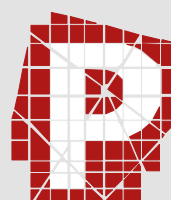


Bestemmingsplan

**partiële herziening
bestemmingsplan
Landelijk Gebied Noord,
Mijndensedijk 45 Nieuwersluis**

Gemeente Stichtse Vecht



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: vastgesteld

Identificatiecode: NL.IMRO.1904.BPmijndensdk45NWS-VG01

Datum: 4 november 2021

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes en mevr. H.N.E. de Roos

Kenmerk Plannen-makers: PM19047

Opdrachtgever: Fam. Tober



Plannen-makers
Europalaan 500
3526 KS Utrecht
www.plannen-makers.nl
BTW id: NL002150639B90
KvK nummer: 59112751



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Leeswijzer	4
1.3	Ligging plangebied	6
1.4	Vigerend bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord	6
1.5	Principebesluit college van burgemeester en wethouders	6
1.6	Gebiedswaarden	7
1.7	Beschrijving plan	9
2	Beleidsmatige onderbouwing	12
2.1	Rijksbeleid	12
2.2	Provinciaal beleid	17
2.3	Gemeentelijk beleid	22
3	Milieutechnische uitvoerbaarheid	27
3.1	Milieueffectrapportage	27
3.2	Bedrijven en milieuzonering	28
3.3	Geluidhinder	31
3.4	Ecologie	31
3.5	Bodemkwaliteit	34
3.6	Luchtkwaliteit	36
3.7	Externe Veiligheid	37
3.8	Archeologie	40
3.9	Waterhuishouding	41
3.10	Verkeer en parkeren	43
3.11	Duurzaamheid	44
4	Juridische planbeschrijving	46
4.1	Plansystematiek	46
4.2	Opzet van de regels	46
4.3	De bestemmingen	47
5	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	48
5.1	Economische uitvoerbaarheid	48
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
6	Bijlagen	49



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Mijndensedijk 45 te Nieuwersluis staat een pand met de bestemming Agrarisch met waarden en de nadere aanduiding opslag. Het pand is van 1989 tot 2010 in gebruik is geweest als woning. Het pand is niet in gebruik als agrarisch bedrijf en er is een nieuw verzoek gedaan bij de gemeente Stichtse Vecht voor de bestemming wonen. De beoogde ontwikkeling voor de locatie is om de huidige bebouwing te slopen en ter plaatse een woning van één laag met een rieten kap te bouwen, zie ook bijlage 1. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Stichtse Vecht heeft op 24 september 2019 in een principebesluit verklaard bereid te zijn onder voorwaarden daaraan medewerking te verlenen, via een gedeeltelijke wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van het oprichten van een burgerwoning.

In de volgende paragrafen wordt het plan toegelicht, met extra aandacht voor inpassing in het landschap, rekening houdend met de ligging binnen werelderfgoed Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw planologisch kader nodig. Voorliggend plan voorziet in een nieuw (postzegel)bestemmingsplan. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk door het wijzigen van de bestemming van Agrarisch naar Wonen. Binnen de bestemming Wonen is één woning toegestaan. Dit bestemmingsplan motiveert dat de ontwikkeling ruimtelijk inpasbaar is in zijn omgeving en dat voldaan kan worden aan een goede ruimtelijke ordening.

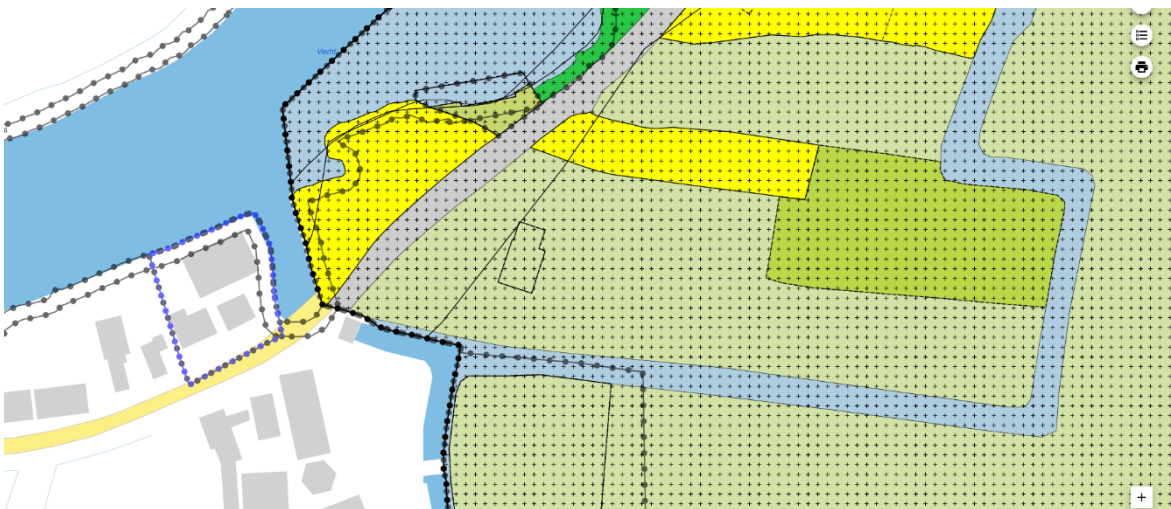
1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 is de aanleiding en het plan beschreven. In hoofdstuk 2 volgt de beleidsmatige onderbouwing van het plan. In hoofdstuk 3 is beschreven hoe het plan voldoet aan de wettelijke (milieu)-regelgeving. Hoofdstuk 4 gaat in op de regels zoals die gelden voor het bestemmingsplan. Tot slot beschrijft hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.



Figuur 1. Ligging plangebied Mijndensedijk 45 (rood) naast plangebied bestemmingsplan Nieuwersluis (geel)





Figuur 2. Van boven naar beneden: luchtfoto van plangebied met globale plangrens (rood), kadastrale grenzen en vigerend bestemmingsplan. (Bronnen: pdok.nl en ruimtelijkeplannen.nl)



1.3 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Mijndensedijk 45 te Nieuwersluis. De Mijndensedijk is een ontsluitingsweg vanaf Mijnden (Nieuwersluis) richting Loenen aan de Vecht, aan de oostelijke oever van de Vecht. Het plangebied is onderdeel van de lintbebouwing aan de Mijndensedijk. De bebouwing en de functies aan de Mijndensedijk zijn overwegend wonen en enkele agrarische percelen. Mijndensedijk 45 en de tegenovergelegen woning op huisnummer 32 zijn de eerste bebouwing buiten het beschermd dorpsgezicht van Nieuwersluis. Ten noorden hiervan continueert de bebouwingsstructuur in een uitlopend lint met diverse woningen aan de oostzijde van de dijk en woonboten aan de westzijde van de dijk, in de Vecht.

1.4 Vigerend bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord

Totdat het voorliggende plan rechtskracht verkrijgt, geldt voor het plangebied het **bestemmingsplan Landelijk gebied Noord**, deels onherroepelijk in werking, vastgesteld 03-12-2015 (NL.IMRO.1904.BPNoordLGB-VG01). Dat bestemmingsplan is consoliderend van aard en geldt voor het gehele noordelijke buitengebied van de gemeente Stichtse Vecht. Voor de daarbinnen gelegen dorpskernen gelden aparte bestemmingsplannen.

Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan **bestemmingsplan Nieuwersluis**, vastgesteld 24 maart 2009 (NL.IMRO.0329.0017-0002). Het bestemmingsplan Nieuwersluis wordt thans geactualiseerd (voorontwerp d.d. 1 juli 2019 NL.IMRO.1904.BPNieuwersluisNWS-VO01).

De nabij het perceel gelegen rivier de Vecht wordt in het **bestemmingsplan Herziening Ligplaatsen De Vecht** (voorontwerp 04-09-2017) bestemd.

Planspecifiek

Op de vorige pagina is een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan weergegeven. De uitsnede toont de volgende huidige bestemmingen:

- bestemming 'Agrarisch met waarden'. Binnen de bestemming is ter plaatse van de huidige bebouwing een bouwvlak met de functieaanduiding 'opslag', nader omschreven als opslag van agrarische producten en werktuigen en stalling van vee.
- Aan de oostelijke zijde van het perceel geldt de bestemming 'Recreatie', met functieaanduiding 'volkstuin'.
- Voor de zone tussen de Mijndensedijk en het bouwvlak geldt de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 4'.
- Voor het hele gebied binnen de uitsnede gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde cultuurhistorie - 1' en 'Waarde cultuurhistorie - 4'.

Om de woonbestemming mogelijk te maken is een nieuw planologisch beleidskader nodig. Voorliggend plan voorziet in het nieuwe planologische kader.

1.5 Principebesluit college van burgemeester en wethouders

Op 14 mei 2018 heeft de initiatiefnemer een vooroverlegplan ingediend met betrekking tot de oprichting van een burgerwoning op een bestaand agrarisch bouwvlak aan de Mijndensedijk 45, met verzoek tot medewerking voor een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan. De gemeente heeft het plan beoordeeld. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 24 september 2019 in een principebesluit verklaard bereid te zijn onder voorwaarden medewerking te verlenen aan een gedeeltelijke wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van het oprichten van een burgerwoning. Bij de totstandkoming van haar principebesluit heeft het college verschillende argumenten afgewogen waaronder de milieutechnische beoordeling en de ruimtelijke inpassing.



In augustus 2018 heeft de ODRU een milieutechnische advies uitgebracht over het vooroverlegplan. Het advies luidt dat er geen onoverkomelijke bezwaren zijn tegen een bestemmingsplanwijziging van Agrarisch met Waarden naar Wonen. Op vijf van de zeven onderdelen is het advies positief, met uitzondering van bodem en ecologie. Daarvoor is aanvullend onderzoek nodig. De ODRU geeft het advies om deze onderzoeken in het bestemmingsplan uit te laten voeren. Uit het gemeentelijk onderzoek is gebleken dat een goede ruimtelijke inpassing gewaarborgd kan worden.

Op 18 september 2019 heeft de commissie ruimtelijke kwaliteit gereageerd op een schetsimpressie. Met een aantal meegegeven welstandadviezen is een positief voorstel uitgebracht over de voorgestelde stijl van de woning. Een verdere uitwerking wordt tegemoet gezien.

Het college heeft besloten onder voorwaarden medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanwijziging van Agrarisch met Waarden naar Wonen. De voorwaarden zijn:

- a. alleen het al bestaande bouwvlak wordt omgezet naar Wonen;
- b. alleen de agrarische gronden aangrenzend aan het gebouw worden omgezet naar Tuin;
- c. het ingediende bestemmingsplan bevat een lange lijst met strijdig gebruik;
- d. er wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin de gemaakte afspraken worden vastgelegd en een boeteclausule wordt opgenomen voor het niet nakomen daarvan,
- e. de maximale inhoud- en oppervlaktematen van de nieuwe woning en het voorgestelde bijgebouw worden gecombineerd met de wettelijk vergunningsvrije bouwmogelijkheden, zodat de mogelijke maximale omvang van de bebouwing afneemt.

Voorts wordt gewezen op de benodigde instemming van de provincie Utrecht. Met name dat de voorgestelde woning in het bestaande bebouwingslint van de Mijndensedijk past en dat de Nieuwe Hollandse Waterlinie niet wordt aangetast. Om dit aan te tonen adviseert de gemeente het nieuwe bestemmingsplan te laten ondersteunen door een landschapsanalyse en een Heritage Impact Analysis (HIA).

Tot slot wijst de gemeente de initiatiefnemer op een aantal processtappen en de benodigde anterieure overeenkomst.

1.6 Gebiedswaarden

Beschermd dorpsgezicht

De kern Nieuwersluis, het fort Nieuwersluis en de bijbehorende schootsvelden zijn bijzondere cultuurhistorische waarden. Nieuwersluis is in 2007 aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het plangebied ligt net buiten het beschermd dorpsgezicht, maar wel binnen de zogenoemde schootskrings, zie naastliggende waarderingskaart.

Het beschermd dorpsgezicht Nieuwersluis is van algemeen belang vanwege de krijgskundige en architectuurhistorische waarde. Tevens vanwege de landschappelijke en stedenbouwkundige waarde en de hoge mate van gaafheid en herkenbaarheid van de bewaarde militaire structuur, die zijn oorsprong vindt in de 17e eeuw. Het huidige karakter wordt bepaald door het open polderlandschap rond het in de periode 1878-1882 aangelegde fort en kazernecomplex en door de hoge mate van gaafheid en herkenbaarheid van de bewaarde middeleeuwse structuur van de transportassen van de handelsroute tussen Amsterdam en Utrecht (zie naastliggende waarderingskaart).





Figuur 3. Waarderingskaart Nieuwersluis. (Bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed)

Kringenwet

Het plangebied ligt binnen het schootsveld ("3^e verbonden kring") rond het fort. Van 1853 tot 1961 was de Kringenwet van kracht. Gebaseerd op het schootsveld van het fort werden drie kringen getrokken, waarbinnen stringente voorwaarden en bepalingen voor bebouwing, straatmeubilair en beplanting golden. Deze drie "verboden kringen" lagen opeen afstand van 300, 600 en 1000 meter. Ten gevolge van deze wet werden alleen nog snel te amoveren houten huizen en boerderijen gebouwd. In Nieuwersluis ligt deze bebouwing geconcentreerd langs de Mijndensedijk. De Verboden Kringen zijn op waarderingskaart afgebeeld.

Cultuurhistorisch waardevolle gebieden, historische buitenplaatszone, Natuurnetwerk Nederland

De provinciale Omgevingsvisie en Interim omgevingsverordening. (zie hoofdstuk 2) geven invulling aan gebieden die nadere bescherming nodig hebben. Het betreft voor dit plangebied met name (onderdelen van) cultuurhistorisch waardevolle gebieden (Groene Hart en Nieuwe Hollandse Waterlinie), historische buitenplaatszone en Natuur Netwerk Nederland (NNN). In hoofdstuk 2 en 3 zijn de gebieden en waarden beschreven.



1.7 Beschrijving plan

Inrichtingsplan



Figuur 4. Schetsimpressie woonhuis Mijndensedijk 45, gevel oostzijde. (Bron: architect Remco Gonggrijp)

De eigenaar is voornemens de huidige bebouwing te slopen en ter plaatse een woonhuis te bouwen. Het achterliggende weiland wordt voor een klein onderdeel ingericht als tuin (onderdeel van de bestemming wonen) en voor het overige bestemd conform de huidige bestemmingen agrarisch gebied met waarden en Recreatie met de nadere aanduiding - volkstuin.

