Bestemmingsplan Nieuwersluis (vastgesteld)



20 juni 2024
NL.IMRO.1904.BPNieuwersluisNWS-VA01

Planstatus:	vastgesteld
Identificatiecode:	NL.IMRO.1904.BPNieuwersluisNWS-VA01
Datum:	20-6-2024
Contactpersoon Plannen-makers:	Chris Vaartjes
Kenmerk Plannen-makers:	PM18024
Opdrachtgever:	Gemeente Stichtse Vecht

Plannen-makers
Europalaan 500
3526 KS Utrecht
www.plannen-makers.nl
BTW id: NL863445639B01
KvK nummer: 84970502

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5
   1.1 Aanleiding 5
   1.2 Belangrijkste uitgangspunten van de herziening 5
   1.3 Functie-inventarisatie wonen, werken en recreatie 7
   1.4 Leeswijzer 9
2. Ruimtelijk beleidskader 10
   2.1 Ligging van het plangebied 10
   2.2 Geldende bestemmingsplannen 10
   2.3 Rijksbeleid 11
   2.4 Provinciaal beleid 16
   2.5 Gemeentelijk beleid 21
3. Cultuurhistorie 28
   3.1 Kenschets Nieuwersluis 28
   3.2 Cultuurhistorische waardenkaart 33
   3.3 Monumenten en karakteristieke panden 36
   3.4 Archeologie 38
4. Milieutechnische haalbaarheid 42
   4.1 Bedrijven en milieuzonering 42
   4.2 Geluid 44
   4.3 Lucht 47
   4.4 Bodem 54
   4.5 Externe veiligheid 59
   4.6 Ecologie 63
   4.7 Waterhuishouding 65
   4.8 Duurzaamheid 69
5. Juridisch opzet van het plan 71
   5.1 Inleiding 71
   5.2 Opbouw regels 71
   5.3 Begrippen en wijze van meten 71
   5.4 De bestemmingen 71
6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 76
7. Economische uitvoerbaarheid 77
8. Bijlagen 78



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Stichtse Vecht is gestart met de actualisatie van het bestemmingsplan Nieuwersluis. Het geldende bestemmingsplan is vastgesteld in 2009. Het doel is te beschikken over een adequaat en actueel juridisch-planologisch kader voor het dorp Nieuwersluis en omgeving, waarin nieuwe beleidsontwikkelingen zijn verwerkt en voldoet aan alle wettelijke en functionele vereisten voor een bestemmingsplan. Met het nieuwe bestemmingsplan kan gestuurd worden op gewenste ontwikkelingen en kunnen ongewenste ontwikkelingen worden tegengaan.

Het plangebied voor het bestemmingsplan Nieuwersluis ligt binnen de gemeente Stichtse Vecht en betreft het dorp Nieuwersluis en een klein deel van het omliggende landelijk gebied. In het dorp zijn wonen, maatschappelijk en natuur de belangrijkste functies. In het landelijk gebied zijn agrarische gebruik, recreatie en water de belangrijkste functies. Het gebied is deels gelegen binnen het **Natuur Netwerk Nederland** (voorheen Ecologische Hoofdstructuur) en de **Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW)**. Grote delen van het plangebied behoorden ook tot het inundatieveld van de NHW. Door het gebied stroomt rivier de Vecht. Voor de Vecht is een apart bestemmingsplan opgesteld.

Meest recente methodiek
Naast de wettelijke actualiseringsplicht van bestemmingsplannen wordt tevens voldaan aan de vereisten voor de digitale verbeelding en indeling planregels van bestemmingsplannen, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) en het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO, 2012). De SVBP is gekoppeld aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Voor de begrippen in de regels is, waar van toepassing, aangesloten bij de algemene bepaling in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Nota van Uitgangspunten
Voorafgaand aan dit bestemmingsplan is een nota van uitganspunten opgesteld. Daarin zijn kort aanleiding, kenmerk en begrenzing van het bestemmingsplan benoemd en een eerste overzicht van het geldend ruimtelijk beleidskader. De systematiek van de planregels en verbeelding zijn toegelicht en de belangrijkste bestemmingen. Ook is de start van de voorbereidende participatie beschreven, waaronder persoonlijke “10-minuten- gesprekken” met bewoners, ondernemers en overige belanghebbenden om wensen, ideeën en zorgen kenbaar te maken.

1.2 Belangrijkste uitgangspunten van de herziening

Overwegend consoliderend bestemmingsplan
Dit bestemmingsplan is overwegend een consoliderend bestemmingsplan. In het plan is rekening gehouden met de nu feitelijk bestaande en vergunde situaties en de mogelijkheden die het bestemmingsplan Nieuwersluis van 2009 biedt. Ontwikkelingen waarvoor vanaf 2009 een planologische afwijkings- of wijzigingsprocedure is doorlopen zijn in het bestemmingsplan opgenomen. Actueel provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid is verwerkt in het plan.

Daarnaast worden twee nieuwe ontwikkelingen in dit bestemmingsplan meegenomen, één aan de Mijndensedijk 49-51 en één aan de Rijksstraatweg 39-41.

Deregulering
Mede gezien de aankomende nieuwe Omgevingswet houdt de gemeente alle regels tegen het licht, om te beoordelen of processen en regels makkelijker, flexibeler en eenduidiger kunnen zijn. Een

bestemmingsplan kenmerkt zich door regels en voorwaarden en daarom is ook binnen dit bestemmingsplan met een kritisch oog naar verbeteringen en verduidelijkingen gekeken:

1. regels beter leesbaar maken;
2. meer flexibiliteit en ruimte voor initiatieven;
3. voorkomen dubbele regelgeving;
4. voorkomen regels die niet aansluiten bij de regels van andere instanties of disciplines.

Beschermd dorpsgezicht

De kern Nieuwersluis, het fort Nieuwersluis en de bijbehorende schootsvelden zijn bijzondere cultuurhistorische waarden. Het dorp telt tientallen rijksmonumenten. Omdat het historisch-ruimtelijke karakter van het gebied nog voldoende gaaf en herkenbaar is, heeft de minister van OCW op 5 december 2007 Nieuwersluis aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Die status is extra reden om het bestemmingsplan consoliderend en beschermend op te stellen ter behoud van de cultuur-historische waarden. Dit betekent dat recht wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het beschermd gezicht, zoals deze in de aanwijzing van het beschermde gezicht zijn benoemd. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt extra aandacht besteed aan de te beschermen waarden (hoofdstuk 3).

In totaal zijn er in Nederland meer dan 300 beschermde stads- en dorpsgezichten met een geschiedenis die teruggaat tot voor het jaar 1850. In het kader van het Monumenten Inventarisatie Project is ook de stedenbouw uit de periode 1850-1940 landelijk geïnventariseerd. Het besluit tot aanwijzing van Nieuwersluis als beschermd dorpsgezicht vloeit voort uit deze inventarisatie.



Afb 1: waarderingskaart Nieuwersluis (bron Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed)

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

gaafheid en herkenbaarheid van de bewaarde middeleeuwse structuur van de transportassen van de handelsroute tussen Amsterdam en Utrecht (zie naastliggende waarderingskaart).

Kringenwet
De begrenzing van het dorpsgezicht Nieuwersluis ligt binnen een groot deel van het schootsveld rond het fort en is bepaald door het visuele en ruimtelijk-historische contrast tussen de open polders, die het militaire gebied rond de kern van Nieuwersluis omringen, en de bosrijke geslotenheid van de buitenplaatsen langs de Vecht.
Van 1853 tot 1961 was de Kringenwet van kracht. Gebaseerd op het schootsveld van het fort werden drie kringen getrokken, waarbinnen stringente voorwaarden en bepalingen voor bebouwing, straatmeubilair en beplanting golden. Deze drie “verboden kringen” lagen opeen afstand van 300, 600 en 1000 meter. Ten gevolge van deze wet werden alleen nog snel te amoveren houten huizen en boerderijen gebouwd. In Nieuwersluis ligt deze bebouwing geconcentreerd langs de Mijndensedijk. De Verboden Kringen zijn op naastliggende waarderingskaart afgebeeld.

Natuur Netwerk Nederland
Een deel van het plangebied ligt binnen het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Daarnaast heeft het gebruik van het plangebied invloed op het NNN. Het gaat daarbij om neerslag van stikstof (stikstofdepositie c.q. -immissie) dat een negatieve invloed kan hebben op in het gebied gelegen natuurwaarden die daar gevoelig voor zijn. Om te regelen dat natuurwaarden (stikstofgevoelige habitats) niet door een toename van stikstofdepositie in het geding komen, is in de planregels opgenomen dat een toename van stikstofdepositie in het NNN gebied niet is toegestaan.

Natuurwaarden en gebruik gronden
Mede door toekomstige veranderingen van het grondwaterpeil (fluctuerend) moeten sommige bewoners of eigenaren voorzieningen treffen om te voorkomen dat hun land drassig wordt. Met de provincie is afgesproken hierover een bepaling op te nemen in de regels voor Natuur. Daarnaast is met de provincie afgesproken in de regels voor Natuur toe te staan het gebruik van gronden als weidegrond voor extensief agrarisch gebruik. Onder de voorwaarde dat het gebruik geen negatieve invloed heeft op de aanwezige natuurwaarden of de uitvoering van de natuurdoelstellingen belemmerd, is er geen bezwaar tegen het bestaande gebruik. Wel bezwaarlijk is het bouwen van gebouwen en bouwwerken op deze gronden, het zonder vergunning afgraven of ophogen of zonder vergunning plaatsen van beschoeiingen. Binnen de Natuurbestemming is een regeling opgenomen op grond waarvan, onder voorwaarden, vergunning kan worden verleend.

Gebieds- en waarde aanduidingen
De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening (zie hoofdstuk 2) geven invulling aan gebieden die nadere bescherming nodig hebben. Het betreft voor dit plangebied met name (onderdelen van) cultuurhistorisch waardevolle gebieden (Groene Hart en Nieuwe Hollandse Waterlinie), historische buitenplaatszone en Natuur Netwerk Nederland (NNN) / Groene contour. Deze gebieden en waarden zijn in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 en 3 zijn de gebieden en waarden beschreven.

1.3 Functie-inventarisatie wonen, werken en recreatie

Wonen

De woonfunctie wordt in het bestemmingsplan voor de woningen in de kern Nieuwersluis, langs de Vecht en enkele verspreid liggend in de omgeving. De bestemmingen zijn overeenkomstig de huidige bestemmingen. De woningen vormen een belangrijk onderdeel van de bijzondere aanwezige beeldkwaliteit en zijn onderdeel van het beschermd dorpsgezicht. De regels zien daarom toe op behoud van het bestaande gebruik en verschijningsvorm.

De afgelopen jaren zijn ook behoeften ontstaan aan andere vormen van wonen, zoals situaties met mantelzorg (opa en oma met hun kinderen en kleinkinderen in een woncluster). Voor mantelzorg is in dit bestemmingsplan een regeling opgenomen.

Werken

Agrarische bedrijven
Binnen het plangebied zijn drie agrarische bedrijven aanwezig en als zodanig bestemd. De agrarische bedrijven zijn net als de woningen een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit en van het beschermd dorpsgezicht. Deze bedrijven hebben binnen het bouwvlak uitbreidingsruimte, onder de voorwaarden dat bovengenoemde stikstofimmissie niet mag toenemen. Agrariërs die overstappen van agrarische productie naar agrarisch beheer blijven vallen onder de agrarische bestemming en vallen dus niet onder de hobbyboeren.

Voormalige agrarische bebouwing en ruimte-voor-ruimte-regeling
Agrarische bestemmingen die niet langer agrarisch worden gebruikt, zijn omgezet naar een woonbestemming met de aanduiding “voormalige agrarisch bedrijf”. De bouwvlakken daarvan zijn teruggebracht naar de omvang van de bestaande bebouwing. Omdat de bebouwing bij een voormalig agrarisch bedrijf vaak meer oppervlak heeft dan standaard bij woonbestemming is toegestaan, is een speciale regeling gemaakt. Op die manier wordt voorkomen dat deze bebouwing onder het overgangsrecht valt.

Het uitgangspunt is dat de bestaande agrarische bebouwing (met uitzondering van kassen) mag blijven staan en worden opgeknapt of vernieuwd. Uitbreiden van deze bebouwing is echter niet toegestaan. Met andere woorden, de bouwmassa mag niet worden vergroot. Er mogen geen bedrijfsactiviteiten in de bebouwing plaatsvinden. Bedrijfsmatige opslag is ook niet toegestaan.
Als een eigenaar liever alle agrarische bebouwing wil slopen dan komt de ruimte-voor-ruimte-regeling in beeld. Hier is aangesloten op de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV, zie hoofdstuk 2).

Recreatie en toerisme

Openluchtzwembad
Natuurzwembad Zwemlust is een belangrijk recreatiegebied in de streek. Hiervoor wordt de bestemming recreatie opgenomen. De bestemming in het vigerende bestemmingsplan staat enkel het gebruik van openluchtzwembad toe. In lijn met de standaard regels is dit verruimd naar een algemene recreatie bestemming. Concreet houdt dat in dat ook bedrijven en organisaties in de recreatieve sector zijn toegestaan op de locatie. Het bebouwd oppervlakte is niet uitgebreid en het gebruik als evenemententerrein is expliciet uitgesloten. Uitzondering zijn kleinschalige evenementen passend bij het bestemde gebruik. Tevens is als voorwaarde gesteld dat voor alle recreatieve activiteiten voldoende parkeervoorzieningen aanwezig moeten zijn.

De Hollandse Waterlinie en fort Nieuwersluis
Het fort Nieuwersluis is onderdeel van de Hollandse Waterlinie. De combinatie van verdedigings-werken en omliggende natuur- landschappelijke kenmerken heeft een hoge toeristisch- recreatieve waarde. Het gebruik van daghoreca en of horeca voor besloten bijeenkomsten is gereguleerd in vigerende bestemmingsplan. Ook het gebruik voor kleinschalige kantoorfunctie is reeds opgenomen. Om het toekomstig gebruik en daarmee de effecten voor de omgeving goed te blijven regelen is een actualisatie van de uitgangspunten en de planregels noodzakelijk. Zo moet bijvoorbeeld het gebruik

gemaximaliseerd worden om de parkeerdruk op het terrein te kunnen blijven opvangen. De parkeerbehoefte kan daarmee op het eigen terrein blijvend ingevuld worden.

