

Bestemmingsplan

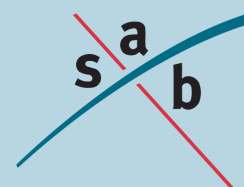
Nigtevechtseweg 186-188

Gemeente Stichtse Vecht

Datum: 24 februari 2012

Projectnummer: 80969.02

ID: NL.IMRO.1904.BPngtvchtswg188VLD-OH01



Toelichting

INHOUD

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Beleidskaders	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Rijksbeleid	7
2.3	Provinciaal beleid	12
2.4	Gemeentelijk beleid	16
3	Plangebied	18
3.1	Functionele inrichting	18
4	Uitvoerbaarheid	19
4.1	Inleiding	19
4.2	Milieuaspecten	19
4.3	Water	23
4.4	Natuurwaarden	26
4.5	Archeologie	27
4.6	Verkeer	28
4.7	Economische uitvoerbaarheid	28
5	Wijze van bestemmen	30
5.1	Algemeen	30
5.2	Artikelsgewijze bespreking	32
5.3	Bestemmingen	33
6	Procedure	35
6.1	Inspraak	35
6.2	Overleg	35
6.3	Zienswijzen	35

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Nigtevechtseweg 186-188 is De Willigen Logies gevestigd. De Willigen Logies voorziet in recreatievoorzieningen bij een agrarisch bedrijf. Deze worden omschreven als niet-agrarische nevenactiviteiten en zijn ondersteunend aan de agrarische bedrijfsvoering.

De Willigen Logies is voornemens uit te breiden door een deel van de bedrijfsgebouwen anders te gaan gebruiken. Er komen geen gebouwen bij, maar het betreft een wijziging van het gebruik. Tevens neemt de omvang van de recreatieappartementen toe, waardoor zij niet meer door middel van het vigerende bestemmingsplan direct zijn toe te staan. De recreatie betreft een nevenactiviteit en is ondergeschikt aan het agrarisch bedrijf. Door de Agrarische Beoordelingscommissie is onderzoek verricht of daadwerkelijk sprake is van een nevenactiviteit. Uit dit onderzoek is gebleken dat het merendeel van de inkomsten worden gegenereerd uit het agrarisch bedrijf. Daarnaast wordt in dit plan het bouwvlak aan de noordzijde van het perceel gecorrigeerd. Dit vlak is met de herziening van het bestemmingsplan landelijk gebied (Loenen 2003) ten onrechte gewijzigd. Op verzoek van de provincie Utrecht is de oorspronkelijke ligging van het bouwvlak in dit plan weer opgenomen.

Om deze functieverandering planologisch-juridisch mogelijk te maken is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. Dit sluit aan bij bestaand provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

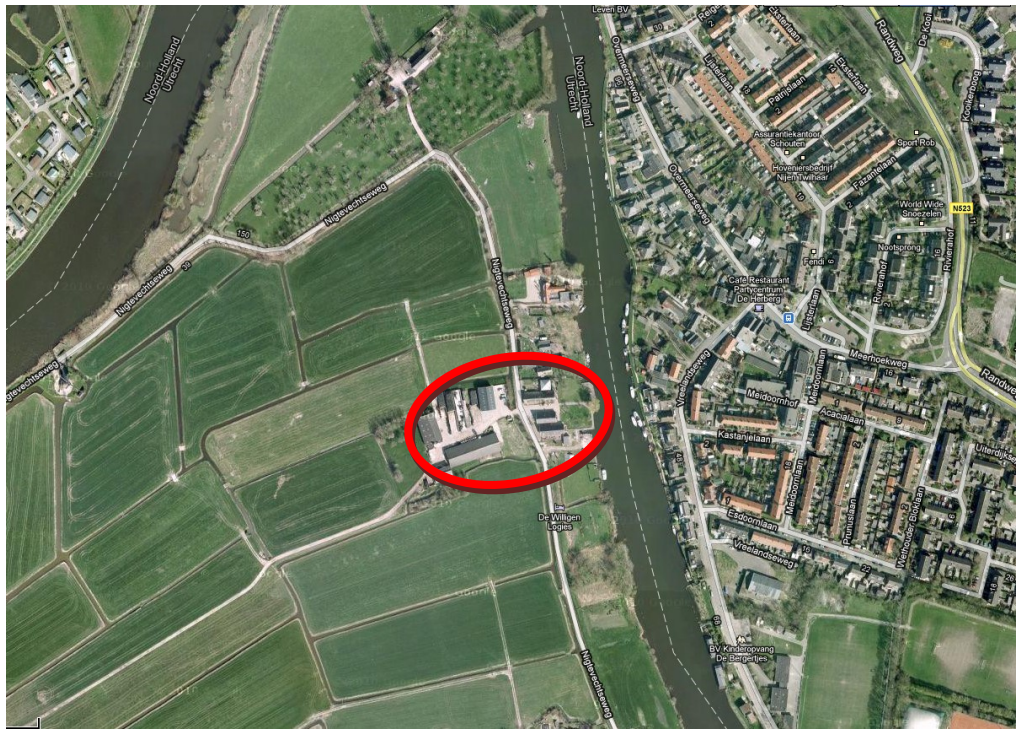
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen langs de westzijde van de rivier de Vecht tussen de kernen Nigtevecht en Vreeland in de gemeente Stichtse Vecht.



Situering van het plangebied aan de westzijde van rivier de Vecht tussen de kernen Nigtevecht en Vreeland (bron: Google maps)

Het plangebied betreft het gehele perceel Nigtevechtseweg 188. De ligging van het perceel is op het onderstaande luchtfoto weergegeven.



Globale ligging van het plangebied aan de Nigtevechtseweg (bron: Google maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt momenteel het volgende bestemmingsplan:

- a Bestemmingsplan landelijk gebied, vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Loenen op 1 juli 2003.

De gronden van het plangebied hebben in dit bestemmingsplan de bestemmingen 'grondgebonden veehouderij' waarop bijgebouwen zijn toegestaan.

Het voorliggende bestemmingsplan treedt in de plaats van het bovenstaande bestemmingsplan in zoverre deze betrekking heeft op het plangebied.

1.4 Leeswijzer

In de toelichting komen achtereenvolgens verschillende onderdelen aan de orde. Na dit inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de relevante beleidslijnen samengevat. Hoofdstuk 3 gaat in op het plangebied en het plan. De uitvoerbaarheid wordt in hoofdstuk 4 beschreven. In hoofdstuk 5 komen de juridische aspecten aan bod waarbij zowel aandacht is voor de achtergrond als voor de systematiek van de regeling. Tot slot geeft hoofdstuk 6 aan op welke momenten participatie in de bestemmingsplanprocedure plaatsvindt.