Het plan is voorgelegd aan de ARK. In onderstaande paragraaf wordt de inrichting van de locatie beschreven.

Bouwvlak

Het ontwerp van de nieuwe woning valt binnen de huidige buitencontouren van het bestaande bouwvlak. De huidige buitencontouren worden aangehouden, waarbij de nieuwe gevel van het woonhuis iets zal terug liggen.

Bouwhoogte

De bouwhoogte van het nieuwe woonhuis is ca. 7,5 meter. Aan de kant van de oostgevel is straks een verhoogd talud gewenst van ca. 0.50 meter boven het maaiveld. De huidige bebouwing loopt zichtbaar af van de west naar de oostgevel. Aan de entreekant, de oostzijde zal dit hoogteverschil dan kleiner zijn.

Bomen

Enkele bomen worden gesnoeid of verwijderd. In de tekening met luchtfoto is dit aangegeven en is ook aangegeven waar de her te planten bomen terugkomen.

Sloot

De bestaande, door de eigenaar in 1989 gegraven sloot zal verlegd worden. De nieuwe sloot zal meanderend aangelegd worden met vlakke oevers. De nieuwe sloot krijgt een overstort naar de omliggende zuurstofarme sloten. Door de overstort ontstaat een zuurstofrijk milieu en daarmee een grotere biodiversiteit in de nieuwe sloot.



Ontwerp nieuwe woonhuis

De voorlopige schets voor het nieuwe woonhuis, betreft een landelijk huis met grote rieten kap, houten gepotdekselde en lichte gestucte gevels en meerdere veranda's. Het ontwerp heeft twee bouwlagen, begane grond en verdieping onder de kap, en misschien een kelder. De entreegevel ligt aan de (zuid-) west kant en de gevel met uitzicht op de oostkant over het terrein.

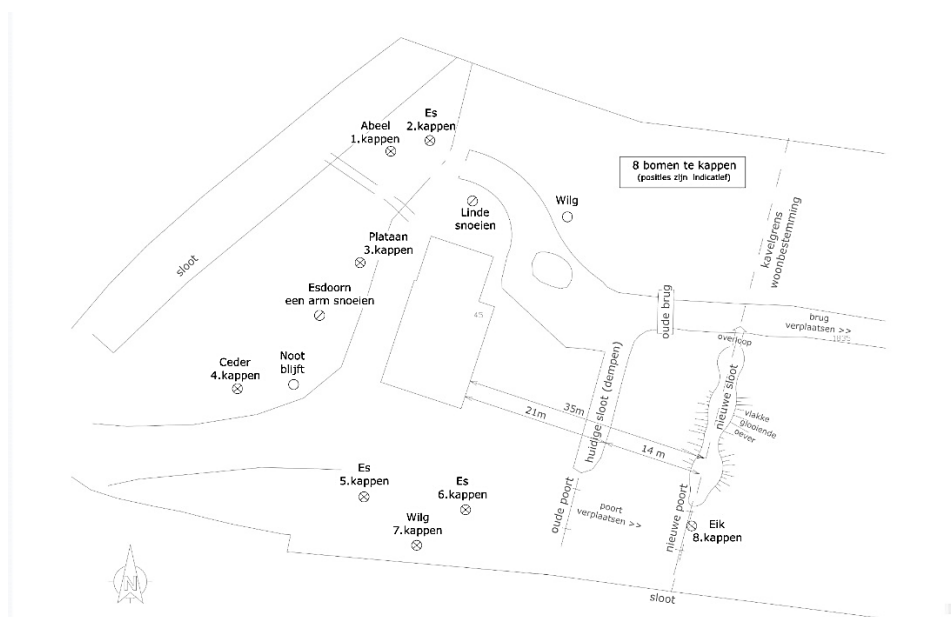


Figuur 5. Luchtfoto bebouwing Mijndensedijk 45, bestaande situatie. (Bron: Google Earth)

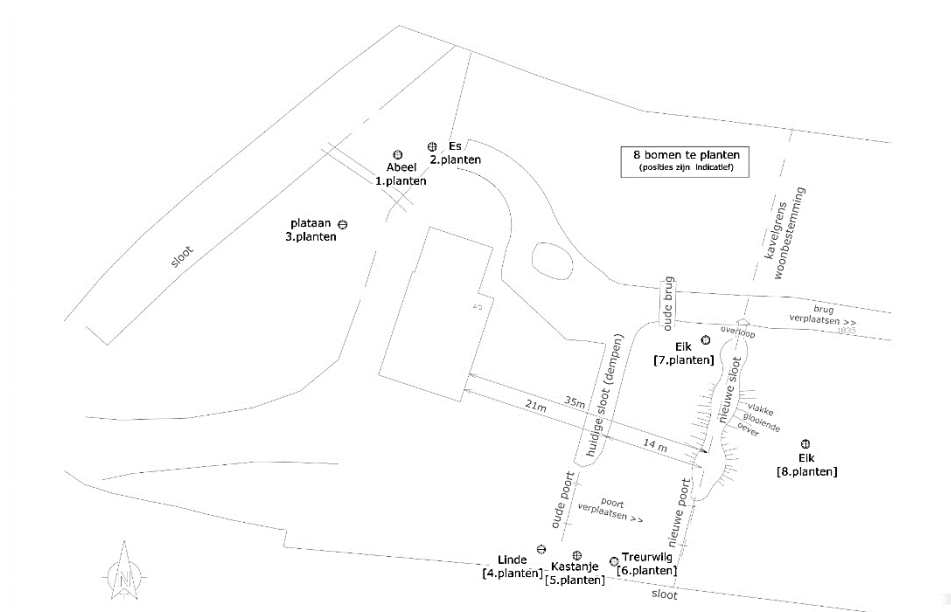


Figuur 6. Concept inrichtingsplan. Dec 2019. (Bron: architect Remco Gonggrijp)





Figuur 7. Overzicht te kappen bomen (8 stuks).



Figuur 8. Overzicht nieuw te planten bomen (8 stuks).



2 Beleidsmatige onderbouwing

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het geldende beleidskader dat relevant is voor het plangebied. Paragraaf 2.1 belicht het rijksbeleid. Het provinciaal/regionaal beleid wordt weergegeven in paragraaf 2.2 en het gemeentelijk beleid in paragraaf 2.3.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Wet ruimtelijke ordening / Omgevingswet

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen.

Naar verwachting treedt in 2022 de Omgevingswet in werking. De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke omgeving. De Omgevingswet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder en overzichtelijkere regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming.

2.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) kiest het Rijk een aantal doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn. Het rijk legt een grotere rol bij provincies en gemeenten via het principe 'decentraal, tenzij...'-principe. Dit houdt in dat het Rijk enkel direct inbreng levert op ruimtelijke plannen indien dit bijvoorbeeld provincie-overschrijdend is. Een ander voorbeeld is als het een onderwerp betreft waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld voor werelderfgoed (in dit bestemmingsplan de NHW).

Het Rijk stuurt daarbij aan op ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten. Landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten geven identiteit aan een gebied en zijn van belang voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat en daarmee voor de concurrentiekracht van Nederland. Het Rijk is verantwoordelijk voor het cultureel en natuurlijk UNESCO-werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en cultuurhistorische waarden in of op de zeebodem.

Een uitwerking van de SVIR is de '**ladder voor duurzame verstedelijking**', met als doel bij ontwikkeling te komen tot een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De toetsing aan de Ladder vindt plaats in de volgende paragraaf

Planspecifiek

Specifiek op het onderwerp werelderfgoed is er raakvlak tussen het rijksbeleid uit de SVIR en het onderhavig bestemmingsplan, vanwege de beoogde voordracht van de NHW als UNESCO-werelderfgoed. Dit wordt verder toegelicht in paragraaf 2.1.6, waaruit blijkt dat de beoogde oprichting van een burgerwoning (op een bestaand agrarisch bouwvlak) geen negatief effect op de kernkwaliteiten van het beoogde werelderfgoed.

Door het nationale karakter van de SVIR en daar tegenover de kleine schaal en het consoliderend karakter van onderhavig plan, heeft deze partiele herziening verder geen direct raakvlak met het nationale beleid. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan niet in strijd is met de SVIR.



Bij de totstandkoming van dit plan zijn milieuaspecten als bodem-, water- en luchtkwaliteit afgewogen tegen de nationale normen die het Rijk hiervoor heeft opgesteld. In hoofdstuk 3 wordt hier nader op ingegaan. Op de milieuaspecten ontstaat geen strijdigheid met de SVIR.

2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

Om uitvoering te geven aan de SVIR, is op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hierin staat een aantal projecten beschreven dat van Rijks-belang is en waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het vaststellen van bestemmings-plannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen. De projecten zijn exact ingekaderd en voorzien van regels, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Voor het plangebied betreft het de volgende nationale belangen:

1. erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde (naast de NHW zijn dat Romeinse Limes, de Beemster en de Stelling van Amsterdam);
2. ecologische hoofdstructuur (thans NNN);

Planspecifiek

Ad 1: Het plangebied is gelegen in het gebied NHW. Op basis van de Barro is dit aangewezen als gebied met Erfgoed van uitzonderlijke universele waarde. De Barro schrijft voor dat de kernwaarden op provinciaal niveau verder uitgewerkt en vastgesteld dienen te worden. Bij de behandeling van het provinciale beleid (zie 2.2) is aangegeven hoe voldaan wordt aan het beleid en de kernkwaliteiten die voor dit gebied geformuleerd zijn:

1. Het unieke, in samenhang met het landschap ontworpen negentiende en twintigste-eeuwse hydrologische en militairverdedigingssysteem, bestaande uit:
 - **inundatiegebieden**;
 - zone met verdedigingswerken als forten, batterijen, lunetten betonnen mitrailleurkazematten en groepsschuilplaatsen in hun samenhang met de omgeving;
 - voormalige **schootsvelden** (visueel open) en **verboden kringen** (merendeels onbebouwd gebied) rondom de forten;
 - waterwerken als waterlichamen, sluizen, inlaten, duikers, en dijken functionerend in samenhang met verdedigingswerken en inundatiegebieden;
 - overige elementen als beschutte wegen, (resten van) loopgraven en tankgrachten;
 - de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten;
 - de historische vestingstructuur van de vestingsteden Muiden, Weesp, Naarden, **Nieuwersluis**, Gorinchem en Woudrichem;
2. Grote openheid;
3. Groen en overwegend rustig karakter.

Ad 2: Het gehele plangebied is gelegen in het Natuur Netwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Voor dit onderwerp wordt in de Barro eveneens voorgeschreven dat het op provinciaal niveau verder uitgewerkt moet worden (zie 2.2). De beschrijving van de te beschermen waarden en hoe hieraan voldaan kan worden, komt ook in hoofdstuk 4 van deze toelichting expliciet aan bod, bij Ecologie en bij Bedrijven en milieuzonering.

In algemene zin heeft dit bestemmingsplan door de kleine schaal van onderhavig plan, zeer beperkt raakvlak met dit nationale karakter van het Barro. Wel van groot belang zijn de beschreven waarden NHW en NNN. Deze zijn daarom extra getoetst aan provinciaal beleid (zie 2.2), omdat op dat niveau veel specifiek op die waarden in relatie tot de omgeving wordt ingegaan, inclusief de gebiedsgebonden regels die daar bij horen. Doordat voorliggend plan aan het provinciale beleid voldoet (zie 2.2), kan geconcludeerd worden dat het plan in overeenstemming is met het Barro.

2.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid) (2017)

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' (ladder) is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en in 2012 vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De



Ladder is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is de gewijzigde (nieuwe) Ladder inwerking getreden. De nieuwe Ladder bevat geen “trede” meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.

In het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

Ligt een plangebied in bestaand stedelijk gebied en voorziet de stedelijke ontwikkeling in een behoefte dan wordt voldaan aan de Ladder. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een extra motivering vereist.



Figuur 9. Plangebied (rode stip) in omgeving. Lintbebouwing in blauwe omlijning.

Planspecifiek

Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Het plangebied grenst direct aan het dorp Nieuwersluis. Hier geldt een consoliderend bestemmingsplan vanwege de status als beschermd dorpsgezicht, waar geen nieuwe ontwikkeling worden toegestaan. Er is dus geen beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied.

Het plangebied (rode stip) is onderdeel van de lintbebouwing (blauw omlijnd in de afbeelding hierboven) van de Mijndensedijk. Een deel van de lintbebouwing ligt binnen het beschermd dorpsgezicht Nieuwersluis uitlopend in een minder dicht bebouwd deel richting Loenen Omdat het plangebied in lintbebouwing ligt, is een extra motivering vanuit de ladder nodig, welke wordt gezocht in de over dit



onderwerp meer uitgeschreven richtlijnen in de provinciale Omgevingsvisie en Interim omgevingsverordening. Doordat voorliggend plan aan het provinciale beleid voldoet (zie 2.2), kan geconcludeerd worden dat het plan in overeenstemming is met de Ladder.

2.1.5 Linieperspectief Panorama Krayenhoff

Voor het nationale project NHW is het rapport Linie-perspectief Panorama Krayenhoff opgesteld (vernoemt naar de ontwerper van de Linie). Het rapport is in december 2003 door het kabinet vastgesteld en omarmd door de vijf provincies waarbinnen de Linie ligt.

Het Panorama Krayenhoff geldt als leidraad voor de ontwikkeling van de Linie en gaat uit van het principe 'behoud door ontwikkeling'. Uitgangspunt is planologische doorwerking door bescherming van de Linie via de Monumentenwet en via bestemmingsplannen. Voor actieve ontwikkelingen zijn uitvoeringsplannen per deelgebied ontwikkeld.

In het rapport is aangegeven dat de Linie haar defensieve betekenis heeft verloren en een nieuwe landschappelijke betekenis heeft gekregen als collectief geheugen en in een nieuwe benadering van waterbeheer. Gestreefd wordt naar de ontwikkeling als nationale geheugensteun, als megasingel door de deltametropool en als schakel in de waterbeheersing. Voor het herstel van de eenheid in de NHW is ontwikkeling op drie niveaus voorgesteld:

1. projecten gericht op reconstructie, renovatie of transformatie van de hoofdverdedigingslijn als landschapslijn, van de forten als verblijfsplaatsen en landschap-ecologische stepping stones, en van de waterstaatswerken als cruciale historische componenten;
2. projecten gericht op het waarneembaar maken van de werking van de NHW;
3. ondersteunende projecten in de sfeer van toerisme en woon- en werkgelegenheid.

