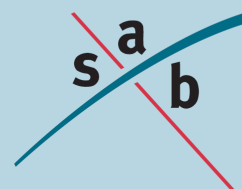


Ruimtelijke onderbouwing

Voorstraat 20, Vreeland

Stichtse Vecht

Datum: 04 januari 2012
Projectnummer 110502



INHOUD

1	Ruimtelijke onderbouwing	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Ligging projectgebied	4
1.3	Het plan	4
1.4	Ligging projectgebied	7
2	Geldend bestemmingsplan	11
3	Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid	13
4	Milieuaspecten	20
4.1	Geluid	20
4.2	Bodem	20
4.3	Luchtkwaliteit	20
4.4	Externe veiligheid	21
4.5	Bedrijven en milieuzonering	22
4.6	Water	23
4.7	Flora en fauna	25
4.8	Archeologie	30
4.9	Verkeer en parkeren	31
5	Economische uitvoerbaarheid	32
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
6.1	Procedure	33
6.2	Overleg	33
6.3	Zienswijzen	33
7	Conclusie en afweging	34

1 Ruimtelijke onderbouwing

1.1 Inleiding

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Stichtse Vecht is voornemens een omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van een woning en een grafisch bedrijf aan de Voorstraat 20 te Vreeland. Initiatiefnemers hiertoe zijn dhr. Nieuwland en mevr. Pruijm. De bestaande bebouwing, bestaande uit een pand aan de voorzijde en een lange achterbouw, is niet geschikt om te kunnen voorzien in de nieuwe beoogde functie. Het pand staat al enige tijd leeg, waarbij een gebruik van het voorpand als dienstverlening of detailhandel, thans niet reëel meer lijkt.

De bebouwing wordt daarom grotendeels geamoveerd en vervangen door vergelijkbare bebouwing, waarbij de bestaande footprint, goot- en bouwhoogtes leidend zijn.

Het plan past evenwel niet binnen het vigerend bestemmingsplan "Vreeland". Het plan kan in afwijking van het bestemmingsplan gerealiseerd worden met toepassing van art. 2.12, lid 1, sub onder 3 van de Wabo. Ingevolge het gestelde in dit artikel kan omgevingsvergunning slechts worden verleend indien deze niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een motivering van een goede ruimtelijke ordening bevat. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet daarin.

Bij brief van 1 juli 2011 zet de gemeente uiteen waarom het initiatief in strijd is met het vigerend bestemmingsplan en geeft aan dat een ruimtelijke onderbouwing nodig is.

In deze ruimtelijke onderbouwing zullen achtereenvolgens de volgende onderwerpen aan de orde komen:

- beschrijving van het projectgebied;
- beschrijving van het project; in deze paragraaf wordt tevens ingegaan op de ligging van het plangebied in zijn omgeving (een beschermd dorpsgezicht) en de beoordeling van het plan in relatie tot het beschermd dorpsgezicht;
- beschrijving van de strijdigheden met het geldende bestemmingsplan;
- toetsing van het project aan het geldende beleid;
- toetsing van het project aan milieuregelgeving;
- toetsing van het project aan overige ruimtelijke relevante aspecten;
- economische uitvoerbaarheid van het project;
- maatschappelijke uitvoerbaarheid;
- conclusie en afweging.

1.2 Ligging projectgebied

Het perceel ligt in de historische dorpskern van Vreeland, aan de Voorstraat en is op te delen in een voorkant, waar op dit moment een pand staat bestaande uit twee bouwlagen plus (schild)kap. Aan dit pand is een lange achteruitbouw gerealiseerd bestaande uit één bouwlaag plus kap, dit is de achterkant van het perceel. Zoals meer panden in Vreeland had de voorzijde oorspronkelijk een detailhandelsfunctie, met een woonfunctie op de verdieping. In dit geval is laatstelijk een bakkerij gevestigd en werd de achtertuin bebouwd om opslagruimte e.d. voor de winkel te hebben. Daarnaast werd hier ook (bedrijfsmatig) brood e.d. vervaardigd. In het nieuwe bestemmingsplan Vreeland is het achterste deel planologisch afgesplitst (er is een separate bestemming "Bedrijf" opgelegd).