Naast de toelichting bestaat het bestemmingsplan uit de regels (voorschriften) en de verbeelding (plankaart) (analoog en digitaal).

2 Beleidskaders

2.1 Inleiding

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

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nota Ruimte

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

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

In de Nota Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. De Nota Ruimte legt de begrenzing van het Groene Hart vast. Het plangebied maakt onderdeel uit van dit Groene Hart. De kernkwaliteiten betreffen de besloten oeverwal met vele buitenplaatsen, de openveenplassen en het veenweidekarakter. De Nota Ruimte staat het voortzetten van agrarisch grondgebruik in de veenweidegebied voor om zodoende de kernkwaliteiten van dit gebied in stand te houden. Daarnaast ziet de Nota Ruimte toe op het scheppen van ruimte voor de recreatiesector om te kunnen anticiperen op de veranderende behoefte van de samenleving en om zich tot een economische drager van het platteland te ontwikkelen. De functies die door het voorliggende bestemmingsplan juridisch-planologisch worden geregeld, sluiten hierop aan. Het uitbreiden van recreatievoorzieningen als niet-agrarische nevenactiviteiten vormt een financiële ondersteuning voor het uitoefenen van de veehouderij. Op deze wijze wordt de kernkwaliteit van het veenweidekarakter gewaarborgd en wordt ruimte geboden voor de recreatiesector als drager van het platteland.

Het plangebied maakt eveneens onderdeel uit van de nationale landschappen 'Nieuwe Hollandse Waterlinie' en de 'Stelling van Amsterdam'. Het beleid richt zich op het behoud en de ontwikkeling van de kernkwaliteiten. 'Behoud door ontwikkeling' vormt het uitgangspunt voor het ruimtelijke beleid. Daarnaast is de Nieuwe Hollandse Waterlinie aangewezen als robuuste ecologische verbinding om de ruimtelijke samenhang van de Ecologische Hoofdstructuur op (inter)nationaal niveau te verbeteren. De ecologische functie van de Waterlinie moet, in combinatie met de

cultuurhistorische en landschappelijke waarden, worden versterkt. Een van deze landschappelijke waarden is het open veenweidegebied, waarvan de kernkwaliteiten door de functies die door het voorliggende bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt in stand gehouden worden.

Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan op de ingezette beleidslijn van de Nota Ruimte.

2.2.2 Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

Op grond van artikel 2.3, lid 2, van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten structuurvisies niet alleen beleid bevatten, maar tevens laten zien hoe men zich voorstelt dat deze voornemens zullen worden gerealiseerd. Hiertoe heeft het kabinet in juni 2008 de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid vastgesteld. De paragraaf geeft inzicht in welke nationale belangen het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het Rijk deze wil verwezenlijken. In het bijzonder welke belangen zullen worden gewaarborgd in de AMvB Ruimte. De Realisatieparagraaf krijgt de status van structuurvisie en wordt als het ware toegevoegd aan de Nota Ruimte en overige PKB's. In de realisatieparagraaf is de volgende Nationale Ruimtelijke belangen uit de Nota Ruimte opgenomen die voor het voorliggende bestemmingsplan van belang is:

Aanpassing toeristisch-recreatieve voorzieningen in het landschap aan veranderde behoefte en vergroting toeristisch-recreatieve mogelijkheden in het landschap.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding van toeristisch-recreatieve mogelijkheden in het landschap en is daardoor niet in strijd met de belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

2.2.3 Ontwerp AMvB Ruimte

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

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

De minister heeft voor een beperkt aantal gevallen besloten tot inzet van de AMvB-bevoegdheid, waarmee de nationale belangen tot op bestemmingsplanniveau worden geborgd. Het gaat om negen onderwerpen ontleend aan onder andere de Nota

Ruimte. De eerste tranche bevat het raamwerk van de AMvB en de beleidskaders ten aanzien van de negen onderwerpen.

Vanuit de eerste tranche zijn de onderwerpen EHS en Nationale Landschappen van belang voor het plangebied. Voor de EHS geeft de AMvB aan dat wordt ingezet op behoud van en het tegengaan van aantasting van de ecologische waarden van de Ecologische Hoofdstructuur. Het voorliggende bestemmingsplan sluit op dit onderdeel van de AMvB aan, doordat de functies die het voorliggende bestemmingsplan mogelijk maakt een bijdrage leveren aan het in stand houden van het kenmerkende veenweidelandschap terwijl de ecologische waarden van de EHS in het plangebied (o.a. de Vecht als ecologische verbindingzone) hierbij niet worden aangetast.

Ten aanzien van het onderdeel Nationale Landschappen geldt dat het plangebied gelegen is in de Nationale Landschappen het Groene Hart, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam. Voor alle Nationale Landschappen bepaalt de AMvB dat moet worden ingezet op instandhouding en versterking van de kernkwaliteiten. Nieuwe ontwikkelingen zijn, onder voorwaarden, mogelijk mits aantasting van het Nationale Landschap niet plaatsvindt. Het voorliggende bestemmingsplan zorgt dat het kenmerkende veenweidelandschap kan voortbestaan door ondersteuning aan de agrarische functie, waardoor aantasting van de nationale landschappen niet plaatsvindt.

Gesteld kan worden dat het bestemmingsplan aansluit bij de beleidslijn uit de Ontwerp AMvB Ruimte.

2.2.4 Nota Belvédère

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

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

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

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

De Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam zijn ontworpen in samenhang met het landschap. Beide verdedigingswerken zijn nog te herkennen in het landschap en sluiten tussen Abcoude en Weesp op elkaar aan. Naast de fysieke aanwezigheid van historische vestigingsstructuren, forten en dijken zijn ook inundatiegebieden en schootsvelden, kenmerkend door eenheid en openheid, nog herkenbaar in het landschap.

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

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in functies die bijdragen aan het instandhouden van het kenmerkende veenweidegebied met al zijn cultuurhistorische waarden. Hierdoor is het bestemmingsplan in overeenstemming met het beleid uit de Nota Belvédère.

2.2.5 Linieperspectief Panorama Krayenhoff

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

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

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

Gestreefd wordt daarom naar de ontwikkeling van:

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

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

- a Het eerste betreft projecten die gericht zijn op reconstructie, renovatie of transformatie van de hoofdverdedigingslijn als landschapslijn, van de forten als verblijfplaatsen en landschapsecologische stepping stones, en van de waterstaatswerken als cruciale historische componenten;
- b Het tweede niveau betreft projecten die gericht zijn op het waarneembaar maken van de werking van de Waterlinie;
- c Het derde niveau betreft ondersteunende projecten in de sfeer van het toerisme en de woon- en werkgelegenheid.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het behoud door ontwikkeling. De recreatieve functie die door het voorliggende bestemmingsplan wordt toegevoegd, draagt bij aan het in stand houden van het oorspronkelijke open veenweidelandschap door het bieden van ondersteuning aan de agrarische bedrijfsvoering en zijn passend binnen het beleid van het Linieperspectief.

