen is voornemens om medewerking te verlenen aan het verplaatsen van het bedrijf naar een andere locatie. Dit voornemen bevindt zich nog een in de voorbereidingsfase en is niet voldoende concreet om in het bestemmingsplan Vreeland op te nemen. Het terrein van Driessen-Vreeland BV zal door middel van een aparte planologische procedure geschikt worden gemaakt voor woningbouw.

5.3.3 Vechtoever 11, 12 en 13

In het vigerende bestemmingsplan "Beschermd dorpsgezicht Vreeland" is voor de percelen Vechtoever 11, 12 en 13 een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Vreeland is uitvoering gegeven aan de uitwerkingsbevoegdheid conform artikel 3.6 lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening voor de genoemde percelen door het opstellen van een uitwerkingsplan. De planologische procedure van het uitwerkingsplan is ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan nog niet doorlopen, waardoor het uitwerkingsplan niet onherroepelijk is en opname van de nieuwe bestemmingen van de percelen in het ontwerp bestemmingsplan niet mogelijk is.

5.3.4 Nifterlakelaan 1, brede school

Om de Brede school op het perceel Nifterlakelaan 1 te realiseren is een planologische vrijstellingsprocedure conform artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening doorlopen. Op 21 december 2007 is de vrijstelling verleend. Om deze reden is in het voorliggende bestemmingsplan de nieuwe Brede school bestemd conform de gevoerde vrijstelling. In het kader van het overleg artikel 3.1.1 Bro heeft Waternet aangegeven dat voor de herinrichting van het schoolterrein water wordt gedempt langs de Spoorlaan. Dit gedempte water krijgt de bestemming “Maatschappelijk”. Ter compensatie wordt water gegraven aan de oostzijde van het schoolterrein. Hiervoor is een Keurvergunning aangevraagd bij Waternet.

5.3.5 Voorstraat 20

Ten tijde dat het voorliggende bestemmingsplan als voorontwerp ter inzage lag, is voor het perceel Voorstraat 20 een initiatief ingediend als inspraakreactie. Doordat de aard van het bestemmingsplan conserverend is en alleen ontwikkelingen worden meegenomen waarvan de planologische procedure is doorlopen en ontwikkelingen die voldoende concreet zijn (haalbaarheid aangetoond en discussie afgerond), is besloten om het initiatief buiten de procedure van het voorliggende bestemmingsplan om te beoordelen. Afhankelijke van de gemeentelijke toets en haalbaarheid van het initiatief zal blijken of een ontwikkeling op het perceel Voorstraat 20 zal plaatsvinden.

5.3.6 Floraweg 26, schoollocatie

De basisschool op het perceel Floraweg 26 zal worden gesaneerd. Op deze locatie zal in de toekomst woningbouw worden gerealiseerd. De planvorming voor het realiseren van woningbouw is nog niet zo ver dat deze kan worden meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Wel is de verwachting dat in de komende tien jaar de woningbouw door middel van een aparte planologische procedure zal worden gerealiseerd.

6 Milieuaspecten

In het voorgaande is op diverse plaatsen gesproken over milieuaspecten. In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven en vindt een uitwerking plaats van enkele specifieke milieuaspecten.

6.1 Bodem

6.1.1 Algemeen

De belangrijkste bedreigingen voor de bodem, grondwater en waterbodem in het gebied zijn:

- verkeer (direct en indirect door het morsen van olie en atmosferische depositie);
- recreatievaart op de Vecht (direct en indirect door lozingen van afvalstoffen vanuit de vaartuigen en bijdrage aan verspreiding via opwerveling van verontreinigd slib);
- toepassen van verontreinigde baggerspecie op het land;
- industrie (direct en indirect door lozingen van bedrijfsafvalwater en atmosferische depositie);
- bewoning (direct en indirect door aanbrengen ophogingen/verhardingen, atmosferische depositie, lozingen van afvalwater (al dan niet via een rioolwaterzuiveringsinrichting)).

6.1.2 Bouwen en bodemonderzoek

De Woningwet is het wettelijke instrument voor een gemeente om te regelen dat bouwwerken alleen gebouwd worden op grond die daarvoor milieuhygiënisch geschikt is. De eisen die aan een bodemonderzoek ten behoeve van een bouwvergunning gesteld worden zijn onder andere geregeld in het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning en in de gemeentelijke bouwverordening.

Wanneer er sprake is van een reguliere bouwvergunning voor een bouwwerk waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven en dat de grond raakt, kan de gemeente een verkennend bodemonderzoek verlangen. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden conform de NEN 5740. Een bodemonderzoek wordt altijd voorafgegaan door een (historisch) vooronderzoek uitgevoerd conform de NVN 5725, waarbij vastgesteld wordt wat er bekend is over het voormalige en het huidige bodemgebruik en welke bodemkwaliteit bekend is of verwacht mag worden. Op grond hiervan wordt onder andere vastgesteld wat de onderzoekshypothese is en hoe het onderzoek uitgevoerd dient te worden. Belangrijke informatiebronnen zijn: het provinciaal Bodemloket en het bodemloket van de Milieudienst Noord-West Utrecht.

Naast het (historisch) bodemgebruik kunnen ook eventueel toegepaste milieubelastende materialen in of aan een te slopen bouwwerk een rol spelen bij het bodemonderzoek (bijvoorbeeld asbest). Als het vooronderzoek of de terreininspectie hier aanleiding toegeeft zal de bodem ook analytisch op asbest onderzocht moeten worden.

Bij een wijziging van de bestemming of van de functie wordt een bodemonderzoek alleen noodzakelijk geacht wanneer deze wijziging tevens een gevoeliger gebruik van de bodem inhoudt (bijvoorbeeld van bedrijvigheid naar wonen).

Wanneer er sprake is van bodemverontreiniging of een vermoeden bestaat dat hiervan sprake kan zijn, dient rekening gehouden te worden met de bepalingen die hierover in artikel 52A van de Woningwet zijn opgenomen.

6.1.3 Besluit bodemkwaliteit

Algemeen

Het Besluit bodemkwaliteit is sinds 1 januari 2008 van kracht. Het onderdeel toepassen van grond en gerijpte baggerspecie op de landbodem is op 1 juli 2008 in werking getreden. Een gemeente kan ervoor kiezen om hiervoor het Generieke oftewel Landelijke Beleid te volgen (dat beschreven is in het Besluit) of om Gebiedsspecifiek Bodembeleid op te stellen. Kiest een gemeente voor het Generiek Beleid dan dient een zogenaamde Bodemfunctieklassenkaart vastgesteld te worden door het College van burgemeester en wethouders, met uitzondering van de gebieden waar een bodemkwaliteitskaart voor geldt. Voor deze gebieden kan een gemeente ervoor kiezen om gebruik te maken van overgangsrecht. Voor de gemeente Loenen is geen gebiedsgericht bodembeleid opgesteld. Er is ook geen bodemkwaliteitskaart in Loenen van toepassing. De gemeente heeft hierdoor automatisch te maken met het Generieke bodembeleidskader.

Onlangs is een Bodemfunctieklassenkaart vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Deze heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend. Op deze kaart worden de volgende bodemfunctieklassen onderscheiden ⁴:

- Wonen;
- Landbouw en Natuur.

De Bodemfunctieklassenkaart heeft betekenis voor de volgende onderdelen van het bodembeleid:

- a toepassen en hergebruik van grond/zand en gerijpte baggerspecie (nu al);
- b tijdelijk opslaan van grond/zand en gerijpte baggerspecie (nu al);
- c bodemsaneringen (indirect);

Plangebied Vreeland

Het grootste gedeelte van het plangebied valt binnen de bodemfunctieklasse “Wonen”. Voor percelen die ingedeeld zijn in de bodemfunctieklasse “Wonen” houdt het generieke beleid in dat de grond en/of de gerijpte bagger die wordt toegepast tenminste moet voldoen aan de maximale waarde die behoort bij de kwaliteitsklasse “Wonen”. Tevens mag de actuele bodemkwaliteit door de toepassing niet verslechteren. Dit wordt getoetst door de kwaliteit van het opgebrachte materiaal te vergelijken met de kwaliteit van de ontvangende bodem. De strengste eis is maatgevend voor de toepassing van grond en bagger. Dit wordt in de tabel op de volgende pagina schematisch weergegeven.