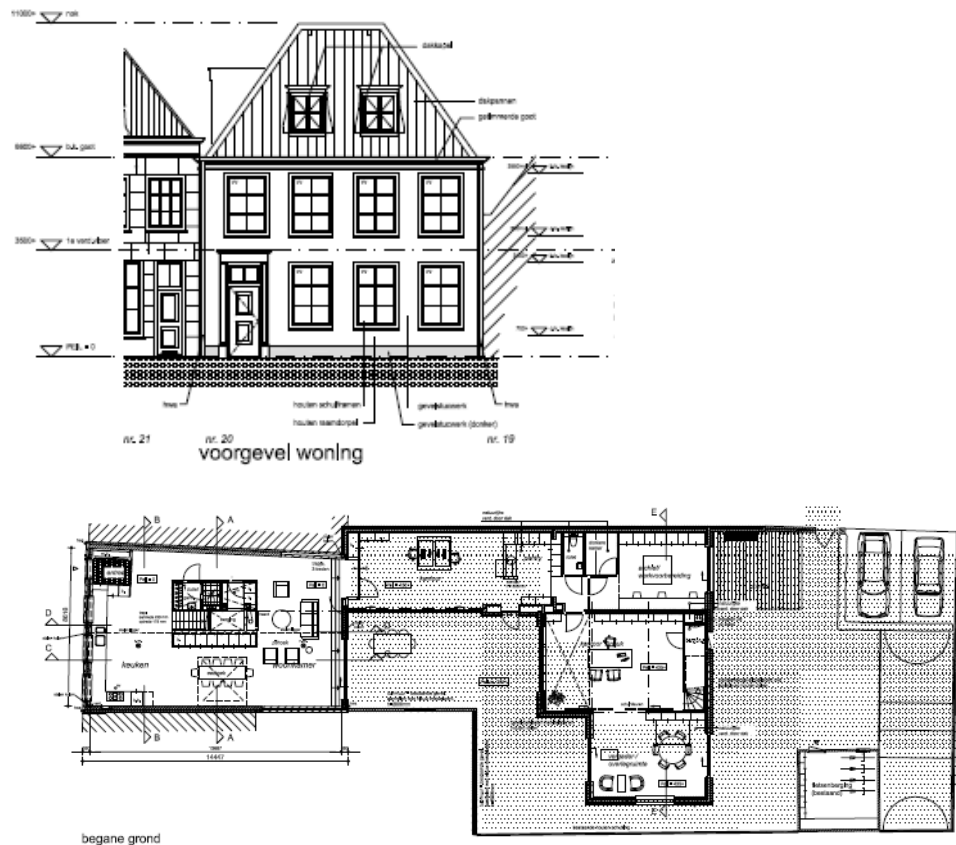
Luchtfoto plangebied

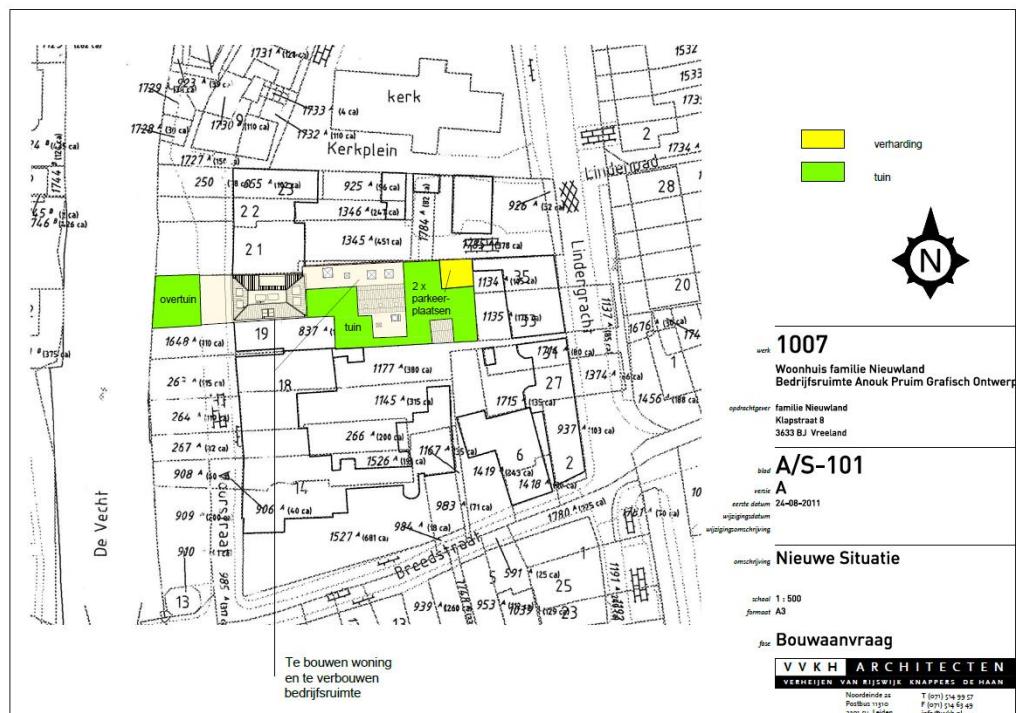
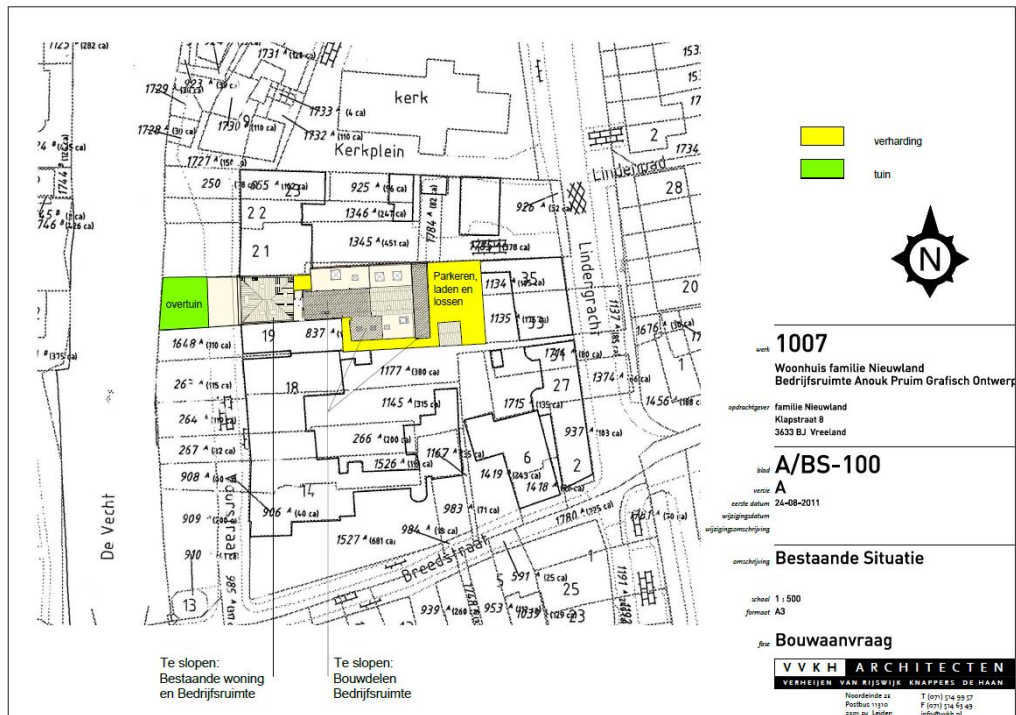
De Voorstraat ligt in het hart van het historische centrum van Vreeland en vormt ter plaatse de oostelijke oever van de Vecht. Het zicht op de Vecht wordt deels onderbroken door de dicht begroeide, groene (historische) overtuinen. Het perceel ligt even ten zuiden van de Nederlands Hervormde kerk met het kerkplein, en even ten noorden van de brug tussen de oostelijke en westelijke oever. In de kern van Vreeland domineert de woonfunctie, maar ook andere functies komen voor zoals horeca, winkels, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, een kerk en wat kleinschalige bedrijvigheid. Het centrum van Vreeland is daardoor gemengd qua functie-opbouw.

1.3 Het plan

Initiatiefnemers zijn voornemens op het perceel Voorstraat 20 een woning en grafisch bedrijf te realiseren, na (grotendeels) sloop van de bestaande bebouwing. Het woonhuis wordt gerealiseerd aan de voorzijde en zal bestaan uit twee bouwlagen plus (schild)kap. De bestaande goot- en bouwhoogte van de bestaande bebouwing is leidend voor de nieuwe goot- en bouwhoogte, zij het dat iets wordt opgetrokken (6,6m. resp. 11m t.o.v. 6 resp. 10,5m) om te kunnen voldoen aan onder meer het Bouwbesluit. De footprint van de huidige bebouwing wordt wel gevolgd, alsook nokrichting (loodrecht op de straat) en kapvorm (schilddak met een helling van meer dan 45 graden). Aan de achterzijde wordt het grafisch bedrijf gerealiseerd. De

bestaande bebouwing wordt daartoe grotendeels gesloopt. Ook hiervoor geldt dat de bestaande goot- en bouwhoogte en footprint leidend zijn geweest voor het ontwerp. Er zal toegang tot het grafisch bedrijf via de voordeur van Voorstraat 20. In de achterbouw komen, werk,- kantoor en vergaderruimte t.b.v het grafisch bedrijf. De reeds bestaande schuur (18m²) zal gebruikt gaan worden als fietsenberging. In het resterende deel van de achtertuin is ruimte voor 2 parkeerplaatsen. Deze kunnen de achtertuin “achterom” bereiken, via de Lindengracht. Als gevolg van de sloop/ nieuwbouw neemt het netto bebouwd oppervlak op het perceel ligt af, van ca. 380m² naar ca. 306m². Zie navolgende situatieschets en gevelaanzicht.





1.4 Ligging projectgebied

Het perceel is gelegen in de historische kern van Vreeland. Deze kern is op 15 maart 1967 aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De begrenzing van het dorpsgezicht Vreeland wordt ten westen gevormd door de bebouwing langs de Vecht die in grote mate bijdraagt aan het fraaie dorpsgezicht. Het gebied wordt verder gekenmerkt door onder andere de ruimtelijk-historische structuur van de bebouwing en de karakteristieke begroeiing in de vormen van bomen en hagen.

Het waardevolle karakter uit zich onder meer in (onder meer) de volgende aspecten:

- het belang van de bebouwing aan de langs de Vecht gelegen Voorstraat, tezamen met het tegenovergelegen complex van het hotel De Nederlanden en het daarnaast gelegen huis Schoonoord;
- de verbinding tussen de bovengenoemde bebouwing aan beide oevers van de Vecht, in de vorm van een dubbele ophaalbrug, draagt bij aan de unieke sfeer van het geheel;
- de overtuinen tussen de Voorstraat en de Vecht (de woningen zelf grenzen direct aan de straat);
- de structuurbepalende beplanting langs zowel de Voorstraat, de Lindengracht en de Breedstraat;
- de grote bomen langs de oever van de Dode Vechtarm en langs de Boerenlaan markeren het oude beloop van de Vecht en de grens met het open weide- en watergebied in de omgeving;
- het gebied tussen de dode Vechtarm en de kern, dat wordt doorsneden door de Raadhuislaan en de Kleizuwe met zijn karakteristieke eiken;
- de stijlvolle dorpsbebouwing langs de oevers van de Vecht.



Impressie zicht op de Voorstraat vanaf de Vecht

Tevens zijn in het beschermd dorpsgezicht meerdere afzonderlijke panden met 'historische kwaliteit'. Bij de aanwijzing van het beschermd dorpsgezicht zijn alle panden beoordeeld en op basis van de stedenbouwkundig-ruimtelijke en historische waardering verdeeld in de categorieën structureel gaaf en beeldbepalend, structureel gaaf en niet beeldbepalend en structureel niet gaaf. Binnen het beschermd dorpsgezicht zijn 44 panden geregistreerd als monument. Deze hebben voor de herkenbaarheid op de verbeelding de aanduiding karakteristiek gekregen (onderhavig pand behoort daar niet toe).

Verschillende terreinafscheidingen

Naast bovenstaande waarden zijn ook de terreinafscheidingen in de vorm van hagen, hekken, schuttingen, maar ook pergola's op sommige plaatsen in het beschermd dorpsgezicht van cultuurhistorische waarde. Een deel van tuinen zijn de zogenaamde overtuinen op de oevers van de Vecht.