2.2.6 Nieuwe Hollandse Waterlinie

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

Ontwikkelingsprogramma

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

Ambities

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

- a landschappelijke en recreatie articulatie van de hoofdverdedigingslijn;
- b het ontwikkelen van de forten als recreatieve en ecologische pleisterplaatsen;
- c het realiseren van een ecologische en recreatieve verbinding langs de Vecht;

- d het uitwerken van een verdichtingsopgave tussen Vecht en Amsterdam-Rijnkanaal;
- e de ontwikkeling van het arrangement 'Ontdekkingstocht';
- f onderzoeken van de haalbaarheid van Beschermd Gezicht 'Vecht'.

Om de landschappelijke waarde van het open veenweidelandschap te behouden en te versterken, is het bestemmen van agrarische functies die hieraan een bijdrage leveren en functies die hieraan ondersteunend zijn, passend. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Voorloper Groene Hart

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

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

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

Uiteindelijk zal hierdoor een duurzame en concurrerende topregio ontstaan.

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

Het Groene Hart als Nationaal Landschap;

- 1 Behoud en ontwikkeling van landschappelijke kernkwaliteiten.

Groenblauwe structuren in het Groene Hart;

- 1 Duurzaam watersysteem;
- 2 Toekomst van de landbouw;
- 3 Natuurontwikkeling;
- 4 Recreatieve routestructuren.

De (be)leefbaarheid van het Groene Hart:

- 1 Wonen en werken;
- 2 Relatie stad-land en recreatie;
- 3 Cultuurhistorie.

Voor het plangebied zijn het Groene Hart en de (be)leefbaarheid van het Groene Hart van belang. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de planologisch-juridische regeling van functies die een bijdrage leveren aan het kenmerkende open

veenweidegebied van het Groene Hart en de beleving hiervan. Voor het onderdeel werken van de opgave (be)leefbaarheid van het Groene Hart geldt dat het voorliggende bestemmingsplan voorziet in recreatieve voorzieningen die ten dienste staan van de agrarische functie die het kenmerkende veenweidegebied onderhoud. Hierdoor wordt de leefbaarheid van het Groene Hart versterkt en wordt een mogelijkheid geboden om het Groene Hart beter te beleven als bezoeker.

2.3.2 Structuurvisie Utrecht 2005-2015 (voorheen Streekplan Utrecht 2005-2015)

De Structuurvisie Utrecht 2005-2015 is op 13 december 2004 als streekplan vastgesteld door de Provinciale Staten van Utrecht. Voor het landelijk gebied gelden een aantal hoofdprincipes, zoals:

- a Planning op basis van kernkwaliteiten;
- b Versterking van de relatie tussen stad en land;
- c Meervoudig ruimtegebruik;
- d Integratie en afstemming water- en milieubeleid;
- e Zonering van het landelijk gebied.

Het plangebied wordt op de streekplankaart aangeduid als "landelijk gebied 3" (en deels 2). Dit gebied kenmerkt zich door verweving van functies. Als karakteristiek wordt beschouwd het afwisselende en landschappelijk waardevolle gebied met verweving van landbouw, natuur, dag- en verblijfsrecreatie, intensiever gebruikte militaire terreinen en bestaande zeer extensieve woonmilieus. De verweving kan zowel plaatsvinden op perceelsniveau als op een mozaïek van gescheiden functies. Qua accent wordt genoemd het versterken van de rol van agrarische sector in delen met een blijvend agrarisch gebruik. Ook de verdere rol van de agrarische sector als drager van belangrijke landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden wordt genoemd als ook de ontwikkeling van intensieve veehouderij binnen milieukundige en ruimtelijke randvoorwaarden.

Daarbij ziet de provincie mogelijkheden voor de toeristische sector. De trefwoorden zijn voldoende aanbod, bereikbaarheid en diversiteit. Het plattelandstoerisme wordt actief gestimuleerd, zodat het platteland vitaler wordt. Het vestigen van kleinschalige hoogwaardige logiesvormen in agrarische bedrijven kan bijdragen aan behoud van deze panden en functies en wordt dan ook gestimuleerd.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in agrarische (neven)functies die ondersteunend zijn aan de agrarische functie die bijdraagt aan het in stand houden van het open veenweidegebied. Hierdoor wordt ook bijgedragen aan de kernkwaliteiten van het landschap. Tevens sluit de ontwikkeling aan op het recreatief-toeristische beleid uit de Structuurvisie om het platteland vitaler te maken en bestaande panden en functies te behouden. Hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met het beleid uit de structuurvisie.

2.3.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening

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

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

Het plangebied is aangeduid als "landelijk gebied" en valt in het Groene Hart. Het beleid van het Groene Hart sluit nauw aan op het beleid voor de veenweidegebieden. De lange termijn doelstelling zijn het beperken van bodemdaling en realiseren van waterbergend vermogen, het realiseren van aaneengesloten natuurgebieden met verbindingzones en het behoud en de ontwikkeling van cultuurhistorische waarden en een aantrekkelijk landschap. Gezonde agrarische bedrijven spelen een belangrijke rol in het beheer van de natuur, landschap en water. Er wordt geen ruimte geboden voor grootschalige woningbouw- en bedrijventerreinlocaties en er worden voorwaarden gesteld aan het toepassen van het principe ruimte voor ruimte.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een versterking van een agrarisch bedrijf door niet-agrarische nevenfuncties verder mogelijk te maken. Hierdoor wordt de belangrijke rol van agrarische bedrijven in het beheer van de natuur, landschap en water versterkt. Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan op het beleid van het streekplan.