⁴ De bodemfunctieklasse “Industrie” is nergens toegekend in de regio Noord-West Utrecht

<i>bodemfunctieklasse</i> VAN PERCEEL WAAR GROND WORDT TOEGEPAST	<i>bodemkwaliteitsklasse</i> VAN DE ONTVANGENDE BODEM	TOEPASSINGSEIS VOOR DE PARTIJ TOE TE PASSEN GROND OF BAG- GER
WONEN	Wonen	Wonen
	Industrie	Wonen
	Landbouw/Natuur	Landbouw/Natuur

Een deel van het plangebied is op de Bodemfunctieklassenkaart niet ingekleurd als “Wonen”. Het gaat met name om de gronden ten oosten en te zuid-oosten van de Raadhuislaan. Dat wil niet zeggen dat voor deze gronden automatisch de bodemfunctie “Landbouw/Natuur” geldt. Dat hangt af van het bodemgebruik. Als er ontwikkelingen aan de orde zijn zal nagegaan moeten worden of de bodemkwaliteit past bij de (toekomstige) bodemfunctie. Indien nodig zullen de contouren van de Bodemfunctieklassenkaart hierop aangepast worden. Dit bestemmingsplan is conserverend van aard en ontwikkelingen worden in principe niet meegenomen. Indien ontwikkelingen worden meegenomen dan zal het aspect bodem nader worden onderzocht om aan te tonen dat de gesteldheid van de bodem zich leent voor de beoogde functie.

Voor percelen die aangemerkt dienen te worden met de bodemfunctieklasse “Landbouw/Natuur” houdt het generieke beleid in dat de grond en/of de gerijpte bagger die wordt toegepast tenminste moet voldoen aan de maximale waarde die behoort bij de kwaliteitsklasse “Landbouw/Natuur” (AW 2000). Ook hier geldt weer dat de actuele bodemkwaliteit door de toepassing niet mag verslechteren. Dit wordt getoetst door de kwaliteit van het opgebrachte materiaal te vergelijken met de kwaliteit van de ontvangende bodem. De strengste eis is maatgevend voor de toepassing van grond en bagger. Dit wordt in de onderstaande tabel schematisch weergegeven.

<i>bodemfunctieklasse</i> VAN PERCEEL WAAR GROND WORDT TOEGEPAST	<i>bodemkwaliteitsklasse</i> VAN DE ONTVANGENDE BODEM	TOEPASSINGSEIS VOOR DE PARTIJ TOE TE PASSEN GROND OF BAGGER
LANDBOUW/ NATUUR	Wonen	Landbouw/Natuur
	Industrie	Landbouw/Natuur
	Landbouw/Natuur	Landbouw/Natuur

Algemene bodemkwaliteit

Het plangebied is in fasen bebouwd. De historische kern van Vreeland is zeer oud. Het oudste deel van de kernbebouwing ligt in de buurt van de Lindengracht en de Breedstraat. In dit deel van het plangebied bevinden zich een aantal (voormalige) bedrijfslocaties. In dit deel van het plan van het plangebied en aan de andere kant van de Vecht (ten zuiden van de Spoorlaan) hebben in het verleden de meeste bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden (bedrijvigheid en particuliere olietanks). Een aantal keren heeft dit daadwerkelijk tot bodemverontreiniging geleid. De meeste particuliere olietanks zijn inmiddels gesaneerd. Voor een overzicht met de globale ligging van locaties waarvan bekend is dat er in het verleden sprake was van bodembedrei-

gende activiteiten/opslagen, wordt verwezen naar de bijlage kaarten bodem.

Het gebied ten westen van de Vecht was agrarisch gebied voordat het bebouwd werd. De sloten die aanwezig waren zijn inmiddels allemaal gedempt. Voor een globaal overzicht van de gedempte sloten wordt eveneens verwezen naar de overzichtstekening in de bijlage bodem. De sloten zijn indertijd gedempt ten behoeve van het ontwikkelen van het woongebied. In het verleden werd hiervoor niet altijd schoon materiaal gebruikt. Het dempingsmateriaal is daarom verdacht voor bodemverontreiniging.

6.1.4 Bodemverontreinigingen

Binnen het plangebied zijn een aantal gevallen van bodemverontreiniging geregistreerd bij de provincie. Omdat het een conserverend bestemmingsplan betreft, wordt niet gedetailleerd op de bodemverontreinigingssituatie van deze locaties ingegaan. In de bijlage bodem is een overzichtstabel opgenomen waarin de status van het geval en de eventuele vervolgactie is aangeduid (peildatum 29 januari 2009). Op de overzichtstekening uit de bijlage is de globale ligging aangegeven van de geregistreerde locaties. De grootste bodemverontreiniging bevindt zich op het bedrijventerrein aan de Bergseweg (perceel Bergseweg 6). In de bijlage is een overzichtskaart opgenomen, waarop de verontreinigingscontouren van dit geval zijn aangegeven. Hieruit blijkt dat de verontreinigingscontour van het grondwater zich uitstrekt tot ver buiten het bedrijventerrein en zelfs doorloopt onder de Vecht.

Dit bestemmingsplan heeft een conserverende karakter. Hierdoor is het niet noodzakelijk om de algemene bodemkwaliteit vast te stellen voor het gehele plangebied. Bij ontwikkelingen dient te worden aangetoond dat de bodemgesteldheid zich leent voor de beoogde functie en/of bebouwing. Ten aanzien van de ontwikkeling op het perceel Kleizuwe 103 wordt daarom verwezen naar het onderdeel bodem in paragraaf 5.3.1.

6.2 Geluid

6.2.1 Wegverkeerslawaaï

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer, en/of door inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. Deze wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van gevoelige bestemmingen zoals woningen, scholen en ziekenhuizen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde. De voorkeursgrenswaarde is de waarde die zonder meer kan worden toegelaten. Voor de vaststelling van een geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde (met de grenswaarde als plafond) dient ontheffing te worden verkregen via een zogenoemde hogere grenswaardenprocedure.

Hoewel er woningen (en/of andere geluidsgevoelige objecten) binnen de geluidszones van 250 meter van de N201 zijn gesitueerd (artikel 74 Wet geluidhinder) is een akoestisch onderzoek niet nodig. Binnen dit bestemmingsplan worden alleen op het perceel Kleizuwe 103 twee woningen mogelijk gemaakt. Voor de akoestische toets van deze twee woningen wordt verwezen naar het onderdeel geluid uit paragraaf 5.3.1. Buiten de ontwikkeling van deze twee woningen wordt de realisatie van geluidsgevoelige objecten binnen het voorliggende bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

6.2.2 *Industrielawaai*

Voor Greif Nederland BV is een geluidszone vastgesteld in het kader van de Wet geluidhinder en deze zone is in het bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Vreeland opgenomen. Deze geluidszone wordt in het voorliggende bestemmingsplan overgenomen. Daarnaast geldt voor Greif Nederland BV een geluidzone vanuit de van toepassing zijnde milieuvergunning. Deze geluidzone valt binnen de vastgestelde geluidszone in het kader van de Wet geluidhinder en is opgenomen in de milieuvergunning. Conform de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering geldt voor Greif Nederland BV een richtafstand van 200 m ten aanzien van het aspect geluid. Binnen deze afstand zijn bestaande woningen gesitueerd. Nieuwbouw van geluidsgevoelige objecten (o.a. woningen) binnen deze afstand wordt niet voorgestaan. Het voorliggende bestemmingsplan staat dan ook geen nieuwe ontwikkelingen van geluidsgevoelige objecten toe binnen de richtafstand van 200 m van Greif Nederland BV.

6.3 Hinder

In en in de onmiddellijke nabijheid van het plangebied is voor een aantal percelen een milieuvergunning verleend. Zo heeft Greif Nederland BV een geurcontour die is geregeld in de milieuvergunning.

In de regels worden in principe alleen bedrijven die vallen binnen de milieucategorieën 1 en 2, op basis van de uitgave nr. 9 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (1999), toegestaan. Bestaande bedrijven met een hoge milieubelasting zijn eveneens toegestaan. Hiervoor is een aanduiding opgenomen. Nieuwvestiging van geluidhinderlijke bedrijven is uitgesloten.

In de regels is een lijst van bedrijfsactiviteiten opgenomen, die op de VNG-uitgave is gebaseerd. Deze lijst is in de regels opgenomen in verband met de ontheffingsbevoegdheid ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan de bestaande.

In en in de onmiddellijke nabijheid van het plangebied is een viertal agrarische bedrijven gevestigd. Het gaat hierbij om de percelen Lindengracht 1, Nigtevechtseweg 9, Nigtevechtseweg 13 en Nigtevechtseweg 21bij.