Nieuwe Ontwikkelingen

Mijndensedijk 49 en 51
Op het perceel Mijndensedijk 49 en 51 was een kleine melkveehouderij gevestigd. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd maar de bedrijfsbebouwing is nog niet gesloopt en de omliggende weidegronden zijn vervreemd. Het is duidelijk dat er op deze locatie geen “nieuwe” toekomstbestendige veehouderij gevestigd kan worden. Daarom is het niet wenselijk om de huidige agrarische bestemming, inclusief bouwvlak te handhaven. Via dit bestemmingsplan is daarom een woonbestemming op het perceel gelegd. Voor de bestemmingswijziging is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin gemotiveerd is dat er met de bestemmingswijziging sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor de nadere toelichting van dit onderdeel wordt verwezen naar bijlage 3.

Rijksstraatweg 39-41
Op enkele percelen aan de Rijksstraatweg 39-41 te Nieuwersluis zijn de huidige bedrijfsactiviteiten gestaakt. In de huidige situatie is op de betreffende percelen enkel het gebruik als landbouwmechanisatiebedrijf toegestaan. Het initiatief bestaat om nieuw gebruik op de locatie mogelijk te maken, dat houdt in een nieuwe bestemming aan de locatie te geven. Het doel is kleinschalige artistieke/ambachtelijke bedrijven inclusief ondergeschikte detailhandel en bijbehorende horeca te realiseren. Het planvoornemen is niet passend binnen de regels van het oude bestemmingsplan.
Om de ontwikkeling mogelijk te maken is in voorliggend plan de bestemmingswijziging opgenomen. Voorwaarde voor het planologisch inpassen is dat het beoogde gebruik niet in strijd is met een ‘goede ruimtelijke ordening’ en de motivering van het besluit voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing. In bijlage 4 is de ruimtelijke onderbouwing voor dit initiatief opgenomen.

Er worden met het beoogde plan in totaal 20 parkeerplekken op het eigen terrein gerealiseerd, waarmee wordt voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Stichtse Vecht. De hoeveelheid verkeersbewegingen zal ten opzichte van de huidige situatie met 18 per dag toenemen. Deze toename zal geen significante invloed hebben op de verkeersafwikkeling. Daarbij komt dat er bij een landbouwmachanisatiebedrijf meer zware voertuigbewegingen plaatsvinden. Dit wordt met het nieuwe plan weggenomen.

Rijkstraatweg 68
Voor de locatie Rijksstraatweg 68 Nieuwersluis is op 8 maart 2022 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Dit bestemmingsplan is overgenomen in het bestemmingsplan Nieuwersluis. Het gaat hier niet om een nieuwe ontwikkeling maar het opnemen van een eerder besluit in de verbeelding en de regels.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 en 3 wordt het plangebied en kaderstellend beleid beschreven. In hoofdstuk 3 is ruim aandacht voor het cultuurhistorisch belang van het gebied. In Hoofdstuk 4 wordt een beschrijving gegeven van de onderzoeken die door Omgevingsdienst regio Utrecht zijn uitgevoerd voor milieuhygiënische situaties en externe veiligheid. In hoofdstuk 5 wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan toegelicht. De systematiek van het bestemmingsplan en alle onderscheiden bestemmingen worden er kort toegelicht. De resultaten van het gevoerde overleg (ex art.10 Bro) alsmede de uitkomsten van de inspraakprocedure worden in hoofdstuk 6 belicht. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het bestemmingsplan.

2. Ruimtelijk beleidskader

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste ruimtelijke beleidsdocumenten beschreven die kaderstellend zijn voor het bestemmingsplan Nieuwersluis.

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt binnen de gemeente Stichtse Vecht en betreft het dorp Nieuwersluis en een klein deel van het omliggende landelijk gebied. Het bestemmingsplan vervangt integraal hetzelfde plangebied van het nu nog geldende bestemmingsplan Nieuwersluis uit 2009.



Afb. 2: plangebied bestemmingsplan Nieuwersluis (rood omkaderd), luchtfoto PDOK-achtergrond

De grens van het bestemmingsplan komt tevens overeen met de grens van het beschermd dorpsgezicht Nieuwersluis (zie 2.3). Enige aanvulling daarop is het perceel Mijndensedijk 49. Dit is toegevoegd om het ter plaatse geldende bouwvlak binnen één bestemmingsplan te situeren (nu is dat verspreid over twee bestemmingsplannen).

De begrenzing van het plangebied wordt globaal gevormd door het Amsterdam Rijnkanaal in het westen, buitenplaatsen langs de Vecht in het noorden, de eerste noord-zuidgerichte wetering gelegen in polder Mijnden (oostelijk van de Vecht) en buitenplaatsen langs de rivier de Vecht in het zuiden. Rivier de Vecht vormt geen onderdeel van het op te stellen bestemmingsplan Nieuwersluis (zie 2.2).

2.2 Geldende bestemmingsplannen

Totdat het voorliggende plan rechtskracht verkrijgt, gelden voor het plangebied de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Nieuwersluis, vastgesteld 24 maart 2009 (NL.IMRO.0329.0017-0002);
- ter plaatse van perceel Mijndensedijk 49: bestemmingsplan Landelijk gebied Noord, deels onherroepelijk in werking, vastgesteld 03-12-2015 (NL.IMRO.1904.BPNoordLGB-VG01).

Omliggende en aangrenzende bestemmingsplannen
Het omliggend gebied is vastgelegd in het **bestemmingsplan Landelijk gebied Noord** (deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 03-12-2015)). Dat bestemmingsplan is consoliderend van aard en geldt voor het gehele noordelijke buitengebied van de gemeente Stichtse Vecht. Voor de daarbinnen gelegen dorpskernen gelden aparte bestemmingsplannen.

Rivier de Vecht vormt geen onderdeel van het voorliggende bestemmingsplan Nieuwersluis. Op 1 november 2022 is het bestemmingsplan 'De Vecht' vastgesteld. Dit bestemmingsplan geldt specifiek voor de Vecht. Een belangrijke aanleiding voor dit bestemmingsplan is de afstemming van de verschillende regelingen die gelden voor de rivier De Vecht. Naast de regels van de gemeente zijn hier ook de regels van de provincie Utrecht en het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht opgenomen..

2.3 Rijksbeleid

2.3.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.
De NOVI heeft als toekomstperspectief een duurzame leefomgeving waarbij de kwaliteiten van de omgeving worden behouden en versterkt. Daarnaast bestaan de Nederlandse uitdagingen van de ruimtelijke inrichting in een klimaatbestendige delta en zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte in Nederland. Dit kan worden bereikt door goede samenwerking tussen de verschillende betrokken instanties. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Binnen deze prioriteiten zal aandacht zijn voor de onderlinge verwevenheden en spanningen daartussen en voor thema's en opgaven die daar dwars doorheen lopen, zoals leefomgevingskwaliteit, gezondheid, cultureel erfgoed, water, bodem en (nationale) veiligheid.
Binnen de prioriteiten hanteert het Rijk drie afwegingsprincipes die helpen om beleidskeuzes te maken:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen

Planspecifiek
Het voorliggende plan is voornamelijk consoliderend van aard. Er worden niet direct rijksbelangen geraakt. Wel maakt het plangebied onderdeel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW). De NHW is aangewezen als UNESCO-werelderfgoed. Het bestemmingsplan borgt de bescherming van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

2.3.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

Om uitvoering te geven aan de SVIR, is op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hierin staat een aantal projecten beschreven dat van Rijks-belang is en waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het vaststellen van bestemmings-

plannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen. De projecten zijn exact ingekaderd en voorzien van regels, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Voor het plangebied betreft het de volgende nationale belangen:

1. erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde (naast de NHW zijn dat Romeinse Limes, de Beemster en de Stelling van Amsterdam);
2. rijksvaarwegen en veiligheid rond rijksvaarwegen;
3. ecologische hoofdstructuur (thans NNN);
4. primaire waterkeringen buiten het kustfundament.

Planspecifiek

Ad 1: Het plangebied is gelegen in het gebied NHW. Op basis van de Barro is dit aangewezen als gebied met Erfgoed van uitzonderlijke universele waarde. De Barro schrijft voor dat de kernwaarden op provinciaal niveau verder uitgewerkt en vastgesteld dienen te worden. Bij de behandeling van het provinciale beleid (zie 2.4) is aangegeven hoe voldaan wordt aan het beleid en de kernkwaliteiten die voor dit gebied geformuleerd zijn:

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

Ad 2: Langs rijksvaarwegen wordt een vrijwaringszone opgenomen (25 meter aan weerszijden van een rijksvaarweg van CEMT-klasse IV, V of VI) en wordt rekening gehouden met het voorkomen van belemmeringen voor de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatie-apparatuur voor de scheepvaart, de toegankelijkheid van de rijksvaarweg voor hulpdiensten, en het uitvoeren van beheer en onderhoud van de rijksvaarweg.

Ad 3: Een deel van het plangebied is gelegen in het Natuur Netwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Voor dit onderwerp wordt in de Barro eveneens voorgeschreven dat het op provinciaal niveau verder uitgewerkt moet worden (zie 2.4). De beschrijving van de te beschermen waarden en hoe hieraan voldaan kan worden, komt ook in hoofdstuk 4 van deze toelichting expliciet aan bod, bij Ecologie en bij Bedrijven en milieuzonering.

Ad 4: Voor gronden waarop een primaire waterkering ligt of die de functie van primaire waterkering hebben, wordt de bestemming Waterkering opgenomen. Gronden die deel uitmaken van een beschermingszone wordt de gebiedsaanduiding Vrijwaringszone – dijk opgenomen, indien de primaire waterkering een dijk is en wordt voor de overige gevallen de gebiedsaanduiding Vrijwaringszone – waterstaatswerk opgenomen.

Doordat voorliggend plan aan het provinciale beleid voldoet, kan geconcludeerd worden dat het plan in overeenstemming is met het Barro.

2.3.3 Linieperspectief Panorama Krayenhoff

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

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

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

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

Planspecifiek
Nieuwersluis valt in het deelgebied Vechtstreek-Zuid. Vanuit het Linieperspectief worden de volgende projecten voorgesteld die betrekking hebben op het plangebied:

- voorzien van (een deel van) fort Nieuwersluis van nieuwe functies, door ruimere gebruiksmogelijkheden voor het fort en het etaleren van verschillende defensiewerken;
- wandelpaden langs de Vecht versterken en daartoe het jaagpad tussen Loenen aan de Vecht en Nieuwersluis herstellen en doortrekken;
- benutten van mogelijkheden om de kwaliteiten van de Linie te combineren met de aanleg van een robuuste ecologische verbinding door de streek (Groene Ruggengraat). Gestreefd wordt enkele forten op te nemen in het project als ecologische stapsteen met een bijbehorende inrichting.

In het provinciaal beleid zijn deze ambities herkenbaar, zoals o.a. verbeeld in de cultuurhistorische Atlas van de Provincie Utrecht (zie ook 2.4.5).



afb. 3a Nieuwe Hollandse Waterlinie (bron: nieuwehollandsewaterlinie.nl)

2.3.4 **Aanwijzing Nieuwe Hollandse Waterlinie als beschermd rijksmonument en UNESCO**

De Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) is een enorme verzameling van rijksmonumenten met 46 forten, vijf vestingsteden en honderden bunkers, sluizen en dijken. De aanwijzing betekent dat nagenoeg alle bouwwerken in de NHW beschermd zijn. Binnen het plangebied ligt het fort Nieuwersluis. Het fort Nieuwersluis kent al een bescherming als rijksmonument sinds 2013. De schootsvelden van het fort Nieuwersluis liggen deels binnen het plangebied. Voor deze schootsvelden gold lange tijd de Kringenwet, die tot doel had om de schootsvelden rond de vestingwerken van de NHW vrij te houden wat betekende dat hier slechts beperkt mocht worden gebouwd afhankelijk van de

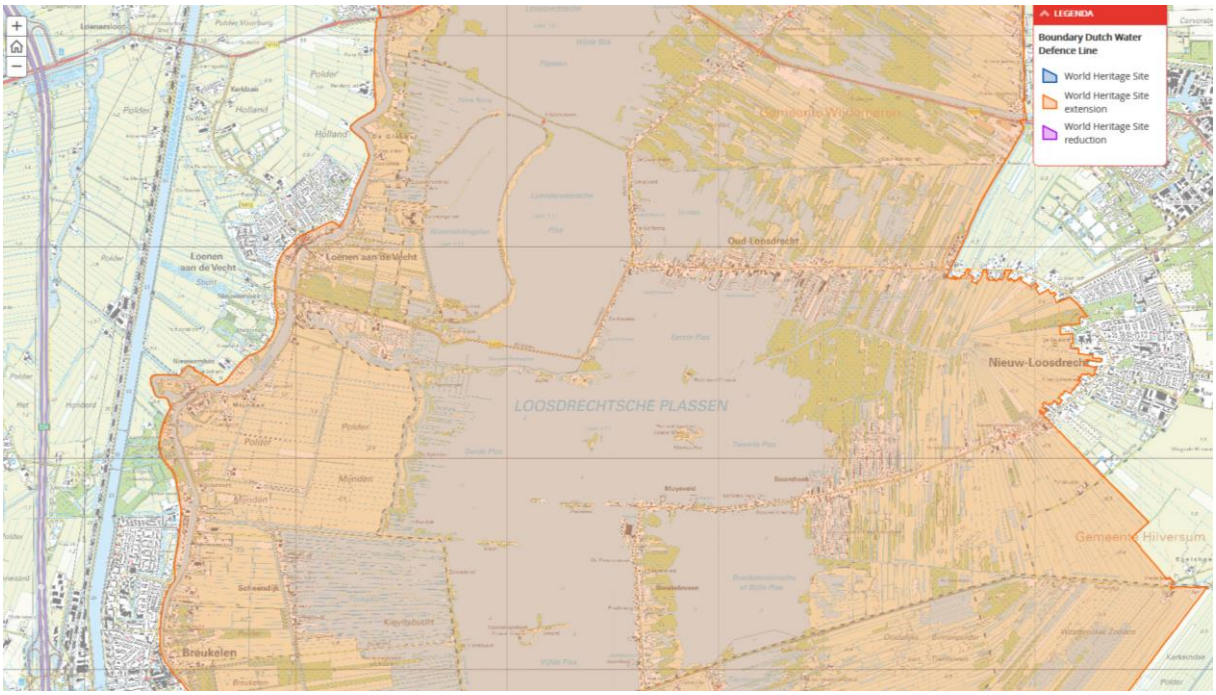
afstand tot het fort. In de Eerste verboden kring werd uitsluitend in hout gebouwd; in de tweede verboden kring werd hout met een stenen fundering gecombineerd. In de derde verboden kring werd meer toegestaan en kon bij oorlogsdreiging alles worden verwijderd, dit voor eigen risico van de eigenaar.