2.3.4 Beleidslijn nieuwe Wro

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

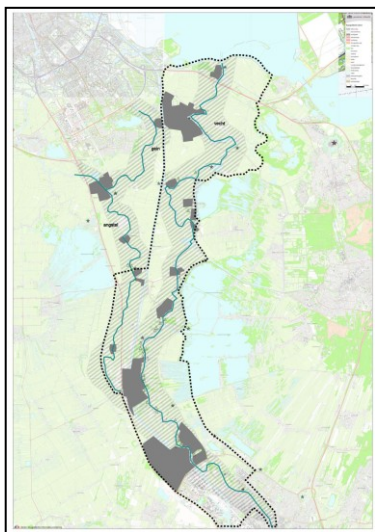
In de beleidslijn zijn tien aandachtspunten genoemd die overkoepelend zijn voor meerdere beleidsuitspraken/beleidsregels. Voor het voorliggende bestemmingsplan is aandachtspunt "Vitaal platteland" en "het behoud van landschappelijke variatie" van belang. Hierin wordt vooral gekeken naar ontstening van het landelijk gebied door sloop van voormalig agrarische bebouwing. Met name in de landbouwkerngebieden staan de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw centraal. De inrichting dient te zijn afgestemd op een doelmatige landbouwkundige functie, met inachtnaam van de specifieke situatie van het veenweidegebied. Ten aanzien van landschappelijke variatie functioneert de zonering ook als leidraad voor de ontwikkelingsmogelijkheden. De kernkwaliteiten moet verder worden versterkt en richtinggevend zijn voor ontwikkelingen.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen extra bebouwing mogelijk en voorziet slechts in een functieverandering die ondersteunend is aan het behoud van het landschap van het veenweidegebied. Het bestemmingsplan voldoet hierdoor aan de Beleidslijn nieuwe Wro.

- 2.3.5 De Verordening bescherming natuur en landschap provincie Utrecht (1996)
De verordening bescherming natuur en landschap provincie Utrecht (1996), oftewel de VNL, bevat regels ter bescherming van natuurwetenschappelijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden. Zij is vooral van toepassing in het landelijk gebied van de provincie en is gericht op ingrepen en werken die schade kunnen toebrengen aan natuur en landschap. Om deze schade te voorkomen, zijn in de VNL regels opgenomen waarin staat wat men niet mag doen in het buitengebied. De verordening is niet van toepassing op het voorliggende bestemmingsplan. Wel worden ten aanzien van het storten, bergen en opslaan van materialen en gronden regels opgesteld, maar deze zijn niet van toepassing als de gronden hiervoor bedoeld zijn.

2.3.6 Gebiedsvisie Vechtstreek

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



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

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

verenigt in een stuurgroep voor de gebiedsvisie Vechtstreek.

Doel van de gebiedsvisie Vechtstreek

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

Ambitiedocument en gebiedsvisie

De voorbereidingen hebben dus geleid tot het opstellen van het ambitiedocument 'Land van Heren en Boeren' voor de Vechtstreek. Hierin staat vermeld naar welke

ambities voor de Vechtstreek gestreefd zullen worden. Op de volgende onderwerpen zijn ambities bepaald:

- a ruimtelijke kwaliteit (inclusief natuur en cultuurhistorie);
- b recreatie;
- c economie;
- d verkeer en vervoer;
- e bekendheid;
- f handhaving.

Landbouw, natuur en cultuurhistorie vormen de fysieke dragers van het landschap van de Vechtstreek. Er wordt ingezet op het bevorderen van de synergie tussen deze gebruiksfuncties. Samenhang en samenwerking bieden kansen voor een economisch vitaal en recreatief aantrekkelijk gebied waarin de beschikbare ruimte optimaal wordt benut. Recreatie kan verbreding van de mogelijkheden voor de landbouw bieden. Recreatief medegebruik van natuurgebieden kan – mits goed geregeld – een meerwaarde zijn voor de beleving van het gebied.

Het versterken en uitdragen van de Vechtse identiteit en kwaliteit gebeurt niet alleen door het ontwikkelen van het gebied, maar ook door de waarden voor een groter publiek inzichtelijk, toegankelijk en ‘beleefbaar’ te maken. Voorlichting, educatie en informatie op deelgebieden is daarbij onontbeerlijk. In de wetenschap dat hier al veel initiatieven lopen wordt aanbevolen aan te sluiten bij de lopende initiatieven.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt uitbreiding van recreatievoorzieningen als niet-agrarische nevenactiviteit mogelijk en versterkt daarmee tevens de agrarische functie. Het betreft reeds een aanwezig en goedlopend initiatief. Het bestemmingsplan is daarom in lijn met de Gebiedsvisie Vechtstreek.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Landschapsontwikkelingsplan Breukelen – Loenen

In het kader van de actualisatie van de landschapsonderhoudsplannen hebben de voormalige gemeenten Breukelen en Loenen besloten om gezamenlijk een landschapsontwikkelingsplan te ontwikkelen. Het landschapsontwikkelingsplan is van februari 2008, heeft betrekking op het buitengebied en is opgesteld voor de komende 10 tot 15 jaar. Daarnaast worden voor nieuwe ontwikkelingen landschappelijke randvoorwaarden aangegeven. Na een inventarisatie en analyse van de landschapskwaliteiten worden het beleid en de ontwikkelingen beschreven om uiteindelijk te eindigen in een conclusie. Uit de conclusies komen concrete projecten naar voren, die niet van toepassing zijn op het voorliggende bestemmingsplan. De landschappelijke randvoorwaarden zijn niet van toepassing op het voorliggende bestemmingsplan omdat er geen extra bebouwing wordt gerealiseerd. De recreatieve nevenactiviteiten zijn juist ondersteunend aan de huidige landschapskwaliteiten doordat met de recreatieve bijdrage de agrarische functie wordt ondersteund. De agrarische functie zorgt op zijn beurt voor het behoud van het huidige landschap.

2.4.2 Beeldkwaliteitsplan Breukelen – Loenen

Doelstelling van het beeldkwaliteitplan voor het totale buitengebied van de voormalige gemeenten Loenen en Breukelen is om de bestaande beeldkwaliteit van het landelijke gebied te behouden en waar mogelijk te versterken. Het plan streeft daarom naar beeldkenmerken die passen bij de ontstaansgeschiedenis en karakteristieken van het

buitengebied. Beeldkwaliteit wordt beschouwd als een belangrijk aspect van de leefomgeving. Inzicht in de bestaande kwaliteiten vormt enerzijds het uitgangspunt voor behoud en versterking van de karakteristieke kwaliteiten, anderzijds is hierop het ontwikkelingskader voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied gebaseerd. Ook kleinschalige natuurontwikkelingen maken hier deel van uit.

Het beeldkwaliteitsplan sluit aan op het Landschapsontwikkelingsplan Breukelen-Loenen. Het landschapsontwikkelingsplan geeft een visie op de functies, de bestaande landschapskarakteristiek en de gewenste landschapsontwikkeling van de verschillende deelgebieden. Het beeldkwaliteitplan gaat in op de samenhangende beeldkwaliteit van bepaalde structuren en op het lagere schaalniveau van daarbinnen gelegen erven, bebouwing en kleinschalige landschapselementen, zoals beplantingen en water. De landschappelijke randvoorwaarden zijn niet van toepassing op het voorliggende bestemmingsplan doordat er geen extra bebouwing wordt gerealiseerd.