Beoordeling plan tegen de achtergrond van het beschermd dorpsgezicht:

Het beschermd dorpsgezicht Vreeland is van algemeen belang vanwege de waarde van het beschermd dorpsgezicht dat is gelegen in de historisch waardevolle dorpskern. Het hoofdbestanddeel van het dorpsgezicht wordt gevormd door de bebouwing langs de aan de Vecht gelegen Voorstraat en aan de andere oever gelegen hotel De Nederlanden en het naastgelegen huis Schoonoord. Ook de verbinding van beide oevers door middel van een dubbele ophaalbrug en de uitzichten op de Vecht en stijlvolle bebouwing draagt bij aan de unieke sfeer. Van belang is ook de Nederlands Hervormde kerk, die een opvallend geheel vormt in het silhouet van het dorp. De waarde van Vreeland ligt in het individuele karakter van de verschillende gebouwen, zowel apart als voor het dorp in zijn geheel. De begroeiing draagt op sommige plaatsen bij in de waardering van Vreeland. Hierbij wordt bedoeld op de overtuinen langs de Vecht met hun bomen en hagen, die de prominente ligging van de ophaalbrug benaderen, en de bomen langs de Oude Vecht en de Kleizuwe. De bomen, hagen en overige beplanting, zowel op straat als in de particuliere tuinen vormen een groen weefsel die de historische beslotenheid en kleinschaligheid van de kern benadrukken.

In het bestemmingsplan is daartoe aan het gehele gebied een bestemming Waarde - Beschermd Dorpsgezicht toegekend. Voor dit plan houdt dit in dat de bestaande voorgevel beschermd wordt, qua indeling, kapvorm en nokrichting. Onderhavig pand betreft geen karakteristiek pand, het pand is gerealiseerd ca. jaren '30 van de 20^e eeuw en vormt daarmee geen specifieke uiting van de cultuurhistorisch bepalende periode van Vreeland. Veeleer moet het pand gezien worden als onderdeel van een geleidelijke vernieuwing en modernisering van bebouwing langs de Vecht zoals die tussen 1850 en 1940 zich voltrok. Het pand bestaat nu uit twee bouwlagen plus een schildkap met een richting loodrecht op de straat. Dit type komt vaker voor in Vreeland, maar er is veel variatie in bebouwing in Vreeland, zowel qua hoogtes, kaprichtingen, kapvormen etc. Dit geeft Vreeland ook het "individuele karakter van de bebouwing", een van de waarden van het beschermd dorpsgezicht. De meer structurerende elementen zijn in Vreeland de situering (begrenzing) van de bebouwing en het wegen-waterpatroon.

Het pand is niet voorzien van een aanduiding "karakteristiek". Het is ook geen monument. In het bestemmingsplan is evenwel bepaald dat alle hoofdgebouwen gelegen binnen de bestemming Waarde – Beschermd Dorpsgezicht niet zonder meer gesloopt mogen worden. Ook het veranderen van de (voor)gevel, kapvorm en nokrichting is niet zonder meer mogelijk, er dient een verbetering een herstel of verbetering van de historisch wenselijke eigenschappen plaats te vinden.

Sloopvergunning wordt geweigerd wanneer blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het gebied.

Om te bepalen of de sloop- en nieuwbouwplannen passen binnen de doelstellingen t.a.v. cultuurhistorische waarden in het gebied kan het plan langs de volgende criteria worden gelegd:

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

Hierover wordt het volgende opgemerkt.

- Situering: het pand wordt direct aan de straat gesitueerd (geen voortuin) met oriëntatie op de Voorstraat, de bestaande (alook historische) rooilijn, footprint en oriëntatie wordt hiermee gerespecteerd;
- Kapvorm: de nieuwe kapvorm (schildkap) voldoet aan de bij het bestemmingsplan behorende kappenstructuurkaart en nokrichting (zie navolgende afbeelding);



Uitsnede kappenstructuurkaart (behorende bij bestemmingsplan Vreeland)

- Blijkens het bouwplan (zie ook paragraaf 1.3.) wordt een traditionele bouwstijl gehanteerd die vaker voorkomt in Vreeland. De regelmatige indeling van de raampartijen, met een regelmatige roedepatroon en het materiaalgebruik (onder meer houten kozijnen en dorpels) dragen hiertoe bij.

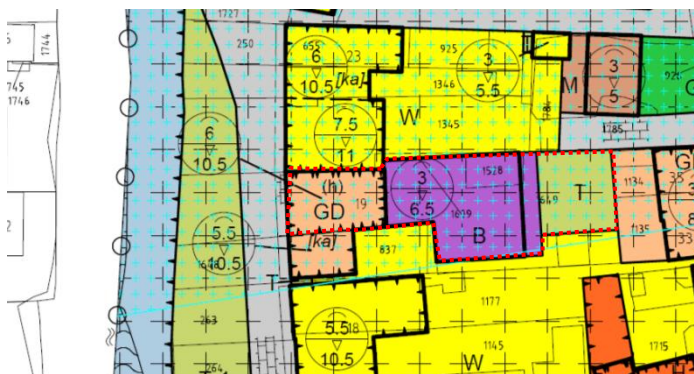
Onderhavig plan tast voor het overige de historische overtuinen aan de Vecht niet aan. Tevens vindt geen feitelijke afname plaats van particulier groen, zelfs een lichte toename.

Geconcludeerd wordt dat het nieuwbouwplan zich goed voegt in het historische beeld. Er word geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarden. Door traditioneel materiaalgebruik – en gevelindeling draagt het plan zelfs bij aan de cultuurhistorische belevingswaarde en het straat- en bebouwingsbeeld ter plaatse. De gevelwijziging omvat verder een verhoging van goot- en bouwhoogte, echter deze is zodanig gering dat deze in de praktijk geen negatieve ruimtelijke impact zal uitoefenen. Op het achterterrein (binnentuin) wordt voorzien in de benodigde parkeerbehoefte. Hoewel het groene karakter van de binnentuinen in Vreeland als een cultuurhistorische waarde worden beschouwd, is het in dit geval toch gewenst een deel van de binnentuin voor parkeren aan te wenden: er wordt in de huidige situatie ter plaatse reeds geparkeerd;

een andere opvatting zou ertoe leiden dat er een grotere parkeerdruk komt op het openbaar gebied, wat in beginsel niet gewenst is. Bovendien neemt door de nieuwbouw en de toekomstige inrichting van de tuin het verhard oppervlak netto af (zie situatieschets paragraaf 1.3). In de bijlage is ter verdere onderbouwing fotomateriaal opgenomen van de huidige situatie.

2 Geldend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan “Vreeland” is vastgesteld door de raad van de (voormalige) gemeente Loenen op 26 januari 2010. De gronden van de heer Nieuwland strekken zich uit over drie verschillende bestemmingsvlakken, namelijk de bestemming “Gemengd” voor het pand aan de straatzijde, de bestemming “Bedrijf” voor het achter gelegen (bedrijfs)pand en de bestemming “Tuin” voor de gronden daarachter. Aan de percelen zijn tevens de bestemmingen Waarde – Archeologie en Waarde - Beschermd dorpsgezicht toegekend. Verder heeft het pand met de bestemming “Gemengd” een nadere aanduiding horeca, hetgeen betekent dat het pand gebruikt mag worden voor ondergeschikte horeca (behorend bij de hoofdfunctie, detailhandel of dienstverlening).



Uitsnede vigerend bestemmingsplan “Vreeland”

Aangezien met dit plan de bestaande goot- en bouwhoogte niet worden overschreden (het betreft interne verbouwing) dient te worden gekeken naar de gebruiksbepalingen (bestemmingsomschrijvingen). De strijdigheid van het initiatief is gelegen in het feit dat gronden met de bestemming Gemengd. Deze gronden zijn in gevolge artikel 7.1.1. voor detailhandel *en* wonen, of dienstverlening *en* wonen. Dit houdt in dat altijd sprake moet zijn van een tegelijk voorkomen van de functies. Onderhavig plan ziet erop toe dat de gronden voor zover gelegen binnen de bestemming Gemengd – gebruikt zullen worden ten behoeve van enkel de woonfunctie. Het beoogd gebruik is daarmee in strijd met artikel 7.1.1 van het bestemmingsplan. Het gebruik van het achter gelegen bedrijfspand ten behoeve van een grafisch bedrijf is wel in overeenstemming, aangezien deze gronden gebruikt mogen worden voor bedrijven voorkomend in de (bij het bestemmingsplan behorende) categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Een grafisch bedrijf is genoemd in deze Staat. De daar weer achter gelegen gronden hebben de bestemming Tuin. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen, theehuizen en parkeren, met uitzondering van gronden gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht. Er wordt tevens parkeren voorzien op gronden met de bestemming Tuin, derhalve is op dit punt sprake van strijdigheid. Er wordt overigens in de huidige situatie ter plaatse al geparkeerd (zie paragraaf 1.3).