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

Werelderfgoedlijst van UNESCO
De NHW staat op de werelderfgoedlijst van UNESCO, als uitbreiding van de Stelling van Amsterdam. Begin 2019 overhandigt de minister van OCW de uitbreidingsnominatie aan de UNESCO in Parijs. Daarna volgde een internationale beoordeling en sinds 26 juli 2021 2021 is bekend geworden dat de NHW daadwerkelijk het UNESCO-label mag dragen.
In het kader van de voordracht tot aanwijzing als werelderfgoed is een (ruimtelijke) verkenning opgesteld als één van de bouwstenen van de koers voor de toekomst van de NHW en Stelling van Amsterdam als (toekomstig) werelderfgoed (Linieperspectief 2030 linielint in de delta stelling van Amsterdam en NHW, februari 2017).

De beschermende werking van het Werelderfgoed betekent dat de kernkwaliteiten van de NHW niet aangetast mogen worden. Die kernkwaliteiten bestaan uit het samenhangende systeem van strategisch landschap, militaire werken en waterstaatkundige objecten. Nieuwe ontwikkelingen mogen de visuele integriteit van de Linie niet aantasten.

De begrenzing uit het UNESCO nominatiedossier is verbeeld en beschreven op de site geo-point.provincie-utrecht.nl. Onderstaande afbeelding is daar een uitsnede van:



afb. 3b Nieuwe Hollandse Waterlinie (bron: geo-point.provincie-utrecht.nl)

Oude Hollandse Waterlinie
De Oude Hollandse Waterlinie (OHW) is de eerste waterlinie die het economisch hart van ons land moest verdedigen en die in het Rampjaar 1672 in werking is gesteld. De OHW liep net als haar opvolger van de voormalige Zuiderzee naar de Biesbosch, echter via een westelijker tracé en veel minder uitgewerkt. De OHW leunde sterk op de vestingsteden met daartussen enkele eenvoudige veldschansen, aarden werken zonder bebouwing. Vesting Nieuwersluis en de vestingsteden Woerden en Oudewater maakten deel uit van deze waterlinie. Gezien het geringe aantal overgebleven schansen zijn slechts een enkele verdedigingswerken in het provinciale omgevingsbeleid opgenomen. Het accent ligt hier op het benutten van meekoppelkansen om de zichtbaarheid en beleefbaarheid van de werken te verbeteren.

2.3.5 Erfgoedwet en archeologie

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

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

In hoofdstuk 3 wordt uitgebreid ingegaan op de cultuurhistorische waarden van Nieuwersluis.

2.4 Provinciaal beleid

De provincie Utrecht werkt vanaf 1 april 2021 met de Omgevingsvisie en interim Omgevingsverordening. Deze zijn op 10 maart 2021 vastgesteld door Provinciale Staten. Ook het bijbehorende Milieueffectrapport (planMER) is op die datum vastgesteld. Met de interim Omgevingsverordening overbrugt de provincie de periode totdat de Omgevingswet in werking treedt.

De ruimtelijke gevolgen zijn beperkt omdat het veelal om een beleidsneutrale omzetting van de provinciale structuurvisie (2016) en provinciale ruimtelijke verordening gaat.

2.4.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht
De ruimte in de provincie is beperkt terwijl de vraag naar ruimte groot is. Dat stelt de provincie Utrecht voor een grote uitdaging: hoe gaan we om met de groei van inwoners en bedrijven zonder dat dit ten koste gaat van een prettige en gezonde leefomgeving? We móeten keuzes maken. Daarom is het uitgangspunt om waar mogelijk te kiezen voor slim combineren en concentreren.

Slim combineren
Met slim combineren bedoelt de provincie dat de beschikbare ruimte op meerdere manieren gebruikt kan worden. We combineren bijvoorbeeld het versterken van de rivierdijken met de ontwikkeling van nieuwe fiets- en wandelroutes en nieuwe recreatie- en natuurgebieden. Door te zorgen dat het autoverkeer op de dijken vermindert, ontstaat er meer ruimte voor wandelaars en fietsers.

Concentreren
Concentreren betekent bijvoorbeeld dat nieuwe woningen voornamelijk gebouwd worden dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Veel van wat je nodig hebt, is dan in de buurt en goed bereikbaar. Als het nodig is om kernen leefbaar te houden, is daarnaast een kleine uitbreiding mogelijk. Daarbij vinden we voldoende ruimte om te bewegen en voldoende groen en water belangrijk. En door te bouwen in bebouwd gebied (concentreren) zorgen we er juist voor dat er op andere plekken in de provincie ruimte overblijft voor andere zaken dan wonen. Denk aan natuur, het verbouwen van voedsel en het opwekken van zon- en windenergie.

Uitvoering geven aan de Omgevingsvisie
De vraagstukken waar we voor staan kan de provincie niet alleen oplossen. Samenwerking met inwoners, ondernemers, belangenorganisatie en medeoverheden, partners en de samenleving is cruciaal. Alleen dan kunnen we onze ambities bereiken. We voeren het beleid van de Omgevingsvisie uit met behulp van de Omgevingsverordening en Programma's (zie volgende paragraaf).

Planspecifiek
Het gebied Nieuwersluis is onderdeel van het landelijk gebied van Utrecht, met belangrijke waarden in cultuurhistorie, landschap en natuur. De volgende voor het plangebied belangrijke waarden zijn benoemd: historische buitenplaatszone en militair erfgoed / NHW, NNN en groene contour, landbouw(kern)gebied en recreatiegebied. De aanwezigheid van deze (overwegend gevoelige) gebieden en kernmerken zorgt ervoor dat het bestemmingsplan consoliderend van aard is en in overeenstemming met de Provinciale Omgevingsvisie.

2.4.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht
In de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht staan de regels die horen bij het beleid dat in de Omgevingsvisie staat. Bijvoorbeeld regels voor natuurgebieden, waterwingebieden en woningbouw. Het opstellen van deze regels is een wettelijke taak of is het gevolg van politieke keuzes van de provincie. In de Omgevingsverordening gaat het deels om regels die alleen voor gemeenten, waterschappen en uitvoeringsdiensten gelden en deels om regels die voor iedereen gelden. De provincie heeft de ambitie om alleen regels te maken om risico's uit te sluiten. Soms is het mogelijk van regels af te wijken. De provincie vindt het belangrijk om ruimte te geven aan nieuwe initiatieven en maatwerk per gebied. In de Omgevingsverordening zijn alle regels voor de leefomgeving samengebracht en de provincie is van zo'n 20 verordeningen naar één Omgevingsverordening gegaan. Dit moet het voor iedereen eenvoudiger maken om te zien welke regels waar gelden.

Programma's
Om het beleid uit te voeren hebben we niet alleen regels nodig, maar ook op uitvoering gerichte programma's. De provincie zal hier samen met overheden, partners en de samenleving invulling aan geven. Bijvoorbeeld in het programma 'wonen en werken'. Gemeenten in een regio en provincie zitten daarbij samen aan tafel en leggen vast welke woningen waar op welk moment gebouwd gaan worden en welke bedrijventerreinen ontwikkeld gaan worden. Daarbij houden we ook rekening met andere zaken, zoals dat mensen naar hun werk kunnen gaan en dat er voldoende recreatie en groen is. Met de Omgevingsvisie wil de provincie duidelijkheid geven hoe de Utrechtse leefomgeving ingericht kan worden. Welke rol de provincie pakt, hangt af van de situatie. De ene keer zal de provincie een ontwikkeling stimuleren, de andere keer zorgen we ervoor dat plannen worden aangepast om de kwaliteiten van de omgeving te beschermen.

Planspecifiek
Het bestemmingsplan is gelegen in twee cultuurhistorisch waardevolle gebieden: Groene Hart en NHW. In de Omgevingsverordening zijn daarover specifieke eisen of voorwaarden opgenomen. De toelichting op een ruimtelijk plan dient een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden te bevatten (zie 3.1 en 3.2 in dit bestemmingsplan), alsmede het door de

gemeente te voeren beleid ter zake en van de wijze waarop met eventuele veranderingen wordt omgegaan.

Groene Hart
Voor dit landschap wil de provincie de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:
1. openheid;
2. (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
3. landschappelijke diversiteit;
4. rust & stilte.

Bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart staat het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal. Daarbij dienen de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut te worden om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden en te versterken. Enkel en alleen het accent leggen op rust en stilte doet geen recht aan het Groene Hart. Het waarborgen van rust vraagt ook het bieden van ruimte voor vormen van dynamiek. Daarbij ligt de focus op het vergroten van de contrasten in rust en dynamiek tussen de agrarische landschappen van de velden en de dynamische landschappen van de oude stroomruggen. De provincie vraagt zorgvuldig om te gaan met de open, lege ruimte en de dynamiek te concentreren in specifieke ‘zones’.

In de verordening staat aangegeven dat beschreven moet worden op welke wijze met verandering in de beschreven gebied omgegaan wordt. Zoals aangegeven heeft voorliggend bestemmingsplan een consoliderend karakter en treden er dus geen veranderingen op. Een nadere beschrijving is dan ook niet noodzakelijk.

Nieuwe Hollandse Waterlinie
Voor dit landschap wil de provincie de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:
1. samenhangend stelsel van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen;
2. groen en overwegend rustig karakter;
3. openheid.

Bij ontwikkelingen in het landschap van de NHW stelt de provincie het zichtbaar maken en behouden van het systeem van de NHW centraal. Deze ambitie richt zich op zowel de losse onderdelen zelf als op het beleefbaar houden en herstellen van de samenhang tussen de delen. Zo hebben forten geen functie voor zichzelf, maar zijn gebouwd ter verdediging van een bepaald acces. Die relatie tussen fort en acces dient gerespecteerd te worden, alsmede de relatie tussen fort, acces en inundatievelden. De forten hadden vrij zicht en schootsrichting nodig over acces en inundatievelden. De inundatievelden camoufleerden en hinderden na overstroming de verbindingswegen door het gebied. Opgaande beplanting, infrastructuur of bebouwing welke de gecamoufleerde structuur kon duiden moest verwijderd kunnen worden. Openheid versterkt de beleving van de inundatievelden.

<u>Natuur Netwerk Nederland</u>
Overeenkomstig het Barro (zie 2.3) worden bij provinciale verordening de gebieden aangewezen die het natuurnetwerk Nederland (NNN) vormen. Het NNN is een netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden welke in 1990 als EHS in het ruimtelijk beleid is opgenomen om de achteruitgang van biodiversiteit te stoppen en soorten voor de lange termijn te behouden. Voor NNN-gebieden is aangegeven dat een ruimtelijk plan bestemmingen en regels bevat die de wezenlijke kenmerken en waarden beschermen, in stand houden en ontwikkelen. Tevens bevat een ruimtelijk plan geen nieuwe bestemmingen en regels die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een overwegend consoliderend plan. Er vinden geen ontwikkelingen plaats die aantasting van het NNN tot gevolg hebben.

Digitale kaarten Omgevingsverordening
In de verordening (en via ruimtelijkeplannen.nl) zijn de kaarten in te zien die betrekking hebben op de regels:

- Watersysteem kaart 1 t/m 4
- Ondergrond en bodem kaart 1 en 2
- Bereikbaarheid en mobiliteit kaart 1 t/m 3
- Energie kaart 1
- Natuur kaart 1 t/m 3
- Cultuurhistorie en landschap kaart 1 en 2
- Landbouw kaart 1
- Wonen en werken en recreëren kaart 1 t/m 4

Ter toelichting op kaart Ondergrond en bodem kaart 1:
Dit betreft de beschermingszone oppervlaktewaterwinning (langs Amsterdam- Rijnkanaal en langs het afwateringskanaal aan de Oostkanaaldijk). De Beschermingszone oppervlaktewaterwinning omvat het oppervlaktewater zelf en een zone van 100 meter langs de waterkant aan beide zijden. In de Verordening is vastgelegd dat rekening gehouden moet worden met het drinkwaterbelang (de wijze waarop staat in de Handreiking ruimtelijke bescherming drinkwaterwinningen).
Het Gebiedsdossier Nieuwersluis 2019 vormt de basis voor de gezamenlijke gebiedsaanpak. Het innamepunt Nieuwersluis wordt in de toekomst mogelijk vaker ingezet voor drinkwaterwinning. Dit als gevolg van de plannen om naast de Waterleidingplas ook de Loenderveense Plas Oost te betrekken bij het drinkwaterproductieproces. Hierbij zal naast Bethunepolderwater een grotere hoeveelheid water uit het Amsterdam-Rijnkanaal gebruikt moeten worden. Hierdoor krijgt het innamepunt van Nieuwersluis een nog grotere betekenis.

Conclusie Provinciale Omgevingsverordening
Algemene conclusie is dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de Provinciale Omgevingsverordening.

2.4.3 Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021

Het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 (dec 2015) legt het beleid op basis van de provinciale wettelijke taken voor bodem, water en milieu vast voor de periode 2016-2021. Het plan richt zich op vier belangrijke maatschappelijke opgaven: waterveiligheid en wateroverlast, schoon en voldoende oppervlaktewater, ondergrond en leefkwaliteit stedelijk gebied. De opgaven vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van dit plan. Het plan diende als een bouwsteen voor de Omgevingsvisie. De uitwerking van dit beleid staat beschreven in de Uitvoeringsagenda Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021.
De thema's (en bijbehorende kaarten op https://ruimtelijkeplannen.provincie-utrecht.nl) zijn vooral van belang voor provinciale beleidstaken. Voor het plangebied zijn de gebiedsthema's waterveiligheid (waterkeringen), zwemwater (Vecht, Wetering en Natuurbad), geluidhinder (N402) relevant.

2.4.4 Toekomstbestendig watersysteem Amsterdam Rijnkanaal en Noordzeekanaal (ARK/NZK)

Het watersysteem Amsterdam-Rijnkanaal/Noordzeekanaal (ARK-NZK) vervult een belangrijke rol voor de zoetwatervoorziening en het beperken van wateroverlast in West-Nederland. Waterbeheerders en provincies Utrecht en Noord-Holland zijn daartoe een gebiedsoverstijgend traject gestart voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting: Toekomstbestendig watersysteem ARK/NZK-gebied. Met dit traject worden randvoorwaarden van het watersysteem in beeld gebracht. Het doel is het hele watersysteem robuust te maken in samenhang met de functies en ruimtelijke ontwikkelingen.