3 Plangebied

Zoals reeds in hoofdstuk 1 gemeld, is het plangebied gelegen langs de westzijde van de Vecht. Het plangebied betreft het gehele agrarische perceel inclusief de aan de overzijde van de Nigtevechtseweg gelegen agrarische veehouderij. Ten noorden van het perceel ligt een agrarisch bedrijf direct tegen het plangebied aan. Het betreft het perceel Nigtevechtseweg 190. Tientallen meters noordelijker bevindt zich nog een burgerwoning aan de Vechtoever.

Het plangebied wordt reeds gebruikt als agrarisch bedrijf. De inrichting van het perceel wijzigt niet door het voorliggende bestemmingsplan, waardoor een beschrijving van de functionele inrichting volstaat.

3.1 Functionele inrichting

Doordat de recreatieappartementen uitsluitend op het perceel Nigtevechtseweg 188 worden gerealiseerd wordt alleen van dit perceel een omschrijving opgenomen in deze paragraaf. Het perceel wordt gekenmerkt door een inrichting die gericht is op een praktische, agrarische bedrijfsvoering. Op het perceel tussen de weg en de rivier staat een bedrijfswoning en is een tweede bedrijfswoning toegestaan. Deze woning kent een situering met de voorgevel direct aan de weg. Rond de woning zijn enkele bijgebouwen gebouwd. Op het bijbehorende agrarische perceel aan de westzijde van de weg bevinden zich diverse bedrijfsgebouwen.

De inrit van het perceel leidt op het perceel Nigtevechtseweg 188 tot een kleine open plek op het erf. Een bijzonder onderdeel van deze bedrijfsbebouwing vormt de hooiberg, die enigszins van de weg af is gebouwd. Tussen het erf en de rivier ligt een grasveldje. Langs de Vecht is een aanlegsteiger.

Tussen de bedrijfsbebouwing aan de westzijde is de grond verhard, zodat de gronden geschikt zijn voor het gebruik van de diverse agrarische machines en voertuigen. Ook hier wordt kuilgras en mest opgeslagen. Vanaf deze plek worden de achterliggende graslanden door twee toegangen ontsloten.

Parkeren vindt plaats op het verharde oppervlak over het gehele perceel.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de provincie en de gemeente, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven en de aspecten water, ecologie, archeologie, verkeer en economische haalbaarheid. Het bestemmingsplan is op deze aspecten getoetst. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

Het agrarisch veeteeltbedrijf is op basis van de bestaande rechten gerealiseerd en toegestaan. De haalbaarheid van het agrarisch bedrijf hoeft in het kader van goede ruimtelijke ordening dan ook niet worden getoetst. Voor dit bedrijf geldt dat de bestaande rechten worden voortgezet. Wel heeft een toetsing door de Agrarische Beoordelingscommissie plaatsgevonden om te beoordelen of de recreatieappartementen daadwerkelijk een nevenactiviteit betreffen. Uit dit onderzoek is gebleken dat het merendeel van de inkomsten uit de agrarische activiteiten worden gegenereerd. Hierdoor kan worden ingestemd met de nevenactiviteit in de vorm van 3 recreatieappartementen.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Milieuzonering

Inleiding

Bij milieuzonering gaat het om afstanden die bij voorkeur in acht genomen moeten worden rondom milieubelastende functies zoals bedrijven, industrie en nutsvoorzieningen. Het gaat hierbij om milieuaspecten als geur, stof, geluid en gevaar die een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies als wonen, scholen en ziekenhuizen.

In het kader van ruimtelijke ordening geeft de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering¹” indicatieve afstanden om een voldoende ruimtelijke scheiding te bewerkstelligen tussen belastende en gevoelige functies. Het betreffen hier indicatieve afstanden waar gemotiveerd kan worden afgeweken.

Soort omgeving

In de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” uit 2007 wordt een onderscheid gemaakt tussen verschillende omgevingstypen. Het omgevingstype voor de omgeving van de projectlocatie wordt gekarakteriseerd als rustig buitengebied.

Onderzoek milieuzonering

Bij het realiseren van nieuwe functies dient gekeken te worden naar de omgeving waarin deze gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- a Belemmert de nieuwe ontwikkeling bestaande functies in de omgeving?
- b Wordt de nieuwe ontwikkeling belemmerd door functies in de omgeving?

¹ VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering 2007

a. De Milieudienst (brief 14 juni 2010) heeft geconcludeerd dat de nieuw te realiseren appartementen op voldoende afstand van andere bedrijven worden gerealiseerd. Ten noorden van het plangebied is een woonhuis gelegen. In de VNG-publicatie komt de functie recreatieappartement niet voor. Een vergelijking kan worden gezocht met de functie kampeerterreinen. Hiervoor geldt een maatgevende richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. De woning is op een grotere afstand dan 50 meter gelegen van de recreatieappartementen. Tevens heeft het woonhuis ten noorden van het plangebied geen last van de ontwikkeling omdat het agrarisch bedrijf op het perceel Nigtevechtseweg 190 ertussen gelegen is. Dit perceel fungeert als een buffer.

b. Milieuzonering is niet van toepassing voor de nieuw te realiseren recreatieappartementen, omdat er een sprake is van een ondersteunende functie aan het agrarisch bedrijf. De recreatieappartementen hebben een directe binding met het agrarische bedrijf en ontleen daar hun aantrekkingskracht aan. Wat bij andere functies wordt aangemerkt als hinder van het agrarische bedrijf moet bij de recreatieappartementen op het perceel Nigtevechtseweg 188 daarom inherent als onderdeel van de recreatie worden beschouwd.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.2.2 Bodem

Wettelijk kader

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) dient een bodemonderzoek te worden verricht met het oog op de beoordeling van de realiseerbaarheid van een bepaalde functiewijziging indien de nieuwe functie zorgt dat personen langdurig (langer dan 3 uur) ten behoeve van de nieuwe functie op de gronden zullen verblijven.

Bodemloket

Voor het perceel Nigtevechtseweg 188 is het bodemloket van de provincie Utrecht bekeken. Hieruit blijkt dat voor het betreffende perceel geen bodemonderzoeken bekend zijn.