Nigtevechtseweg 9

Het agrarische bedrijf op perceel Nigtevechtseweg 9 betreft een melkrundveehouderij. Op 12 oktober 1994 is op grond van het Besluit melkveerundhouderijen milieubeheer een melding gedaan. Aan de toepassingscriteria van dit Besluit (o.a. een afstand tot gevoelige objecten van minimaal 50 meter) werd op dat moment voldaan. Met het inwerkingtreden van het Besluit landbouw milieubeheer is het bedrijf hier van rechtswege onder komen te vallen. De grens van de bebouwde kom komt door dit bestemmingsplan niet dichterbij onderhavig bedrijf te liggen, waardoor het bedrijf niet wordt belemmerd in haar bedrijfsvoering.

Nigtevechtseweg 13

Op het perceel Nigtevechtseweg 13 wordt jongvee gehouden. Op basis van rechten uit het verleden (melding op grond van het Besluit Melkrundveehouderijen milieubeheer d.d. 21 januari 1992) valt dit bedrijf onder de werkingssfeer van het Besluit land-

bouw milieubeheer. Aan de op grond van voornoemd Besluit vereiste afstand tot gevoelige objecten wordt voldaan. De grens van de bebouwde kom komt door dit bestemmingsplan niet dichterbij onderhavig bedrijf te liggen, waardoor het bedrijf niet wordt belemmerd in haar bedrijfsvoering.

Nigtevechtseweg 21bij

In het weiland achter het perceel Nigtevechtseweg 21 worden hobbymatig schapen gehouden. Er zijn op dit perceel geen stallen aanwezig. De Wet milieubeheer is op deze activiteit niet van toepassing. Er hoeft derhalve geen rekening te worden gehouden met deze activiteit.

Lindengracht 1

In het verleden was er op dit perceel een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit bedrijf is medio 1996 beëindigd. Momenteel loopt er op deze locatie een kleine hoeveelheid schapen (max. 5 stuks) en een tweetal paarden. Deze dieren worden hobbymatig gehouden. Omdat de Wet milieubeheer hierop niet van toepassing is, hoeft er voor dit bestemmingsplan geen rekening te worden gehouden met deze activiteit.

Overige agrarische bedrijven

Op een wat grotere afstand dan voornoemde bedrijven zijn nog diverse andere agrarische bedrijven aanwezig. Het betreft bedrijven aan de Nigtevechtseweg, Bergseweg en Kleizuwe. Gezien de afstand tot het plangebied is een verdere toetsing voor deze bedrijven niet noodzakelijk geacht.

Doordat het voorliggende bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, komt de grens van het plangebied niet dichterbij de betreffende agrarische bedrijven waardoor de agrarische bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Tevens neemt de afstand tot gevoelige objecten niet af, waardoor de agrarische bedrijven niet worden belemmerd in de huidige bedrijfsactiviteiten. Het aspect 'hinder' vormt geen belemmering voor een goede ruimtelijke ordening.

6.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochter-richtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld

Deze nieuwe wet- en regelgeving noemt "gevoelige bestemmingen" (zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die "in betekenende mate" (IBM) en "niet in betekenende mate" (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging worden meegenomen in de afweging of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol.

Doordat voorliggend bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, is het toetsen van de luchtkwaliteit voor het gehele plangebied niet noodzakelijk. Het aspect 'luchtkwaliteit' is in deze situatie geen belemmering voor een goede ruimtelijke ordening zoals de 'Wet luchtkwaliteit' vereist. Voor de ontwikkeling op het perceel Kleizuwe 103 wordt verwezen naar het onderdeel luchtkwaliteit in paragraaf 5.3.1.

6.5 Water

6.5.1 Europees beleid

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

6.5.2 Rijksbeleid

Water wordt door het Rijk, in aansluiting op de Vierde Nota Waterhuishouding, gezien als ordenend principe. De beleidsdoelstellingen uit de Nota Ruimte met betrekking tot waterbeleid zijn als volgt gedefinieerd: het vergroten van de veiligheid, het beperken van de wateroverlast en het veiligstellen van de zoetwatervoorraad.

Het waterbeleid voor de 21^e eeuw is geformuleerd in het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' en is voortgekomen uit het 'Advies Waterbeheer 21^e eeuw van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw' (cie-Tielrooy, 2000). Het gaat hierin alleen om de aanpak voor veiligheid en wateroverlast en niet om watertekort, kwaliteit of verdroging. Voor stedelijke gebieden bestaat momenteel geen specifiek rijksbeleid.

6.5.3 Provinciaal beleid

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

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

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

Het provinciale waterbeleid vormt het uitgangspunt voor het beleid van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht, de betrokken waterbeheerder van het plangebied.

6.5.4 Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht

De waterbeheerder is verantwoordelijk voor het stedelijke waterbeheer. Het Hoogheemraadschap heeft een waterbeheersplan opgesteld. Water, plassen, vaarten, sloten en rivieren moeten geschikt zijn om in en bij te kunnen wonen, werken en recreëren. Daarnaast speelt water een belangrijke rol bij natuur- en milieuontwikkeling. Om dit te bereiken moet water gezond zijn, goed worden beheerd en onderhouden en niet worden belast met vervuilende stoffen. Het waterpeil moet in orde zijn en water moet een thuisbasis zijn voor verschillende planten en dieren. Al deze onderdelen zijn verwerkt in het Waterbeheersplan.

Het uitgangspunt van het Waterbeheersplan is meer ruimte voor water om:

- steden en land in te richten;
- samen te werken aan gezond en veilig water dat ook voor volgende generaties beschikbaar is;
- water te kunnen aan- en afvoeren én te kunnen bergen;
- wateroverlast tegen te gaan;
- natuur te ontwikkelen;
- te recreëren.

Naast het bestemmingsplan is het gestelde in de Keur van het Hoogheemraadschap AGV van toepassing. Voor het keurgebied gelden bepalingen tot het onderhoud en gebruik van wateren, oevers en waterkeringen zowel bovengrond als in de grond.

Overigens worden de uitvoerende taken van het Hoogheemraadschap uitgevoerd door Waternet.

6.5.5 Bestemmingsplan

In het kader van het bestemmingsplan wordt in principe alleen de uitbreiding van de bestaande hoofdgebouwen en realisering van bijgebouwen mogelijk gemaakt. Het plan heeft immers een sterk conserverend karakter. Van grote oppervlakten nieuwe verhardingen is daardoor geen sprake.

Bij het aanbrengen van verhardingen dient contact te worden opgenomen met de waterbeheerders, waarna in goed overleg bekeken wordt of er sprake is van uitbreiding van verharding, en zo ja, hoe deze verharding gecompenseerd kan worden door middel van bijvoorbeeld uitbreiding van het oppervlaktewater. Het beleid van de waterbeheerder is erop gericht waar mogelijk duikers te vervangen door open water.

De gemeente Loenen staat het beleid voor om te komen tot een scheiding van de afvalwaterstromen. Hierbij moet worden gedacht aan het afkoppelen van daken, waarbij

het afgevangen regenwater direct op het aanwezige oppervlaktewater wordt geloosd. Uiteraard moet rekening worden gehouden met de beperkingen, die hieromtrent gesteld worden door de waterkwaliteitsbeheerder. Dit behelst onder andere het niet toepassen van bepaalde materialen (bijvoorbeeld zink) voor standleidingen en/of dakgoten. De mogelijkheden voor afkoppeling in Vreeland zullen enerzijds worden beperkt doordat noodzakelijke wijzigingen aan panden in het beschermd dorpsgezicht niet mogen leiden tot een aantasting van de monumentale waarde en/of het beschermde dorpsgezicht. Anderzijds zijn bij oude panden dikwijls lood en/of zinken standleidingen en dakgoten toegepast.

In het plangebied zijn waterkeringen gelegen. Deze beschermen de lager gelegen gebieden tegen inundatie vanuit hoger gelegen gebieden. De waterkeringen in het plangebied liggen langs de Vecht en hebben een breedte van 20 meter aan beide zijden van de watergangen.

6.5.6 Advies Waternet (watertoets)

Het advies van Waternet is verkregen in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro. Waternet heeft aangegeven dat:

- De aanleg van gescheiden rioleringsstelsels heeft de voorkeur boven verbeterd gescheiden stelsels, tenzij er sprake is van afstromend regenwater afkomstig van verontreinigde terreinen.
- Door het plangebied lopen secundaire directe boezemwaterkeringen. Voor deze keringen geldt een totale waterkeringszone (kernzone plus beschermzone) met een breedte van ca. 44 m, waarbinnen geen graafwerkzaamheden mogen plaatsvinden zonder Keurvergunning.
- Tevens ligt ter plaatse van de Lindengracht een tertiaire waterkering binnen het plangebied. Voor deze kering geldt een beschermingszone van 5 m aan beide kanten van de weg, gerekend vanaf de teen van de talud. Daartussen ligt de kernzone plus de beschermingszone. Hier mag eveneens niet worden gegraven zonder Keurvergunning.