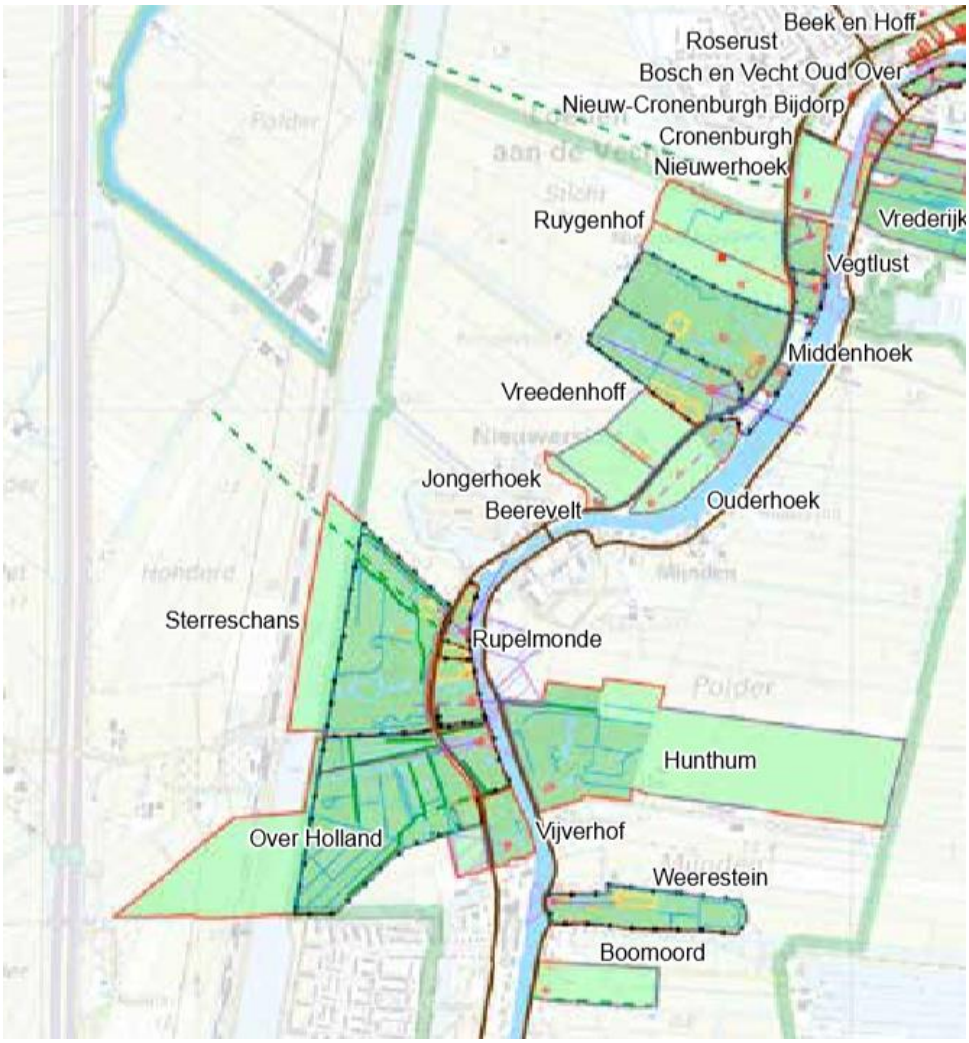
Bestrijding van wateroverlast, verzilting en droogte en ruimtelijke adaptatie worden hiertoe in samenhang aangepakt en verbonden met ruimtelijke ordening, waterkwaliteit, ecologie en energie. De overheden verbinden hiernaast de opgaven - van lokaal tot nationaal niveau - en zoeken hiervoor oplossingen in nauwe samenwerking met de andere stakeholders.

2.4.5 Historische buitenplaatsen

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

<u>Provinciale buitenplaatsbiotoop</u>

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



Afb 4: uitsnede buitenplaatsbiotoop van de Vecht (bron: provincie Utrecht)

Planspecifiek
Een gedeelte van het plangebied ligt binnen de zone van de buitenplaatsbiotoop van de Vecht, zie bovenstaande uitsnede het rapport De Utrechtse Buitenplaatsbiotoop.

2.4.6 Check provinciale digitale Atlas
De provincie heeft een eigen digitale Atlas (Webkaart) beschikbaar met alle beschikbare (ruimtelijke) omgevingsinformatie op kaart (webkaart.provincie-utrecht.nl). Dit is ingedeeld in thema's. Voor het plangebied is beoordeeld welke thema's relevant zijn. Een deel van de thema's is informatief, een ander deel leidt tot vertaling in regels in het bestemmingsplan, omdat deze rechtstreeks verband houden met de PRS en PRV. De volgende kaarten zijn een hulpmiddel geweest om de bestemmingen en waarden correct op de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding weer te geven:
- Bodem, w.o. geologie / geomorfologie (er zijn geen aardkundige waarden in het plangebied);
- Cultuurhistorie;
- Landschap kwaliteitsgids landschappen;
- Gezondheidsknelpunten (geluid, geur, lucht);
- Externe veiligheid (routes gevaarlijke transport, gastransport, groepsrisici spoor/weg);
- Waterveiligheid primaire waterkeringen (Amsterdam-Rijnkanaal);
- Waterveiligheid regionale waterkeringen (Vecht, Wetering en Fortomwalling) en vrijwaringszones;
- Woonschepen.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Omgevingsvisie Stichtse Vecht: "'t Beste van twee werelden"

Op 12 januari 2022 is de Omgevingsvisie "'t Beste van twee werelden" vastgesteld door de gemeenteraad. In deze visie staan de ambities en keuzes voor de fysieke leefomgeving van de gemeente Stichtse Vecht. De doelen van de omgevingsvisie zijn:

- Het maken van aantrekkelijke, bereikbare en gezond leefomgevingen voor wonen, werken en recreëren;
- Het versterken van de kwaliteit van de cultuurhistorie, het landschap en de natuur;
- Het inspelen op klimaatverandering en ruimte maken voor de energietransitie.

De omgevingsvisie gaat in op zeven verschillende onderwerpen, waaronder gezondheid voor iedereen (1), ruimte voor de verstedelijkingsopgaven (2), goede bereikbaarheid in een steeds vollere regio (3), prettig leven in de kernen (4), ruimte voor recreatie (5), toekomstbestendig vitaal platteland (6) en werken aan klimaatverandering (7). Naast de visie op thema's zijn ook verschillende deelgebieden aangewezen: de Langzame Vecht en de Snelle Vecht, de oostelijke en de westelijke veenweidegebieden en de drie grote kernen Breukelen, Maarssenbroek en Maarssen-Dorp.

Planspecifiek
Nieuwersluis is een klein, oud dorpje aan de Vecht en telt ca. 250 inwoners. Het voorliggende bestemmingsplan voor het dorp Nieuwersluis is voornamelijk van consoliderende aard. Echter worden de doelen van de omgevingsvisie hierbij niet uit het oog verloren. Het wonen in Nieuwersluis moet aantrekkelijk blijven, maar er is bijvoorbeeld ook ruimte voor werken en recreëren. Nieuwersluis heeft veel kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie. Het is een beschermd dorpsgezicht, er zijn veel monumenten aanwezig, en er is sprake van een landschappelijke waarde. Met het voorliggende bestemmingsplan worden deze verschillende waarden beschermd.

2.5.2 Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan (GVVP)

In het Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan (GVVP, 2013) is een wegencategorisering opgenomen. Zowel de inrichting van de wegen als de toegestane snelheid dienen te zijn afgestemd op de functie van de weg. In het GVVP wordt onderscheid gemaakt in stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. De laatste twee categorieën komen voor binnen het plangebied. In het GVVP wordt ook gewezen op recreatief verkeer dat soms als overlastveroorzakend wordt gezien (bijv. motorrijders en toerrijders per auto). Daarnaast is beoogd om vervoer per touringcar over de smalle Vechtwegen zoveel mogelijk te beperken. In de GVVP is de wens opgenomen om toeristisch verkeer te faciliteren door de ontwikkeling van Toeristische Overstappunten (TOP's), van waaruit toeristen hun weg kunnen vervolgen met schone en stille vervoersmiddelen.

Planspecifiek

De Rijksstraatweg (N402) is een gebiedsontsluitingsweg, met diverse snelheidsregimes binnen en buiten de kom variërend van 30 tot 60 km/h. De Mijndensedijk en het Zandpad en de straten binnen het dorp zijn erftoegangswegen. Voor de Mijndensedijk geldt 30 km-regime en het Zandpad is ingedeeld in deels 30 en deels 60 km/h.

Gezien het conserverende karakter is het voorliggend bestemmingsplan in lijn met het GVVP. In de planregels, onder parkeernormen, wordt verwezen naar deze nota. Vereist wordt dat de parkeeroplossingen moeten voldoen aan de parkeernormen uit de nota. Basisuitgangspunt voor parkeren is dat bewoners en bedrijven de parkeerbehoefte op eigen terrein opvangen en niet afwentelen op de openbare ruimte.

Binnen Stichtse Vecht is in 2017 een TOP gerealiseerd bij de hoofdentree van het recreatiegebied De Maarsseveense Plassen. In het plangebied is geen TOP.

2.5.3 Waardevol Toerisme Stichtse Vecht 2021-2023

De gemeente streeft naar een evenwichtige ontwikkeling van recreatie en toerisme; zodanig dat deze een waardevolle bijdrage levert aan het in stand houden van een aantrekkelijk omgeving voor bewoners, bedrijven en bezoekers. De vrijetijdseconomie draagt bij aan het in stand houden van voorzieningen, cultuur, natuur en het in Stichtse Vecht rijk aanwezige erfgoed. Toerisme en recreatie dragen daarmee bij aan het behoud van de kwaliteiten van Stichtse Vecht. Hinder en overlast van vrijetijdsbesteding voor de omgeving moet zo veel mogelijk worden voorkomen.
Daarbij is een aantal principes leidend:

- Toerisme en recreatie verhouden zich naar aard en verschijningsvorm tot de omgeving; spreiding van bezoekers in tijd en ruimte wordt gestimuleerd en overlast voorkomen
- Individueel bezoek staat voorop; groepsbezoek wordt niet actief gestimuleerd.
- De focus ligt op bezoekers uit de directe regio, hoewel iedereen welkom is.
- Duurzame vormen van vrijetijdsmobiliteit, zoals fietsen en elektrisch varen, worden gestimuleerd.
- Naast dagbezoek wordt gestreefd naar verblijfstoerisme in overwegend kleinschalige accommodaties.
- Zakelijk bezoek wordt gestimuleerd omwille van spreiding in de tijd en hoge bestedingen.

De Vecht vormt het kloppend hart van Stichtse Vecht. Als een parelsnoer worden woonkernen, buitenplaatsen, landgoederen, kastelen en waterlinies met elkaar verbonden tot een aantrekkelijk groen recreatiegebied vol cultuurhistorie. Langs de oevers zijn hoogwaardige, kleinschalige horecagelegenheden en diverse onderscheidende overnachtingsmogelijkheden. Vanaf de Vecht wordt het groene buitengebied ontsloten.

Planspecifiek
In het nieuwe bestemmingsplan worden diverse ruimtelijke regels opgenomen om bij te dragen aan het recreatief en toeristisch beleid. Landschappelijke waarden worden beschermd, bijvoorbeeld door groengebieden en waardevolle landschapselementen zoals de verkaveling en slootpatronen duidelijk te bestemmen. In de regels voor natuur en agrarische doeleinden zijn naast de beschermende regels mogelijkheden opgenomen voor het realiseren of koppelen van recreatieve langzaamverkeerroutes. In de regels van het bestemmingsplan wordt binnen de woonbestemming en agrarische bestemming ruimte geboden voor kleinschalige overnachtingsmogelijkheden in de vorm van B&B.

2.5.4 Horecavisie

De gemeente heeft een actueel beleidskader voor horeca opgesteld (Visie op de horeca, april 2019). Qua type horeca heeft Stichtse Vecht alles wat nodig is voor een goede lokale verzorging. Daarnaast zijn er enkele bijzondere aanbieders met autonome regionale en nationale trekkracht op toeristen/recreanten en het exclusievere eetpubliek. Uit onderzoek is gebleken dat er géén aanleiding is om het aanbod binnen de gemeente fors uit te breiden of in te krimpen. Echter betekend dit niet dat er niets hoeft te gebeuren op het gebied van horeca. Naar de toekomst toe is er continue aandacht en ruimte nodig voor innovatie en verbetering van het al bestaande aanbod inclusief een (beperkte) uitbreiding.

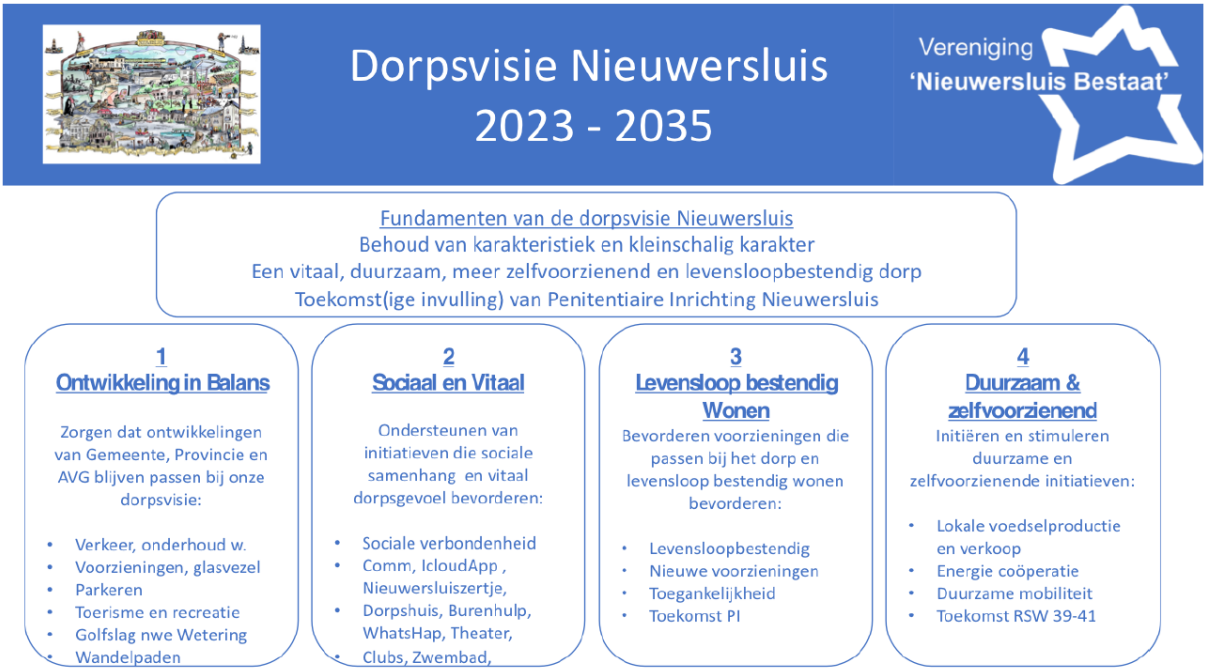
Planspecifiek
In de horecavisie is een categorie-indeling opgenomen. Deze wordt overgenomen in de opzet van de regels in dit bestemmingsplan. Voor Bistrotel ‘t Amsterdammertje aan de Rijksstraatweg 35-37 gaat het om categorie 1B en 4A, daarnaast krijgt de Rijksstraatweg 39 categorie 1A en 1B. Voor het fort Nieuwersluis gaat het om categorie 2B en voor het Natuurzwembad Zwemlust aan Zandpad 15 om categorie 2A.