Plangebied

In de huidige situatie worden reeds recreatieve activiteiten uitgeoefend. In de nieuwe situatie worden de recreatieve activiteiten uitgebreid qua omvang ten opzichte van de bestaande situatie. Deze wijziging vindt inpassing plaats, waardoor geen bodemroerende werkzaamheden noodzakelijk zijn. Om deze reden is het uitvoeren van bodemonderzoek dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.2.3 Geluid

Inleiding

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer, en/of door inrichtingen (industrielawaai) het milieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van gevoelige

objecten niet hoger mag zijn dan de maximaal toelaatbare waarde, dan wel een nader bepaalde waarde (hogere waarde).

Plangebied

Voor de nieuwe recreatieappartementen is geen geluidsonderzoek vereist. Uit jurisprudentie blijkt dat voor vakantiewoningen die naar hun aard niet bestemd zijn voor bewoning in de zin van de Wet geluidhinder doch voor recreatief verblijf niet bij de besluitvorming hoeven te worden betrokken. Het doen van akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.2.4 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin ter bescherming van mens en milieu onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht (o.a. fijn stof en stikstofdioxide) zijn vastgesteld. De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke projecten die 'in betekenende mate' (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit of 'gevoelige bestemmingen' binnen onderzoekszones van provinciale- en rijkswegen.

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

Plangebied

De ontwikkeling in het plangebied betreft de vestiging van drie recreatieappartementen. Dit is geen 'gevoelige bestemming' conform de Wet luchtkwaliteit. De ministeriele regeling "NIBM" en het hierbij behorende "NIMB tool" geven onvoldoende informatie om te kunnen vaststellen dat het project niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Bij de berekening van het "NIMB-tool" is uitgegaan van de volgende uitgangspunten. Er wordt alleen een berekening uitgevoerd voor de recreatieappartementen doordat dit een nieuwe functie betreft die door middel van het voorliggende bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. Per appartement wordt uitgegaan van 1 auto. Op basis van één auto per appartement wordt uitgegaan van een toename van 6 verkeersbewegingen per dag. In totaal wordt gerekend met 18 verkeersbewegingen per dag waarvan geen van de verkeersbewegingen wordt veroorzaakt door zwaar verkeer.

De bijdrage van het extra verkeer dat door het agrarisch loonbedrijf wordt gegenereerd bedraagt $0,01 \mu\text{g}/\text{m}^3 \text{NO}_2$ (stikstofdioxide) en $0,00 \mu\text{g}/\text{m}^3 \text{PM}_{10}$ (fijn stof). De grens om te bepalen of een project wel of niet "in betekenende mate" bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit ligt op $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De grens wordt voor beide stoffen niet overschreden, waardoor is aangetoond dat het agrarisch hulp bedrijf "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Goede ruimtelijke ordening

Naast de bijdrage van de ontwikkeling aan de luchtkwaliteit moet in het kader van “goede ruimtelijke ordening” worden beoordeeld of de luchtkwaliteit ter plaatse het agrarisch loonbedrijf toestaat. Hiervoor wordt gekeken naar de luchtkwaliteitrapportage van de gemeente Loenen uit 2006. Op de wegen nabij het plangebied zijn geen overschrijdingen van grenswaarden geconstateerd in de rapportage waardoor gesteld kan worden dat het uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is om de recreatieappartementen op deze plek te realiseren.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.2.5 Externe veiligheid

Wettelijk kader en situatie plangebied

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen (productie, gebruik, opslag en vervoer) in en rond het plangebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en beperkt kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten er voor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit (2002, herziening 2004) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, 2004) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS, 2004) adviseert bij transportroutes en buisleidingen met gevaarlijke stoffen veiligheidsafstanden aan te houden. In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Dit risico wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de aanwezige mensen. Dit wordt weergegeven met een fN-curve (f is de kans en N het aantal slachtoffers).

4.2.5.1 Inrichtingen

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

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

verantwoordingsplicht heeft betrekking op de hoogte van het groepsrisico. Daarbij speelt de oriënterende waarde voor het groepsrisico een rol.

Op basis van de risicokaart van de provincie Utrecht is gekeken naar risicovolle inrichtingen in de omgeving van het plangebied. Deze zijn niet aanwezig.

4.2.5.2 Transport over weg, water en spoor

weg

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg levert geen veiligheidsknelpunten op, doordat er geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het plangebied liggen die van invloed zijn op het plangebied.

water

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

spoor

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

4.2.5.3 Transport door buisleidingen

Er zijn geen buisleidingen in of in de nabijheid van het plangebied die van invloed zijn op het plangebied.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.3 Water

4.3.1 Europees beleid

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

4.3.2 Rijksbeleid

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

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

4.3.3 Provinciaal beleid

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

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

Voor het landelijk gebied dient rekening te worden gehouden met de eis voor het minimale wateroppervlak ten behoeve van de waterberging, nl. 10% van de toename van het verharde oppervlak bij een toename van verhard oppervlak van minimaal 5.000 m².

4.3.4 Waterbeheerder

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

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

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

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

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

4.3.5 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voorziet niet in een toename van verharding. De recreatieappartementen worden binnen bestaande bebouwing gerealiseerd. Het realiseren van extra waterberging is niet noodzakelijk.

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

In het plangebied is een waterkering gelegen van de Vecht. Deze waterkering beschermt de lager gelegen gebieden tegen inundatie vanuit hoger gelegen gebieden. De waterkering kent zijn bescherming doordat hiervoor een dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" voor is opgenomen.

4.3.6 Watertoets

Het advies van Waternet is verkregen in het kader van het overleg ex. artikel 3.1.1. Bro.

Waternet heeft de volgende opmerkingen op het plan gemaakt die betrekking hebben op het bestemmingsplan:

De dubbelbestemming waterkeringen is niet juist gelegen in het bestemmingsplan. De contour komt niet overeen met de geldende legger. De contour van de waterkering (inclusief de beschermingszones) is in onderhavig plan aangepast en nu correct weergegeven.

In het plangebied zijn een aantal watergangen aanwezig. Waternet verzoekt om deze te beschermen en de bestemming Water te geven. In het vigerende bestemmingsplan zijn de watergangen ook niet als Water bestemd. Keuze is om bij het vigerende bestemmingsplan aan te sluiten en de watergangen in het plangebied niet als Water te bestemmen.

Daarnaast zijn nog de volgende opmerkingen gemaakt die in het bestemmingsplan niet kunnen worden meegenomen:

In het plan is het beleid van de gemeente Stichtse Vecht, om de afvalwaterstromen te scheiden, niet uitgewerkt. Verder wordt gewezen op de mogelijkheid om regenwater

als water voor het toilet, wasmachine en tuin toe te passen. Hiermee helpt u het polderwatersysteem tijdens piekregenvuien te ontlasten.