Planspecifiek

Het plangebied valt in het deelgebied Vechtstreek-Zuid. Vanuit het Linieperspectief zijn er geen specifieke projecten die betrekking hebben op het plangebied. Het plangebied kan wel een rol hebben om de in het rapport aanbevolen mogelijkheden te benutten om kwaliteiten van de Linie te combineren met de aanleg van een robuuste ecologische verbinding door de streek (Groene Ruggengraat). In het provinciaal beleid zijn deze ambities herkenbaar, bijvoorbeeld in combinatie met de borging van NNN en bijbehorende ecologische verbindingzones (zie ook 2.2).

2.1.6 Aanwijzing NHW als beschermd rijksmonument en UNESCO

Het plangebied ligt binnen de contour van de NHW. De NHW is als complex aangewezen als rijksmonument. De aanwijzing betekent dat nagenoeg alle bouwwerken in de NHW beschermd zijn. Hiermee is de NHW met haar 46 forten, vijf vestingsteden en honderden bunkers, sluizen en dijken samen een monument van formaat. De schootsvelden van het nabijgelegen fort Nieuwersluis liggen over het plangebied. Voor deze schootsvelden gold lange tijd de Kringenwet, die tot doel had om de schootsvelden rond de vestingwerken van de NHW vrij te houden wat betekende dat hier slechts beperkt mocht worden gebouwd afhankelijk van de afstand tot het fort. In bepaalde kringen rondom het fort mocht uitsluitend in hout gebouwd worden.

In het aanwijzingsprogramma van de Linie is opgemerkt dat het verantwoord omgaan met de open schootsvelden voor het duurzame behoud van de Linie als systeem ook voor de toekomst noodzakelijk wordt geacht. De schootsvelden zijn echter niet meegenomen in het aanwijzings-programma. In het aanwijzingsprogramma wordt voorgesteld de doorvertaling te laten plaatsvinden in de ruimtelijke ordening middels een gebiedsbescherming.



Werelderfgoedlijst van UNESCO

De NHW staat op de voorlopige werelderfgoedlijst van UNESCO, als uitbreiding van de Stelling van Amsterdam. Begin 2019 overhandigt de minister van OCW de uitbreidingsnominatie aan de UNESCO in Parijs. In 2020 wordt bekendgemaakt of de status als werelderfgoed definitief wordt toegekend.

In het kader van de voordracht tot aanwijzing als werelderfgoed is een actuele (ruimtelijke) verkenning opgesteld als één van de bouwstenen van de koers voor de toekomst van de NHW en Stelling van Amsterdam als (toekomstig) werelderfgoed (Linieperspectief 2030 linielint in de delta stelling van Amsterdam en NHW, februari 2017).

Planspecifiek

In bijlage 2 is opgenomen een advies van landschapsadviesbureau Land-id over de voorgestane ontwikkeling in relatie tot NHW. Als conclusie is daarin het volgende aangegeven: omdat reeds ten tijde van de inschrijving op de voorlopige werelderfgoedlijst (de nulsituatie) sprake was van een woning (bestemt als agrarisch gebouw maar feitelijk sinds vele jaren als woonhuis gebouwd en gebruikt) op de betreffende locatie en de verdere ingrepen op het perceel zeer beperkt zijn, is er geen sprake van een negatief effect op de kernkwaliteiten van het beoogde werelderfgoed. Er wordt feitelijk niks weg genomen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (integriteit) en ook de beleving en geloofwaardigheid van de Nieuwe Hollandse Waterlinie blijven intact (authenticiteit). Een nader onderzoek in de vorm van een zogenaamde Heritage Impact Assessment (HIA) is overbodig.



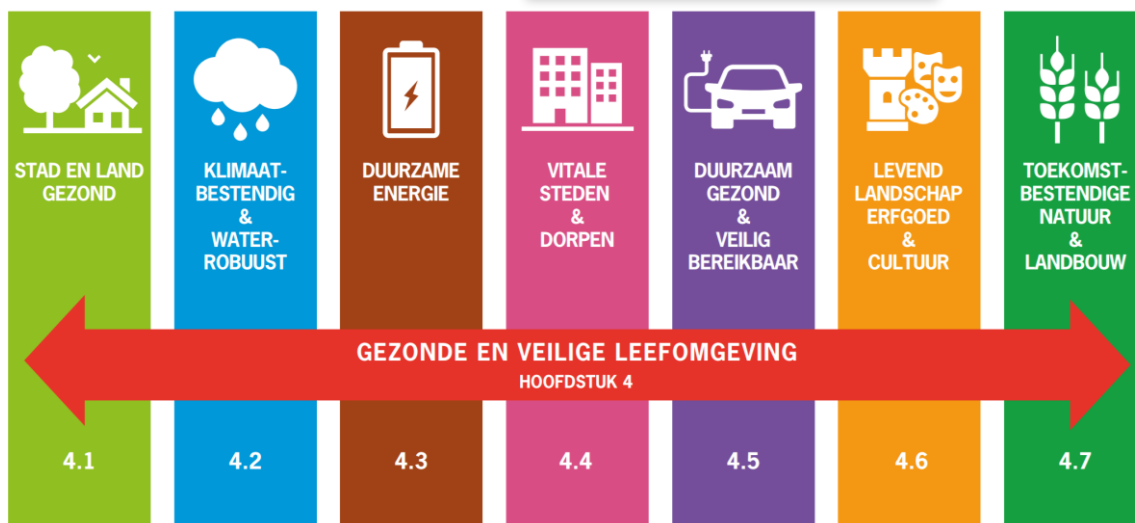
Figuur 10. Nieuwe Hollandse Waterlinie. (Bron: nieuwehollandsewaterlinie.nl)



2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

10 maart 2021 is de nieuwe Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. In de visie staan de onderstaande zeven beleidsthema's als zijnde beleidskeuzen en ambities.



Figuur 8. Beleidsthema's Omgevingsvisie Provincie Utrecht

Zoals in de afbeelding hierboven te zien is loopt het onderwerp 'Gezonde en veilige leefomgeving' door de zeven thema's heen, dit onderwerp vormt dan ook de rode draad die alle verschillende thema's verbindt. Hieronder worden de diverse thema's toegelicht gericht op wat relevant is voor planologische ontwikkelingen.

➤ Stad en land gezond:

- "2050: wij streven naar een gezonde en veilige leefomgeving: de milieukwaliteit is goed, de veiligheid is gewaarborgd, bewegen wordt gestimuleerd, er zijn voldoende ontspannings- en ontmoetingsmogelijkheden en iedereen doet mee.
- 2040: voor bestaande woningen en andere geluidgevoelige gebouwen streven we naar het niet verder toenemen van de geluidhinder; een geluidsbelasting van maximaal 60 dB is, gegeven de huidige infrastructuur, acceptabel.
- 2040: wij hebben voldoende stiltegebieden.
- 2040: wij streven er naar de toename van risico's van opslag en transport van gevaarlijke stoffen en van straling door hoogspanningslijnen te beperken, evenals geur- en geluidhinder door industriële bedrijven en lichthinder."

➤ Klimaatbestendig en waterrobuust:

- "2050: het bodem- en watersysteem (zowel grondwater als oppervlaktewater) is blijvend robuust en kan veerkrachtiger omgaan met grote hoeveelheden neerslag en droogte. Hier werken wij continu aan.
- 2050: de ondergrond en het bodem- en watersysteem worden duurzaam gebruikt, waarbij gebruik en functies van de ondergrond en het bodem- en watersysteem in samenhang met de bovengrondse opgaven worden bekeken, zodat de juiste functie op de juiste plek ligt.
- 2050: wij hebben op een veilige en verantwoorde manier de duurzame energie die het bodem- en watersysteem levert zo optimaal mogelijk benut.
- 2050: nieuwe opkomende stoffen, zoals medicijnresten, microplastics en PFAS, in het grond- en oppervlaktewater zijn integraal onderdeel van het waterkwaliteitsbeleid.
- 2040: wij zorgen dat er altijd voldoende en schoon drinkwater is, zelfs wanneer zich een extreme groei van de drinkwatervraag zou voordoen. Besparen van drinkwater en voorkomen van verspilling van grondwater zijn daarbij essentiële randvoorwaarden.
- 2027: wij voldoen aan de doelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW-doelen)"



- Duurzame energie:
 - *"2050: de provincie Utrecht is zo spoedig mogelijk en uiterlijk in 2050 CO2-neutraal.*
 - *2030: minimaal 55% van het elektriciteitsgebruik in de provincie Utrecht wordt hernieuwbaar opgewekt. De energievoorziening is afkomstig uit duurzame bronnen op het eigen grondgebied. Daarbij zijn de duurzame energiebronnen met oog voor de Utrechtse kwaliteiten gerealiseerd en draagt de inpassing ervan zo veel mogelijk bij aan andere doelen.*
 - *2030: de provincie Utrecht heeft samen met partners haar bijdrage geleverd in onder andere de Regionale Energiestrategieën om aan de afspraken in het nationale Klimaatakkoord te voldoen.*
 - *2030: geschikte daken worden zoveel als mogelijk benut voor energie opwekken en/of klimaatadaptatie."*
- Vitale steden en dorpen:
 - *"2050: Het realiseren van circulaire woningen of woonwijken*
 - *2040: een sterke provincie met een duurzaam, gezond en divers woon- en leefklimaat.*
 - *2040: behoud en versterking van de inclusiviteit van de Utrechtse samenleving, zodat alle inwoners kunnen wonen, werken of ontmoeten waar en wanneer zij dat wensen.*
 - *2040: iedereen die in de provincie Utrecht wil wonen kan beschikken over passende woonruimte. Dit betekent onder andere een voldoende aanbod aan woningen in het sociale en middeldure segment.*
 - *2040: behoud en versterking kwaliteit van de woonomgeving; gevarieerd en met aandacht voor de openbare ruimte met groen en blauw en ruimte om te bewegen en laagdrempelige en goed bereikbare voorzieningen.*
 - *2040: het realiseren van energieneutrale woningen of woonwijken.*
 - *2030: alle nieuwbouw in de provincie Utrecht gebruikt 50% minder primaire abiotische grondstoffen"*
- Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar:
 - *"2040: de provincie Utrecht is goed bereikbaar per fiets, openbaar vervoer en auto in een gezonde en verkeersveilige omgeving. Dit is essentieel voor een vitale Utrechtse regio.*
 - *2040: alle belangrijke nieuwe en bestaande woon- en werklocaties en sociaal-recreatieve voorzieningen binnen de provincie Utrecht zijn op een ruimte-efficiënte, duurzame, gezonde en veilige manier bereikbaar."*
- Levend landschap, erfgoed en cultuur
 - *"2050: bij ontwikkelingen is voortgebouwd op de kernkwaliteiten van onze karakteristieke landschappen. Aardkundige waarden zijn zichtbaar in het landschap.*
 - *2030: bestaande en nieuwe aardkundige monumenten vertellen het verhaal van het aardkundig erfgoed en dragen bij aan de recreatieve beleving van het landschap.*
 - *2030: alle gemeenten hebben initiatieven ontplooid die ten goede komen aan de kernrandzone."*
- Toekomstbestendige natuur en landbouw
 - *"2050: de provincie Utrecht heeft een robuust klimaatbestendig natuurnetwerk van hoge kwaliteit.*
 - *2050: binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN), in zowel het landelijk als het stedelijk gebied, is er in 2050 een gunstige staat van instandhouding van beschermde en bedreigde flora en fauna, en is de biodiversiteit ten opzichte van 1990 toegenomen.*
 - *2050: de natuur heeft een hoge belevingswaarde en er is een grote maatschappelijke betrokkenheid bij natuur.*
 - *2040: in totaal is 3.000 ha natuur in de Groene contour gerealiseerd en toegevoegd aan het NNN.*
 - *2040: houtopstanden dragen bij aan schone lucht, landschappelijke kwaliteit, hogere biodiversiteit en CO2-vastlegging.*



- 2028: alle nieuwe natuur die nog nodig is voor het Natuurnetwerk Nederland heeft de functie natuur en is met hoogwaardige natuur ingericht.”

Planspecifiek

Het voorliggende plan heeft raakvlakken met de volgende beleidsthema uit de Omgevingsvisie:

- Klimaatbestendig en waterrobuust: In hoofdstuk 3 bij Waterhuishouding wordt toegelicht dat in het voorliggende plan sprake is van een afname aan verharding.
- Duurzame energie: het plan past PV-panelen toe zie paragraaf 3.11 Duurzaamheid.
- Vitale steden en dorpen: Ten eerste verbetert het beoogde plan de kwaliteit van de directe leefomgeving, zie hoofdstuk 2. Ten tweede draagt het plan bij aan het instant houden van de voorzieningen in kleinere kern Nieuwersluis, door de herbestemming en daarmee de toevoeging van een woning.

2.2.2 Interim Omgevingsverordening

Tegelijk met de Omgevingsvisie Provincie Utrecht heeft de provincie de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht vastgesteld op 10 maart 2021. De verordening is het toetsingskader van de ambities neergelegd in de Omgevingsvisie. De Verordening stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor. De provincie heeft in de Verordening daarom onder meer regels opgenomen over:

- Watersystemen
- Ondergrond en bodem
- Bereikbaarheid
- Energie
- Natuur
- Cultuurhistorie en landschap
- Landbouw
- Wonen, werken en recreëren

Planspecifiek

Vanuit de verordening is het artikel 6.3 van toepassing die toeziet op het behoud van het oppervlakte van het NNN-gebied.

Artikel 6.3 Instructieregel geen aantasting natuurnetwerk Nederland

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het natuurnetwerk Nederland bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de wezenlijke kenmerken en waarden van het natuurnetwerk Nederland, bedoeld in Bijlage 10 Wezenlijke kenmerken van deze verordening, of die kunnen leiden tot een vermindering van de kwaliteit, de oppervlakte of de samenhang van het natuurnetwerk Nederland, tenzij sprake is van:
 - a. ruimtelijke ontwikkelingen vanwege een groot openbaar belang, waarbij er geen reële alternatieven zijn die het natuurnetwerk Nederland niet of minder aantasten;
 - b. ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot aantasting worden gecompenseerd binnen een met die ruimtelijke ontwikkeling samenhangend gebied en met dusdanige activiteiten dat de uitvoering van die activiteiten gezamenlijk binnen 10 jaar resulteert in een duidelijk aantoonbare meerwaarde voor het natuurnetwerk Nederland voor wat betreft kwaliteit, oppervlakte en samenhang; of
 - c. ruimtelijke ontwikkelingen in het natuurnetwerk Nederland die beperkt worden gewijzigd of worden toegevoegd, waarbij die wijziging of toevoeging noodzakelijk is voor de instandhouding van de bestaande bestemming.
2. Onder de oppervlakte van het natuurnetwerk Nederland als bedoeld in het eerste lid wordt in ieder geval niet de bestaande legale bebouwing, erven en verhardingen begrepen.