De aangegeven punten van Waternet zijn uitgangspunten. Het voorliggende bestemmingsplan is niet in strijd met deze uitgangspunten en vormt geen belemmering voor de waterbelangen.

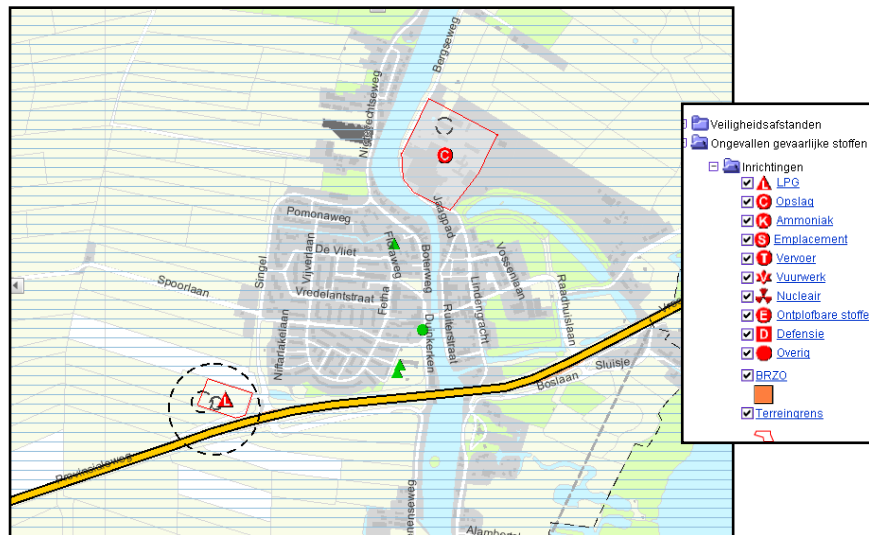
6.6 Straalpad

Een straalpad van een zendmast doorkruist het plangebied. De zendmast is niet in het plangebied gelegen. De ligging van het straalpad is weergegeven op de verbeelding door middel van aanduiding “vrijwaringszone - straalpad”.

Binnen de straalpaden van de zendmast gelden beperkingen voor de maximale bouwhoogte. De minimale bouwhoogte onder de “vrijwaringszone - straalpad” bedraagt voor Vreeland 88 meter. In het bestemmingsplan is voor diverse bestemmingen vastgelegd wat de maximale bouwhoogte mag zijn. Deze hoogten zijn nergens hoger dan hetgeen maximaal is toegestaan vanwege de zendmast.

6.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, LPG, propaantanks en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.



Uitsnede risicokaart provincie Utrecht

6.7.1 Inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijf, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is, op enkele onderdelen na, op 27 oktober 2004 in werking getreden.

Het besluit regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Daartoe legt het bestuur het plaatsgebonden risico vast en geeft het bestuur een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. Een onderdeel van de verantwoordingsplicht heeft betrekking op de hoogte van het groepsrisico. Daarbij speelt de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico een rol.

In het plangebied is één risicovolle inrichting gelegen dan wel planologisch mogelijk gemaakt die van invloed is op externe veiligheid voor nieuwe of bestaande (beperkt) kwetsbare objecten, namelijk Greif Nederland BV. Buiten het plangebied is eveneens een risicovolle inrichting gelegen die op het plangebied van invloed is, namelijk tankstation V.O.F. de Roos.

Plaatsgebonden risico

- Vaten-, vernis- en verf fabriek Greif Nederland BV is gelegen binnen het plangebied. Het voorliggende bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard en

er ontstaan daardoor geen veranderingen ten aanzien van het plaatsgebonden risico. Ook de ontwikkeling op het perceel Kleizuwe 103 zorgt niet voor veranderingen ten aanzien van het plaatsgebonden risico, omdat het perceel niet in het invloedsgebied ligt. In de milieuvergunning zijn stringente voorschriften opgenomen om tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te komen ter plaatse van de dichtstbijzijnde woningen. Het opnemen van contouren in het voorliggende bestemmingsplan is dan ook niet noodzakelijk.

- tankstation V.O.F. de Roos is gelegen buiten het plangebied, maar is van invloed op het plangebied. De risicocontour van 110 meter is opgenomen op de verbeelding door middel van de aanduiding “veiligheidszone - lpg”. De doorzet bedraagt maximaal 1500 m³ lpg per jaar en ligt vast in de oprichtingsvergunning van 31-05-2005.

Groepsrisico

Er sprake van groepsrisico als er een groep van tien of meer personen in de omgeving in één keer slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stof. Zo bedraagt het invloedsgebied van het groepsrisico voor het tankstation V.O.F. de Roos 150 meter. Voor Greif Nederland BV is het groepsrisico berekend ten tijde van de verlening van de milieuvergunning en is hierin aangegeven. Het groepsrisico kan fluctueren en is daardoor beperkt houdbaar, bijvoorbeeld door veranderingen in de bedrijfsvoering. Het opnemen van het groepsrisico op de verbeelding/plankaart is daardoor niet praktisch en niet logisch. Bij elke wijziging in het groepsrisico dient dan de verbeelding/plankaart te worden aangepast. Vanwege deze beperkte houdbaarheid is het groepsrisico niet op de verbeelding/plankaart vastgelegd. Een verantwoording van het groepsrisico is nodig bij toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde. In dit geval is er sprake van een conserverend bestemmingsplan, waarbij het groepsrisico niet toeneemt. Ook niet door de ontwikkeling van twee woningen op het perceel Kleizuwe 103 aangezien dit perceel buiten de invloedsgebieden van Greif Nederland BV is gelegen. Gelet op het geringe aantal objecten binnen het invloedsgebied van Greif Nederland BV en het tankstation V.O.F. de Roos zal de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet worden overschreden. Een verantwoording van het groepsrisico hoeft niet te worden opgesteld.

Nieuwvestiging

In de regels wordt de nieuwvestiging van risicovolle inrichtingen op bedrijfsbestemmingen ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) uitgesloten.

6.7.2 Transport over weg, water en spoor

weg

De provinciale weg N201 ligt binnen het plangebied. Volgens de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen is geldt dat de plaatsgebonden risicocontour van de N201 niet buiten de weg ligt. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen levert, over het algemeen, weinig problemen op ten aanzien van de veiligheid. Met name in zeer dichtbevolkte gebieden, indien op korte afstand van de weg grote groepen mensen verblijven, kunnen problemen spelen met externe veiligheid. Dit blijkt ook uit de inventarisatiestudie “COEV/Anker” van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat (februari 2006). In de nabijheid van het plangebied zijn geen knelpunten geïdentificeerd. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg levert geen veiligheidsknelpunten op.

Naast de inventarisatiestudie "COEV/Anker" is ook het aankomende Basisnet Vervoer Gevaarlijke Stoffen geraadpleegd. In de Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen (Ministerie Verkeer en Waterstaat 2006) die is toegezonden aan de Tweede Kamer, wordt het Basisnet aangekondigd, waarin voor alle hoofdverbindingen over de weg, het water en het spoor wordt bepaald welk vervoer mag plaatsvinden en hoe de ruimte er omheen kan worden gebruikt. Het Basisnet maakt duidelijk over welke verbindingssassen het vervoer van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden en welke gevolgen dit heeft voor andere ruimtelijke functies (zoals wonen, werken en natuur) van een gebied. Bestuurders, omwonenden, hulpverleners en rampenbestrijding weten zo waar ze aan toe zijn.

De concept resultaten voor het Basisnet weg zijn in maart 2008 gerapporteerd. Voor de geïnventariseerde wegen blijkt dat, zelfs over wegen waar veel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, het veiligheidsrisico gering te zijn. Het is dan ook niet te verwachten dat de lokale wegen rondom het plangebied knelpunten opleveren wanneer deze worden beschouwd conform de nieuwe systematiek van het Basisnet.

Plaatsgebonden Risico en Groepsrisico

De normen voor het plaatsgebonden risico en/of groepsrisico worden, door vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, ter plaatse van het plangebied dan ook niet overschreden. Het groepsrisico voor het verkeer over wegen, die in en om het plangebied zijn gelegen, neemt als gevolg van dit bestemmingsplan niet toe, doordat het bestemmingsplan overwegend conserverend van aard is. De bestaande rechten uit het vigerende bestemmingsplan worden geconsolideerd. Er zijn verder geen aanwijzingen dat het weggebruik van de wegen in de omgeving van het plangebied invloed hebben op het groepsrisico en de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid van risico's en de zelfredzaamheid van individuen in de omgeving bij uitvoering van het plan.

Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen regelt voor het bevoegde gezag en voor beheerders van infrastructuur de verplichting tot registratie van risicovolle situaties met gevaarlijke stoffen, vooral (zeer) toxische, explosieve of brandbare (of een combinatie van) stoffen. Het gaat om gegevens inzake de externe veiligheid van inrichtingen, transportroutes en buisleidingen, die in een algemeen toegankelijk centraal register worden opgenomen.

water

In het plangebied en de directe omgeving hiervan zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over water aanwezig die van invloed zijn op het plangebied.

spoor

In het plangebied en de directe omgeving hiervan zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over het spoor aanwezig die van invloed zijn op het plangebied.

6.7.3 Transport door buisleidingen

De aanwezigheid van een aardgasleiding heeft gevolgen op de externe veiligheid langs de leiding. Het gevolg hiervan is dat een bebouwingsafstand voor woonbebouwing en bijzondere objecten in acht dient te worden genomen. Binnen de 'belemmerde strook' mag in beginsel geen enkele vorm van bebouwing worden toegestaan in verband met beheer van de leiding. De AMvB waarin externe veiligheid rondom aardgasleidingen geregeld wordt, is nog niet vastgesteld, maar zal op termijn de bestaan-

de circulaire 'zonering langs aardgasleidingen' vervangen. Hierin wordt de gebruikelijke werkwijze met de criteria plaatsgebonden risico (PR) en groepsgebonden risico (GR) gehanteerd.

Gasunie adviseert nu alvast rekening te houden met de nieuwe AMvB. Nieuwe ontwikkelingen moeten rekening houden met die norm. Het GR is onder te verdelen in een 1% letaliteitgrens (170 meter) en een 100% letaliteitgrens (80m). De Gasunie heeft in het kader van het overleg artikel 3.1.1. Bro een reactie gegeven op het bestemmingsplan. Hierbij is geconcludeerd dat op grond van de toetsing het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat de leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Er zijn geen ander leidingen in het plangebied die relevant zijn voor deze beoordeling.

6.8 Duurzaam bouwen

De gemeente Loenen heeft zowel een concept-notitie Duurzaam Bouwen opgesteld als het BANS klimaatconvenant ondertekend. De aanvraag voor BANS-subsidie is samen met een drietal andere gemeenten in de regio aangevraagd. Eén van de verplichte thema's in het klimaatbeleid is woningbouw. Binnen dit thema wordt onder andere een draaiboek duurzaam bouwen opgesteld en worden per project prestatieafspraken gemaakt. Enkele van de inspanningsverplichtingen van het klimaatbeleid zijn:

- een verscherping van de Energie Prestatie Coëfficiënt met 5-10 % ten opzichte van de wettelijke norm;
- een EPL van 6,5, dit wordt verhoogt naar ten minste 7,2;
- 70 % zongericht verkavelen.

Onder duurzame bouw en stedenbouw wordt verstaan: het op zodanige wijze ontwerpen, bouwen, inrichten, beheren en gebruiken van gebouwen en de gebouwde omgeving dat de schade voor de gezondheid en het milieu in alle stadia van het bestaansproces, van ontwerp tot en met sloop, zoveel mogelijk wordt beperkt.

Aspecten van duurzaam bouwen zijn verantwoorde grondstoffengebruik, beperking van bouw- en sloopafval, energie- en waterbesparing in de woning en dergelijke. Aspecten van duurzame stedenbouw zijn zorgvuldige locatiekeuzes, gebruik maken en inpassen van landschappelijke, cultuurhistorische en waterhuishoudkundige structuren, integraal waterbeheer, situering ten opzicht van de zonnestand en dergelijke. Bij (ver)nieuwbouw dient met deze aspecten van duurzaam bouwen en stedenbouw rekening te worden gehouden. Het bovengenoemde ambitieniveau voor (ver)nieuwbouw komt voort uit het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen en het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw.

Daarnaast hanteert de gemeente in het kader van duurzaam bouwen het principe dat het gebruik van uitloogbare materialen bij bouw of verbouw niet is toegestaan. Bij het duurzaam bouwen mogen geen nadelige effecten optreden voor de cultuurhistorische waarden van de bebouwing in het gebied dat is aangewezen als beschermd dorpsgebied. De cultuurhistorische waarden genieten prioriteit ten aanzien van het duurzaam bouwen.

7 Het juridische plan

7.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (digitaal en analoog), regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gehanteerd. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en planregels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beoogredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels zijn gerelateerd aan de verbeelding, zodat verbeelding en regels in onderlinge samenhang dienen te worden gehanteerd.

7.2 Methodiek

Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Regels

De regels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken met één of meer artikelen:

- 1 Inleidende regels: In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is de wijze bepaald waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels: In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Dubbelbestemmingen (Waarde - Archeologie, Waarde - Beschermd dorpsgezicht en Waterstaat - Waterkering) zijn ook in dit hoofdstuk opgenomen en staan, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingen.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden en/of nadere eisen opgenomen.

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

- 3 Algemene regels: In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het gehele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, voorrangsregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene ontheffingsregels, algemene procedureregels (deze laatste bepaling hangt samen met de ontheffingsregels in het bestemmingsplan) en de uitsluiting aanvullende werking bouwverordening.
- 4 Overgangs- en slotregels: In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

7.3 Wijze van toetsen

De regels en verbeelding zijn bedoeld als instrument om te bepalen of gebruik in ruime zin van de gronden en opstallen in overeenstemming is met het ruimtelijk beleid dat voor een gebied geldt. Wanneer bijvoorbeeld een aanvraag voor functiewijziging of het uitbreiden van de bestaande bebouwing wordt ingediend, moet deze getoetst worden aan het bestemmingsplan.

Indien een aanvraag binnenkomt dient:

- in eerste instantie op de verbeelding te worden gekeken waar de betreffende locatie gesitueerd is. Hierbij zijn van belang de toegekende bestemming en de eventuele andere aanduidingen die op deze gronden van toepassing zijn;
- vervolgens dient in de regels onder de doeleindenomschrijving van de vigerende bestemming en eventueel de nadere detaillering van de doeleinden te worden nagegaan of de situatie in overeenstemming is met de doeleinden;
- indien dit het geval is dan moet vervolgens met betrekking tot:
 - bebouwing worden gekeken naar de bebouwingsbepalingen;
 - werken en werkzaamheden worden gekeken naar de aanlegregels;
 - gebruik worden gekeken naar de gebruiksregels;
- indien strijdigheid aanwezig is, kan vervolgens in de respectievelijke ontheffingsbevoegdheden dan wel in de wijzigingsbevoegdheden worden nagegaan of in een uitzondering is voorzien. Bij het toepassen van deze bevoegdheden dient aan de daar opgenomen specifieke voorwaarden te worden voldaan.

7.4 Artikelsgewijs bespreking

Artikel 1. Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd ten einde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een groot deel is aangesloten bij de in de gemeente gebruikelijke definities; andere definities zijn toegesneden op de specifieke situatie.

Artikel 2. Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze moet worden gemeten bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels.

Artikel 3 t/m 23. Bestemmingsregels

De specifieke bestemmingen worden verderop in dit hoofdstuk besproken.

Artikel 24. Antidubbelregel

Met de antidubbelregel is geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning mag worden meegenomen. Deze antidubbelregel heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden onder het geldende bestemmingsplan. Het is dus niet zo dat gronden die zijn meegeteld bij het verlenen van een bouwvergunning onder een vorig bestemmingsplan, bij het verlenen van een bouwvergunning onder het nieuwe bestemmingsplan ook buiten beschouwing moeten worden gelaten.

Artikel 25. Voorrangsregel

In dit artikel wordt geregeld welke dubbelbestemming voorrang geniet als meerdere dubbelbestemmingen elkaar overlappen.

Artikel 26. Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels wordt geregeld dat bij afwijkingen van de bestaande maatvoering ten opzichte van de bouwregels de bestaande maatvoering als minimum of maximum geldt.

Artikel 27. Algemene gebruiksregels

In de gebruiksregels is aangegeven dat het niet is toegestaan om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met de bestemming. Een aantal vormen van gebruik dat in ieder geval strijdig wordt bevonden, is opgesomd in deze regels.

Artikel 28. Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels wordt aangegeven welke aanduidingen voor bepaalde delen van het plangebied gelden. Het gaat hier om zones bijvoorbeeld ten aanzien van geluid of externe veiligheid.

Artikel 29. Algemene ontheffingsregels

Op basis van deze regeling zijn burgemeester en wethouders bevoegd om voor de gronden binnen het plangebied ontheffing te verlenen van de in de bestemmingen opgenomen bebouwingsregels. Het gaat hier om veranderingen van beperkte aard, zoals het bouwen van gebouwen van openbaar nut en het vergroten van de maatvoering van bouwwerken met 10%.