Daarnaast wordt geadviseerd bij eventuele nieuwbouw duurzaam te bouwen. Om verontreiniging van afstromend hemelwater, oppervlaktewater, waterbodembodem en grondwater te voorkomen adviseer ik u duurzaam te bouwen. Dit houdt concreet in het voorkomen van het gebruik van uilogende materialen zoals lood, zink, koper, bitumieuze materialen en geïmpregneerd hout. Dit geldt voor de bouwphase, de definitieve fase en de inrichting van de openbare ruimte.

4.4 Natuurwaarden

4.4.1 Vogel- en Habitatrichtlijn

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

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

4.4.2 Gebiedsbescherming

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en Faunawet.

4.4.2.1 Natura2000

Het plangebied valt niet in een Natura2000-gebied.

4.4.2.2 Ecologische Hoofdstructuur

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

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

Onderhavig plangebied is deels gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), waarbij de Vecht als verbindingzone is aangewezen. Aangezien de recreatieappartementen binnen bestaande bebouwing worden gerealiseerd, kleinschalig van aard zijn, is aantasting van de Ecologische Hoofdstructuur niet aan de orde.

4.4.3 Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfsplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfsplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren.

Het bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch regelen van het bestaande gebruik van het perceel. Ten opzichte van de bestaande rechten uit het vigerende bestemmingsplan zullen de niet-agrarische nevenactiviteiten worden uitgebreid. Het perceel wordt desalniettemin al intensief gebruikt ten behoeve van het agrarische bedrijf en er worden geen gebouwen bijgebouwd of gesloopt. Het voorliggende bestemmingsplan zorgt dan ook niet voor negatieve effecten op beschermde diersoorten.

Conclusie

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

4.5 Archeologie

Wettelijk Kader

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, kortweg “Het Verdrag van Malta” genoemd, is op 16 januari 1992 te Valetta tot stand gekomen. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed, waar mogelijk, te behouden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang, beter nog het cultuurhistorisch belang, vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Hierdoor kan er in een vroegtijdig stadium van het planproces rekening worden gehouden met eventuele archeologievriendelijke alternatieven. De principes van het Verdrag van Malta zijn doorgevoerd in de Nederlandse wetgeving, op 1 september 2007 is de aangepaste Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden.

Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente Stichtse Vecht heeft een rijk en divers bodemarchief. De doelstelling van het gemeentelijk archeologiebeleid is om de archeologische bronnen zo verantwoord mogelijk te beschermen. Dit betekent dat bij ontwikkelingen verstoring van de diepere ondergrond uit archeologisch oogpunt zoveel mogelijk dient te worden vermeden. Waar dit niet mogelijk is, zal in de gebieden waar waardevolle, informatieve archeologische resten verloren dreigen te gaan, voorafgaand aan de geplande bodemingreep onderzoek dienen plaats te vinden. De uitgangspunten van het archeologiebeleid van de voormalige gemeente Loenen zijn verwoord in archeologische beleidsadvieskaarten. Deze kaarten zijn nog niet vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Loenen, maar vormen niettemin het toekomstig beleid op het gebied van archeologie.

Archeologische waarden in het plangebied

Uit de archeologische beleidsadvieskaart blijkt dat voor het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt. In het kader van dit bestemmingsplan vinden geen grondroerende werkzaamheden plaats, doordat de recreatieappartementen binnen bestaande bebouwing worden gerealiseerd. Het doen van archeologisch vooronderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Ter bescherming van de archeologische waarden in het plangebied wordt een dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" opgenomen zodat bij toekomstige grondroerende werkzaamheden in beeld moet worden gebracht wat de consequenties zijn voor het bodemarchief.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt daardoor geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.6 Verkeer

Inleiding

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar verkeersaspecten als ontsluiting en bereikbaarheid, parkeren en verkeersveiligheid.

Ontsluiting, bereikbaarheid en verkeersveiligheid

Het perceel Nigtevechtseweg 188 wordt via het perceel Nigtevechtseweg 186 ontsloten op de weg. De ontsluiting van het perceel blijft gelijk met de ontsluiting in de huidige situatie. In de huidige situatie kent Nigtevechtseweg een beperkte verkeersstroom. De toename van verkeer die ontstaat door de uitbreiding van de niet-agrarische nevenfunctie leidt niet tot capaciteitsproblemen voor de Nigtevechtseweg. De bereikbaarheid, ontsluiting en verkeersveiligheid wijzigen dan ook niet.

Parkeren

Op het perceel is voldoende parkeergelegenheid voor zowel voertuigen van bezoekers als voertuigen die worden gebruikt voor privé-doeleinden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering vormen voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening 2008 (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Er is geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Het opstellen van een exploitatieplan is dan ook niet verplicht. Doordat het bestemmingsplan wordt opgesteld om de huidige activiteiten juridisch-planologisch te regelen is het aangaan van een anterieure overeenkomst ook niet noodzakelijk.

De gemeentelijke kosten bestaan uit het uitvoeren van de voorbereidende onderzoeken, de ambtelijke ondersteuning en het opstellen van het bestemmingsplan.

Het college van B&W heeft ingestemd met de gemeentelijke kosten die met het opstellen van het bestemmingsplan zijn gemoeid.

Conclusie

De economische uitvoerbaarheid is daarmee voldoende aangetoond.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan

Het gemeentelijk bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: Het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder, etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van ‘werken’ (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt daarom:

- a het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- b het bebouwen van de gronden;
- c het verrichten van werken (aanleggen).

5.1.2 Methodiek

De wijze van bestemmen die bij het voorliggende bestemmingsplan is gebruikt wordt hieronder nader toegelicht.

Toelichting

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

Verbeelding

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

Planregels

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende planregels worden

gegeven. Die toegekende gebruikersmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- a via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat ervoor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
- b via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding (plankaart). Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de planregels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen artikel hebben.

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- a Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2).
- b Bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn dan worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunning en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- c Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en de uitsluiting van de aanvullende werking van de bouwverordening.
- d Overgangsrecht en slotregel. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.1.3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en ontheffingen vallen onder de Wabo. Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'ontheffing' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

5.2 Artikelsgewijze bespreking

Artikel 1. Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen.

Artikel 2. Wijze van meten

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

Artikel 3 t/m 7. Bestemmingsregels

De specifieke bestemmingen worden verderop in dit hoofdstuk besproken.

Artikel 8. Antidubbelregel

Met de antidubbelregel is geregeld dat grond die al eerder bij een verleende bouwvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning mag worden meegenomen. Deze antidubbelregel heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden onder het geldende bestemmingsplan.

Artikel 9. Algemene bouwregels

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

Artikel 10. Algemene gebruiksregels

In de gebruiksregel is een aantal vormen van gebruik opgenomen die in ieder geval strijdig worden bevonden.