3. *Aantasting van het natuurnetwerk Nederland op grond van het eerste lid is slechts mogelijk als:.*
 - a. *de aantasting zo veel mogelijk wordt beperkt; en*
 - b. *de overblijvende aantasting tijdig wordt gecompenseerd.*
4. *De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de voorwaarden is voldaan.*

Voor voorliggend plan geldt dat de nieuwe woning ter plaatse van de oude woning gebouwd wordt. Daarnaast is de bestaande bestemming tuin onderdeel van het erf bij de woningen. Dit komt overeen met de definitie van erf uit bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht (Bor). De bestaande bebouwing op het erf buiten het bouwvlak kan vergunningsvrij geplaatst worden op grond van het Bor. Er is derhalve sprake van legale bebouwing als bedoeld in lid 2. Het voorliggende plan maakt geen uitbreiding van deze legale bebouwingsoppervlakte mogelijk. Van aantasting van het bestaande NNN-areaal is derhalve geen sprake.

Vanuit de verordening is het artikel 9.10 over de functiewijziging van agrarische bedrijfspercelen van toepassing.

“Artikel 9.10 Instructieregel functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie

1. *Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locatie binnen Landelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat een agrarisch bedrijfsperceel waar het agrarisch gebruik is beëindigd een woonbestemming wordt gegeven aan de bedrijfswoning en de tot het hoofdgebouw behorende aangebouwde bedrijfsruimte, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:*
 - a. *het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw, of, in het geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw;*
 - b. *de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden of versterkt;*
 - c. *de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd; en*
 - d. *een kantoor of bedrijf aan huis is mogelijk indien de omvang van die activiteiten ondergeschikt blijft aan de woonfunctie.*
2. *De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan..”*

Het voorliggende plan past binnen de voorwaarden gesteld in de verordening. Er vloeien uit de interimverordening geen overige voorwaarden voort die tot aanpassing van het plan leiden.

2.2.3 Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021

Het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 (dec 2015) legt het beleid op basis van de provinciale wettelijke taken voor bodem, water en milieu vast voor de periode 2016-2021. Het plan richt zich op vier belangrijke maatschappelijke opgaven: waterveiligheid en wateroverlast, schoon en voldoende oppervlaktewater, ondergrond en leefkwaliteit stedelijk gebied. De opgaven vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van dit plan. Het plan zal gaan dienen als een bouwsteen voor de Omgevingsvisie. De uitwerking van dit beleid staat beschreven in de Uitvoeringsagenda Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021.

Planspecifiek

De thema's (en bijbehorende kaarten op <https://ruimtelijkeplannen.provincie-utrecht.nl>) zijn vooral van belang voor provinciale beleidstaken. Voor het plangebied is alleen gebiedsthema waterveiligheid (waterkeringen) relevant. De Mijndensedijk heeft een waterkerende functie en de beschermingszone valt over het westelijk deel van het plangebied. In het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied Noord is dit niet als dubbelbestemming opgenomen. Om deze partiele herziening zo veel mogelijk aan



te laten sluiten bij de systematiek uit het bestemmingsplan Landelijk gebied Noord, wordt dit ook hier weggelaten. Bij een toekomstige integrale herziening van het bestemmingsplan Landelijk gebied Noord (in het kader van het Omgevingsplan) wordt deze partiele herziening opgenomen. Dan zal ook een regeling voor de waterkering opgenomen worden.

2.2.4 Historische buitenplaatsen

De Provincie Utrecht heeft bijna 300 historische buitenplaatsen. De buitenplaatsen zijn onvervangbaar erfgoed, maar vergen intensief onderhoud en raken gedeeltelijk verwaarloosd. Ook de toegankelijkheid van deze pareltjes in het landschap kan beter. Daarom heeft de provincie in 2012 een uitvoeringsagenda 2012-2015 Historische Buitenplaatsen opgesteld die met hulp van het Platform Utrechtse Buitenplaatsen en andere partners is uitgevoerd en positief geëvalueerd. In de Cultuurnota 'Alles is NU' 2016-2019 zijn de buitenplaatsen opnieuw als prioritair erfgoedthema benoemd.

Provinciale buitenplaatsbiotoop

De provincie wil haar waardevolle historische buitenplaatsen voor de toekomst behouden en versterken. In de Omgevingsvisie heeft Utrecht negen buitenplaatszones benoemd, waaronder de Vecht. Als handreiking voor eigenaren, gemeenten en adviseurs heeft de provincie het instrument De Utrechtse Buitenplaatsbiotoop (oktober 2014) met een digitaal kaartbestand ontwikkeld, een informatiebestand van ruimtelijke kenmerken van de buitenplaatszones én van de afzonderlijke buitenplaatsen binnen die zones.



Figuur 11. Uitsnede Buitenplaatsbiotoop van de Vecht. (Bron: provincie Utrecht)



Planspecifiek

Een plangebied ligt binnen de algemene zone van de buitenplaatsbiotoop van de Vecht, maar is geen onderdeel van een specifieke buitenplaats (zie bovenstaande uitsnede het rapport De Utrechtse Buitenplaatsbiotoop).

2.2.5 Check provinciale digitale Atlas

De provincie heeft een eigen digitale Atlas (Webkaart) beschikbaar met alle beschikbare (ruimtelijke) omgevingsinformatie op kaart (webkaart.provincie-utrecht.nl). Dit is ingedeeld in thema's. Voor het plangebied is beoordeeld welke thema's relevant zijn. Een deel van de thema's is informatief, een ander deel leidt tot vertaling in regels in het bestemmingsplan, omdat deze rechtstreeks verband houden met de provinciale Omgevingsvisie en Interim omgevingsverordening. De volgende kaarten zijn een hulpmiddel geweest om de bestemmingen en waarden correct op de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding weer te geven:

- Bodem, w.o. geologie / geomorfologie (er zijn geen aardkundige waarden in het plangebied);
- Cultuurhistorie;
- Landschap kwaliteitsgids landschappen;
- Gezondheidsknelpunten (geluid, geur, lucht);
- Externe veiligheid (routes gevaarlijke transport, gastransport, groepsrisici spoor/weg);
- Waterveiligheid primaire waterkeringen (Amsterdam-Rijnkanaal);
- Waterveiligheid regionale waterkeringen (Vecht, Wetering en Fortomwalling) en vrijwaringszones;

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Toekomstvisie Stichtse Vecht 2013-2040 Focus op morgen

In de Toekomstvisie (vastgesteld 29 januari 2013) wordt ingegaan op de kernkwaliteiten van de gemeente en aan de hand van trends & ontwikkelingen en opgaven & kansen de beleidskoers aangescherpt. De Toekomstvisie vormt de basis voor uitwerkingen via te ontwikkelen deelvisies.

De kernkwaliteiten worden voor een belangrijk deel gevormd door de ligging en historie van de gemeente en de diversiteit: landelijk en dorps tot stedelijk groot en druk. In de visie worden erfgoedwaarden als de vele buitenplaatsen, de monumenten, de Vecht en de karakteristieke Vechtdorpen benoemd als kernkwaliteiten die de leefomgeving versterken en toekomstwaarde geven. Om het landschap en de cultuurhistorische waarden in stand te kunnen houden, is creativiteit nodig, bijvoorbeeld door op duurzame wijze meer toerisme en recreatie langs de Vecht, in het plassengebied en open weidegebied mogelijk te maken.

Agrariërs worden gezien als beheerder en dragers van het landschap. Door ruimte te bieden aan verbreding van functies kunnen agrariërs behouden blijven voor de gemeente. Bij verbreding gaat het om kleinschalige nevenactiviteiten zoals bed & breakfast, agritoerisme, kamperen bij de boer, educatieve activiteiten en verkoop van agrarische producten.

Tot slot is er aandacht voor het leefbaar houden van het landelijk gebied en de kleine kernen door ruimte te bieden aan de bewoners om activiteiten te ontplooiën, zoals beroepen en bedrijfjes aan huis.

Planspecifiek

Voorliggend plan leidt niet tot afbreuk aan de huidige functies en kwaliteiten van het gebied. Het plan is niet in strijd met de Toekomstvisie

2.3.2 Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan (GVVP)

In het Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan (GVVP, 2013) is een wegcategorisering opgenomen. Zowel de inrichting van de wegen als de toegestane snelheid dienen te zijn afgestemd op de functie van de weg. In het GVVP wordt onderscheid gemaakt in stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. De laatste twee categorieën komen voor binnen het plangebied. In het GVVP wordt ook gewezen op recreatief verkeer dat soms als overlastveroorzakend wordt gezien (bijv. motorrijders



en toerrijders per auto). Daarnaast is beoogd om vervoer per touringcar over de smalle Vechtwegen zoveel mogelijk te beperken. In de GVVP is de wens opgenomen om toeristisch verkeer te faciliteren door de ontwikkeling van Toeristische Overstappunten (TOP's), van waaruit toeristen hun weg kunnen vervolgen met schone en stille vervoersmiddelen.

Planspecifiek

De Mijndensedijk is een erftoegangsweg. Voor de Mijndensedijk geldt 30 km-regime. Gezien het overwegend conserverende karakter is het voorliggend bestemmingsplan in lijn met het GVVP. In de planregels, onder parkeernoren, wordt verwezen naar deze nota. Vereist wordt dat de parkeeroplossingen moeten voldoen aan de parkeernormen uit de nota. Basisuitgangspunt voor parkeren is dat bewoners de parkeerbehoefte op eigen terrein opvangen en niet afwentelen op de openbare ruimte.

Als gevolg van voorliggend plan zal de parkeerbehoefte niet toenemen. Het perceel is dermate groot dat parkeren op eigen terrein prima inpasbaar is. Het plan sluit dan ook aan op zowel het verkeers- als het parkeerbeleid.

2.3.3 Beleidsnota Recreatie en Toerisme “Water verbindt”

De nota Toerisme en recreatie (september 2015) is een nadere uitwerking van de toekomstvisie (2.5.1). Toerisme en recreatie zijn groeisectoren en ook voor economie en werkgelegenheid van groot belang voor de gemeenten en provincie. De nota geeft sturing aan de ontwikkeling van het toeristisch-recreatieve product van de gemeente. Stichtse Vecht heeft door haar centrale ligging een recreatieve spilfunctie tussen Amsterdam en Utrecht (noord en zuid) en de Vinkeveense- en Loosdrechtse Plassen (oost en west). Stichtse Vecht is een overwegend landelijke gemeente in het Randstedelijk gebied. De gemeente is rijk aan cultuurhistorie, bijzondere landschappen en (waterrijke) natuurgebieden. Deze gebieden zijn zowel aantrekkelijk als kwetsbaar. De gemeente trekt veel toeristen en recreanten uit het omliggende stedelijke gebied.

Deelgebied De Vecht

De Vecht ('Unique Selling Point' van de gemeente) vormt letterlijk en figuurlijk de verbindende factor in Stichtse Vecht en rijgt de meeste dorpskernen van de gemeente aan elkaar. De Vecht is een belangrijke recreatieve vaarverbinding tussen Amsterdam en Utrecht, maar ook tussen de Vinkeveense- en de Loosdrechtse Plassen. Met aan haar oevers de grootste concentratie historische buitenplaatsen van heel Nederland, kronkelt de Vecht langs monumentale dorpsgezichten waar unieke, hoogwaardige, maar kleinschalige horecagelegenheden, hotels en bed & breakfasts te vinden zijn voor de (zakelijke) verblijfs- en dagtoerist.

Wat de Vecht vooral aantrekkelijk maakt is haar verhaal: het verhaal van de Gouden Eeuw, dat zeer tot de verbeelding spreekt van de binnenlandse-, maar zeker ook de buitenlandse bezoeker. De Vecht is op dit moment met name interessant voor dagrecreatie, verblijfsrecreatie (met name op het water) en kleinschalig zakelijk (verblijfs) toerisme.

Ontwikkelperspectief voor de Vecht

De Vecht is zeer belangrijk in de toeristische productontwikkeling. In het Vechtgebied wil de gemeente zich richten op wandelen en fietsen en het stimuleren van het watertoerisme en uitbreiding van (zakelijk) verblijfstoeisme in bestaande bebouwing. Hierbij is met name de relatie tussen water en land zeer belangrijk. De smalle wegen die langs de Vecht en door de Vechtdorpen heen lopen zijn niet geschikt voor het aantrekken van meer gemotoriseerd toeristisch wegverkeer. De ontwikkeling van Toeristische Overstappunten (TOP's) is daarom erg belangrijk om bezoekers op een slimme manier het gebied in te loodsen, wandelend, per boot, of op de fiets. De gemeente wil het bijzondere Vechtplassen-landschap behouden en acht het gebied daarom niet geschikt voor grootschalige nieuwe ontwikkelingen.



Planspecifiek

Het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied Noord is consoliderend en borgt de beoogde waarden als onderdeel van het Vechtplassen-landschap. Het bestemmingsplan laat geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen toe. Deze partiele herziening van het bestemmingsplan borgt dezelfde kwaliteiten en leidt niet tot verdere verstedelijking of verkeerstoename. De gronden rondom de woonkavel blijven onderdeel van de groengebieden en open landschapselementen, inclusief verkaveling en slootpatronen.

2.3.4 Dorpsvisie Nieuwersluis

De Dorpsanalyse en visie Nieuwersluis (11 februari 2014 vastgesteld) is onderdeel van een DorpsOntwikkelingsPlan (DOP). De visie bevat een portret van het dorp en een overzicht van goede en slechte kanten, kansen en zorgen. De visie is opgesteld met de bewoners, met als uitkomst dat extra aandacht en inspanning gewenst is rondom drie thema's: bereikbaarheid, parkeren en veiligheid, (openbare) ruimte voor ontmoeting en duurzaamheid en innovatie.

De ontwikkeling waarop voor Nieuwersluis wordt ingezet is die van contramal voor de toenemende urbanisering van de Randstad. Een dorp dat gekarakteriseerd wordt door een bijzondere ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving, waar mensen fijn (samen)wonen en waar bezoekers welkom zijn om er te vertoeven en te ontspannen. Het Nieuwersluis van de toekomst wordt omschreven als een duurzaam, betrokken, levendig en toekomstbestendig dorp waar het goed toeven is.