Voorts dient het plan te worden getoetst aan de dubbelbestemmingen. De dubbelbestemming Waarde- Archeologie beoogt bij grondroerende werkzaamheden eventueel aanwezige archeologische relictten te beschermen. Er is daartoe een bepaling opgenomen dat in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen een nieuwe gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd waarbij ter realisering een oppervlak van meer dan 100 m² noodzakelijk is en/of bestaande ge-

bouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden vergroot waarbij ter realisering een oppervlak van meer dan 100 m² noodzakelijk is. Aangezien de te slopen gebouwen / nieuwbouw meer bedraagt dan 100 m² is op dit punt sprake van strijd met het bestemmingsplan. Zie verder paragraaf 4.8.

De dubbelbestemming Waarde- Beschermd dorpsgezicht beoogt de met het beschermd dorpsgezicht verbonden cultuurhistorische waarde te behouden, herstellen en ontwikkelen, zoals nader omschreven in het beeldkwaliteitplan beschermd dorpsgezicht Vreeland en in de toelichting bij beschermd dorpsgezicht Vreeland en verbeeld op de kappenstructuurkaart en de bomenkaart. Kort samengevat houdt dit in dat de bestaande kap(vorm), nokrichting en voorgevel in stand moeten blijven. Hoofdgebouwen mogen op basis van dit artikel niet zonder vergunning worden gesloopt. Een dergelijke vergunning wordt geweigerd wanneer blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen. Zoals uit de planbeschrijving (paragraaf 1.3. en 1.4) blijkt, wordt met dit plan juist een bijdrage geleverd aan het cultuurhistorisch karakter van het gebied en sluit het plan daar naadloos bij aan. Er is dus geen sprake van strijd met de bestemming Waarde - Beschermd Dorpsgezicht, zij het dat de voorgevel wel iets wijzigt (de goot- en bouwhoogte worden iets hoger).

Voorname strijdigheden worden opgeheven met het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wabo.

3 Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

3.1.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte¹ (2006)

De Nota Ruimte is op 27 februari 2006 in werking getreden. Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijke beleid is ruimte scheppen voor verschillende ruimteveragende functies op het beperkte oppervlak, dat Nederland ter beschikking staat. Het Rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. Door middel van bundeling en organisatie wil het Rijk beleidsstrategieën voor economie, infrastructuur en verstedelijking hanteren. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding, en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op “ontwikkelingsplanologie” en minder op “toelatingsplanologie”. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te kunnen maken. Een van de verantwoordelijkheden van de gemeente is gericht op het bundelen van verstedelijking en economische activiteiten. Daarbij dient nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd worden gelokaliseerd. Dit vindt plaats in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande gebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Onderhavig plan (clusteren van woning en bedrijf binnen stedelijk gebied) sluit hierop aan.

Ontwerp AMvB Ruimte

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

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

De onderdelen bundeling van verstedelijking en economische activiteiten zijn van belang voor het plangebied. Het beleid ten aanzien van bundeling van verstedelijking en economische activiteiten uit de AMvB geeft aan dat bestaand stedelijk gebied wordt aangewezen door middel van de provinciale verordeningen. Het plangebied van het

¹ Nota Ruimte, Ruimte voor ontwikkeling, vastgesteld in de Ministerraad d.d. 23 april 2004.

voorliggende bouwplan is in de provinciale verordening aangewezen als stedelijk gebied binnen de rode contour (zie paragraaf 3.1.1). Binnen de rode contour mogen stedelijke ontwikkelingen, waar een evenemententerrein onder geschaard kan worden, plaatsvinden. In het voorliggende bouwplan zijn ontwikkelingen opgenomen voor een locatie die valt binnen de rode contour. Het bouwplan sluit daardoor aan op het beleid uit de AMvB voor wat betreft bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. Nieuwe ontwikkelingen buiten de rode contour worden door het voorliggende bouwplan niet mogelijk gemaakt.

Nationaal Waterplan (2009)

Het Nationaal Waterplan heeft als doelstelling dat iedereen in Nederland nu en in de toekomst van het land veilig en welvend kan genieten. Er moeten daarom antwoorden komen op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeren in een duurzaam waterbeheer. Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Het streven is dan ook een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer. Het Nationaal Waterplan geeft een eerste uitwerking van het Deltaprogramma. Het Deltaprogramma heeft als doel een duurzame waterveiligheid en zoetwatervoorziening te realiseren.

Binnen het Nationaal Waterplan kan een aantal thema's worden onderscheiden:

1. Samen werken aan de realisatie van het waterbeleid;
2. Meebewegen, weerstand bieden, kansen pakken;
3. Versterking water en ruimte;
4. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem;
5. Werken aan een veilige delta
6. Duurzame zoetwatervoorziening
7. Schoner water met een natuurlijke inrichting
8. Waterbeleid voor kust, rivieren, IJsselmeer, Zuidwestelijke Delta, Noordzee en stedelijk gebied Nederland werkt wereldwijd met water

Voor dit plan is vooral punt 3 van toepassing. Om dit te bereiken, moet water bepalender dan voorheen zijn bij de besluitvorming over grote opgaven op het terrein van verstedelijking, bedrijvigheid en industrie, landbouw, natuur, landschap en recreatie. De mate waarin water bepalend is bij ruimtelijke ontwikkelingen hangt af van de aard, omvang en urgentie van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid, en andere kenmerken in dat gebied. Dit is dus steeds een kwestie van alle belangen goed afwegen. Onderhavig plan betreft een kleinschalig plan dat het beleid van het Nationaal Waterplan niet in de weg staat (zie verder paragraaf 4.6: watertoets).

Conclusie

Het project past binnen het rijksbeleid voor ruimtelijke ordening.

3.1.2 Provinciaal beleid

Streekplan Utrecht 2005-2015 (Structuurvisie)

Het streekplan Utrecht 2005-2015 is op 13 december 2004 vastgesteld door de Provinciale Staten van Utrecht. Het Streekplan Utrecht 2005 - 2015 is op 1 juli 2008 van rechtswege omgezet in een structuurvisie. De provincie Utrecht heeft er voor gekozen

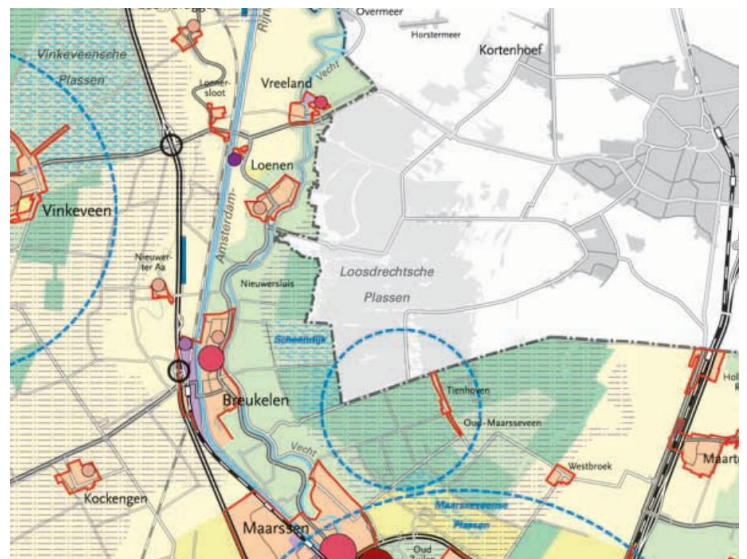
geen nieuw beleid vast te leggen in een nieuwe structuurvisie. Provinciale Staten hebben beleidsneutraal het provinciaal belang benoemd aan de hand van de zogenaamde richtinggevende beleidsuitspraken uit het Streekplan. Beleidsneutraal betekent dat het streekplanbeleid ongewijzigd blijft. Via de structuurvisie provinciaal belang zijn die aspecten uit het streekplan benoemd die een provinciaal belang vertegenwoordigen. Dit werkt door in de provinciale verordening (zie onder).

De provincie Utrecht in de Structuurvisie het grote maatschappelijke belang van sociale samenhang. De samenhang wordt bevorderd door het welzijns- en zorgbeleid, het werkgelegenheidsbeleid, het mobiliteitsbeleid, het cultuurbeleid en ook het ruimtelijke beleid. Ook de aanwezigheid van voorzieningen is bepalend voor de sociale samenhang. Het beleid wordt dan ook gericht op het versterken van de sociale samenhang. De leefbaarheid in de kleine kernen verdient hierbij bijzondere aandacht.