Categorie 1	Overnachtingsmogelijkheid waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen hotels (C) en pensions, hotels tot 20 kamers (B) en B&B’s (A)
Categorie 2	Daghoreca waarbij een verschil wordt gemaakt tussen ondergeschikte/ ondersteunende horeca (A) en daghoreca zoals lunchrooms (B).
Categorie 3	Fastfoodconcepten kleinschalig.
Categorie 4	Avondhoreca waarbij een verschil wordt gemaakt tussen alleen een restaurantfunctie en een café met eetmogelijkheid (A) en grote restaurants gericht op fastfood of wokpaleizen (B).
Categorie 5	Avondhoreca, cafes, bier-, wijnconcepten.
Categorie 6	Avondhoreca zoals discotheken en partycentra.

2.5.5 Dorpsvisie Nieuwersluis

De Visie Nieuwersluis 2023-2035 is tot stand gekomen met behulp van gemeente Stichtse Vecht. In 2 sessies is met de inwoners van Nieuwersluis (leden én niet-leden van de vereniging) gekeken naar het verleden, het heden en de gewenste toekomst. In een derde bijeenkomst van het bestuur van de Vereniging Nieuwersluis Bestaat met de inwoners is de Ontwerp Visie Nieuwersluis 2023-2035 aan het dorp gepresenteerd en feestelijk aan burgemeester Ab Reinders overhandigd. De dorpsvisie bevat een schriftelijk document en een kunstwerk dat de visie visueel presenteert.

De visie bevat 3 fundamenten en wordt in 4 thema’s uitgewerkt. In de ALV van 2023 is de visie vastgesteld.



De toeristische ontwikkeling waarop voor Nieuwersluis wordt ingezet is die van beperkt en kleinschalig toerisme, het dorp kán en wil geen overtoerisme van Amsterdam en Utrecht of Loosdrecht opvangen. Nieuwersluis is een dorp dat gekarakteriseerd wordt door een bijzondere ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving, waar mensen fijn (samen)wonen en waar bezoekers welkom zijn om er te vertoeven en te ontspannen. Het Nieuwersluis van de toekomst wordt omschreven als een duurzaam, betrokken, levendig en toekomstbestendig dorp waar het goed toeven is.

Een belangrijk onderdeel van de visie is het ruimtelijk gebruik van Nieuwersluis. Zeer expliciet is de wens geuit dat, mocht de Penitentiaire Inrichting ooit verdwijnen uit het dorp en mocht er een bestemmingswijziging komen, dit terrein dan níet in aanmerking komt voor bedrijven met een toeristische bestemming, horeca bestemming of conferentieoord, maar dat dit terrein dan is bestemd voor Wonen.

Planspecifiek

Belangrijke landschappelijke waarden, natuur en open landschap worden expliciet bestemd in dit bestemmingsplan. Het doel is deze waarden voor nu en de toekomst te behouden. Bij het vastleggen van de bouwvlakken en bouwhoogtes is rekening gehouden met de omgeving en het behoud van doorzichten. In het bestemmingsplan is ook een beschrijving van de beeldkwaliteit opgenomen (zie volgende paragraaf). De bestemmingen in dit plan zijn overwegend agrarisch, natuur, wonen en recreatie. Het fort speelt een belangrijke rol in het gebied en kan een bijdrage leveren in het vitaal houden van het gebied.

2.5.6 *Welstandsbeleid*

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

gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen.
De waarde van Nieuwersluis ligt onder meer in het verschil tussen de kleinschalige, cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aan de westzijde en de monumentale, vrijstaande panden aan de overkant van de Vecht. Het beleid is gericht op het inpassen van ontwikkelingen in de bestaande situatie.
In hoofdstuk 3 (cultuurhistorie) is gebruik gemaakt van beschrijvingen uit de welstandsnota over de bijzondere waarden van Nieuwersluis.

Veel panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is aangewezen als monument. Nieuwersluis is beschermd welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijke structuurelementen, de cultuurhistorische bebouwing in een groene omgeving. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een zorgvuldige en gevarieerde vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Voor beschermde dorpsgezichten gelden meer regels. Dit geldt ook voor welstand. De criteria bestaan uit gewone gebiedscriteria en aanvullende criteria voor met name kleine plannen. Deze aanvullende criteria zijn in de welstandsnota vastgelegd om de specifieke kenmerken van de architectuur van het gebied te behouden. Op een aantal punten wijken deze dan ook af van de standaarden, die elders vrijgegeven zijn of binnen de voor de hele verdere gemeente geldende criteria vallen.

2.5.7 Pact van Ruigenhoek

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

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

2.5.8 Landschapsontwikkelingsplan

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

Het LOP is een integraal plan en besteed aandacht aan alle aspecten van het landschap, uiteenlopend van cultuurhistorie tot agrarisch en recreatief gebruik. In het plan wordt beleid van hogere en andere overheden op integrale wijze doorvertaald naar het lokale niveau.

Alle waardevolle landschappen in Stichtse Vecht staan in het LOP beschreven, vanuit het oogpunt van cultuurhistorie, natuur en landschap. In het LOP wordt ook aangegeven welke vormen van recreatief medegebruik wenselijk zijn in Stichtse Vecht. Vanuit het LOP wordt vooral ingezet op het ontwikkelen van recreatieve routes (wandelen, fietsen, kanoën, paardrijden) en het realiseren van knooppunten voor dagrecreatief gebruik.
Aan agrariërs worden nevenfuncties ter bevordering van recreatieve voorzieningen toegestaan, mits dit past bij het karakter van het gebied (bijv. bed & breakfast, kamperen bij de boer, verkoop streekproducten, etc.). Het LOP bevat per deelgebied een ontwikkelingsvisie en kan als toetsingskader dienen bij de recreatief-toeristische ontwikkeling van Stichtse Vecht

Planspecifiek
Het LOP heeft betrekking op diverse bestemmingen, zoals agrarisch, natuur, recreatie, verkeer e.d.. Ondergeschikte initiatieven voor landschaps- en natuurontwikkeling en voor agrarisch en recreatief medegebruik zijn veelal passend binnen de reikwijdte van de bestemmingsomschrijving en/of gebruiksregels. Indien een ontwikkeling niet passend is, zal via een zelfstandige beoordeling bepaald moeten worden of de betreffende ontwikkeling wenselijk is. Bij een positief advies is vervolgens een procedure omgevingsvergunning noodzakelijk.

2.5.9 Beeldkwaliteitplan Nieuwersluis

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

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

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

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

Planspecifiek

Na 2009 zijn diverse provinciale en gemeentelijke stukken vastgesteld, met actuele informatie over de cultuurhistorische waarde van het plangebied en omgeving (zie eerder in dit hoofdstuk). Om die reden is het beeldkwaliteitsplan hierboven als beleidslijn alleen aangehaald op de algemene thema's die aansluiten op recent beleid. In hoofdstuk 3 (cultuurhistorie) is gebruik gemaakt van beschrijvingen uit het beeldkwaliteitsplan over de bijzondere waarden van Nieuwersluis.

3. Cultuurhistorie

De kern Nieuwersluis, het fort Nieuwersluis en de bijbehorende schootsvelden zijn beschermd dorpsgezicht. In de inleiding is reeds aangegeven dat die status extra reden is om het bestemmingsplan consoliderend en beschermend op te stellen, ter behoud van de cultuurhistorische waarden. Dit betekent dat recht wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het beschermd gezicht, zoals deze in de aanwijzing van het beschermde gezicht zijn benoemd.

Dit hoofdstuk richt zich op een beschrijving van de identiteit van het gebied (dorp en landschap), ontstaansgeschiedenis, erfgoed en beeldkwaliteit van het plangebied. De cultuurhistorische beschrijving helpt bij de uitvoerig van een zorgvuldige bestemmingsplanttoets. De beschrijving is opgesteld op basis van drie hoofdbronnen:

- De gemeente heeft een onderzoeksrapport '**Waardevol Levend Land'** vastgesteld (oktober 2016), als toelichting bij de gemeentelijke **cultuurhistorische waardenkaart**. De kaart zelf is te raadplegen via de site kaarten.stichtsevecht.nl. In het rapport staat een uitvoerige beschrijving van de ontstaansgeschiedenis van het dorp en omliggend landschap. De beschrijving verklaart de opbouw van het dorp en is van belang om te duiden wat Nieuwersluis gemaakt heeft tot wat het nu is.
- Een tweede belangrijke bron is de **archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart** voor Stichtse Vecht (feb 2010). Ook deze bestaat uit een onderzoeksrapport en separate kaarten. Op archeologie wordt specifiek ingegaan aan het eind van dit hoofdstuk.
- De derde bron is de in hoofdstuk 2 beschreven Welstandsnota (jan 2013).

Tevens is gebruik gemaakt van het beeldkwaliteitplan voor Nieuwersluis (2009) en van informatie en kaarten op webkaart.provincie-utrecht.nl, wikipedia, cultureelerfgoed.nl en fortnieuwersluis.nl.

In **bijlage 1** is extra achtergrondinformatie opgenomen over de Vechtoevers als infrastructuurdrager door de eeuwen heen en over de NHW.

3.1 Kenschets Nieuwersluis

Op basis bovengenoemd onderzoeksrapporten en websites wordt hieronder een verkorte kenschets gegeven van de ontstaansgeschiedenis van Nieuwersluis en directe omgeving, gevolgd door een voor het bestemmingsplan relevant overzicht van aanwezige cultuurhistorische waarden.

<u>Landschapsvorming</u>
Tijdens de voorlaatste ijstijd, het Saalien van ongeveer 200.000 jaar geleden tot 130.000 jaar geleden, bereikte het Scandinavisch landijs Midden-Nederland. Hierbij werd door opstuwing van de ondergrond onder andere de Utrechtse Heuvelrug gevormd. Tijdens de laatste ijstijd, het Weichselien tussen ca. 120.000 en 10.000 jaar geleden, bereikte het landijs Nederland niet. Nederland werd toen gekenmerkt door toendra-vegetaties waarbij op grote schaal zandverstuivingen konden plaatsvinden. In deze periode werden de dekzanden afgezet die in op enkele plaatsen aan het oppervlak en overal in de ondergrond van het gebied nog aanwezig zijn.

Aan het begin van het Holoceen (10.000 jaar geleden tot heden) begonnen de ijskappen te smelten en de zeespiegel sterk te stijgen. Op de pleistocene dekzanden ontstond een veengebied door het stijgende grondwater.

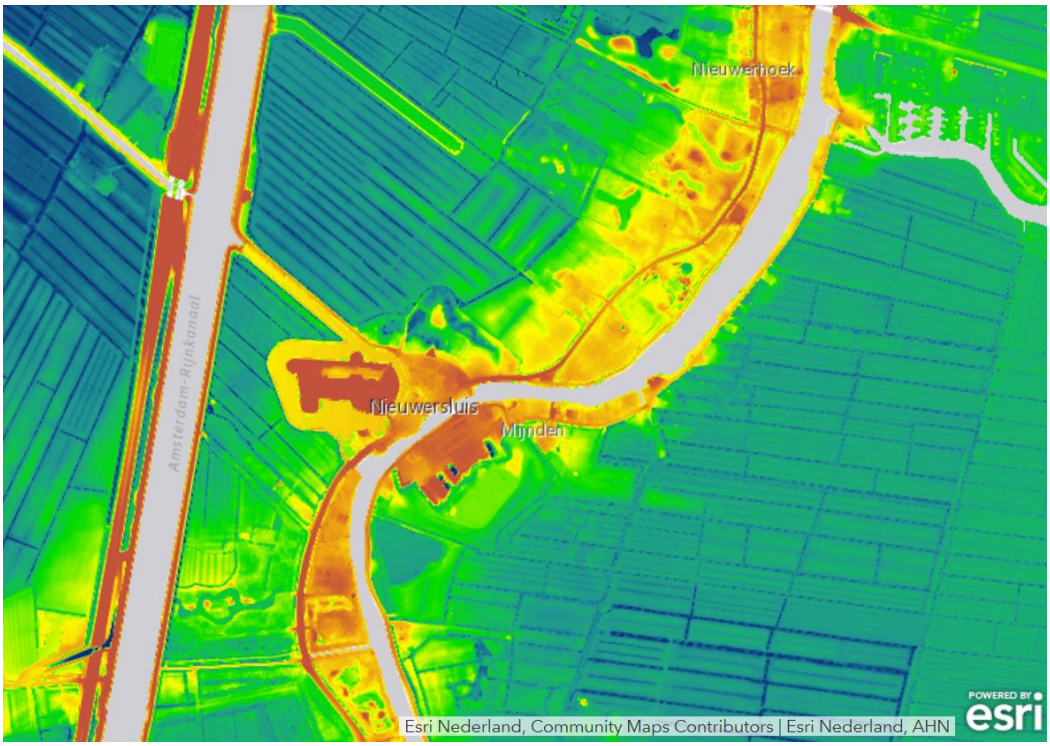
In de periode daarna (het holoceen) stegen de temperaturen en vormde de Rijn met haar aftakkingen een vlechtend netwerk van stroomruggen. Deze in de loop der tijd verzande stroomgeulen zijn in de ondergrond aanwezig en zijn bijvoorbeeld bepalend geweest voor de locatie van de dorpskern van Kockengen en ook herkenbaar als zone tussen Loenen en Loenersloot. Door de stijging van de zee-spiegel en het grondwater stagneerde de afwatering en kon vanuit de waterrijke omstandigheden in combinatie met afgestorven plantenresten en de klimatologische omstandigheden een dik veenpakket ontstaan (op de pleistocene dekzanden). Ongeveer 3000 jaar geleden werd in het gebied een rivier actief: het Vecht-Angstel riviersysteem dat zich kenmerkte door meanderende geulen en enkele grote crevassecomplexen (erosiegeulen ontstaan in de oevers van de rivier bij hoge rivierafvoeren).

Vroege bewoningsgeschiedenis

Langs de rivieren ontstonden door afzetting oeverwallen, waarop later mensen een stevigere bodem vonden om zich op te vestigen. Mogelijk vond hier al vanaf het begin van de IJzertijd (800 voor Chr.) bewoning plaats. De oeverwallen langs de Vecht, Aa en Angstel waren hoger en droger gelegen en het meest toegankelijk in de wildernis van het nog niet ontgonnen veenlandschap.

In de Romeinse tijd kreeg de Vecht haar huidige loop. Vanaf dat moment waren er goede permanente vestigingsmogelijkheden. Echte nederzettingen uit deze periode zijn niet bekend. Wel is bekend dat de Vecht in deze periode werd gebruikt als belangrijke vaarroute naar het noorden.