Planspecifiek

Belangrijke landschappelijke waarden en open landschap worden expliciet bestemd in dit bestemmingsplan. Het doel is deze waarden voor nu en de toekomst te behouden. Bij het vastleggen van het bouwvlak en de bouwhoogte is rekening gehouden met de omgeving en het behoud van doorzichten.

2.3.5 Welstandsbeleid

Bij bouwplannen regelt het welstandsbeleid de verschijningsvorm van bouwwerken. Met het uiterlijk van een bouwwerk wordt iedere voorbijganger geconfronteerd. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. Doel van het welstandsbeleid is bij bouwplannen een welstandsbeoordeling te maken en het toezicht op welstand op een effectieve en controleerbare wijze in te richten. Het welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota (januari 2013) en geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen.

Planspecifiek

De waarde van Nieuwersluis ligt onder meer in het verschil tussen de kleinschalige, cultuurhistorische waardevolle bebouwing aan de westzijde en de monumentale, vrijstaande panden aan de overkant van de Vecht. Het beleid is gericht op het inpassen van ontwikkelingen in de bestaande situatie. De feitelijke toets aan het welstandsbeleid vindt plaats als onderdeel van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning. Er is gezien het advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit (zie paragraaf 1.5) geen aanleiding om te verwachten dat het plan niet zal aansluiten op het welstandsbeleid. Het bestemmingsplan vormt geen belemmering voor het kunnen uitvoeren van het plan binnen de kaders van het welstandsbeleid.

2.3.6 Pact van Ruigenhoek

Stichtse Vecht is één van de 14 partijen die het Pact van Ruigenhoek en bijbehorend meerjaren actieprogramma (2018-2022) heeft ondertekend. Deze partijen bundelden hun krachten voor de bescherming, ontwikkeling en het vergroten van de bekendheid van de NHW.



Samengevat stellen de partners zich ten doel om:

- het bijzondere verhaal van de NHW en Stelling van Amsterdam uit te dragen bij een (inter)nationaal publiek;
- waterelementen in het landschap zichtbaar te maken en de rol van het water in de geschiedenis te duiden;
- de uitzonderlijke waarden van het erfgoed te beschermen en aantasting daarvan tegen te gaan;
- het linielandschap toegankelijker te maken met o.a. wandel- en fietsroutes en door deze bekend te maken;
- bezoek aan de linie te stimuleren en (vrijtijd)bestedingen te verhogen;
- fort en linielandschap in toenemende mate zelfvoorzienend te maken, door toevoeging van functies, duurzaam beheer, onderhoud en energiegebruik.

Planspecifiek

De inpassing van het plan in relatie tot de NHW is toegelicht in paragraaf 2.1,6.

2.3.7 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP, sept 2008) geeft vanuit landschappelijk oogpunt aan welke ontwikkelingen wenselijk zijn in het buitengebied van de gemeente. Belangrijk uitgangspunt is het behoud van het landelijk karakter van dit unieke landschap in het Groene Hart. Voor een vitaal landschap zijn echter wel ontwikkelingen nodig en wenselijk. De visie geeft inzicht voor nieuwe ontwikkelingen landschappelijke randvoorwaarden aan. Belangrijk doel van het LOP is het stimuleren van initiatieven voor landschaps- en natuurontwikkeling in het buitengebied door particulieren, instanties en de gemeenten zelf. Hierbij staat het behouden, versterken en ontwikkelen van de landschappelijke identiteit van de verschillende deelgebieden voorop.

Het LOP is een integraal plan en besteed aandacht aan alle aspecten van het landschap, uiteenlopend van cultuurhistorie tot agrarisch en recreatief gebruik. In het plan wordt beleid van hogere en andere overheden op integrale wijze doorvertaald naar het lokale niveau. Alle waardevolle landschappen in Stichtse Vecht staan in het LOP beschreven, vanuit het oogpunt van cultuurhistorie, natuur en landschap. In het LOP wordt ook aangegeven welke vormen van recreatief medegebruik wenselijk zijn in Stichtse Vecht. Vanuit het LOP wordt vooral ingezet op het ontwikkelen van recreatieve routes (wandelen, fietsen, kanoën, paardrijden) en het realiseren van knooppunten voor dagrecreatief gebruik. Het LOP bevat per deelgebied een ontwikkelingsvisie en kan als toetsingskader dienen bij de recreatief-toeristische ontwikkeling van Stichtse Vecht.

Planspecifiek

het LOP heeft betrekking op diverse bestemmingen, zoals agrarisch, natuur, recreatie, verkeer e.d.. Ondergeschikte initiatieven voor landschaps- en natuurontwikkeling en voor agrarisch en recreatief medegebruik zijn veelal passend binnen de reikwijdte van de bestemmingsomschrijving en/of gebruiksregels. Belangrijke landschappelijke waarden en open landschap worden expliciet bestemd in dit bestemmingsplan. Bij het vastleggen van het bouwvlak en de bouwhoogte is rekening gehouden met de omgeving en het behoud van doorzichten.

2.3.8 Beeldkwaliteitsplan Nieuwersluis

In 2009 is een beeldkwaliteitsplan Nieuwersluis vastgesteld. Deze vormde de basis voor het vorige bestemmingsplan uit 2009. Het beeldkwaliteitsplan sluit aan op het hierboven beschreven LOP. In het beeldkwaliteitsplan zijn de cultuurhistorisch waardevolle elementen beschreven en is richting gegeven aan het gemeentelijke beleid gericht op behoud en versterking van de beeldkwaliteit. In het plan wordt onder andere ingegaan op behoud en waar nodig herstel van de afwisseling van open en gesloten landschappen. Ook wordt de verspringende rooilijn als behoudenswaardig genoemd.



Het LOP geeft een visie op de functies, de bestaande landschapskarakteristiek en de gewenste landschapsontwikkeling van de verschillende deelgebieden. Het beeldkwaliteitsplan gaat in op de samenhangende beeldkwaliteit van bepaalde structuren en op het lagere schaalniveau van daarbinnen gelegen erven, bebouwing en kleinschalige landschapselementen, zoals beplantingen en water.

Het beeldkwaliteitsplan heeft (verkort) als uitgangspunten behoud van:

- typische landschappelijk kenmerken die het gebied deels een besloten karakter geven, zoals de landgoederen en buitenplaatsen, de fruitgaard(en) op de stroomruggen en beplanting van de voormalige militaire structuren;
- afwisseling van tussen open en besloten landschappen;
- vrije zicht vanaf de wegen op het open en weidse polderlandschap en de Vecht en vanaf de Vecht op het omringende landschap. De doorzichten vanaf de Mijndensedijk dienen te worden verbeterd. Dit versterkt de beleving van de polder en van de Vecht. Een verdere verdichting van de bebouwing en/of woonschepenlinten dient te worden voorkomen. Dit geldt ook voor het toevoegen van landschappelijke elementen die de ruimtelijke waarden aantasten;
- agrarische bedrijven waarmee belangrijke landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden worden behouden;
- bestaande (militaire) gracht- en watersystemen. Met name de beleefbaarheid en beeldkwaliteit verdienen aandacht voor verbetering;
- de houten woningen, die zijn gerealiseerd op basis van de “verboden kringenwet”. Eventuele bouwkundige maatregelen dienen niet alleen gericht te zijn op behoud maar ook op het herstel van de oorspronkelijke waarden.

Voort is in het plan aangegeven dat een autonome dorpsontwikkeling moet aansluiten bij het landschap en passen binnen de cultuurhistorische waarden. De rijke historie van Nieuwersluis dient het belangrijkste uitgangspunt te zijn in het geval van ruimtelijke ingrepen of een stimulans om vervallen bestaande waarden op te waarderen.

Planspecifiek

Na 2009 zijn diverse provinciale en gemeentelijke stukken vastgesteld, met actuele informatie over de cultuurhistorische waarde van het plangebied en omgeving (zie eerder in dit hoofdstuk). Om die reden is het beeldkwaliteitsplan hierboven als beleidslijn alleen aangehaald op de algemene thema's die aansluiten op recent beleid.



3 Milieutechnische uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan moet voorzien in een goede ruimtelijke ordening, zoals de Wro ex art 3.1 stelt. De invulling van dit vereiste is in de jurisprudentie verder gepreciseerd. Onderstaand is per woon- en omgevingsaspect beoordeeld of en wat voor een wijziging er optreedt en of een goed woon- en leefklimaat voor zowel de omgeving als het plangebied zelf gegarandeerd is.

3.1 Milieueffectrapportage

Toetsingskader

Per 1 april 2011 is het Besluit-m.e.r. gewijzigd en in lijn gebracht met de Europese richtlijn hieromtrent (nr. 85/337/EEG). Voor deze wetswijziging kon bij de vraag of er een MER moest worden gemaakt, dan wel een mer-beoordeling moest worden uitgevoerd, worden volstaan met een toets aan de activiteiten en de bijbehorende getalsmatige grenzen uit het Besluit m.e.r. (bijlage C en D). Omdat de Europese richtlijn geen getalsmatige grenzen kent voor m.e.r.-plichtige activiteiten, zijn getalsmatige grenzen uit het Besluit-m.e.r. niet meer 'hard', maar hebben deze meer een indicatieve waarde.

Concreet betekent dit dat bij de vraag of er een m.e.r. of een mer-beoordeling dan wel een plan-m.e.r. moet worden uitgevoerd, niet zonder meer kan worden uitgegaan van de getalsmatige grenzen in kolom 2 van bijlage C en D, maar dat meer in algemene zin beoordeeld moet worden of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, waardoor het opstellen van een MER noodzakelijk zou zijn.

Een plan-m.e.r. is wettelijk verplicht wanneer:

het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor een (project)mer noodzakelijk is, dan wel waarvoor beoordeeld moet worden of een (project)m.e.r. noodzakelijk is; de activiteiten in het bestemmingsplan mogelijk leiden tot significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden (passende beoordeling noodzakelijk).

Bij een planmer gaat het om besluiten uit kolom 3 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r. Een (project- of besluit)-m.e.r. betreft een besluit op grond waarvan geen nader Besluit-m.e.r. of (beoordelings-)plichtig besluit meer nodig is. Het plan schept dus geen kader meer voor een mer-(beoordelings)plichtig besluit. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een bestemmingsplan wat in directe zin woningbouw mogelijk maakt waarvoor een m.e.r.-plicht geldt, of om een omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een veehouderij (met aanzienlijke milieugevolgen). Het betreft hier besluiten uit kolom 4 van bijlage C en D van het Besluit-m.e.r.

De wetswijziging van 1 april 2011 heeft tot gevolg dat ook onder de drempelwaarden beoordeeld moet worden of een m.e.r.-procedure doorlopen moet worden. Dit geldt zowel voor besluiten uit kolom 4 als voor besluiten (plannen) uit kolom 3 (plan-m.e.r.). In geval het project onder de drempelwaarde valt is deze beoordeling vormvrij. Dit betekent dat deze beoordeling via de officiële m.e.r.-beoordelingsprocedure kan geschieden, maar in veel gevallen zal een beoordeling in de toelichting bij het plan voldoende zijn.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft geen activiteit zoals benoemt in het Besluit-m.e.r. (Bijlage C en D). Dit betekent dat er geen sprake is van een m.e.r.-plicht en dat geen vormvrije m.e.r. beoordeling noodzakelijk is. Voor onderliggend plan kan voor de milieugevolgen op basis van de in dit hoofdstuk behandelde milieuaspecten geoordeeld worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.



3.2 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Er dient dus beoordeeld te worden:

1. Past de nieuwe functie in de omgeving?
2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Om dit gestandaardiseerd te kunnen beoordelen zijn in de VNG-brochure *Bedrijven en Milieuzonering* richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

Voor deze afstanden in de brochure geldt dat naast de factoren aard en omvang van het bedrijf deze mede afhankelijk zijn van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

Geur

Geur is één van de aspecten die de afstanden die op basis van de zonering bij *Bedrijven & milieuzonering* aangehouden moet worden. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het toetsingskader voor geur vanwege dierenverblijven van veehouderijen bij vergunningverlening. Per 1 januari 2013 vallen veel veehouderijen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit en is er met betrekking tot geur aangesloten bij de systematiek uit de Wgv. Indirect hebben de Wgv en het Activiteitenbesluit ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening. Op deze manier wordt ervoor gezorgd dat nieuwe geurgevoelige bestemmingen op een verantwoorde afstand van veehouderijen gesitueerd worden en dat nieuwe veehouderijen een passende locatie ten opzichte van gevoelige bestemmingen krijgen.

Planspecifiek

Het voornemen bestaat om het gebouw Mijndensedijk 45 in Nieuwersluis te herbestemmen. De vigerende bestemming is 'agrarisch met waarden' met functieaanduiding 'opslag'. In de directe omgeving zijn twee bestaande veehouderijen gelegen. Voor een zorgvuldige besluitvorming moet het plan op de volgende aspecten worden beoordeeld:

- Worden veehouderijen niet onevenredig in hun belangen geschaad;
- Is ter plaatse de locatie Mijndensedijk 45 sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Worden veehouderijen niet onevenredig in hun belangen geschaad?

In de directe omgeving van het toekomstige geurgevoelige object zijn de volgende veehouderijen gelegen:

- Mijndensedijk 51, melkrundvee en 20 schapen;
- Mijndensedijk 57, melkrundvee, 13 schapen en een kleine vleesvarkenstak (180).

De Wgv/Activiteitenbesluit maakt onderscheid in dieren met een minimale vaste afstand en dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld. Voor stallen waar dieren gehouden worden waarvoor geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld, zogenaamde 'vaste afstandsdieren' gelden minimum afstandseisen:



- voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 m;
- voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 m.

Als uitgangspunt wordt de grens van het bouwvlak van de veehouderij genomen, ervan uitgaande dat binnen het gehele bouwvlak de veehouder stallen kan realiseren. De veehouderij kan in zijn belangen worden geschaad als binnen 50/100 meter van de grens van zijn bouwvlak een geurgevoelig object wordt opgericht.

Het gebouw Mijndensedijk 45 is gelegen buiten de bebouwde kom en op een afstand van 28 meter van het agrarische bouwvlak Mijndensedijk 51. Omdat het gebouw Mijndensedijk 45 wordt beschouwd als een bestaand geurgevoelig object wordt de veehouderij Mijndensedijk 51 niet (extra) beperkt in de bedrijfsvoering. Daarnaast is er ook een geurverordening vastgesteld die bepaald dat tussen een bestaande veehouderij met vaste afstandsdieren en een bestaand geurgevoelig object buiten de bebouwde kom een minimale afstand geldt van 25 meter.