Zorgvuldig, intensief en meervoudig ruimtegebruik kan een bijdrage leveren aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Vanuit de verstedelijkingsopgave wordt eerst gekeken naar de mogelijkheden van het bestaande stedelijk gebied. De provincie stelt ter definiëring van de stedelijke gebieden rode contouren vast. Onderhavig plan ligt binnen de rode contour en draagt bovendien bij aan de levendigheid en daarmee de leefbaarheid van de kern Vreeland. Het plan past daarmee binnen het streekplan (structuurvisie).



Rode contour Vreeland en streekplankaart (structuurvisie)



Provinciale ruimtelijke verordening 2009

Doel van de, op 21 september 2009 vastgestelde, 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 niet 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.

Zoals reeds gesteld is, heeft de provincie Utrecht 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. Niet alle richtinggevende

beleidsuitspraken zijn tot provinciaal belang benoemd. Het provinciaal belang is vastgelegd in de “Beleidslijn nieuwe Wro”.

Het plangebied is aangeduid als “Stedelijk gebied c.q. maakt deel uit van een gebied dat is begrensd met een rode contour”. De provincie kent een grote mate van beleidsvrijheid toe aan gemeenten betreffende het te voeren beleid binnen stedelijk gebied. In dit geval werpt de verordening geen regels op die het plan in de weg staan.

Voorts is van toepassing het bepaalde ten aanzien van de Cultuurhistorische hoofdstructuur. Een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als ‘Veiligstellen cultuurhistorische hoofdstructuur’ bevat bestemmingen en regels die het behoud van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waardevolle structuren waarborgen. Voorts dient de toelichting op een bestemmingsplan als een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waardevolle structuren te bevatten, de daaraan toe te kennen waardering, het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met eventuele veranderingen wordt omgegaan. Ruimtelijke ontwikkelingen die voorzien in grootschalige veranderingen in een gebied dat is aangeduid als ‘Veiligstellen cultuurhistorische hoofdstructuur’ zijn alleen toegestaan als in de toelichting op een bestemmingsplan wordt aangetoond dat er geen reëel alternatief is voor deze ruimtelijke ontwikkelingen op deze locatie en de gekozen oplossing de cultuurhistorische hoofdstructuur zo min mogelijk aantast. Zoals in paragraaf 1.3. en 1.4 is beschreven tast dit plan de cultuurhistorische hoofdstructuur niet aan.

Conclusie

Onderhavig plan is in overeenstemming met de provinciale verordening daar de cultuurhistorische waarde behouden blijft en zelfs verbetert door de sloop/nieuwbouw.

Beleidslijn nieuwe Wro (2009)

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

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

- Verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren.

Aangezien het plan valt binnen bestaand stedelijk gebied, is het plan in overeenstemming met de beleidslijn nieuwe Wro

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Welstandsnota Breukelen, Loenen en Abcoude (2004)

De nieuwe Woningwet uit 2003 is voor de voormalige gemeenten Breukelen, Loenen en Abcoude aanleiding geweest om gezamenlijk een welstandsnota op te stellen, waarin de samenhang tussen landschappelijke waarden en de karakteristieke architectuur van de bebouwing langs de Vecht, Angstel en Gein is opgenomen. Voordeel van de welstandsnota is dat burgers zich bij het opstellen van een bouwplan kunnen richten op de in de welstandsnota aangegeven voorwaarden. Hierdoor heeft de welstandsnota een belangrijke informerende rol. Voor de bebouwde omgeving van het projectgebied geldt een bijzonder welstandsregime. Ditzelfde regime zal ook van toepassing zijn op het plan. Het bouwplan zal welstandelijk getoetst worden.

Beleidsmatige overwegingen bestemmingsplan "Vreeland" (2008)

Hoewel het thans geldende bestemmingsplan "Vreeland" conserverend van aard is, staat er een aantal beleidsmatige overwegingen in die van belang zijn voor dit plan. Zo wordt aangegeven kan, hoewel de nadruk ligt op behoud van de bestaande situatie, zich toch incidenteel de mogelijkheid c.q. noodzaak voordoen tot realisering van vervangende nieuwbouw.

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

- het historische sfeerbeeld dient behouden te blijven en waar mogelijk teruggebracht te worden in de oude staat volgens het principe "behoud door ontwikkeling";
- het sfeerbeeld van een eventuele herontwikkeling dient te passen bij het karakter van het dorp. Dit betekent, dat de maat- en schaalverhoudingen bescheiden zijn; de woonfunctie zal zoveel mogelijk versterkt worden binnen de beschreven karakteristieken. Nieuwe ontwikkelingen met een andere dan de woonfunctie worden in principe geweerd (echter in dit plan wordt de bedrijfsfunctie wordt niet gezien als nieuwe functie (immers in de oude situatie was reeds sprake van een bedrijf, zodat ook op dit punt geen strijd is met de uitgangspunten van het bestemmingsplan).

Voorts wordt ten aanzien van commerciële functies aangegeven dat het belangrijk is, de kwaliteit van het woon- en leefmilieu van Vreeland te versterken. In het plangebied zijn dynamische functies aanwezig. Deze zijn gelegen in het beschermde dorpsgezicht langs de Voorstraat, de Breedstraat, de Lindengracht, Duinkerken en het Kerkplein en vormen het ruimtelijke centrum van Vreeland. Het aantal commerciële functies is relatief beperkt en richt zich op verschillende sectoren (horeca, dienstverlening, detailhandel). Deze functies, met uitzondering van horeca, zijn bestemd door middel van de bestemmingen "Gemengd" en "Gemengd - 1", waarbinnen ook de functie wonen mogelijk is (het verschil tussen deze bestemmingen is dat bij de bestemming "Gemengd - 1" de functie wonen alleen op de verdiepingen is toegestaan). Dit komt voort uit de bestaande rechten van het vigerende bestemmingsplan "Beschermd dorpsgezicht Vreeland". Wel is de functie dienstverlening toegevoegd vanwege de grote overeenkomsten die deze functie heeft met de functie detailhandel. Hierbij is dezelfde combinatie met de functie wonen opgenomen als bij de functie detailhandel. Uitwisseling van de functies detailhandel en dienstverlening is hierdoor eenvoudig mogelijk binnen de bestemming zonder dat de percelen uitsluitend voor de functie wonen worden aangewend. Dit is gedaan om de levendigheid in het beschermde dorpsgezicht te behouden en is in overeenstemming met het beleid van de (voormali-

ge) gemeente Loenen om omzettingen van gemengde functies naar de functie wonen zoveel mogelijk tegen te gaan.

Beleidsregel bestemmingswijziging van detailhandel naar wonen (2008)

In het verlengde hiervan heeft de gemeenteraad van (voormalig) Loenen een beleidsregel vastgesteld die ingaat op de wenselijkheid detailhandel om te zetten naar wonen. De beleidsregel geeft een aantal toetsingscriteria op grond waarvan de gemeente besluit om al dan niet medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming "Detailhandel" naar de bestemming "Wonen" van een bepaald pand gelegen binnen de gemeente Loenen. Gelet op de levendigheid van de dorpskernen is het streven erop gericht om de detailhandelsbestemmingen zoveel mogelijk te behouden.

De beleidsregel is opgesteld voor ondernemers/eigenaren in detailhandel die de intentie hebben om de bedrijfsvoering te beëindigen dan wel reeds gestopt zijn met de detailhandelszaak en de gemeente Loenen verzoeken om de juridisch-planologische bestemming van het betreffende pand te wijzigen van detailhandel naar woondoeleinden. De beleidsregel is van toepassing op panden met een (gedeeltelijke) detailhandelsbestemming zoals bestemd in het betreffende geldende bestemmingsplan en die zijn gelegen binnen de bebouwde kommen van de gemeente Loenen (Nigtevecht, Loenersloot, Vreeland, Loenen aan de Vecht en Nieuwersluis) zoals aangegeven op de kaart behorende bij de Bouwverordening van de gemeente Loenen.