Rond 300 n. Chr. was de grondwaterspiegel zo ver gestegen dat de waterhuishouding in het gebied verslechterde en de bewoningsmogelijkheden verder afnamen. In de 4e en 5e eeuw was de bevolking sterk afgenomen. Vanaf 500 is weer enig herstel waar te nemen in de bevolkingsomvang. De Vecht was vrijwel de enige manier om over grotere afstanden te reizen, zowel over het water als langs de oevers. Vanwege het gevaar voor overstroming wierpen bewoners lage woonheuvels - woerden - op. Dicht bij elkaar gelegen woerden vormden kleine permanente leefgemeenschappen. Van hieruit ontstonden de eerste dorpen.



Afb. 5: uitsnede algemene hoogtekaart Nederland. De hoger gelegen oeverwallen langs de Vecht onderscheiden zich van de lager gelegen omliggende veenweidegebieden.

Ontginningsgeschiedenis en slotenpatroon

In de 11e eeuw kwam de ontginning van het veengebied vanaf de Vecht op gang. De venen aan de westkant van de Vecht werden het eerst aangepakt. Vooral in de 12e eeuw werd het gebied ten oosten van de Vecht ontgonnen.

De Vechtstreek leverde turf, dat werd gebruikt als brandstof in huiselijke kring en vanaf de 16e eeuw in de opkomende industrie. Tot het eind van de Middeleeuwen werd alleen turf gedolven of gestoken. Na 1530 vond het slagturven plaats; de exploitatie van het veen onder de waterspiegel. In 1767 verboden de Staten van Utrecht verdere vervening in delen van Maarsseveen. In dezelfde periode als de bloei van de turfgraverij nam de vraag naar baksteen toe. Langs de Vecht kwamen steenfabrieken die de grond langs de rivier afticheldelen.

Kastelen

Door de oorlogen tussen het Sticht Utrecht en het graafschap Holland hadden landheren in de Middeleeuwen behoefte aan een versterkt huis. Halverwege de 12e eeuw verrijzen op strategische plaatsen - langs de Angstel en later aan de Vecht - kastelen in het Sticht. Tot in de 16e eeuw zijn vele tientallen, door grachten omgeven kastelen gebouwd. De kastelen werden regelmatig belegerd. Na de Middeleeuwen verloren de kastelen door de invoering van nieuwe wapens hun defensieve functie. De meeste kastelen zijn in de loop der eeuwen gesloopt of omgebouwd tot buitenplaats.

Waterlinie

Fort Nieuwersluis is een schakel in de Oude en Nieuwe Hollandse Waterlinie. In de 80-jarige oorlog (1568-1648) werd besloten om een gemeenschappelijke defensie te voeren tegen de Spanjaarden. Er werd een plan ontwikkeld voor een waterlinie langs de Vecht tussen Muiden, Utrecht en Vreeswijk, de Utrechtse Linie. De Staten van Holland legden een eigen linie aan langs de lijn Schoonhoven-Oude Water en Nieuwersluis, aansluitend aan de Utrechtse Linie. In 1672 trad deze linie in werking.

Als onderdeel van de (oude) waterlinie werd Nieuwersluis in 1629 versterkt om de schutsluis, de Vecht en de weg tussen Utrecht en Amsterdam te verdedigen. Er werd een schans gebouwd. In 1688 werd deze versterking geslecht en hier ligt nu de buitenplaats Sterreschans. Op circa een kilometer ten noorden van deze oude schans kwam een nieuw verdedigingswerk. In 1673 lag op de westelijke Vechtoever een tweezijdig gebastioneerd fort en op de oostelijke oever een hoornwerk. In de periode 1745-1746 werden nieuwe aardwerken en een dubbele gracht in een stervormig patroon rond de fortificaties gelegd. Aan het einde van de 18de eeuw verrezen nieuwe militaire gebouwen, zoals een kruitkelder en een arsenaal aan de Rijksstraatweg (bron: Wikipedia, zoekterm fort Nieuwersluis).

In 1815 besloot Koning Willem I de Hollandse Waterlinie te vervangen door een nieuwe linie, waarbinnen ook de stad Utrecht kwam te liggen. De linie bestond uit een aaneengesloten onder water te zetten gebied van Zuiderzee tot Biesbosch, met op de kwetsbare plekken (toegangswegen, en gebied dat niet onder water gezet kon worden) forten en batterijen. Omstreeks 1880 volgde versterking met bomvrije kazernes en opslagplaatsen.

Onder dreiging van de Duitse inval zijn vanaf september 1939 vele mitrailleurkazematten en groepsschuilplaatsen gebouwd. Van de 300 rond Utrecht geplande bunkers waren er begin april 1940 ongeveer 220 gebouwd.

In 1961 werd de linie officieel overbodig verklaard. Inmiddels is de linie van de ruggengraat van het Nederlandse defensiestelsel geëvolueerd tot ruggengraat van het Groene Hart. De linie maakt zichtbaar deel uit van het ruimtelijke historische landschap en heeft culturele, monumentale, natuur- en ecologische betekenis.

Buitenplaatsen

In de eerste helft van de 17e eeuw werden de eerste buitenplaatsen aan de Vecht gebouwd als zomerwoning van Amsterdamse kooplieden. In het rampjaar 1672 (start Hollandse Oorlog) werden veel buitens door de Fransen vernietigd. Vervolgens konden tal van verwoeste boerderijen, buitens en kastelen in de Vechtstreek goedkoop worden overgenomen en omgebouwd. Zo ontstond tussen 1675 en 1750 een tweede bouwgolf van buitenhuizen. Eind 18e/begin 19e eeuw verdween er een aantal door politieke en economische ontwikkelingen.

Spoor en kanaal

In de 19e en 20e eeuw vonden er grote veranderingen plaats in het landschap, vooral door de aanleg van kanalen en spoorwegen. Toenemend verkeer naar het Duitse Ruhrgebied leidde in het jaar 1843 tot de aanleg van de Rhijnspoorweg. Die liep van Amsterdam via Utrecht naar Arnhem. Het tracé liep kaarsrecht door het landschap - dwars door de bestaande structuren heen, zodat de stations van Maarssen, Breukelen, Nieuwersluis en Loenen-Vreeland vrij geïsoleerd ten opzichte van de dorpen kwamen te liggen.

Met de introductie in het midden van de 19e eeuw van grotere en snellere stoomschepen voldeed de Vecht steeds minder als doorgaande route. Het tijdperk van de trekschuit was ten einde, het passagiersvervoer werd grotendeels overgenomen door de spoorwegen en later door autobusdiensten. Als nieuwe verbinding tussen de Amsterdamse havens en de grote rivieren werd in 1881 besloten tot de aanleg van het Merwedekanaal. De aanleg van het Merwedekanaal had tevens tot gevolg dat de ‘stationswegen’, die vanuit de dorpen naar de treinstations waren aangelegd, werden afgesneden (Maarssen, Breukelen, Nieuwersluis). Aanvankelijk werden hier veerponten of draaibruggen gemaakt, zodat in de jaren 30 van de 20e eeuw deze uitvalswegen een goede vestigingslocatie voor forenzen vormden.

Al gauw voldeed het relatief smalle kanaal niet meer, in 1931 werd daarom besloten om het Merwedekanaal te verbreden en om te bouwen tot ‘Amsterdam-Rijnkanaal’. Vanwege de oorlogsomstandigheden was het Amsterdam-Rijnkanaal pas in 1952 geheel gereed. Het kanaal is daarna nog enkele malen verbreed. De Vecht verloor hierdoor haar functie als voornaamste transportweg. De nieuwe verbindingen vergrootten in belangrijke mate de toegankelijkheid van het gebied en vormden de voornaamste vesting-plaatsen voor industrie. De veerponten werden vervangen door een beperkt aantal bruggen (Maarssen, Breukelen, Loenersloot).

Jaagpad

Langs vrijwel de hele route Utrecht - Amsterdam lag direct langs de waterweg een jaagpad: soms op de linker oever, de andere keer op de rechter oever. Omstreeks 1600 werd het jaagpad tussen Utrecht en Breukelen aangelegd als zandpad aan de oostzijde van de Vecht. In 1626 volgt een contract tussen Holland en Utrecht over de verlenging van het jaagpad vanaf Breukelen over Nieuwersluis langs de Nieuwe Wetering naar de rivier de Angstel naar de kernen Loenersloot en Ouderkerk. Ten noorden van Nieuwersluis vervolgde het jaagpad op de westoever van de Vecht naar Loenen.

Opbouw en bebouwingsstructuur van het dorp

Het ontstaan van Nieuwersluis heeft te maken met de vaartverbinding tussen Utrecht, Amsterdam en Muiden. In de 13e eeuw werd op last van de stad Utrecht een kanaaltje, de Stadswetering, gegraven tussen de Aa bij Ruwiel en de Vecht ten noorden van Breukelen. Bij ter Aa kwam een overlaadpunt. Deze nauwe verbinding voldeed niet meer met het toenemen van het handelsvolume in de 15e eeuw. Daarom besloot het stadsbestuur van Utrecht rond 1448 iets noordelijker een verbinding tussen Angstel en Vecht te graven: de Nieuwe Wetering. De Angstel werd vanaf de aansluiting aanmerkelijk verbreed. Deze vaart bekortte de route van Utrecht naar Amsterdam. Wegens het peilverschil tussen Angstel en Vecht, werd aan de Vechtkant een schutsluis gelegd, eigendom van de stad Utrecht. De

sluis werd in 1527 vervangen door oprekbare houten schutten en in 1610 nog een keer door sluisdeuren.

Nieuwersluis is gegroeid nabij de schutsluis en klapbrug die op het kruispunt van de Vecht met de Nieuwe Wetering is geplaatst en dankt zijn naam aan de schutsluis. Aannemelijk is dat bij de sluis een woningconcentratie kwam met een herberg, de latere Kampioen. Ten zuiden van de sluis ontstond een dijkdorpje. Komende vanuit Utrecht kon men westwaarts naar Amsterdam en noordelijk naar Muiden. In de Late Middeleeuwen was er vooral sprake van kleine zeilschepen met turf, hout, dakpannen, bakstenen en personen.

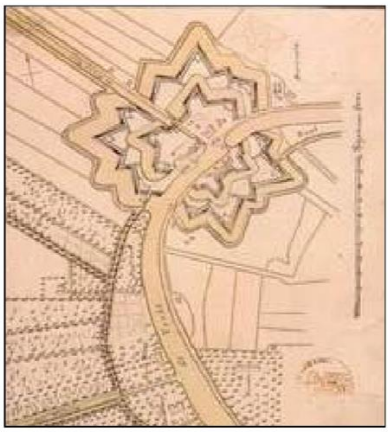
Vanaf de 17e eeuw deed de trekschuit haar intrede. Met de komst van trekvaartverbinding tussen Utrecht en Amsterdam in de 17e eeuw groeide het halverwege gelegen Nieuwersluis uit tot tussenstation voor reizigers en wisselplaats van personeel en paarden. Het verkeer over land nam ook toe. Na 1650 speelde deze verbinding een belangrijke rol in de ontwikkeling van buitenplaatsen langs de Vechtoever, vooral ten zuiden van het dorp.

In het Rampjaar 1672 werden de eerste vestingwerken aangelegd, zoals de ‘Starreschans’ tussen Stadswetering, Heereweg en Vecht, ter plekke van de latere buitenplaats. In 1673 werd Nieuwersluis onderdeel van de Hollandse Waterlinie en werd het fort aangelegd. Het dorp werd in een militaire infrastructuur opgenomen. In de loop van de 18e en begin 19e eeuw werd het fort nog versterkt, het dorp veranderde nauwelijks.

Uit deze periode dateert ook het kerkje, dat omstreeks 1704 tot ‘gemeenlandshuis’ werd omgevormd (hoek Vecht en Nieuwe Wetering). In 1745-1746 werd de vesting vernieuwd, en uitgebreid waarbij enkele naastgelegen buitenplaatsen grond moesten inleveren.



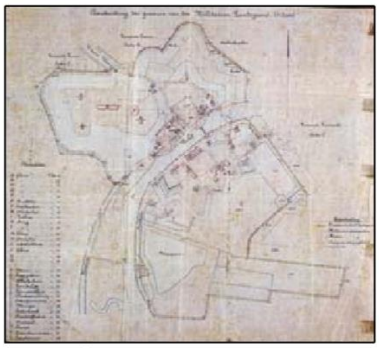
Nieuwersluis 1762



Nieuwersluis 1790



Nieuwersluis 1789



Nieuwersluis 1866

Afb. 6: historisch kaartmateriaal Nieuwersluis (bron bestemmingsplan Nieuwersluis 2009)

Met de opening in 1820 van de Straatweg (Napoleontische Route Imperiale nr. 2 tussen Amsterdam en Parijs) werd ook de ontsluiting van Nieuwersluis over de weg verbeterd. Onderdeel van deze route is de N402 door Nieuwersluis. Door de aanleg van de weg nam de bebouwing tussen de westelijke Vechtdijk en de Vecht enorm toe. Bevoorrading van munitie, goederen en wapens van het fort vond plaats bij het arsenaal waar een aanlegsteiger de bebouwing onderbrak. Tegenover het dorp, in de lengteas van de Nieuwe Wetering, verscheen een grote kazerne met bijgebouwen. In 1846 bestond het dorp uit zeventien vrij grote huizen waarbij de herberg, later hotel de Kampioen, domineerde.

Na de komst van het spoor in 1843 verdween de trekschuit. Nieuwersluis kreeg een eigen station, dat bereikbaar was via het oude jaagpad langs de Nieuwe Wetering, dat werd omgedoopt tot Stationsweg. Het fort werd in 1849-1851 (torenfort) en 1880-1882 (bomvrije gebouwen) gemoderniseerd, waarbij zand werd verkregen uit de oostelijke oeverwal. De put die hierbij ten zuidoosten van het dorp ontstond werd later in gebruik genomen als zwemplas ‘Zwemlust’ (1933).

Huidig bebouwingsbeeld

Voor Nieuwersluis lijkt het of de tijd heeft stilgestaan. Er is in de 20e eeuw nauwelijks uitgebreid met uitzondering van een aantal rijtjes woningen langs de Stationsweg en ‘t Grachtje. De voormalige militaire functie bepaalt nog altijd grotendeels het beeld en de sfeer. Het ruimtelijke beeld wordt gekenmerkt door het contrast tussen het open, vlakke polderlandschap met de besloten parkachtige structuur van de dorpse bebouwing, de landgoederen, het fort en het kazernecomplex rond de oeverwal.

De open, laagliggende en onbebouwde polders rond het fort en het dorp worden aan de noord- en zuidzijde begrensd door singels en boscomplexen van de omringende buitenplaatsen Vreedenhoff, Rupelmonde, Sterreschans, Over Holland, Vijverhof en Middenhoek. Nieuwersluis en het omringende landschap vormen feitelijk een geheel. Deze samenhang heeft grote cultuurhistorische betekenis.