Ook voor eventuele uitbreiding van de veehouderij Mijndensedijk 51 met dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld moest al rekening worden gehouden met het gebouw Mijndensedijk 45. Ook voor deze categorie is er dus geen extra beperking in de bedrijfsvoering.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Voor het beoordelen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is de voorgrond- en de achtergrondbelasting van belang. De voorgrondbelasting ter plaatse van een geurgevoelig object is de geurbelasting die wordt veroorzaakt door de voor dat geurgevoelig object dominante veehouderij. De achtergrondbelasting is de totale geurbelasting ter plaatse van een geurgevoelig object veroorzaakt door alle veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. Uit onderzoek is gebleken dat de geurhinder als gevolg van de geurbelasting van één veehouderij (voorgrondbelasting) anders is dan als gevolg van de totale geurbelasting van meerdere veehouderijen (de achtergrondbelasting). Bijvoorbeeld: als één veehouderij een geurbelasting van 18 ouE/m³ op een geurgevoelig object veroorzaakt, leidt dat tot meer hinder dan indien drie veehouderijen gezamenlijk 18 ouE/m³ veroorzaken.

Een overzicht van de voorgrondbelasting en de achtergrondbelasting in relatie tot de geurhinderpercentages¹ en de milieukwaliteit is in onderstaande tabellen vermeld.

Milieukwaliteit	Geurgehinderden	Voorgrondbelasting	Achtergrondbelasting
Zeer goed	0 – 5 %	0 – 0,7 ouE/m ³	0 – 1,5 ouE/m ³
Goed	5 – 10 %	0,7 - 1,8 ouE/m³	1,5 – 3,5 ouE/m ³
Redelijk goed	10 – 15 %	1,8 - 3 ouE/m ³	3,5 – 6,5 ouE/m ³
Matig	15 – 20 %	3 – 4,5 ouE/m ³	6,5 - 10 ouE/m ³
Tamelijk slecht	20 – 25 %	4,5 – 6,5 ouE/m ³	10 - 14 ouE/m ³
Slecht	25 – 30 %	6,5 - 8,5 ouE/m ³	14 - 19 ouE/m ³
Zeer slecht	30 – 35 %	8,5 – 11,3 ouE/m ³	19 - 25 ouE/m ³
Extreem slecht	35 – 40 %	11,3 – 14,7 ouE/m ³	25 - 32 ouE/m ³

Tabel 2: Leefklimaat versus geurgehinderden versus geurbelasting niet-concentratiegebied

¹ De percentages zijn afkomstig uit het 'Geuronderzoek stallen intensieve veehouderij' (PRA Odournet, 2001). De geursituatie beschrijven wij in termen van milieukwaliteit, onderverdeeld in acht categorieën van 'zeer goed' tot 'extreem slecht'. Deze termen zijn afkomstig uit de 'GGD-richtlijn geurhinder (oktober 2002)'. Dit is beschreven in bijlage 7 van de Handreiking Wgv.



Voorgrondbelasting

Met voorgrondbelasting wordt de geurbelasting bedoeld van die veehouderij (de dominante veehouderij) welke de meeste geur bij het geurgevoelig object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtbij het geurgevoelig object is gelegen. De voorgrondbelasting is berekend met V-Stacks vergunning en bedraagt 1,5 ouE/m³, zie onderstaand de resultaten. Dit betekent een goed woon- en leefklimaat.

Naam van de berekening: Geurbelasting Mijndensedijk 45

Gemaakt op: 26-07-2018 9:35:13

Rekentijd: 0:00:01

Naam van het bedrijf: Mijndensedijk 51

Berekende ruwheid: 0,18 m

Meteo station: Schiphol

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Rand bouwblok	129 605	467 607	1,5	1,5	0,50	0,40	156

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Mijndensedijk 45	129 609	467 635	8,0	1,5

Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is niet berekend voor het opstellen van dit advies. Het aantal veehouderijen in de directe omgeving en het vergunde aantal dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld is zodanig gering dat een dergelijke berekening niet noodzakelijk is.

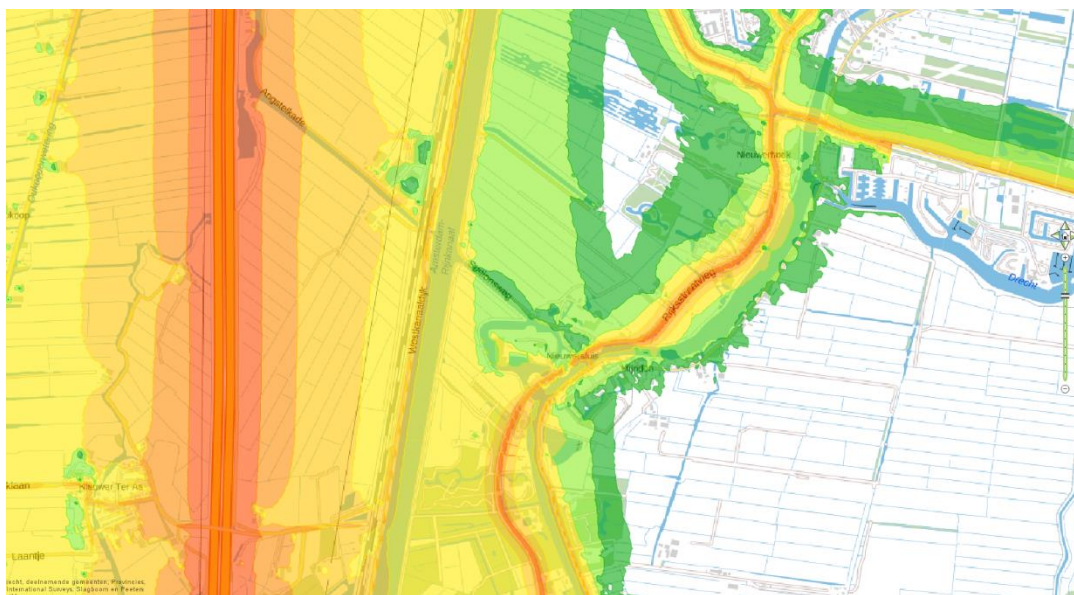
Op basis van bovenstaande conclusies vormt het aspect bedrijven & milieuzonering geen belemmering voor voorliggend plan.



3.3 Geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functies belast mogen worden. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudentie gelden aanvullende onderzoekverplichtingen.

Planspecifiek



Figuur 12. Ligging plangebied in de aandachtsgebiedenkaart voor wegverkeerslawaaï 2030. Rood is hoger dan 63 dB, donkergroen is 38-43 dB. De andere kleuren liggen binnen die range. (Bron: geoloket ODRU.nl)

Het westelijk deel van het plangebied (waar de woning komt) valt in bijgaand kaartje binnen het groen gearceerde gebied, waarbinnen de geluidsbelasting 38-43 dB is. De geluidbelasting op de voorgevel van de nieuw te realiseren woning bedraagt ten gevolge van het wegverkeer op deze weg dus maximaal $L_{den}=43$ dB. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï van 48 dB, wordt voor deze woning niet overschreden. Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

3.4 Ecologie

Per 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De nieuwe Wet natuurbescherming (Natuurwet) voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht. Er wordt beter aangesloten op de Europese regelgeving en er wordt een duidelijker onderscheid gemaakt tussen soorten die Europees beschermd zijn en Nationaal beschermde soorten.

Met de Wet natuurbescherming komt de bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij ruimtelijke ingrepen in principe bij de provincies te liggen. Dit is conform het bestuursakkoord natuur waarin is aangegeven dat de decentralisatie van de taken en bevoegdheden op het vlak van de natuurwetgeving haar beslag zal krijgen in de Wet natuurbescherming. Provincies nemen hiermee de taak over die tot nu toe werd uitgevoerd door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl). Daarmee is de provincie bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en activiteiten (hierna genoemd 'handelingen') bij Natura 2000-gebieden (de gebiedsbeschermings-



bepalingen) en dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

3.4.1 Flora en Fauna

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Indien de ontwikkeling verstoring of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.

Planspecifiek

Om te bepalen of de voorliggende ontwikkeling geen nadelige effecten voor beschermde soorten en of gebieden oplevert, is een ecologische quickscan door Watersnip uitgevoerd (zie bijlage 3). De conclusies van het onderzoek luiden:

- *Het plangebied heeft een directe relatie met het beschermde NNN-gebied, maar niet met Natura2000-gebieden (Natura2000, NNN-gebieden of ecologische verbindingzones). Er wordt geen schade toegebracht aan wezenlijke waarden of kenmerken van het NNN-gebied. Het plangebied is niet geschikt als foerageergebied voor de doelsoorten van de nabij gelegen Natura2000-gebieden. Schade aan Natura2000-doelsoorten is derhalve niet aan de orde. Gezien het feit dat de agrarische bestemming met licht agrarische opslag wordt opgeheven is voldoende aangetoond dat er geen toename van stikstof zal plaatsvinden bij de ontwikkelingen in het plangebied (zie paragraaf 2.2.1 Interne saldering, pagina 9)*
- *Voor een deel van de beschermde soorten (Bastaardkikker, Bruine kikker, Gewone pad, Kleine watersalamander, Meerkikker, Bosmuis, Bunzing, Egel, Haas, Hermelijn, Huisspitsmuis, Konijn, Ree, Veldmuis, Vos, Wezel, Aardmuis, Dwergmuis, Dwergspitsmuis en Rosse woelmuis) geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming door de provincie Utrecht. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.*
- *Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Wet natuurbescherming wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Wnb hanteert echter geen standaard periode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Vogelnesten die jaarrond beschermd worden door de Wnb, zijn niet aangetroffen of te verwachten binnen het plangebied. De bebouwing is niet geschikt als broedlocatie voor de Gierzwaluw en nesten van de Huismus zijn niet aangetroffen. Andere jaarrond beschermd nesten, zoals nesten voor roofvogels en uilen zijn in het plangebied niet aangetroffen. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.*
- *Bij de nauwkeurige dakinspectie van de bebouwing zijn geen oude of nieuwe nesten van de Huismus aangetroffen. Er zijn wel enkele huismussen aangetroffen in de haag met Haagbeuk. Voor de Huismus is het van belang dat de haag met Haagbeuk wordt herplant. Deze haag wordt gebruikt als schuilgebied voor predatoren.*
- *De Kwabaal komt voor in de omgeving van het plangebied (1-5km). Het plangebied voldoet niet aan de leefomgeving van de Kwabaal. Er zijn tijdens de visinventarisatie geen beschermde vissoorten aangetroffen in de te dempen sloot. Er worden ook geen beschermde soorten verwacht door de matige waterkwaliteit met veel blad.*
- *Uit de bureaustudie blijkt dat de Rugstreeppad (wnb-hrl / Rode lijst status 'gevoelig') voorkomt in de omgeving van het plangebied (0-1km). De Heikikker (wnb-hrl / Rode lijst status 'thans niet bedreigd') en Poelkikker (wnb-hrl / Rode lijst status 'thans niet bedreigd') komen voor in de*



wijdere omgeving van het plangebied (1-5km). Het plangebied voldoet niet aan de eisen voor deze soorten. De aanwezigheid van deze soorten worden niet verwacht binnen het plangebied.

- De beschermde Rugstreeppad is niet aangetroffen of te verwachten in het plangebied. Op het moment dat er werkzaamheden gaan plaatsvinden kan het plangebied mogelijk wel geschikt worden als voortplantings- en overwinteringsgebied voor de Rugstreeppad. Geadviseerd wordt te voorkomen dat er gedurende de voortplantingsperiode (globaal half april – augustus) water stagneert en er plassen en poelen ontstaan waar de Rugstreeppad haar eieren in af kan zetten. Tevens dient voorkomen te worden dat er lang zand/grond braak ligt gedurende de overwinteringsperiode (globaal van november – maart). Dit om ingraven voor overwintering te voorkomen.
- Na het aanleggen van broeihopen heeft de heer Tober de Ringslang gesignaleerd in het plangebied. De plek waar hij broeihopen heeft aangelegd voor de Ringslang is dermate ver van het plangebied verwijderd dat er geen verstoring van de Ringslang zal plaatsvinden.
- Uit de bureaustudie blijkt dat de Boommarter (wnb-andere soorten / Rode lijst status 'kwetsbaar') en Waterspitsmuis (wnb-andere soorten / Rode lijst status 'kwetsbaar') voor kunnen komen in de omgeving van het plangebied (0-1km). De Das (wnb-andere soorten / Rode lijst status 'thans niet bedreigd') en Noordse woelmuis (wnb-hrl / Rode lijst status 'kwetsbaar') komen voor in de wijdere omgeving van het plangebied (1-5km).
- Uit de bureaustudie blijkt dat verschillende beschermde vleermuissoorten voorkomen in de omgeving van het plangebied, zoals Gewone dwergvleermuis, Gewone grootoorvleermuis, Laatzvlieger, Meervleermuis, Rosse vleermuis, Ruige dwergvleermuis en Watervleermuis (0-1km), Baardvleermuis en Kleine dwergvleermuis (1-5km). De gebouwen in het plangebied verkeren in een staat dat deze geen goed onderkomen bieden voor gebouwbewonende vleermuizen. De muren hebben geen spouw. De eventuele verblijfplaatsen onder de dakpannen staan onder invloed van wind en regen. De bomen die verwijderd zullen worden hebben geen holtes voor een verblijf voor boombewonende vleermuizen.
- Foerageergebied is alleen beschermd indien het van groot belang is voor de functionaliteit van de verblijfplaatsen van de soorten, doordat er onvoldoende alternatieven aanwezig zijn. Na het verwijderen van een minimaal aantal bomen blijft er genoeg foerageergebied aanwezig. Geadviseerd wordt om zo min mogelijk bomen te verwijderen en in plaats daarvan een aantal bomen op te kronen. Hiermee wordt mogelijk hetzelfde effect, dat nodig is voor het rieten dak en de zonnepanelen, bereikt..

Op basis van bovenstaande conclusies en aanbevelingen vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor de vaststelling het bestemmingsplan.

3.4.2 Natuurgebieden

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen (extern) effect hebben op nabijgelegen natuurgebieden. De gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet vindt plaats via de Natura 2000-gebieden met Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Daarnaast zijn de provincies verantwoordelijk voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Dit is de vroegere Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarische gebied.