Uitgangspunt is dat de ondernemer op grond van concrete, objectieve gegevens, zoals de winst- en verliesrekeningen van de drie voorgaande jaren, aan dient te tonen dat de huidige detailhandelszaak gelet op de toekomst niet duurzaam levensvatbaar is. Voorts dient gedurende tenminste één jaar tijdens de bedrijfsvoering en tenminste een half jaar na de bedrijfsbeëindiging dient de ondernemer het pand met de detailhandelsbestemming tegen de marktconforme prijs via de geëigende kanalen (via makelaars en landelijke internetsites) te koop aangeboden te zijn.

Het college gaat terughoudend om met het verlenen van medewerking aan de bestemmingswijziging:

- a) in gebieden waar zich een concentratie van winkelpanden bevindt;
- b) indien een nieuw gevestigde ondernemer zich onvoldoende heeft ingespannen om de detailhandelszaak op te starten. Gedurende tenminste tien jaar na aankoop van het pand dient de ondernemer een serieuze poging te hebben ondernomen om het detailhandelsbedrijf op te starten.

Tot slot kan in geval van bijzondere omstandigheden in negatieve dan wel positieve zin worden afgeweken van deze beleidsregel. Hierbij kan worden gedacht aan een situatie waarin het beleid niet voorziet of indien gedurende de vrijstellingsprocedure ten aanzien van een concreet verzoek een gegronde zienswijze wordt ingediend.

Onderhavig plan bevindt zich niet in een winkelconcentratiegebied. Er is wel een kleine supermarkt in de nabije omgeving, maar het merendeel van de niet-woonpanden bestaat uit dienstverlenende functies, zoals makelaars, of horecagelegenheden. De historische kern Vreeland leent zich gezien huidige toestand, schaal van de kern (te klein voorzieningenbereik) en beschikbare parkeervoorzieningen niet voor een omvangrijk winkelgebied. De detailhandel is vooral aanwezig in de omliggende kernen

zoals Loenen aan de Vecht en Breukelen, hetgeen inhoudt dat inwoners van Vreeland daarheen zullen moeten voor boodschappen, waaronder een deel van de dagelijkse behoeften. Ook trekt Vreeland geen bezoekers van buitenaf die hier komen winkelen. Dit alles schept een ongunstig vestigingsklimaat.

Het pand heeft dan ook al meer dan een jaar leeg gestaan. Het "probleem" met dit perceel is verder dat de gebruiksmogelijkheden erg zijn verbonden aan de historische functie van bakkerij. De bestaande achteruitbouw is daar bijvoorbeeld specifiek voor gebouwd. Echter omdat dit deel een specifieke "Bedrijfsbestemming" heeft gekregen (hetgeen destijds logisch was gezien de bedrijfsmatige activiteiten), kan het dus (volgens het bestemmingsplan) niet bij de winkel c.q. dienstverlening worden getrokken (echter het maakt er wel kadastraal deel van uit).

De vraag doet zich voor derhalve in hoeverre het pand aan de voorzijde zich er nog leent een nieuwe dienstverlening of winkelvestiging te beginnen. Thans doet de situatie zich voor dat reeds sprake is van een nieuwe eigenaar. Hiervan kan redelijkerwijs niet verlangd worden dat hij gedurende 10 jaar pogingen moet ondernemen een winkel of dienstverlenende functie te beginnen. Gegeven voorts de bijzondere historische ontstaansgeschiedenis van het perceel en het feit dat Vreeland zich niet kenmerkt als een (potentieel kansrijk) winkelgebied, wordt overwogen dat in dit geval afgeweken kan worden van het beleid m.b.t. detailhandel.

4 Milieuaspecten

4.1 Geluid

Wet geluidhinder

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In artikel 82 van de Wgh is opgenomen dat in principe de geluidbelasting op scholen niet de voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag overschrijden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan binnen de wettelijke onderzoekszones van wegen, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting. Met dit initiatief worden geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt, zoals de Wgh dat bedoelt. Het vigerend bestemmingsplan voorziet immers reeds in het realiseren van een geluidgevoelige bestemming ("wonen"). Het woon- en leefklimaat ten aanzien van geluid wordt overigens ter plaatse als acceptabel beschouwd gezien de rustige ligging aan 30 km/h wegen.

Conclusie

Het aspect geluid vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

4.2 Bodem

Het doen van bodemonderzoek bij bouwactiviteiten is een verplichting uit het Besluit Indieningsvereisten. Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming zal moeten worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie ook toestaat. Onderhavig plan voorziet niet in een nieuwe bestemming: zowel het wonen als de bedrijfsfunctie zijn ter plaatse reeds aanwezig alsmede toegestaan. Desondanks is (voor) onderzoek verricht dat in de vorm van een BUS melding zijn gemeld bij de provincie Utrecht (24 maart 2011, code UT1904/00003). De bestaande bebouwing zal immers worden gesloopt. Op dat moment kan dus tevens sanering plaatsvinden indien de bodem niet of niet geheel geschikt is voor de beoogde functie. Op basis van het verrichte onderzoek is een de BUS melding een saneringsplan opgenomen. De sanering zal bestaan uit het aanbrengen van een isolatielaag (leeflaag). Voorafgaand aan het aanbrengen van de leeflaag zal de grond tot een 0,5 m –mv worden ontgraven. De vrijkomende grond is deels sterk verontreinigd en zal worden afgevoerd naar een erkend verwerker. Deze voorwaarden worden aan de omgevingsvergunning gekoppeld. De saneringswerkzaamheden vinden plaats op het moment van uitvoering.

Conclusie

Gelet hierop is de bodem geschikt te maken voor de beoogde functie. Er zijn bovendien geen grote financiële consequenties aan verbonden. Het aspect bodem werpt geen belemmeringen op voor de uitvoering van het plan.

4.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin ter be-

scherming 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.

In de ministeriele regeling NIBM is voor verschillende functies het aantal eenheden aangegeven waarbij de (N)IBM grens ligt. De ontwikkeling maakt de realisatie van een samenwoonschool mogelijk. Op grond van de ministeriële regeling NIBM kan worden vastgesteld dat het project "niet in betekenende mate" leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is daardoor niet noodzakelijk. Overschrijdingen van grenswaarden zijn ter plaatse bovendien niet aanwezig er is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als lpg en toxische gassen. De externe veiligheidsregelgeving voor inrichtingen ligt vast in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). De externe veiligheidsrichtlijnen voor het transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in de circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (Ministerie van V&W, 2004). Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) met bijbehorende regeling (Revb).

De regelgeving voor externe veiligheid kent twee grootheden waaraan getoetst wordt bij het nemen van een besluit: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is een maat voor de veiligheid van het individu op een bepaalde locatie. Het PR heeft een wettelijk vastgelegde grenswaarde van maximaal 10^{-6} per jaar voor nieuwe situaties. Dit betekent dat de kans op overlijden van een persoon als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen maximaal 1 op een miljoen per jaar mag zijn. Op locaties waar het risico hoger is, mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden gesitueerd en in beginsel ook geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten.

Het GR heeft ten opzichte van het PR een extra dimensie; het wordt namelijk beïnvloed door het aantal personen dat zich binnen de invloedssfeer van mogelijke onge-

vallen bevindt. Het groepsrisico zet de kans op een ongeval uit tegen het aantal mogelijke slachtoffers. Hoe groter de groep slachtoffers kan zijn, hoe lager de kans op een dergelijk ongeval mag zijn.

Het GR kent een richtwaarde, de zogenaamde oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde, vaak aangeduid met "1", geeft weer wat de algehele politiek-maatschappelijke opvatting is over de aanvaardbaarheid van een kans op een ramp met een groep slachtoffers. De oriëntatiewaarde biedt een handvat om tot consensus te komen over de mate van vertrouwen dat de toekomst gevrijwaard blijft van een ramp. Door het groepsrisico te vergelijken met de oriëntatiewaarde legt het bevoegd gezag verantwoording af of de kans acceptabel is.

Het plangebied is niet gelegen binnen een PR 10-06 contour dan wel het invloedsgebied van een inrichting, route gevaarlijke stoffen of buisleiding, blijkens de risicokaart van de provincie Utrecht.



Uitsnede risicokaart provincie Utrecht

Conclusie

Het aspect "externe veiligheid" vormt gelet op bovenstaande geen belemmering voor dit plan.

4.5 Bedrijven en 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.

In het kader van ruimtelijke ordening geeft de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering"² indicatieve afstanden om een voldoende ruimtelijke scheiding te bewerkstelligen tussen belastende en gevoelige functies. Deze VNG publicatie is bedoeld voor nieuwe situaties.

² VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering 2007

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:

Past de nieuwe bestemming in de omgeving?

Laat de omgeving de nieuwe bestemming toe?