Artikel 30. Algemene procedureregels

In dit artikel is opgenomen dat voor de ontheffingsbevoegdheden procedureregels moeten worden doorlopen, alvorens burgemeester en wethouders medewerking kunnen verlenen. Hierdoor wordt verzekerd dat de belangen van de gebruikers in het plangebied in het voetlicht treden.

Artikel 31. Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Dit artikel geeft aan op welke stedenbouwkundige aspecten de bouwverordening uitsluitend van toepassing is.

Artikel 32. Overgangsregels

In dit artikel is onder meer aangegeven dat bouwwerken die ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan aanwezig zijn mogen blijven bestaan, ondanks dat zij afwijken van het plan. Gebruik van gronden en opstallen zoals dat op het moment van de vaststelling van dit plan plaatsvindt mag hoewel het afwijkt van het plan niet-temin worden gecontinueerd. Gebruik dat reeds onder het hiervoor geldende bestemmingsplan illegaal is aangevangen en ook volgens het nieuwe bestemmingsplan niet kan, blijft illegaal en mag dus niet worden voortgezet.

Artikel 33. Slotregel

In dit artikel is de benaming van het plan opgenomen.

7.5 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen; “Agrarisch”, “Agrarisch met waarden”, “Bedrijf”, “Dienstverlening”, “Gemengd”, “Gemengd - 1”, “Groen”, “Horeca”, “Kantoor”, “Maatschappelijk”, “Natuur”, “Recreatie”, “Sport”, “Tuin”, “Tuin - 1”, “Verkeer”, “Water”, “Wonen”, “Waarde - Archeologie”, “Waarde - Beschermd dorpsgezicht” en “Waterstaat - Waterkering”.

Bestemming “Agrarisch”

De nog aanwezige agrarische gronden binnen het plangebied zijn als zodanig bestemd. Bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning zijn alleen binnen het bouwvlak mogelijk. Bestaande bedrijfswoningen zijn aangeduid. Ook bebouwing specifiek voor opslag is als zodanig aangeduid. Erfbebouwing ten dienste van de bedrijfswoning mag ook buiten het bouwvlak worden opgericht met dien verstande dat vrijstaande bebouwing op een afstand van maximaal 20 meter mag worden gerealiseerd. Deze afstand is opgenomen om de relatie tussen de erfbebouwing en de bedrijfswoning te benadrukken. De omvang van de ingetekende bouwvlakken en de goothoogtes is ingetekend overeenkomstig bestaande rechten uit de voorgaande bestemmingsplannen. Voor de gronden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen met uitzonderingen voor verhardingen binnen het bouwvlak en grondophogingen van kleine omvang. Binnenplannen zijn ontheffingsmogelijkheden opgenomen voor het vergroten van de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en een grotere oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen van de bedrijfswoning. Tevens is het bed & breakfastbeleid opgenomen door middel van een ontheffingsbevoegdheid.

Bestemming “Agrarisch met waarden”

De bestaande agrarische gronden met waarden zijn bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en het behoud, het herstel of de ontwikkeling van landschappelijk en natuurwaarden in het zuidoosten van het plangebied. Om de gebieden met landschappelijke en gebieden met landschappelijke en natuurlijke waarden van elkaar te onderscheiden is gebruikgemaakt van aanduidingen. Ter bescherming van de waarden is het bebouwen van de gronden niet mogelijk en is tevens een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Normaal beheer of onderhoud kan zonder aanlegvergunning

worden uitgevoerd. Wel zijn de gronden met landschappelijke waarden aangewezen voor extensieve dagrecreatie door middel van de aanduiding dagrecreatie.

Bestemming “Bedrijf”

De bestemming “Bedrijf” is van toepassing op de bestaande bedrijven, zoals aan de Bergseweg en de Singel. De bestemming “Bedrijf” staat bedrijven toe die vallen in de milieucategorie 1 en 2. Bestaande bedrijven die behoren tot een zwaardere milieucategorie behouden hun bestaande rechten en hebben een aanduiding specifieke vorm van bedrijf gekregen. Ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning is een bedrijfswoning toegestaan en gelden dezelfde mogelijkheden ten aanzien van een woning als genoemd bij de bestemming “Wonen”. Kantoren hebben eveneens een aanduiding gekregen, evenals nutsvoorzieningen.

Binnen de bestemming is het mogelijk om andere bedrijven op deze locatie toe te staan. Het dient dan te gaan om bedrijven in de categorieën 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of maximaal categorie 3.1 ter plaatse van het bedrijf Greif Nederland BV en het transportbedrijf aan de Bergseweg. Nieuwvestiging van bedrijven met een zware belasting (milieu, gevaar et cetera) op hun omgeving is uitgesloten door middel van het opnemen van specifieke gebruiksregels.

Bestemming “Dienstverlening”

Onder dienstverlening wordt verstaan een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van diensten aan derden. Het bedrijf op het perceel Fetha 3 heeft binnen het plangebied de bestemming “Dienstverlening” gekregen. Bouwvlakken en goothoogtes zijn afgestemd op de aanwezige bebouwing. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan. Voor vlaggenmasten geldt een afwijkende maximale bouwhoogte.

Bestemmingen “Gemengd” en “Gemengd - 1”

De panden in de historische kern van Vreeland waarin winkels of dienstverlenende instanties en woningen gecombineerd worden hebben de bestemmingen “Gemengd” of “Gemengd - 1” gekregen. Binnen deze bestemmingen kan een uitwisseling van de functies detailhandel en dienstverlening plaatsvinden zolang deze functies maar gecombineerd worden met de functie wonen. Het verschil tussen de bestemmingen is dat bij de bestemming “Gemengd - 1” wonen uitsluitend op de verdiepingen is toegestaan. Onder de functie dienstverlening wordt een bedrijf of instelling verstaan waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van diensten aan derden. Een voorbeeld van dit soort bedrijven betreft de makelaar op het perceel Kerkplein 8. De ondergeschikte horeca van de bakkerij aan de Voorstraat is geregeld door het opnemen van een aanduiding “horeca”. De bouwregels zijn gericht op de bestaande bebouwing en het realiseren van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bouwvlakken en goothoogtes zijn afgestemd aan de aanwezige bebouwing. In de regels is een uitdrukkelijk verbod op de verkoop van volumineuze goederen opgenomen. De verkoop van volumineuze goederen wordt niet passend geacht in de dorpskern van Vreeland.

Bestemmingen “Groen” en “Verkeer”

De bestemmingen “Groen” en “Verkeer” zijn van toepassing op de openbare ruimte in het plangebied en kennen een grote mate aan flexibiliteit. Deze flexibiliteit is opgenomen vanuit praktisch oogpunt. Aanpassingen in de openbare ruimte kunnen op deze wijze eenvoudig plaatsvinden. Grote verharde oppervlakten zijn niet mogelijk binnen

de bestemming “Groen” zodat voldoende zekerheid wordt geboden dat deze gebieden als groenstrook of plantsoen dienst zullen blijven doen. Speelvoorzieningen en speel-terreinen zijn eveneens mogelijk binnen deze bestemming, evenals in- en uitritten.

Garageboxen binnen de bestemming “Verkeer” worden door middel van een bouwvlak en een aanduiding geregeld met hieraan gekoppeld de bouwregels. Bruggen vallen ook onder de bestemming verkeer. Zo hebben de ophaalbruggen over de Vecht een aanduiding “brug” gekregen. Ook het terras aan de Lindengracht is positief bestemd door middel van het opnemen van een aanduiding.

Bestemming “Horeca”

De bestaande horeca, waaronder het Hotel De Nederlanden, is als zodanig bestemd. De percelen hebben allen een aanduiding gekregen met de maximale horecacategorie die is toegestaan. De indeling van de categorieën sluit aan op de Staat van horecainrichtingen, die als bijlage is opgenomen. Horecapanden kunnen een flinke uitstraling op de omgeving hebben door terrassen, late openingstijden, veel aan- en afvoerbewegingen en muziek. Het is daarom niet gewenst om overal horeca aan te treffen. Dit is de reden om de horeca op te nemen op het perceel waar dit nu al voorkomt. Tevens is een bedrijfswoning mogelijk op het perceel. Dit is geregeld door het opnemen van een aanduiding.

De bouwvlakken van de bestemming “Horeca” zijn opgenomen conform bestaande rechten en/of bestaande situatie. Bedrijfswoningen kennen dezelfde mogelijkheden als de bestemming “Wonen”. Het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde is mogelijk zolang de maximale bouwhoogte hiervoor niet wordt overschreden.

Bestemming “Kantoor”

Het kantoor op het perceel Raadhuislaan 4 is als zodanig bestemd. Eveneens geldt voor deze bestemming ook dat bouwvlak en goothoogtes afgestemd zijn op de bestaande bebouwing.