De bebouwing van Nieuwersluis wordt aan beide oevers omsloten door een oude vestinggracht. Aan de westoever is de loop van de gracht ten zuiden van de Nieuwe Wetering veranderd door de aanleg van een fort uit latere datum. Op deze oever ligt een dorpslint en een kleine uitbreiding. De bebouwing aan de westoever bestaat voornamelijk uit woningen met één of twee bouwlagen en een kap.

De lintbebouwing die langs een verspringende rooilijn aan de Rijksstraatweg en nabij de sluis staat, is gevarieerd en pandsgewijs opgebouwd, met de top-of langsgevel naar de straat. Er komen verschillende soorten kappen voor.

De panden aan de Vechtzijde hebben hun achtertuin aan de rivier. De achtergevels van panden aan het water en de tuinen zijn beeldbepalend voor de oevers van de Vecht.

Aan de oostoever staan forse losse gebouwen in het groen. Een aantal gebouwen is van oorsprong militair, waaronder de huidige gevangenis.

3.2 Cultuurhistorische waardenkaart

Op de cultuurhistorische waardenkaart is in lagen aandacht voor de ligging van buitenplaatsen, defensie, bijzondere gebouwen, historische dorpskern / beschermd dorpsgezicht, bijzondere objecten en historische infrastructuur. De kaarten vormen een hulpmiddel om de bestemmingen en waarden correct op de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding weer te geven.

Op de historische kaart in hoofdstuk 1 zijn reeds verbeeld het beschermd dorpsgezicht, het fort en militaire bebouwing, de verboden kringen en de nog bestaande houten bebouwing binnen de kringen.



Hieronder is uitsnede uit de cultuurhistorische waardenkaart met de andere belangrijke waarden binnen of nabij het plangebied:

- historische dorpskern;
- buitenplaatsen (en zichtrelaties);
- bijzondere gebouwen gekoppeld aan het ontstaan van het dorp, zoals boerderijen, scholen, kazerne/gevangenis, pakhuizen en hooibergen;
- historisch water en drie sluizen (een damsluis, schutsluis en inundatiesluis).

Voor een beschrijving van de waarden en elementen wordt verwezen naar de cultuurhistorische waardenkaart en bijbehorende toelichting. Ook voor de legenda bij onderstaande uitsneden (kaart 7 t/m 10) is de kaart digitaal te raadplegen (kaarten.stichtsevecht.nl).



Afb. 7: bron cultuurhistorische waardenkaart gemeente Stichtse Vecht

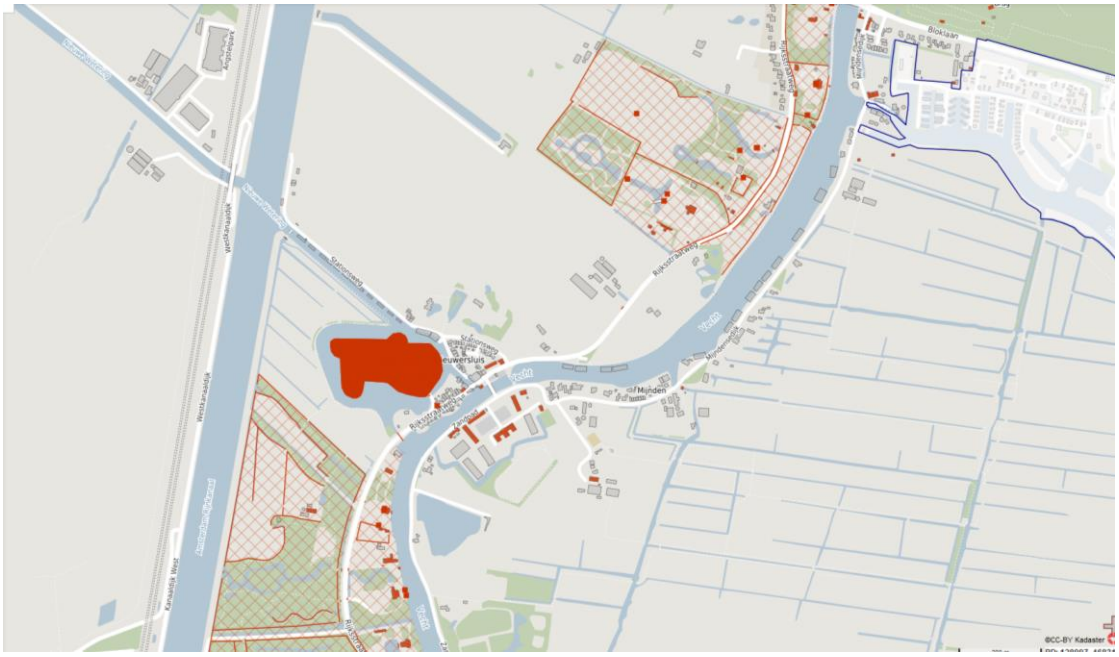
Op de Cultuurhistorische waardenkaart staat ook een laag met themakaarten. Hierop staan landschapstypen, monument, verdwenen elementen en groenstructuur en -elementen.

<u>Themakaart landschapstypen</u>

Voor het plangebied zijn drie landschapstypen kenmerkend:

- aan weerszijden van de Vecht oeverwal-landschap (hoger gelegen dan omliggend gebied);
- in het gebied ten westen van Nieuwersluis vroege veenweideontginning;
- in het gebied ten oosten van Nieuwersluis cope-ontginningen. Dat zijn agrarische veenontginningen, gebieden die in opdracht van de graven van Holland en de bisschoppen van Utrecht in de periode 950-1300 zijn ontgonnen. De kavels hebben vaste afmetingen en zijn op de kaart goed te herkennen. Ze zijn begrensd door wegen en waterlopen, vaak met houtkaden.

Themakaart monumenten



Afb. 8: overzicht monumenten in en rondom Nieuwersluis

Themakaart verdwenen elementen

Langs de Vechtoevers stonden tot in de 20e eeuw diverse steen- en panovens waar klei tot bakstenen en dakpannen gebakken werd. Afgekeurde dakpannen werden verwerkt in de beschoeiing van de rivieroevers en op enkele buitenplaatsen in de beschoeiingen van grachten. Op veel plekken is dit verdwenen. Aan de rechteroever van de Vecht (net ten zuiden van het plangebied) is nog een pannenbeschoeiing aanwezig.

Verdwenen buitenplaatsen:



Afb. 9: verdwenen buitenplaatsen en fortwachterswoning

Themakaart groenstructuur en -elementen



Afb. 10: overzicht kleine landschappelijke elementen, boomgaard, historische groenstructuren langs wegen

3.3 Monumenten en karakteristieke panden

Binnen Stichtse Vecht zijn 792 rijksmonumenten. Daarvan liggen er 89 in het gebied Nieuwersluis (bron cultureelerfgoed.nl/monumentenregister). Via het monumentenbeleid zijn die panden beschermd en hoeft er geen regeling opgenomen te worden in het bestemmingsplan.

Overzicht rijksmonumenten binnen het plangebied Nieuwersluis per 1-1-2019:

Adres	Omschrijving	nummer
Nieuwersluis Rijksstraatweg 47	Ouderhoek, hek met twee bakstenen pijlers met natuurstenen eenvoudige bekroning in Nieuwersluis.	26115
Nieuwersluis, Stationsweg 1	Woonhuis met neorenaissance- en chaletstijlelementen, is in 1880 gebouwd als woning voor de opzichthebbende ingenieur bij de wijziging en verbetering van het fort Nieuwersluis in 1880-1882.	520408
Nieuwersluis, Rijksstraatweg 41	Houten loods, quasi natuursteen geblokt Gebouw, 18e eeuw.	26114
Nieuwersluis, Rijksstraatweg 66	Pand met lijstgevel met rijk versierde ingangspartij met de wapens van Utrecht en Amsterdam en twee leeuwen Woonhuis.	26116
Nieuwersluis, Grachtje 1	Schutsluis in nieuwe wetering, voorzien van houten puntdeuren, oorspronkelijk uit de 16e eeuw.	26090
Nieuwersluis, Rijksstraatweg 31	Pand met bakstenen gevel met geblokte pilasters en rechte kroonlijst, boven de poort steen met jaartal 1793.	26113
Nieuwersluis, Rijksstraatweg 9	Fort Nieuwersluis, in hoofdzaak 19e-eeuws fort. Het complex FORT NIEUWERLUIS omvat de volgende onderdelen: - Het fort met aardwerken en gracht. - Toren, gebouw A. - Bomvrije kazerne, gebouw B	531453 531454 531455 531456 531457

	- Bomvrije remise C - Bomvrije remise D - Bomvrije remise E (Complexnummer: 531452)	531458
Nieuwersluis, Zandpad 6	Woonblok, gebouw H, bestaande uit vier onderofficierswoningen, in 1881 in sobere neorenaissancestijl gebouwd naar ontwerp van de Eerst Aanwezend Ingenieur der Genie te Naarden W.K.T. Egter en G.L. Kepper.	520371
Nieuwersluis, Zandpad 5	Willem III kazerne, 19e eeuwse complex bestaande uit: - Koning Willem III-kazerne, gebouw A 2. - Pupillenschool, gebouw C 3. - Exercitieloods logiesgebouw, gebouw B 4. - Exercitieloods, gebouw D 5. - Ziekenbarak, gebouw I 6. - Onderofficierswoningen, gebouw H 7. - Directeurswoning, gebouw F Complexnummer: 520365)	520366 520367 520368 520369 520370 520371 520372
Nieuwersluis, Zandpad 1	Directeurswoning bij de nabijgelegen pupillenschool van de voormalige Koning Willem III-kazerne uit 1878.	520372
MIjndensedijk 43 A	GEMAAL aan de oostzijde van de Mijndensedijk, in 1926 gebouwd in opdracht van het bestuur van het Waterschap Mijnden naar ontwerp van de architect H.A.J.F. Hissink.	520400
Mijndensedijk 57	“Landzicht”, langhuisboerderij uit 1907.	520401

Lijst karakteristieke panden

Panden die niet beschermd zijn maar wel karakteristiek, worden wel in het bestemmingsplan opgenomen. Het gaat om panden die door hun cultuurhistorische uitstraling of geschiedkundig belang van waarde zijn voor de omgeving. Zij geven aangezicht aan een kern of gebied. Gelet op deze waarden wil de gemeente niet dat ze zonder meer verloren kunnen gaan of gesloopt worden. **Daarom krijgen zij een bescherming via de regels in het bestemmingsplan.** Het gaat om het vastleggen van de contouren en elementen die karakteristiek zijn voor het betreffende pand en zijn omgeving en een sloopverbod zonder omgevingsvergunning.

Onderstaand een overzicht van alle karakteristieke panden binnen het plangebied per 1-1-2019:

Rijksstraatweg	27	bedrijvigheid	gevelpand	winkel/woonhuis	17e eeuw	17e eeuw
Rijksstraatweg	28	buitenplaats	bijgebouw	oranjerie	19-A	1801-1850
Rijksstraatweg Bistrotel ‘r Amsterdammertje	35-37	bedrijvigheid	vrijstaand pand	herberg	1688	17e eeuw
Grachtje	5	Wonen	woning(en)	gevelpand	18e eeuw	18e eeuw
Rijksstraatweg	68	Wonen	vrijstaand pand	woning	1840	1801-1850
Rijksstraatweg Klein Ouderhoek	70	Wonen	vrijstaand pand	woning	1871	1851-1875
Stationsweg	5	Wonen	woning(en)	vrijstaand pand	1921	1901-1925
Rijksstraatweg	11	Wonen	vrijstaand pand	woning	19e eeuw	1801-1850
Rijksstraatweg	19	Wonen	woning(en)	gevelpand	1910	1901-1925
Rijksstraatweg	56	Wonen	woning(en)	vrijstaand pand	1884	1876-1900

Grachtje Rehoboth	12	religieus erfgoed	gebouw	school	1903	1901-1925
Rijksstraatweg Stigt-Rust	43-45	Wonen	woning(en)	vrijstaand pand	17e eeuw	17e eeuw
Rijksstraatweg	58	Wonen	woning(en)	arbeiders-woning(en)	19-d	1876-1900
Rijksstraatweg	39					
Rijksstraatweg	38					
Rijksstraatweg	42					
Rijksstraatweg	46					
Grachtje	4					
Grachtje	6					
Grachtje	8					

3.4 Archeologie

Gemeenten dienen bij bodemingrepen van enige omvang het behoud van archeologische waarden af te wegen tegen andere belangen. Om deze belangenafweging op adequate en verantwoorde wijze te kunnen maken, heeft de gemeente Stichtse Vecht een **Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart.** Deze kaart is opgesteld in 2010 voor de gemeenten Maarssen, Loenen, Abcoude en Breukelen en op 30 oktober 2012 geldend verklaard voor de gemeente Stichtse Vecht. In het bijbehorende rapport zijn het ontstaan van het (Vecht)landschap en de bewoningsgeschiedenis uitvoerig beschreven.

De beleidskaart stelt de gemeente in staat de archeologische waarden in de gemeente structureel mee te nemen in het ruimtelijke planvormingsproces. Op de archeologische beleidskaart staan archeologische waarden- en verwachtingszones aangegeven waaraan beleidsregels zijn gekoppeld. In de beleidsregels zijn vrijstellingsgrenzen opgenomen (zie hieronder) voor de oppervlakte en diepte van de voorgenomen ingreep.