Artikel 11. Algemene afwijkingsregels

Op basis van deze regeling zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd om voor de gronden binnen het plangebied af te wijken van de in de bestemmingen opgenomen bebouwingsregels. Het gaat hier om veranderingen van beperkte aard of specifieke bouwwerken, zoals het vergroten van bouwhoogtes voor bouwwerken geen gebouwen zijnde, het overschrijden van bouw- en bestemmingsgrenzen en het vergroten van de maatvoering van bouwwerken met 10%.

Artikel 12. Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

Artikel 13. Overgangsrecht

In dit artikel is onder meer aangegeven dat bouwwerken die ten tijde van het in

ontwerp ter inzage leggen van dit plan aanwezig zijn mogen blijven bestaan, ondanks dat zij afwijken van het plan. Gebruik van gronden en opstallen zoals dat op het moment van de vaststelling van dit plan plaatsvindt mag hoewel het afwijkt van het plan niettemin worden gecontinueerd. Gebruik dat al onder het hiervoor geldende bestemmingsplan illegaal is aangevangen en ook volgens het nieuwe bestemmingsplan niet kan, blijft illegaal en mag dus niet worden voortgezet.

Artikel 14. Slotregel

In dit artikel is de benaming van het plan opgenomen.

5.3 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen: “Agrarisch”, “Verkeer”, “Waarde – Archeologie” en “Waterstaat – Waterkering”.

Bestemming “Agrarisch”

De bestemming “Agrarisch” voorziet in het gebruik van het perceel ten behoeve van een agrarisch bedrijf zijnde veehouderij. Het houden van een intensieve veehouderij is niet toegestaan. Op het perceel zijn de bestaande twee bedrijfswoningen vastgelegd door middel van een aanduiding bedrijfswoning. Voor de bedrijfswoningen en eventuele aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn bouwregels opgenomen. Inhoud, goothoogte en bouwhoogte zijn gemaximaliseerd. Ook zijn bouwregels opgenomen ten behoeve van de bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarin maximale maatvoeringen zijn vastgelegd. Doordat het agrarisch bouwvlak in twee delen is gesplitst door de Nigtevechtseweg is de aanduiding relatie opgenomen, zodat duidelijk is dat sprake is van één agrarisch perceel. De aanduiding recreatie ziet toe op de mogelijkheid om 3 recreatieappartementen te realiseren ter plaatse van de aanduiding.

Bestemming “Verkeer”

De bestemming “Verkeer” is van toepassing op Nigtevechtseweg die het agrarisch perceel in twee delen scheidt. De bestemming kent een grote mate aan flexibiliteit. Deze flexibiliteit is opgenomen vanuit praktisch oogpunt. Aanpassingen in de openbare ruimte kunnen op deze wijze eenvoudig plaatsvinden.

Dubbelbestemming “Waarde - Archeologie”

De dubbelbestemming “Waarde - Archeologie” ziet toe op de bescherming van eventuele in de grond aanwezige behoudenswaardige archeologische relictten. Het bebouwen van de gronden is niet toegestaan. Een afwijking kan worden verleend indien er is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of wanneer de gronden geen behoudenswaardige archeologische relictten bevatten. Ook het uitvoeren van werkzaamheden, zoals het afgraven van gronden is niet toegestaan. Hiervoor kan een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van andere werken of werkzaamheden worden verleend indien is aangetoond dat de gronden geen behoudenswaardige archeologische relictten bevat.

Dubbelbestemming “Waterstaat - Waterkering”

De Vecht stroomt langs het plangebied. Voor het behoud van de waterkering langs deze rivieren geldt dat in het bestemmingsplan hiervoor een beschermende regeling is opgenomen. In principe mogen alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden

gerealiseerd, mits wordt voldaan aan de maximale bouwhoogte. Voor het realiseren van gebouwen is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarbij vooraf een positief advies van de waterbeheerder noodzakelijk is. Tevens is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ten behoeve van het uitvoeren van andere werken of werkzaamheden om de waterkering te beschermen. Ook hierbij is het verkrijgen van een positief advies van de waterbeheerder noodzakelijk.

6 Procedure

De procedure die het bestemmingsplan Nigtevechtseweg 186-188 volgt, is de procedure zoals deze door de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van 1 juli 2008 wordt voorgeschreven.

6.1 Inspraak

De verplichting om inspraak te verlenen op een bestemmingsplan, zoals dat was geregeld in artikel 6a WRO, is vervallen. Hiermee is de verplichting komen te vervallen, maar niet inspraak als zodanig. De gemeente Stichtse Vecht hanteert het beleid dat bij postzegelbestemmingsplannen geen inspraakprocedure zal worden gevolgd.

6.2 Overleg

Het ontwerp bestemmingsplan wordt in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de wettelijk aangewezen overleginstanties. In de bijlage van deze toelichting worden de reacties samengevat weergegeven en van beantwoording voorzien.

In het vooroverleg zijn reacties ontvangen van de Provincie Utrecht, Waternet, Vrom inspectie en Vitens. De reactie van Waternet is in paragraaf 4.3.6 beschreven.

Provincie Utrecht

De provincie Utrecht maakt een opmerking bij de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Op pagina 26 onder paragraaf 4.4.2.2 van de toelichting wordt gemeld dat het plangebied gelegen is in de EHS waarbij de Vecht als verbindingszone is aangewezen. U geeft aan dat de recreatieappartementen binnen bestaande bebouwing worden gerealiseerd en dat daarom geen sprake is van aantasting van de EHS. Daarbij moet aanvullend worden opgenomen dat het intensievere recreatieve gebruik van de gronden grenzend aan de Vecht, niet zal leiden tot een significante aantasting van de waarden en kenmerken van het gebied.

Verwerking in dit plan

In het plan is toegevoegd dat het om kleinschalig recreatief gebruik gaat. Daarmee is beargumenteerd dat het plan niet zal leiden tot een significante aantasting van de waarden.

Vrom inspectie

Reactie ontvangen maar geen opmerking op het plan.

Vitens

Reactie ontvangen maar geen opmerking op het plan.

Milieudienst

De milieudienst heeft aangegeven dat voor de beoordeling van de milieuaspecten kan worden verwezen naar de beoordeling van het bouwplan.

6.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan Nigtevechtseweg 186-188 heeft vanaf 28 oktober 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de reactie termijn zijn vier zienswijzen/overlegreacties binnengekomen. Naar aanleiding van één zienswijze is

een wijziging aangebracht in het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Voor de zienswijzen en de aanpassingen wordt verwezen naar de bijlagen Nota van zienswijzen en Nota wijzigingen.