Milieugevoelig en milieubelastend

Het plan bestaat uit de realisatie van een woning en een grafisch bedrijf. Een woning wordt beschouwd als een milieugevoelige functie. In de omgeving van de woning zijn echter geen milieubelastende functies en/of bedrijven gesitueerd.

Het grafisch bedrijf als milieubelastende functie

Het type bedrijf is vergelijkbaar met de SBI code 2008-1814 (grafische afwerking) van de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering (2009). Zoals aangegeven, is de VNG brochure bedoeld voor nieuwe situaties. De vestiging van het grafisch bedrijf niet gezien wordt als nieuwe situatie, omdat ter plaatse reeds een bedrijf aanwezig was en kon zijn tot milieucategorie 2. Wel kan op basis van de VNG-publicatie inzicht worden verkregen in de mogelijke milieubelasting die van een grafisch bedrijf uitgaat. Het type bedrijf is ingedeeld milieucategorie 1, de laagste categorie. Het enige milieubelastende onderdeel dat wordt aangemerkt, betreft het aspect geluid. Er gaat dus een zeer geringe milieubelasting van uit. Geconcludeerd wordt dat de functie als passend moet worden beschouwd in zijn omgeving.

Conclusie

De ontwikkeling van de woning past in de omgeving. Er zijn geen bedrijven of functies die uit oogpunt van milieuzonering een belemmering vormen voor de ontwikkeling van de woning, noch vormt de realisatie van de woning een belemmering voor bedrijven en functies in de omgeving. Het grafisch bedrijf brengt geen noemenswaardige milieubelasting met zich mee. Het aspect milieu vormt geen belemmering voor het plan.

4.6 Water

Europees beleid

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

Rijksbeleid

Het rijksbeleid voor Water wordt gevormd door het Nationaal Waterplan (zie paragraaf 3.1.1).

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 onvol-

doende veerkracht om in te kunnen spelen op de toekomstige ontwikkelingen. Aandachtspunten bij het streven naar een veerkrachtige duurzame inrichting en beheer in zowel bestaand als nieuw stedelijk gebied zijn de realisering van extra open water, de afkoppeling van schoon verhard oppervlak van de riolering, de aanleg van een verbeterd gescheiden rioleringsstelsels, het saneren van vervuilingsbronnen, de realisering van een natuurvriendelijke oeverinrichting en een duurzamer gebruik van (leiding)water (duurzame waterketen).

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

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

Regionaal beleid

De betrokken waterbeheerder bij het plangebied is het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. De waterbeheerder is verantwoordelijk voor het stedelijke waterbeheer. Al deze onderdelen zijn verwerkt in het Waterbeheerplan AGV 2010- 2015. Het waterbeheerplan AGV 2010-2015 gaat in op de hoofdtaken van het waterschap: veiligheid, voldoende water, schoon water. Ook wordt aandacht gegeven aan de maatschappelijk (neven) taken: nautisch en vaarwegbeheer, recreatief medegebruik, natuurbeheer en cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden. Voor elk van deze thema's is het in het waterbeheerplan beschreven wat het wensbeeld is op de middellange termijn, wat de doelen zijn en de aanpak op hoofdlijnen is en op welke indicatoren de resultaten van dat taakveld zullen worden beoordeeld. Tevens is het gestelde in de Keur 2011 van het Hoogheemraadschap AGV van toepassing. Voor het keurgebied gelden bepalingen tot het onderhoud en gebruik van wateren, oevers en waterkering zowel bovengrond als in de grond. Overigens worden de uitvoerende taken van het Hoogheemraadschap uitgevoerd door Waternet.

Beoordeling plan

Voor deze ontwikkeling geldt dat de woning en het bedrijf worden aangesloten op het bestaande rioleringssysteem. Tevens zal er door de sloop van de bestaande bebouwing sprake zijn van een lichte *afname* van verhard oppervlak (huidig: ca. 380m²; nieuw ca. 306m²). Dit komt omdat de nieuwe achterbouw qua bebouwd oppervlak iets kleiner is dan de bestaande achterbouw, welke gesloopt wordt. Afname van verharding is in principe een positief effect op de waterhuishouding: in niet verharde grond kan het regenwater infiltreren en is geen sprake van versnelde afvoer van regenwater. Daardoor wordt het watersysteem minder belast bij hevige regenval. Geconcludeerd wordt daarom dat het plan past binnen het beleid van het Hoogheemraadschap.

Met het oog op de waterkwaliteit geldt dat hemelwater dat op de bebouwing valt, wordt via het omliggende terrein afgevoerd naar de omliggende watergangen. Daarnaast worden zoveel mogelijk milieu- en watervriendelijke, waaronder beslist geen uitloogbare-, materialen worden gebruikt in het ontwerp.

Het plan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 5.1.1 Bro voorgelegd aan Waternet. Waternet kon met enige kleine wijzigingen in de ruimtelijke onderbouwing (die verwerkt zijn) instemmen het plan.

4.7 Flora en fauna

4.7.1 Vogel- en Habitatrichtlijn

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

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



Natura 2000-gebied "Oostelijke Vechtplassen" nabij Vreeland

Onderhavig plangebied is gesitueerd tegen zowel een aangewezen dan wel aangemeld Habitatrichtlijngebied als een Vogelrichtlijngebied, namelijk het Habitat-

richtlijngebied nummer 114 “Oostelijke Vechtplassen” en het Vogelrichtlijngebied nummer 49 “Oostelijke Vechtplassen”. De ligging van de gebieden ten opzichte van de kern Vreeland is op bovenstaande kaart te zien.

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

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

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

4.7.2 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.

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

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

Onderhavig plangebied is gelegen nabij de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), waarbij de Vecht als verbindingszone is aangewezen. Grootschalige ontwikkelingen zullen door dit plan niet mogelijk worden gemaakt. Er vindt geen verstoring van de ecologische hoofdstructuur plaats.

4.7.3 Flora- en faunawet

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

De Flora- en faunawet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het “nee, tenzij”- principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten.

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

4.7.4 Ontheffing

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

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

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

4.7.5 Het plangebied

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

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

Uit de inventarisaties blijkt dat in het gebied vaatplanten, zoogdieren en amfibieën het meest zijn aangetroffen. Belangrijke leefgebieden zijn de Vecht en de agrarische gebieden met landschappelijke en natuurwaarden.

Teneinde vast te stellen of de rust- en verblijfplaats van beschermde flora en fauna mogelijk worden aangetast is (veld)onderzoek uitgevoerd welke als bijlage is opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing³.

Tijdens het veldbezoek zijn in het plangebied geen beschermde planten aangetroffen. Ondanks dat de omgeving van Vreeland uitermate geschikt is voor beschermde planten (waarneming.nl, natuurmonumenten.nl), worden ze in het plangebied niet verwacht vanwege:

- het gebrek aan groeimogelijkheden, het gehele plangebied is verhard.
- afwezigheid van speciaal habitat zoals vochtige, gebarsten muren.

Het plangebied valt door de gehele verharding buiten de geschikte biotoop voor de meeste broedvogelsoorten. Soorten waar wel aan gedacht moet worden zijn huismus en gierzwaluw. Beide soorten hebben een extra beschermde status in de Flora- en faunawet en worden in Vreeland waargenomen. Tijdens het veldbezoek zijn op circa 100-150 meter huismussen gehoord. In het plangebied zijn geen vogels waargenomen en (sporen van) nesten aangetroffen. In een aangrenzende tuin is een foeragerende merel waargenomen. Broedende exemplaren van welke vogelsoort dan ook worden er niet verwacht, omdat het plangebied weinig tot geen nestgelegenheid biedt. Er zijn geen bomen of struiken aanwezig en de bebouwing biedt weinig tot geen broedmogelijkheden bij gebrek aan gaten en kieren. Bovendien is de planning dat de werkzaamheden in oktober van start gaan (mondelinge mededeling VVKH). Oktober en de opeenvolgende wintermaanden (tot maart) vallen buiten de broedperiode. Ook als de planning uitloopt tot in het voorjaar wordt niet verwacht dat mogelijk broedende

³ Ecologische Quickscan van Voorstraat 20 Vreeland, Eco-niche, augustus 2011

vogels - in de omgeving -verstoord zullen worden. De broedvogels van deze omgeving zullen tot de weinig verstoringgevoelige soorten behoren: Het plangebied en de nabije omgeving liggen in de bebouwde kom, naast een weg en (in de zomer) een drukbevaren Vecht.