Bestemming “Maatschappelijk”

De maatschappelijke voorzieningen hebben de bestemming “Maatschappelijk” gekregen. Hierbij is de nieuwe brede school aan de Nifterlakelaan opgenomen in het bestemmingsplan. Alleen de begraafplaats heeft een specifieke aanduiding gekregen. Door zo min mogelijk aanduidingen op te nemen wordt eventuele uitwisselbaarheid van de maatschappelijke functies en de gebouwen mogelijk gemaakt. Hierdoor ontstaat flexibiliteit in het plan. Alle functies kennen dezelfde bouwregels conform de bestaande rechten. Zo dienen gebouwen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. Bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Bestemming “Natuur”

De Oude Vecht en het water tussen het Kneuterdijkje en het Boerenlaantje betreffen waardevolle stukken natuur voornamelijk bestaand uit water en de bijbehorende oevers. Dit gedeelte van het plangebied is daardoor bestemd met de bestemming “Natuur”. Binnen deze bestemming wordt het behouden, herstellen en/of ontwikkelingen van potentiële landschappelijke en natuurwaarden voorgestaan.

In de bestemming “Natuur” zijn twee bouwvlakken opgenomen voor de garage en de

opslagruimte bij de Oude Vecht. Beide gebouwen hebben respectievelijk de aanduidingen garage en opslag gekregen. Bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn beperkt tot erfafscheidingen, straatmeubilair, bruggen en duikers.

Bestemming "Recreatie"

De als "Recreatie" bestemde gronden zijn bedoeld voor volkstuinen. De gronden hebben daardoor een aanduiding volkstuin gekregen. De in het geding zijnde gronden zijn aan de noordzijde van de Singel gelegen. Gebouwen mogen op deze gronden niet worden gebouwd. Wel is het mogelijk om in het kader van het gebruik de noodzakelijke bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te realiseren.

Bestemming "Sport"

De sporthal aan de Fetha is als zodanig bestemd. Horeca-activiteiten en bedrijfswoningen zijn niet mogelijk.

Bestemming "Tuin"

Deze bestemming betreft de niet openbare gronden (de openbare gronden hebben veelal de bestemming groen), die "tuin" zijn in de gebruikelijke betekenis van het woord en die dat dienen te blijven. Op gronden met deze bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan evenals parkeren. Parkeren is niet toegestaan in deze bestemming als de gronden behoren tot het beschermd dorpsgezicht. Ook zijn in beginsel overkappingen niet toegestaan tenzij hiervoor een specifieke bouwaanduiding is opgenomen. Op sommige percelen is een overkapping in de tuin gerealiseerd. Deze overkapping is in het bestemmingsplan opgenomen door een specifieke bouwaanduiding. Tuinen gelegen aan de Vecht kennen een beperking van de maximale bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot 1 m.

Bestemming "Tuin - 1"

De gronden die zijn bestemd als "Tuin - 1" zijn in gebruik als tuinen, maar hebben een wezenlijk ander karakter doordat zij exemplarisch zijn voor de cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht van Vreeland. Hieronder vallen onder andere de overtuinen langs de oostzijde van de Vecht. De op de gronden bestemd als "Tuin - 1" voorkomende beplanting in de vorm van bomen en hagen heeft een specifieke cultuurhistorische waarde. Deze beplanting is aangegeven op de bomenkaart. Ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals pergola's, hekken en tuinmuren kunnen een zekere cultuurhistorische waarde hebben. Zowel voor de beplanting als voor de bouwwerken, geen gebouwen zijnde is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Het incidentele voorkomen van deze beplanting en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zorgt ervoor dat de dubbelbestemming "Waarde - Beschermd dorpsgezicht" deze onderdelen niet kan beschermen. Hierdoor zouden andere percelen, zonder cultuurhistorisch waardevolle beplanting of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te veel worden beperkt. De tuinen gelegen aan de Vecht kennen een beperking van de maximale bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot 1 m.

Bestemming "Water"

Het in het plangebied voorkomende oppervlaktewater met een functie voor de waterberging of waterhuishouding en de overige grotere wateroppervlakten zijn bestemd tot "Water". Ook de realisatie van bruggen, dammen, steigers, oeverbeschoeiingen en duikers is mogelijk binnen deze bestemming evenals overige bouwwerken geen gebouwen zijnde.

De rivier de Vecht is nader aangeduid met de aanduiding ecologische verbindingsszone. Reden hiervoor zijn de landschappelijke en natuurlijke waarden van de Vecht. Door middel van de aanduiding ecologische verbindingsszone worden de potentiële en aanwezige waarden ontwikkeld, hersteld en in stand gehouden. Doordat de Vecht in eerste instantie vooral een functie heeft als gebruikswater is gekozen voor de bestemming “Water” in plaats van de bestemming “Natuur”.

De woonschepen zijn gemaximaliseerd tot het bestaande aantal en hebben elk hun eigen aanduidingsvlak. Hierdoor is het niet mogelijk om extra woonschepen af te meten. Tevens zijn voor woonschepenligplaatsen voorwaarden qua maatvoering en situering opgenomen. Hiervan kan worden afgeweken door middel van een binnenplanse ontheffing indien de landschappelijke inpassing verbeterd en de cultuurhistorische waarden behouden blijven. Ook is het steigerbeleid van Loenen opgenomen. Hierbij is gezorgd dat nieuwe steigers niet mogen worden gesitueerd bij tuinen met cultuurhistorische waarden en mogen zij de ecologische waarden van de Vecht niet aantasten. Tevens is geregeld dat recreatievaartuigen bij woningen kunnen worden aangemeerd.

Bestemming “Wonen”

Deze bestemming is toegekend aan alle gronden waarop zich één of meer woningen bevinden.

Op de verbeelding/plankaart heeft niet elke woning afzonderlijk een eigen bestemmingsvlakje gekregen, noch is voor elke woning afzonderlijk een bouwvlak aangewezen. Gekozen is voor bestemmingsvlakken die zoveel mogelijk een heel woonblok omvatten. Binnen deze bestemmingsvlakken is voor alle woningen tezamen één bouwvlak aangewezen. Het aantal toegestane woningen is beperkt tot het bestaande aantal. Nieuwbouw van extra woningen is alleen mogelijk op het perceel Kleizuw 103 en op de plaatsen waar conform het voormalige bestemmingsplan bouwrechten aanwezig waren.

Binnen de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen gebouwen, aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen. Van al deze bouwwerken is in artikel 1 een omschrijving opgenomen. Voor deze bouwwerken gelden maxima ten aanzien van maatvoering. Voor alle woningen zijn binnen het bouwvlak maximale goot- en boeiboordhoogtes en maximale bouwhoogtes opgenomen. Onder goothoogte wordt ook boeiboordhoogte verstaan. De boeiboordhoogte is de maximale hoogte bij een plat dak. Aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. De maatvoering voor deze bouwwerken is uitgeschreven in de regels. Van belang hierbij is het begrip bouwperceel. Het bouwperceel bestaat uit het bouwvlak en het overige deel van de bestemming “Wonen”. Belangrijk is dat de bestemming “Tuin” niet tot het bouwperceel wordt gerekend. Het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd. Voor aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen buiten het bouwvlak geldt dat maximaal 50% van het bouwperceel zonder bouwvlak mag worden bebouwd met een absoluut maximum van 50 m². Voor de bebouwingsnormen ten aanzien van situering van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen wordt aangesloten bij het ontheffingenbeleid dat de gemeente hanteert. De enige toevoeging hierbij is dat een afstand van minimaal 1 meter moet worden aangehouden tussen vrijstaande bijgebouwen en aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overige vrijstaande bijgebouwen. Het opnemen van deze normen, in-

clusief de opname van het bebouwingspercentage in de planregels beoogt met name te voorkomen dat een bouwperceel volledig wordt bebouwd en dat stedenbouwkundig gezien ongewenste situaties ontstaan. Daarbij is net als bij alle overige bestemmingen waar gebouwen zijn toegestaan een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen.