In het Natuurnetwerk Nederland liggen bestaande natuurgebieden (waaronder de 20 Nationale Parken) en nieuwe natuurgebieden, landbouwgebieden beheerd volgens agrarisch natuurbeheer, alle Natura 2000-gebieden en alle grote wateren van Nederland (meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee).

Stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden

Op 15 juni 2015 is het Programma Aanpak Stikstof (PAS) vastgesteld. Het PAS bevat maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden. Een gedeelte van de toekomstige afname van



stikstofdepositie kan vervolgens worden opgevuld door economische activiteiten die leiden tot een toename van stikstofdepositie. In de praktijk blijkt echter dat de afname van stikstofdepositie als gevolg van de maatregelen niet gegarandeerd kan worden. Daarom heeft op 29 mei 2019 de Raad van State een uitspraak gedaan waarin de Raad oordeelt dat het PAS niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt.

Het uitgangspunt is sindsdien nog steeds dat voor nieuwe initiatieven aangetoond moet worden dat er geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofemissies en -deposities ontstaan als gevolg van het initiatief. Het instrument waarmee de stikstof berekend kan worden is de AERIUS Calculator (update april 2020).

Planspecifiek

In de QuickScan werd beoordeeld dat een stikstofberekening niet nodig is. In overleg met de gemeente is toch besloten om een Aeriusberekening uit te voeren.

Om te beoordelen of de beoogde ontwikkeling geen belasting voor nabijgelegen natuurgebieden oplevert door extra stikstofbelasting is een Aeriusberekening uitgevoerd, zie bijlage 4. De samenvatting en conclusie van het onderzoek luidt:

De Aeriusberekening is uitgevoerd om te bepalen of sloop van een opslagschuur/woning en nieuwbouw van een woning aan Mijndensedijk 45 te Nieuwersluis geen nadelige effecten oplevert voor Natura 2000-gebieden in de omgeving.

In de nabije omgeving ligt het natuurgebied Oostelijke Vechtplassen op ca. 1 km afstand. Op 8 km is het gebied Botshol gelegen. Er is door middel van de Aeriusscalculator bepaald of de stikstofdepositie op deze Natura 2000-gebieden of verder gelegen gebieden hoger is dan de maximaal toegestane waarde van 0,00 mol/ha/jr.

Voor het invoeren van de gegevens is uitgegaan van de sloop van een tot woning verbouwde opslagschuur en de nieuwbouw van één woning. Er is gerekend met het extra verkeer naar de bouwplaats voor personeel en materiaal. Ook is het gebruik van een hijskraan en laadschop/graafmachine op de bouwplaats meegerekend. Daarnaast is het verkeer in de gebruiksfase meegerekend omdat een nieuwe woonbestemming betreft. De berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

De conclusie is dat voor alle onderdelen de activiteit niet leidt tot een toename van stikstof op de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Er is voor het plan dan ook geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk en de Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de uitvoering en exploitatie van het plan.

Het aspect stikstofdepositie op natuurgebieden vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

3.5 Bodemkwaliteit

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.



Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in de ontwikkeling van een woning ter plaatse van een opslagschuur. Om te bepalen of de milieu-hygiënische bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is een bodemonderzoek uitgevoerd door Inventerra, zie bijlage 5. De conclusie luidt als volgt:

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot een mogelijke verontreinigingssituatie in de bodem, namelijk onverdacht voor bodemverontreiniging.

Uit de resultaten van het verkennend en aanvullend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- In de zandige bovengrond (MM1) zijn lichte verontreinigingen aangetoond met zink, kwik, lood en PAK.*
- In de kleiige bovengrond (MM2 en MM3) zijn lichte verontreinigingen aangetoond met lood, zink en kwik.*
- De zandige ondergrond bij boring 01 direct achter de woning (MM4) is sterk verontreinigd met koper, lood en PAK, matig verontreinigd met zink en licht verontreinigd met minerale olie en enkele overige zware metalen.*
- De kleiige ondergrond (MM5) is licht verontreinigd met enkele zware metalen.*
- Bij het uitgevoerde aanvullend (inkaderend) onderzoek ter plaatse van en rondom boring 01 zijn zowel verticaal als horizontaal ten hoogste lichte verontreinigingen met zware metalen en/of PAK vastgesteld.*
- In het grondwater op de onderzoekslocatie (peilbuis 01) zijn licht verhoogde concentraties barium en naftaleen aangetoond.*

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek dient de hypothese 'onverdacht voor verontreiniging' verworpen te worden, vanwege de aangetoonde verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater. De licht verhoogde concentratie barium in het grondwater wordt als een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde beschouwd.

Ten aanzien van de matig tot sterke verontreiniging met PAK en zware metalen in de ondergrond ter plaatse van boring 01 kan geconcludeerd worden dat sprake is van een "spot" met een beperkte omvang, aangezien bij het inkaderend onderzoek zowel verticaal als horizontaal geen sterke verontreiniging meer is vastgesteld. De oorzaak van de verontreiniging is niet bekend.

De aangetoonde verhoogde gehalten in de overige mengmonsters zijn zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen ons inziens niet noodzakelijk worden geacht. De gemeten gehalten komen overeen met de verwachting op basis van de bodemkwaliteitskaart, te weten "Industrie".

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de huidige en de toekomstige bestemming.

De omgevingsdienst geeft aan dat aangezien de grond aanzienlijk sterker verontreinigd is dan de directe omgeving, deze grond op basis van het zorgplichtbeginsel uit de Wet bodembescherming (artikel 13), bij vrijkomen niet op de locatie mag worden hergebruikt. Indien deze grond vrijkomt dient de grond derhalve te worden afgevoerd naar een daartoe geschikte bestemming (grondreiniger of stortplaats of bestemming voor hergebruik elders). Hoewel er conform de Wet bodembescherming geen sprake is van een saneringsplicht, kunnen de verontreinigingen kunnen in de toekomst belemmerend werken bij grondverzet. Daarnaast kan het een negatief effect hebben op de waarde van de grond. Daarom is het wellicht zinvol om de voorkomende matige en sterke verontreinigingen toch te verwijderen (saneren).

Bovenstaande opmerkingen in acht nemende, vormt het aspect bodemkwaliteit geen belemmering voor de woonbestemming.



3.6 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 1. Grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³
Fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³

In het kader van een goede ruimtelijke ordening en op basis van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Planspecifiek

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM-criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Voorliggend plan betreft het wijzigen van de bestemming voor het oprichting van één burgerwoning op een bestaand agrarisch bouwvlak. De ontwikkeling blijft ruim onder de NIBM-norm en nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

Aanvullend is bepaald wat de huidige luchtkwaliteit is in en nabij het plangebied. Hiervoor is de website luchtmeetnet.nl geraadpleegd. Navolgende afbeeldingen tonen de meetresultaten ten aanzien van fijnstof en stikstofdioxide in 2018.





Figuur 13. Van boven naar beneden: concentratie stikstof (NO₂), concentratie fijnstof PM_{2.5} en concentratie fijnstof PM₁₀. Plangebied nabij zwarte pijl. (Bron: NSL Monitoringstool)

De stikstofkaart toont dat in het plangebied een concentratie van stikstof onder de 35 µg/m³ aanwezig is. De fijnstofkaart toont dat in het plangebied een concentratie van fijnstof PM 2,5 onder de 20 µg/m³ aanwezig is en een concentratie van fijnstof PM 10 onder de 35 µg/m³. Deze waarden blijven ruim onder de grenswaarden.

Geconcludeerd kan worden dat de bestaande en toekomstige luchtkwaliteit voldoende is. Het plan blijft onder het NIBM-criterium. Tevens zal het beëindigen van de agrarische activiteiten en het omzetten naar de functie 'wonen' leiden tot minder vervoersbewegingen en daardoor tot een verbetering voor wat betreft de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

3.7 Externe Veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen; (*Bevi staat voor Besluit externe veiligheid inrichtingen*)
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;



- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico. Deze begrippen worden hieronder toegelicht.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is, dit risico moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico des te zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedsfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Voor sommige transportassen wordt rekening gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke



veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Planspecifiek

Om te beoordelen of er Externe Veiligheidsrisico's zijn is de risicokaart van de provincie geraadpleegd.



Figuur 14. Uitsnede risicokaart. Plangebied nabij pijl. (Bron: IPO)

Transport gevaarlijke stoffen en buisleidingen

Er zijn geen transportroutes of buisleidingen in de directe omgeving van het plangebied..

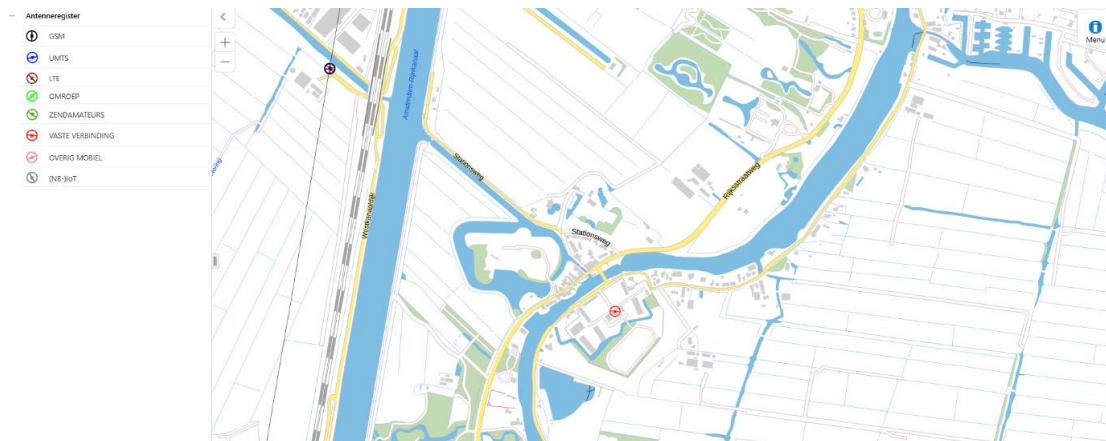
Bevi-inrichtingen en overige veiligheidsrisico's

Er zijn eveneens geen bevi inrichtingen of overige bedrijven met relevante veiligheidsrisico's in de omgeving.

Elektromagnetische straling

Uit de gegevens op de website van het antenneregister (www.antenneregister.nl) blijkt dat in het plangebied een zendmast aanwezig is. Een straalverbinding, ook wel vaste verbinding of point-to-point-straalverbinding genoemd, is een communicatieverbinding die gebruikmaakt van radiogolven. Een vaste verbinding wordt altijd opgezet tussen twee vaste punten: een zend- en ontvangstantenne. Deze zijn bevestigd aan een mast of op een gebouw. Omroepen en providers maken vooral gebruik van deze verbindingen. In het bestemmingsplan is de vaste verbinding gelijk als in de bestaande situatie mogelijk gemaakt in de planregels. Er gelden geen overige randvoorwaarden of risico's die van toepassing zijn op het plan.





Figuur 15. Overzicht bronnen elektromagnetische straling. (Bron: antenneregister.nl)

Het aspect Externe Veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

3.8 Archeologie

Per 1 juli 2016 geldt de Erfgoedwet, één integrale wet die betrekking heeft op museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Deze Wet vervangt de Monumentenwet 1988. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (over behoud en beheer van het archeologische erfgoed) blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie.

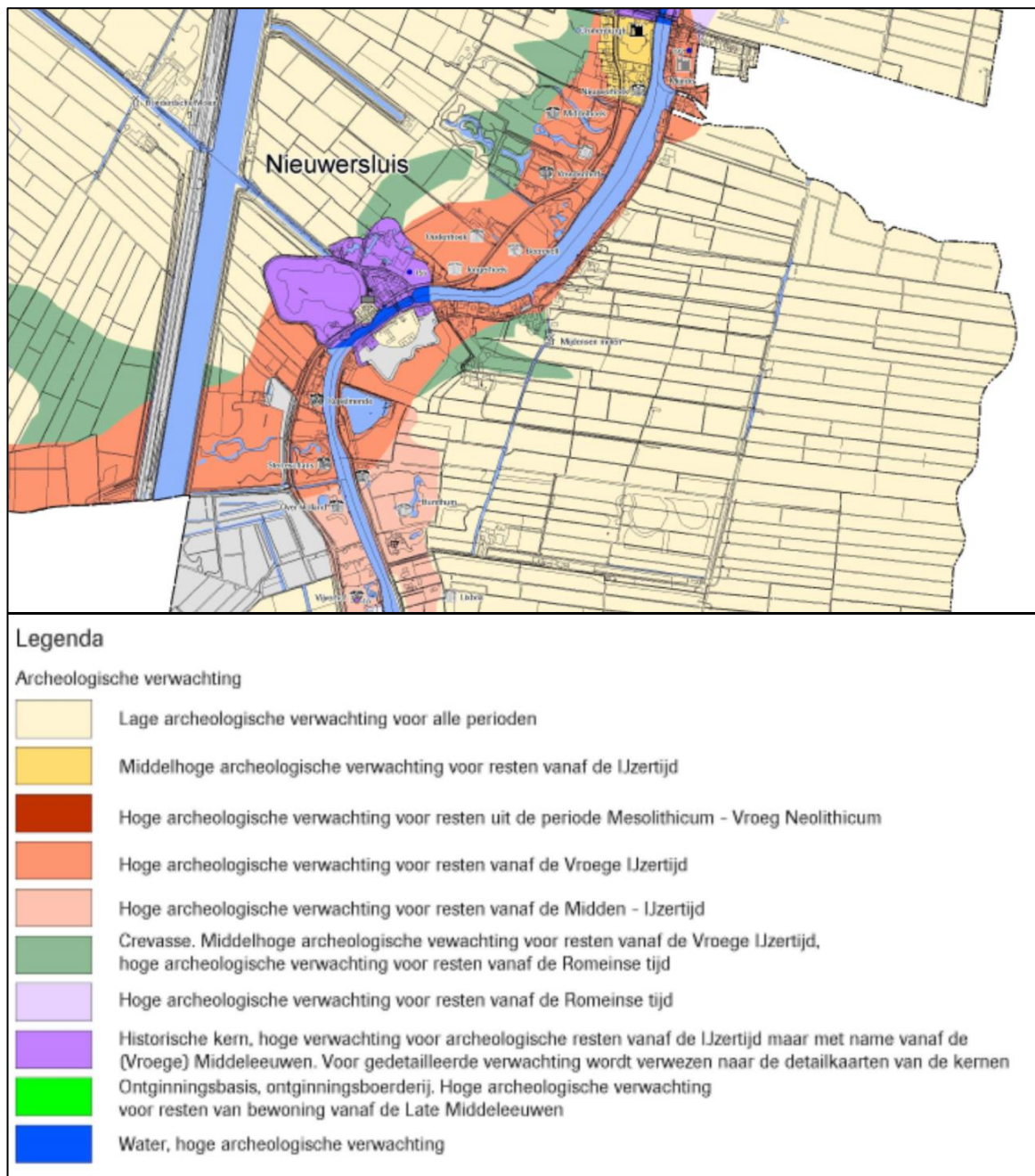
De bescherming van archeologische waarden wordt door de Erfgoedwet grotendeels bij de gemeenten neergelegd. Gemeenten zijn sinds 2007 verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen. De bescherming van archeologische waarden krijgt gestalte door het opnemen van voorschriften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

Daarnaast zijn op basis van de Erfgoedwet mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

Voor de zone tussen de Mijndensedijk en het bouwvlak geldt de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 4'. Deze bestemming wordt consoliderend overgenomen in deze partiele herziening van het bestemmingsplan. Binnen de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 4' vinden geen bouwactiviteiten plaats in het kader van de partiele herziening.