Tijdens het veldbezoek zijn in het plangebied geen (beschermde) grondgebonden zoogdieren, vissen, amfibien, ongewervelden of reptielen of sporen daarvan aangetroffen. Algemene muizensoorten zijn niet uit te sluiten. Andere zoogdieren worden niet verwacht.

Het gebouw is voorts ongeschikt bevonden voor de functie als foerageer/verblijf/kraamplaats voor vleermuizen door het ontbreken van kieren, (spouw)gaten en andere mogelijke invliegopeningen en sporen van vleermuizen in- en op de muren. Een enkele dakpan zou wel kunnen dienen als invliegopening, maar de zolders zijn slecht geïsoleerd waardoor er grote temperatuurschommelingen ontstaan (tijdens het bezoek was het op de zolders zeer warm). Dit maakt ook het dak ongeschikt voor vleermuizen. Ook op de overige twee functies (foerageerplek en vliegroute) heeft het project geen effect:

- Het project is zeer kleinschalig en verandert weinig tot niets aan de omgeving.
- Er zal alleen overdag worden gewerkt, foeragerende vleermuizen worden daarom niet verstoord.

Een eventuele vliegroute aan de Vechtzijde- vleermuizen volgen vaak lijnvormige wateren - zal door het project ongemoeid blijven op basis van dezelfde argumenten als bovenstaande twee punten.

Conclusie

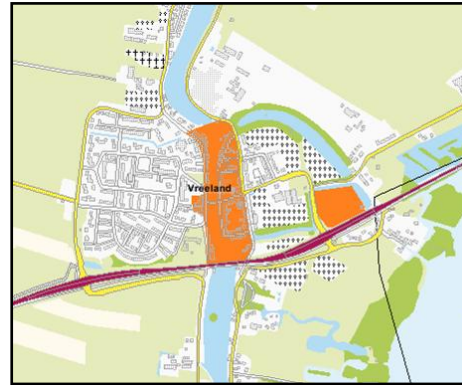
Het plan is gelet op bovenstaande haalbaar wat betreft het aspect ecologie; er zijn bovendien geen aanvullende mitigerende of compenserende maatregelen nodig.

4.8 Archeologie

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



IKAW-kaart



Kich-kaart

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

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

De (voormalige) gemeente Loenen heeft met Maarssen, Abcoude en Breukelen mede op basis van de IKAW en Kichkaarten archeologische beleids- en verwachtingskaarten opgesteld. In deze kaarten staat waar de kans het grootst is om archeologisch materiaal te vinden en uit welke periode.

Uit de archeologische verwachtingskaart blijkt dat voor het plangebied een hoge archeologische verwachting geldt voor resten vanaf de IJzertijd. Het kan hier gaan om meandergordels, crevassecomplexen (crevasse = doorbraakgeul door een oeverwal) en historische kernen. In de beleidsadvieskaart en bijbehorende toelichting wordt aanbevolen bodemingrepen in dergelijke gebieden zoveel mogelijk te voorkomen. In het vigerend bestemmingsplan "Vreeland" is dit verwerkt door een dubbelbestemming "Waarde- Archeologie" op te nemen. Er is een bepaling opgenomen dat in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen geen nieuwe gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd. Uitzondering geldt voor gebouwen tot een maximale oppervlakte van 50m².

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

Op basis van een uitgevoerd bureauonderzoek⁴ luidt de conclusie dat er een grote trefkans bestaat op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats uit late middeleeuwen of de nieuwe tijd. Aangezien de milieukundige boringen en sonderingen voor archeologische doeleinden niet voldoende gedetailleerd zijn wordt in dit onderzoek aanbevolen om op de locatie een verkennend veldonderzoek middels grondboringen uit te voeren om de bodemopbouw te documenteren. Gezien de grote van het plangebied, en indien er aanleiding voor is op basis van het verkennend booronderzoek, is het aan te bevelen dit gelijk op te schalen naar een karterend booronderzoek. Doel hiervan is om eventueel archeologische lagen en waarden te karteren en te begrenzen. Op basis van de resultaten kan het bevoegd gezag besluiten dat waarderend veldonderzoek gewenst is voordat een selectiebesluit genomen kan worden.

Door middel van het bureauonderzoek is inzicht gegeven in de mogelijke archeologische vondsten in het gebied. Door middel van het stellen van voorwaarden aan de omgevingsvergunning kan het voeren van dergelijk nader onderzoek worden veilig gesteld. Dit kan met proefsleuvenonderzoek in de vorm van Archeologische Begeleiding conform het protocol inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven met een eventuele doorstart naar opgraving. Dit houdt in dat aanvrager een programma van eisen voor het bewuste onderzoek dient aan te leveren en dat het onderzoek conform het definitieve door het bevoegd gezag vastgestelde programma van eisen dient te worden uitgevoerd. Indien behoudenswaardige resten worden aangetroffen die niet behouden kunnen blijven dan dienen deze volledig te worden opgegraven, uitwerkt en gerapporteerd. Met inachtneming van bovenstaande is de wijze waarop rekening gehouden wordt met (mogelijk) aanwezige monumenten in de grond voldoende beschreven. Het plan is daarmee haalbaar wat betreft het aspect archeologie.

4.9 Verkeer en parkeren

Verkeer

Onderhavig plan heeft –gelet op de kleine omvang geen significant effect op de verkeersstromen in het gebied. Van het plan gaat slechts een zeer geringe verkeersaan-trekkende werking gelet op aard en omvang uit, welke bovendien geringer is dan de huidige functie (bakkerij). Ontsluiting vindt plaats via de Lindengracht.

Parkeren

Wanneer de oude functie (bakkerij plus woning) vergeleken wordt met de nieuwe functie (grafisch bedrijf plus wonen) dan zijn dit vergelijkbare functies qua parkeerbehoefte. Bovendien kan op eigen terrein kan in de benodigde parkeercapaciteit worden voorzien (2 stuks). Overigens wordt daar in de huidige situatie al geparkeerd. Er zal dus wat betreft parkeren geen overlast ontstaan op het openbaar gebied als gevolg van dit plan.

Conclusie

Voorliggend plan is haalbaar op het gebied van verkeer en parkeren.

⁴ Archeologisch bureauonderzoek naar het plangebied aan de Voorstraat 20 te Vreeland, Hazeberg archeologie;

5 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning als bedoeld in paragraaf 1.1 dient op grond van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening 2008 (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het bouwplan. Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bouwplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie.

De raad kan bij een besluit tot vaststelling van een plan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (art. 6.12 Wro);
- het totaal der exploitatiebijdragen dat kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- er geen verhaalbare kosten zijn;
- de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

De 'grex-wet' is erop gericht dat de overheid kosten kan verhalen die gemaakt worden naar aanleiding van een bouwplan. Indien er geen kosten gemaakt worden, hoeven deze ook niet verhaald te worden. In onderhavig plan zijn er geen kosten te verhalen. Derhalve behoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Planschade

Ingevolge artikel 6.1 Wro kent de gemeente planschade toe aan degene die schade leidt in de vorm van inkomensderving of daling van een onroerende zaak als gevolg van een planologische maatregel.

Het plan is naar verwachting en gelet op bovenstaande financieel- economisch uitvoerbaar.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Procedure

De procedure van het ruimtelijke onderbouwing betreft de procedure conform artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

6.2 Overleg

De ruimtelijke onderbouwing is in het kader van artikel 3.1.1 Bro jo. art. 6.18 Bor voorgelegd aan de wettelijk aangewezen overleginstanties. De reacties geven geen aanleiding tot wijzigingen in het plan, wel zijn er enige kleine aanpassingen in de ruimtelijke onderbouwing doorgevoerd

6.3 Zienswijzen

De ruimtelijke onderbouwing is gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn is een zienswijze ingediend van Waternet, die een kleine aanpassing in de tekst tot gevolg heeft.

7 Conclusie en afweging

Geconcludeerd kan worden dat het plan, overeenkomstig de in de vorige paragrafen gegeven omschrijving van het project, ruimtelijk en milieuhygiënisch inpasbaar is en geen onaanvaardbare negatieve effecten heeft op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen. Daarnaast is de haalbaarheid van het project aangetoond ten aanzien van de financiën, het beleid van de diverse overheden en het bestuurlijke kader. Op grond van het voorgaande meent het College van Burgemeester en wethouders van de gemeente Stichtse Vecht dat het verlenen van een omgevingsvergunning voor Voorstraat 20 gerechtvaardigd is.