De regels bij deze woonbestemming bieden de mogelijkheid tot het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep en bedrijf. Dit komt tegemoet aan de wens van veel mensen om op kleine schaal voor zichzelf te beginnen. Dergelijke aan huis verbonden beroepen en bedrijven zijn niet milieuhinderlijk voor de omgeving. Om te zorgen dat er geen activiteiten die milieuhinderlijk zijn worden gerealiseerd, is gekozen om alleen activiteiten toe te staan die vallen onder categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten die als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. Het enige effect is een bezoeker die het beroep of bedrijf aan huis bezoekt. Het extra verkeer dat een dergelijk bezoek met zich meebrengt, valt weg tegen het overige verkeer dat een woonwijk of -buurt kent. Daarnaast is het van belang dat de activiteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling moet hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is en dat de activiteit kleinschalig blijft. De woonfunctie dient primair te blijven. Dit houdt in dat de bewoner de woning slechts voor een beperkt deel van de bebouwing mag gebruiken voor de activiteit. Grootse reclameborden of neonreclame en andere opvallende uitingen ten behoeve van het beroep dat wordt uitgeoefend zijn uiteraard niet toegestaan. Op het perceel Duinkerken 13 is een atelier/studio gesitueerd. Hiervoor is een aanduiding atelier opgenomen.

Ten slotte is er nog een ontheffingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van bed and breakfast en detailhandel. Aan deze bevoegdheid zijn voorwaarden gesteld en voor de ontheffingsbevoegdheid voor detailhandel geldt dat dit alleen mogelijk is bij de hiervoor aangeduide woningen.

Dubbelbestemming “Waarde - Archeologie”

Een deel van Vreeland is aangemerkt als gebied van archeologische waarde. Bouwactiviteiten kunnen die waarden verstoren en zijn daardoor niet zonder meer toegestaan in dit gebied. De dubbelbestemming “Waarde - Archeologie” ziet daarop toe. Naast deze beschermende regeling die voor bepaalde gebieden is opgenomen, geldt dat de Monumentenwet en de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) voor bepaalde situaties bescherming biedt. Voor wat betreft de regelingen voor de diverse functies in het plangebied die kleinschalige uitbreidingsmogelijkheden bieden, zoals de regeling voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen geldt dat dergelijke uitbreidingsmogelijkheden onder de zogenaamde “kruimelgevallen” vallen zoals is opgenomen in de Wet op de archeologische monumentenzorg. Daarin wordt bepaald dat de archeologische onderzoeksverplichting niet van toepassing is op projecten met een oppervlakte kleiner dan 100 m². Voor dit bestemmingsplan is dan ook gekozen om alleen voor het gebied dat wordt bestemd als “Waarde - Archeologie” geen bebouwing toe te staan met een grotere oppervlakte dan 100 m² tenzij uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden niet worden verstoord of kunnen worden ontzien door aanpassingen aan het bouwplan.

Dubbelbestemming “Waarde - Beschermd dorpsgezicht”

De dubbelbestemming “Waarde - Beschermd dorpsgezicht” zorgt voor het waarborgen van de cultuurhistorische waarden van Vreeland. In de bestemming zijn bepalingen opgenomen waaraan de bouwwerken moeten voldoen. Hierbij wordt voor de kap-

vorm en nokrichting verwezen naar de bijbehorende kappenstructuurkaart. Voor de bescherming van beeldbepalende beplanting wordt verwezen naar de bijbehorende bomenkaart. Bij het vellen of rooien van de cultuurhistorisch waardevolle beplanting die op de bomenkaart is aangegeven, is een aanlegvergunning noodzakelijk. Op de bomenkaart staan ook de hagen uit de bestemming "Tuin - 1" aangegeven, waardoor een overlap in bescherming door middel van twee aanlegvergunningstelsels voor deze hagen ontstaat. De reden hiervoor is dat de cultuurhistorisch waardevolle beplanting en bouwwerken uit de bestemming "Tuin - 1" alleen voor deze tuinen gelden. De bestemming "Waarde - Beschermd dorpsgezicht" omvat ook tuinen waar geen waardevolle beplanting of bouwwerken aanwezig zijn. Hierdoor kan niet worden volstaan met een algemene regeling voor het beschermen van beplanting en bouwwerken in de bestemming "Waarde - Beschermd dorpsgezicht". Dit zou de mogelijkheden van de overige tuinen teveel beperken. Voor het overige zijn alle cultuurhistorische waarden beschermd in deze dubbelbestemming, mede door het betrekken van de monumentencommissie bij aanvragen voor ontheffingen en aanlegvergunningen. Om deze reden is in de regels opgenomen dat bij bouwaanvragen voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen en ontheffingen advies van de monumentencommissie dient te worden ingewonnen.

Bestemming "Waterstaat - Waterkering"

De Vecht stroomt langs Vreeland. Voor het behoud van de waterkering geldt dat in het bestemmingsplan hiervoor een beschermende regeling is opgenomen. In principe mogen alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd, mits wordt voldaan aan de maximale bouwhoogte. Voor het realiseren van gebouwen is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen waarbij vooraf instemming van de waterbeheerder noodzakelijk is. Tevens is een aanlegvergunningstelsel opgenomen om de waterkering te beschermen tegen de verschillende werken en werkzaamheden.

8 Handhaving en uitvoering

8.1 Inleiding

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

Voldoende kenbaarheid van het plan

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven.

De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal momenten ingebouwd.

Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund worden door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

Realistische en inzichtelijke regeling

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de regels goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.

De gemeente heeft getracht om in het onderhavige plan de regelgeving beperkt en eenvoudig te houden. Door een inzichtelijk plan te maken is zoveel mogelijk evenwicht gezocht tussen de zeer diverse waarden die beschermd moeten worden, de verschillende ontwikkelingen die mogelijk zouden moeten zijn, de voorwaarden die daarbij dan gesteld moeten worden, en de afstemming met de beleidslijnen van bijvoorbeeld waterschap en provincie.

Actief handhavingsbeleid.

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

8.2 Handhavingsbeleid

Het handhavingsbeleid van de gemeente Loenen is verwoord in de Handhavingsnota. Hierin is opgenomen dat de gemeente de wet- en regelgeving, waarvoor zij bevoegd gezag is, wil handhaven. Het voorkomen van overtredingen heeft hierbij prioriteit. Daarmee is ook het *verantwoord handhavingsniveau* beschreven. Handhavingsprioriteiten en -activiteiten worden jaarlijks vastgelegd in een handhavingsprogramma. De

uitvoering van het programma wordt voortdurend gevolgd en de resultaten worden in een jaarlijks handhavingsverslag gerapporteerd.

Handhaving bij de *ruimtelijke ordening* spitst zich met name toe op het gebruik van grond of gebouwen en op werken waarvoor een aanlegvergunning vereist is. Binnen het handhavingsgebied *bouwen* wordt vooral naar aanleiding van bouwvergunningen gecontroleerd. Ook illegale bouwwerken worden opgespoord.

De invoering van gemeentelijk integraal handhavingsbeleid concentreert zich op twee speerpunten. Het betreft hier de *integrale programmering* van handhavingsactiviteiten en de *integrale uitvoering* van deze activiteiten. Het *integrale handhavingsprogramma* wordt jaarlijks vastgesteld door het college en ter kennis gebracht aan de raad.

9 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening 2008 (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Er is sprake van een conserverend plan, waarin één ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt. Er is sprake van een ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grond-exploitatie. Met de ontwikkeling zijn voor de gemeente geen kosten gemoeid. De kosten voor opname van de ontwikkeling in het bestemmingsplan worden door de initiatiefnemer zelf bekostigd. Met de vaststelling van het bestemmingsplan kan vastgesteld worden dat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld, aangezien het kostenverhaal ex artikel 6.12 lid 2 sub a anderszins is verzekerd.

10 Procedure

De procedure die het bestemmingsplan Vreeland volgt, is de procedure zoals deze door de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van 1 juli 2008 wordt voorgeschreven.

10.1 Inspraak

De verplichting om inspraak te verlenen op een bestemmingsplan, zoals dat was geregeld in artikel 6a WRO, is vervallen. Hiermee is de verplichting komen te vervallen, maar niet inspraak als zodanig. Gekozen is om inspraak te verlenen, waarbij een termijn van inzage van 6 weken gevolgd dient te worden op basis van de gemeentelijke inspraakverordening. Het voorontwerp bestemmingsplan Vreeland heeft van 19 maart t/m 1 mei 2009 ter inzage gelegen. Hierbij is op 2 april 2009 een inloopavond gehouden in het dorps huis in Vreeland. De inspraakreacties zijn samengevat en van beantwoording voorzien. De nota inspraak en overleg is opgenomen in de bijlage.

10.2 Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de wettelijk aangewezen overleginstanties. In de bijlage van deze toelichting zijn de reacties samengevat weergegeven en van beantwoording voorzien. De periode waarin de overleginstanties konden reageren op het voorontwerp is gelijk aan de periode waarin het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van inspraak ter inzage heeft gelegen.

10.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 18 september 2009 tot 30 oktober 2009 ter inzage worden gelegd. Ingediende zienswijzen zijn in de bijlage Nota zienswijzen samengevat weergegeven en van beantwoording voorzien.