Figuur 16. Uitsnede kaartbijlage 4b bij Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Stichtse Vecht

3.9 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.



Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden, en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water.

In het Nationaal Waterplan staan 5 ambities centraal. Nederland moet de veiligste delta in de wereld blijven. Deze ambitie wordt vooral ingevuld door onze veiligheidsnormen tegen overstromingen te vernieuwen. Het kabinet kiest voor een grotere inzet op verbetering van de waterkwaliteit (meststoffen, bestrijdingsmiddelen, medicijnresten, microplastics), zodat de Nederlandse wateren schoon en gezond zijn en er genoeg zoet water is. Verder wil het kabinet dat Nederland klimaatbestendig en waterrobuust wordt ingericht, dat Nederland een gidsland is en blijft voor watermanagement en -innovaties. Dat is gunstig voor onze economie en ons verdienvermogen. Tot slot wil het kabinet stimuleren dat Nederlanders waterbewust leven.

Keur AGV

In de Keur staan regels van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Hiermee willen we de volgende doelen bereiken:

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

De Keur gaat kortom over het gebruik en onderhoud van water, oevers en dijken. En welke middelen het waterschap heeft om zijn werk goed te doen.

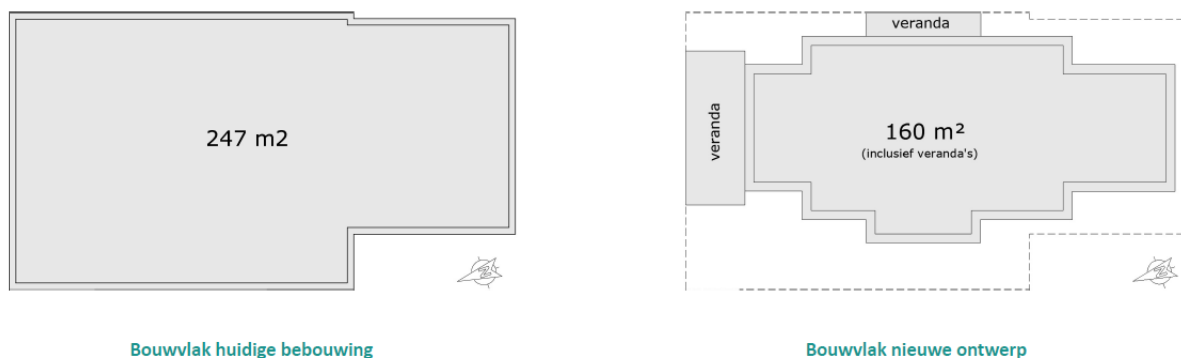


Planspecifiek

Voor het plangebied is de Keur AGV 2019 van toepassing.

Watercompensatie

Bij de voorgestane ontwikkeling neemt de verharding op het perceel niet toe. Het grondoppervlak van de woning neemt met ca. 87 m² af, zie onderstaande figuur. Watercompensatie is dan ook niet noodzakelijk.



Bouwvlak

Figuur 17. Plattegrond bestaande en toekomstige bebouwing (Bron: architect Remco Gonggrijp)

Materialen

Het gebruik van uitloogbare materialen zal in het plan zo veel mogelijk beperkt worden. Er zullen geen uitloegende materialen gebruikt worden waardoor oppervlaktewater via hemelwaterafvoer verontreinigd kan worden.

Waterkering en of watergangen

Een bestaande sloot wordt verlegd. De nieuwe sloot zal gegraven worden alvorens de bestaande sloot gedempt wordt. Het areaal oppervlaktewater zal door het aanleggen van de meanderende sloot toenemen. In de bestaande situatie heeft de sloot een oppervlakte van 60 m², de nieuwe sloot wordt 90 m². Het talud van de nieuwe sloot zal voor zover mogelijk flauw (1:3 of flauwer) aangelegd worden ten behoeve van natuurvriendelijke oevers.

Het westelijk deel van het plangebied ligt in of een waterkering. Het plan houdt geen wijziging van de waterkering of onderhoudbaarheid van de waterkering in.

Waterafvoer

Het afvalwater van de woning zal op de bestaande riolering aangesloten worden. Het hemelwater zal afgekoppeld worden en naar de sloot geleid worden.

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

3.10 Verkeer en parkeren

Verkeer en parkeren is een wezenlijk onderdeel van een goede ruimtelijke ordening. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat een plan voorziet in voldoende parkeermogelijkheden. Hierbij geldt doorgaans dat de omgeving niet nadelig belast mag worden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.



Ten tweede dient beoordeeld te worden of de bestaande infrastructuur toereikend is voor de beoogde ontwikkeling en dat er als gevolg van de ontwikkeling geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

Planspecifiek

Voor een vrijstaande woning in buitengebied is de parkeernorm maximaal 2,8 pp. Er is voldoende ruimte op eigen terrein om in de parkeerbehoefte te voorzien.

Het aspect Verkeer en Parkeren vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

3.11 Duurzaamheid

Provinciaal beleid

De provincie stelt in de provinciale interim omgevingsverordening:

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

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

De opgaven voor klimaatneutraliteit zijn:

- het energiegebruik sterk verminderen door besparingen en innovaties;
- de energie die we nog nodig hebben duurzaam opwekken;
- energie- of warmte vragende en energie- of warmte leverende functies bij elkaar brengen.

Ambitie gemeente

In het addendum op het collegewerkprogramma is de ambitie vastgelegd om in 2040 klimaatneutraal te zijn. De ambitie is als volgt ingevuld: Op het grondgebied van de gemeente Stichtse Vecht wordt in 2040 evenveel energie duurzaam opgewekt als aan energie wordt verbruikt.

Woonvisie 2017-2022

- In de Woonvisie betekent duurzaamheid aandacht voor duurzaam bouwen door het verminderen van de milieubelasting van de woning (energiebesparing), zowel tijdens het bouwproces als daarna.
- De gemeente Stichtse Vecht heeft de ambitie bij nieuwbouw NOM-woningen te realiseren. Dit houdt in dat over het hele jaar de opwekking van energie gelijk is aan het totale energieverbruik van een woning.
- Wanneer de gemeente zelf geen eigenaar is van de grond, worden ontwikkelaars gestimuleerd duurzame (NOM) ontwikkelingen te initiëren. De gemeente laat de ambitie zwaar wegen bij haar keuze voor een projectontwikkelaar. Afspraken hierover worden vastgelegd in anterieure overeenkomsten.

Opties voor verduurzaming:

- Zongericht bouwen: Met zongericht bouwen kan de zon optimaal worden benut door vergrote glasgeveldelen een oriëntatie te geven tussen het zuidoosten en zuidwesten. Op deze manier kan de zon in de winter worden gebruikt voor verwarming en kunnen zonnepanelen maximaal opwekken. Om oververhitting te voorkomen door de invloed van de zon, wordt aan geraten een vaste overstek (zonwering) toe te passen.



- Extra isolatie en een uitstekende naad- en kierdichting boven de wettelijke eis. Door in de gehele woning extra isolatie en verbeterde naad- en kierdichting toe te passen, kunnen energieverliezen worden beperkt. Let hierbij vooral op dat gekozen wordt voor beide, aangezien het rendement van beide stijgt bij gezamenlijke toepassing.
- Een collectieve bodemwarmtepomp: Een warmtepomp kan als bron gebruik maken van lucht of bodem. Bodem als energiebron heeft een beter rendement. In combinatie met PV-panelen kan de benodigde energie van externe bronnen tot een minimum beperkt worden. Door een collectieve bodemwarmtepomp worden schaalvoordelen benut en kan gebruik worden gemaakt van zonnewarmte waardoor de warmtepomp alleen bij te onvoldoende zonne-energie zal functioneren.
- Zonnecollector: Een zonnewarmte systeem kan optimaal jaarlijks circa 50% van de warmtapwater behoefte verzorgen. Een combinatie van de zonnecollector met een warmtepomp is ideaal door de structurele verhoging van het rendement van de warmtepomp en hiermee de energiebehoefte van de warmtepomp.
- PV-panelen: Door elektriciteit duurzaam op de eigen woning op te wekken kan worden bespaard op inkoop en elektriciteit en de energiebelasting.

Planspecifiek

Voorliggend plan zal vanzelfsprekend voldoen aan de BENG normen uit het bouwbesluit. Daarnaast zal de woning gasloos en CO₂ neutraal functioneren door middel van zonnepanelen en een warmtepomp. Bij de realisatie van de woning zal, op basis van het programma GPR-gebouw voor de thema's Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde minimaal een score van gemiddeld acht behaald worden.



4 Juridische planbeschrijving

4.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'partiële herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord, Mijndensedijk 45 Nieuwersluis' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is gericht op het wijzigen van de bestemming Agrarisch met waarden naar de bestemming Wonen. Het bestaande bouwvlak voor Agrarisch wordt gewijzigd om de nieuwe te bouwen woning op de locatie mogelijk te maken. Het bouwvolume neemt daarbij niet toe.

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan ter plaatse 'Landelijk Gebied Noord'. Ook zijn de vereisten die de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening aan een bestemmingsplan stellen als uitgangspunt gehanteerd.

Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

4.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel is bebouwing uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (met name de maximale goot- en/of bouwhoogte).

De verschillende bestemmingen bevatten, indien nodig, specifieke gebruiksregels. Per bestemming is daarnaast bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan. In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels;
- algemene afwijkingsregels;



- algemene wijzigingsregels;
- overige regels.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

4.3 De bestemmingen

In het plangebied zijn verschillende bestemmingen weergegeven. Hieronder wordt een nadere beschouwing gegeven van deze bestemmingen.

Artikel 3 Agrarisch met waarden

De bestemming Agrarisch met waarden is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord. De bestemming is veréenvoudigd omdat er in dit wijzigingsplan geen bouwvlak aanwezig is in de bestemming Agrarisch met waarden. Daarom komen veel regels te vervallen.

Artikel 4 Tuin

De bestemming Tuin is overgenomen uit het nabij gelegen ontwerpbestemmingsplan Nieuwesluis. De bestemming is veréenvoudigd omdat een aantal functieaanduidingen en de daarbij behorende bouwregels niet van toepassing zijn op deze locatie. Deze bestemming is opgenomen om het bouwvolume aan bijgebouwen te beperken en op een specifieke locatie in het plangebied toe te staan.

Artikel 4 Recreatie

De bestemming Recreatie is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord. De bestemming is veréenvoudigd omdat een aantal functieaanduidingen en de daarbij behorende bouwregels niet van toepassing zijn op deze locatie. Daarom komen veel regels te vervallen.

Artikel 5 Wonen

De bestemming Wonen is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord. De bestemming is aangepast zodat de beoogde ontwikkeling uitvoerbaar is binnen het plan. De bestemming Wonen maakt één woning mogelijk. Voorts is bedrijf aan huis mogelijk en een Bed en Breakfast. Dit volgt eveneens uit het vigerende bestemmingsplan. In het plan is ook opgenomen dat ondergrondse bebouwing niet meegeteld wordt in het bebouwingsoppervlak.

Artikel 6 Waarde – archeologie 4

Deze dubbelbestemming geeft aanvullende voorwaarden voor werkzaamheden in de bodem op de enkelbestemmingen om eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen. De indeling naar waarde komt overeen met de verwachtingswaarde zoals die voor het gemeentelijk grondgebied onderzocht is. Per archeologische waarde worden verschillende beschermingsniveaus voorgeschreven. In voorliggend plangebied komen enkel de Waarde Archeologie 4 voor.

Artikel 7 Waarde - cultuurhistorie 1 en 4 – Waarde - Landschap

Deze dubbelbestemmingen geven aanvullende voorwaarden voor werkzaamheden op de enkelbestemmingen die aantasting van de cultuurhistorische waarde kan inhouden. In de dubbelbestemming Waarde – Landschap is bijvoorbeeld de plek en het totale oppervlakte aan bijgebouwen geregeld om aantasting van het waardevolle landschap te beperken. In hoofdstuk 2 en 3 is toegelicht hoe rekening is gehouden met deze waarden en dat er dus geen strijdigheid ontstaat met deze dubbelbestemmingen.



5 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

Naast ruimtelijke uitvoerbaarheid wordt de beoogde ontwikkeling van het plangebied ook getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd.

Er wordt een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer van het plan. Hiermee zijn kosten en risico's gedeeld. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor zover relevant voorgelegd aan de betrokken diensten van het rijk, waterschap en gemeente. Zowel het waterschap als de provincie hebben inhoudelijk gereageerd op het plan. Beide opmerkingen betroffen verduidelijking of actualisering van het beschreven beleid en de beschreven maatregelen. De toelichting is hierop aangevuld. De planregels en verbeelding van het bestemmingsplan zijn niet gewijzigd.

Tijdens de ontwerpfase in het kader van art 3.8 Wro en volgens afdeling 3.4 van de Awb wordt het plan ter inzage gelegd. Een ieder wordt gedurende deze periode in de gelegenheid een zienswijze op het plan in te dienen.



6 Bijlagen

1. Ontwerp Woonhuis te Nieuwersluis, Mijndensedijk 45, Remco Gongrijp Architect, 16 februari 2021
2. Landschapsadvies, Bureau Land-id, 11 december 2019
3. Ecologische quickscan Flora en Fauna, Watersnip v.o.f., projectnummer: 19A099, december 2020
4. Aeriusberekening, Plannen-makers, projectnummer: PM19047, 21 augustus 2020
5. Verkennend bodemonderzoek, Inventerra, rapportnummer 19-2402-R01AvH, 6 maart 2020