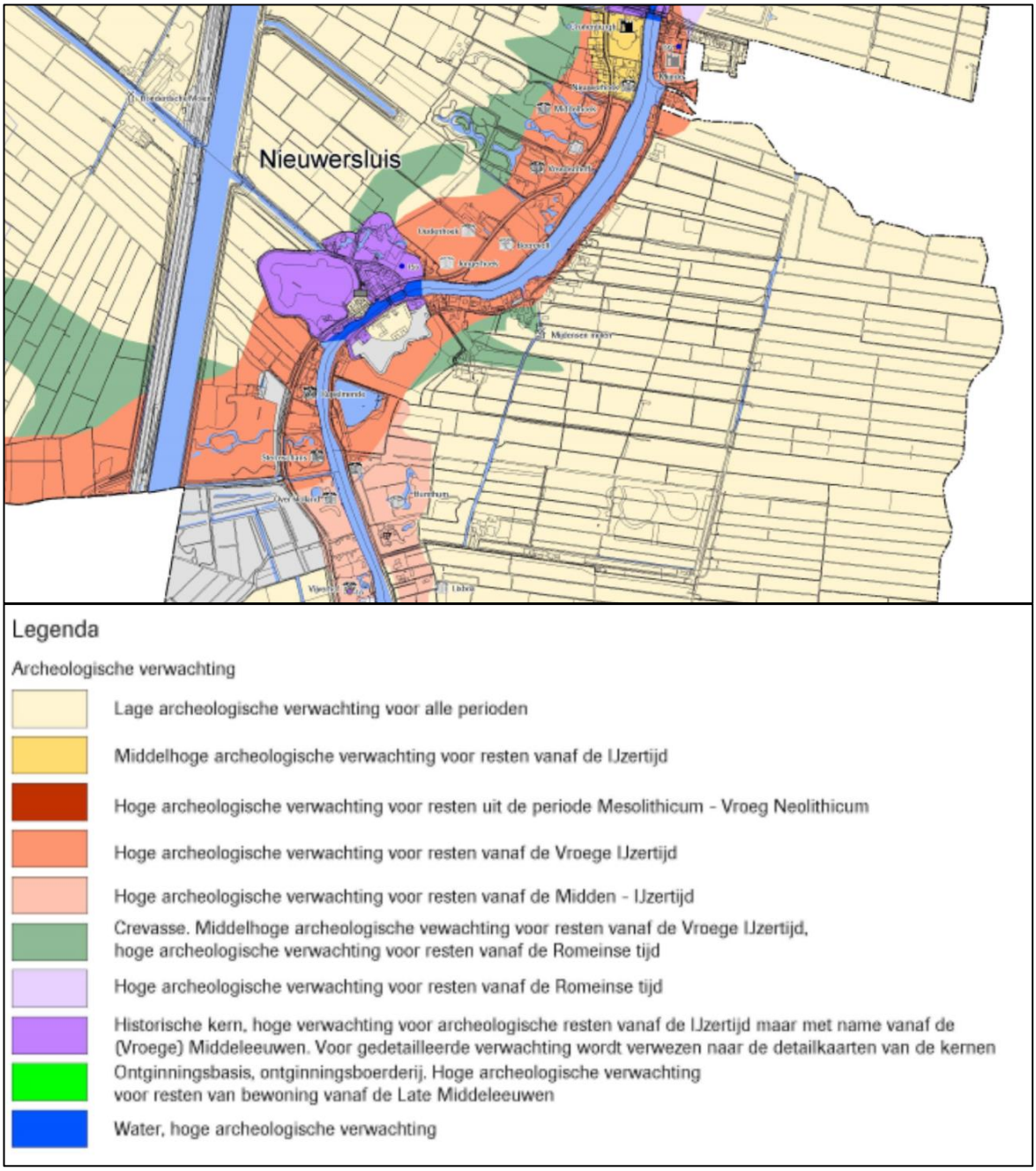
Het beschermd dorpsgezicht Nieuwersluis heeft een hoge verwachtingswaarde. Hiervoor geldt een onderzoeks-verplichting zoals opgenomen in de beleidskaart. Dit betekent niet dat ontwikkelingen per definitie niet mogelijk zijn. Indien een plangebied groter is dan de gestelde oppervlakte-ondergrens en de ingreep dieper gaat dan de diepte-ondergrens, dient archeologisch onderzoek conform de Archeologische MonumentenZorg-Cyclus (AMZ-cyclus) te worden uitgevoerd.

Planspecifiek

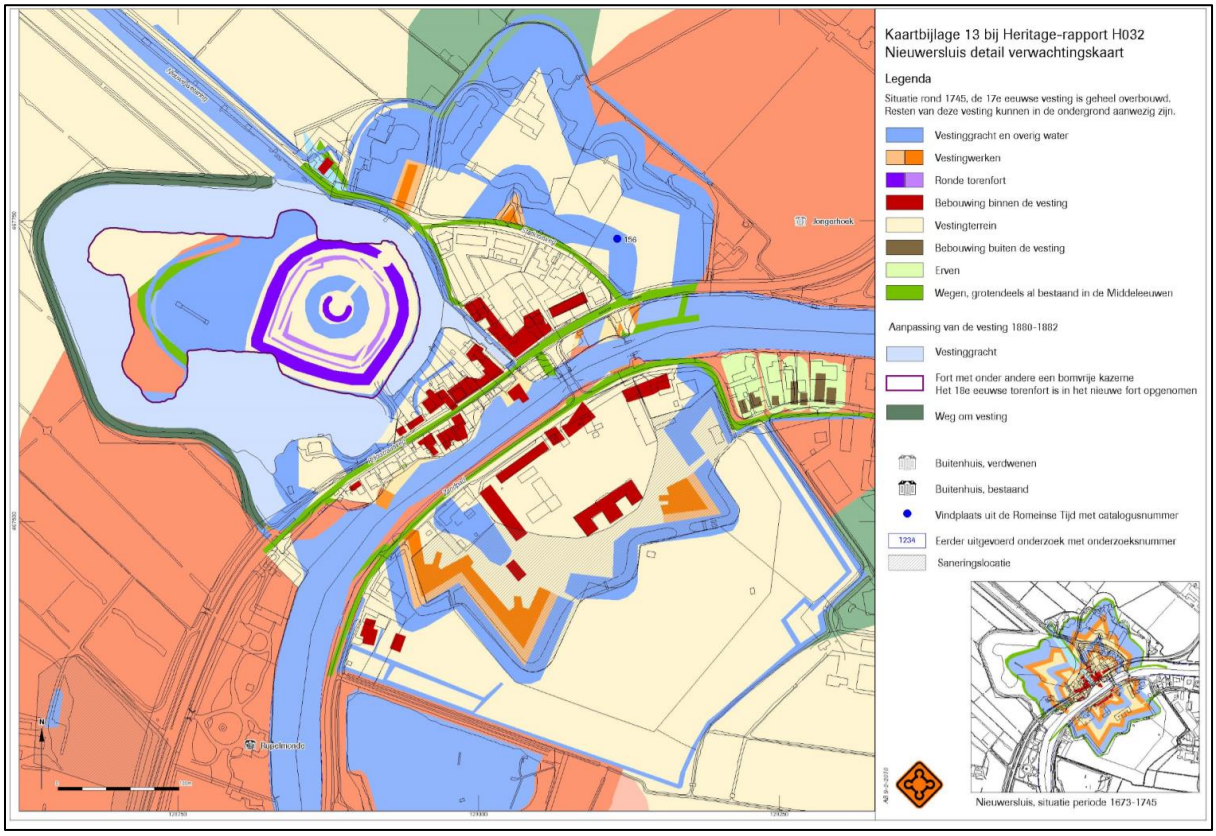
Verwachtingsmodellen

Hieronder zijn uitsneden van kaarten opgenomen die betrekking hebben op Nieuwersluis. Voor de detailkaart is, waar mogelijk, gebruik gemaakt van 17e-eeuws kaartmateriaal, een enkele kaart uit de 18e eeuw, maar vooral uit begin 19e eeuw (minuutplannen) en de Bonnekaarten. De historische kernen zijn op de verwachtingskaart aangegeven met een hoge archeologische verwachting voor resten vanaf de Middeleeuwen.

In het rapport is aan de hand van verwachtingsmodellen beargumenteerd op basis van welke gegevens er aan een bepaald gebied een specifieke archeologische verwachting is toegekend. Door middel van een dubbelbestemming wordt in het bestemmingsplan een regeling opgenomen voor de te beschermen waarden.



Afb. 11: uitsnede kaartbijlage 4b bij Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Stichtse Vecht



Afb. 12: bron: kaartbijlage 13 bij Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Stichtse Vecht

<u>Geen nader archeologisch onderzoek in het kader van dit bestemmingsplan</u>
Deze constatering is voor de gemeente aanleiding om nader archeologisch onderzoek te eisen indien zich ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied voordoen. Aan de hand van het voorliggende bestemmingsplan worden echter geen (grootschalige) ruimtelijke ingrepen mogelijk gemaakt. Mogelijkheden tot bodemingrepen zijn beperkt, en in principe beperkt tot locaties waar de grond al is geroerd. De mogelijkheden tot nieuwbouw betreffen uitsluitend vervangende nieuwbouw en beperkte nieuwbouw van bijgebouwen (tot maximaal 50 m2, zie hieronder). De grond is hier ofwel al geroerd, ofwel de ingrepen zijn zo beperkt dat een archeologisch onderzoek niet redelijk en zinvol moet worden geacht.

<u>Medingsplicht bij (toevals) vondsten</u>
Voor een groot deel van het bestemmingsplangebied geldt een hoge archeologische verwachting. Het kan daarom niet worden uitgesloten dat bij bodemingrepen, ook als deze beperkt van omvang zijn, archeologische vondsten worden gedaan. Op grond van art. 5.10 van de Erfgoedwet moeten deze bij de bevoegde overheid (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, c.q. gemeente Stichtse Vecht) worden gemeld. Ook voor archeologische (toevals)vondsten geldt een wettelijke meldingsplicht.

<u>Toelichting vrijstellingsgrenzen</u>
Als eventueel ingrepen plaatsvinden die de gemeentelijke vrijstellingsgrenzen overschrijden, is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Zones met een hoge verwachting
In gebieden met een hoge archeologische verwachting is de kans op het aantreffen van archeologische resten groot. Het betreft enerzijds gebieden waaraan op basis van het aan de verwachtingskaart ten grondslag liggende onderzoek een hoge verwachting is gegeven, anderzijds

gaat het om gebieden waar de aanwezigheid van archeologische resten al is aangetoond, door opgravingen, booronderzoeken of oppervlakte vondsten, maar waar dit deze vooralsnog niet heeft geleid tot het vastleggen van het gebied als AMK-terrein (Archeologische Monumentenkaart).
Het gaat om pleistocene opduikingen, meandergordels (waaronder oeverwallen), crevassecomplexen, historische kernen, ontginningsassen en zones met blokverkaveling (de begrippen worden uitgelegd in het rapport behorend bij de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart).

Bodemingrepen beneden 0,30 m onder maaiveld moeten worden voorkomen. Indien de voorgeschreven beperkingen voor bodemingrepen niet kunnen worden gehandhaafd moet in deze gebieden nader archeologisch onderzoek worden gedaan. Er hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd voor ontwikkelingen waarvan het project een oppervlak heeft van:

- minder dan 50 m2 (in de historische kernen);
- minder dan 100 m2 (op de pleistocene opduikingen),
- of minder dan 500 m2 (op de meandergordels en crevassecomplexen)
- en in de zone met blokverkaveling.

Deze vrijstellingsgrenzen scheppen ruimte voor kleinschalige ontwikkelingen door bijvoorbeeld particulieren, maar waarborgen tevens het veiligstellen of onderzoeken/documenteren van archeologische waarden en informatie wanneer grotere oppervlakten aan de orde zijn.

Zones met een middelhoge verwachting
In zones met een middelhoge verwachting is een redelijke kans om intacte waardevolle archeologische resten aan te treffen. Het betreft gebieden die slechts gedurende bepaalde periodes in gebruik zijn geweest of waar slechts specifieke archeologische resten te verwachten zijn.

Bodemingrepen beneden 0,30 m onder maaiveld moeten worden voorkomen. Indien de voorgeschreven beperkingen voor bodemingrepen niet kunnen worden gehandhaafd moet in deze gebieden nader archeologisch onderzoek worden gedaan. Voor plangebieden waarvan de bodemverstoring of de bebouwing een kleiner oppervlak beslaat dan 1000 m2 hoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Deze vrijstellingsgrens schept ruimte voor kleinschalige ontwikkelingen door bijvoorbeeld particulieren, maar waarborgen tevens het veiligstellen of onderzoeken/documenteren van archeologische waarden en informatie wanneer grotere oppervlakten aan de orde zijn.

Zones met een lage verwachting
Op de kaart hebben de komgebieden een lage archeologische verwachting gekregen, alsmede het stedelijk gebied dat na 1960 is ontwikkeld. Aanvullend onderzoek wordt alleen aanbevolen indien er sprake is van grootschalige ontwikkelingen of ingrepen. De vrijstellingsgrenzen daarvoor zijn beschreven in het rapport behorend bij de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart.

4. Milieutechnische haalbaarheid

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Wettelijk Kader
De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden, zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

Ten behoeve van milieuzonering is door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) een bedrijvenlijst opgesteld, waarin bedrijven op hun milieueffecten zijn gecategoriseerd. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder kunnen veroorzaken (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie), kent de lijst aan de bedrijven een categorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de categorie op van 1 tot en met 5, met bijbehorende minimale richtafstanden tot woonfuncties.

In de **VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering** is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:
- Categorie 1 grootste afstand 10 meter;
- Categorie 2 grootste afstand 30 meter;
- Categorie 3 grootste afstanden 50 en 100 meter;
- Categorie 4 grootste afstanden 200 en 300 meter;
- Categorie 5 grootste afstanden 500, 700 en 1000 meter.

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelgrootte en –indeling) en anderzijds de gevel van een woning.

De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de **Wet milieubeheer**.

Onderzoek
Voor de in het plangebied aanwezige bedrijfsactiviteiten wordt gebruik gemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze lijst is gebaseerd op bovengenoemde VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering. Aanwezige bedrijfsactiviteiten worden in voorliggend bestemmingsplan ingeschaald volgens deze staat. Om milieuhinder als gevolg van de bedrijfsactiviteiten al in het ruimtelijk spoor te voorkomen, worden grenzen gesteld aan de toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten.

<u>Agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven en horeca</u>
Binnen het plangebied zijn onderstaande bedrijven gevestigd met diverse activiteiten en bijbehorende milieucategorieën. De inventarisatie heeft plaatsgevonden op basis van de bij de Omgevingsdienst regio Utrecht bekende gegevens.

naam	adres	sbi-code 2008	omschrijving	milieu-categorie	richt-afstand (m)[1]	afstand (m)[2]
agrarisch						
Van Engen	Rijksstraatweg 47	0141	Rundveehouderij en schapen	3.1	30[3]	80
Van Selm	Mijndensedijk 51	0141	Rundveehouderij en schapen	3.1	30[4]	20
Van Dijk	Mijndensedijk 57	0141	Rundveehouderij en schapen	3.1	30[5]	30
horeca						
Hotel-restaurant Bistrotel 't Amsterdammertje	Rijkstraatweg 35-35a	5510/ 561	Hotel en restaurant	1	10	0
Landhuis Logies Ouderhoek	Rijksstraatweg 68	5510	Logies	1	10	> 10
overig						
Zwembad Zwemlust	Zandpad 15	931-2	Zwembad openlucht	4.1	200	15
Penitentiaire inrichting	Zandpad 3	84232	Woon/ kantoorgebouw	1	10	10
Doornenbal & de Rooij	Rijksstraatweg 39-41	33123	Landbouw-mechanisatie	3.1	50	5
Ariadne Sloepverhuur	Mijndensedijk 34-36	7712/ 7739	Verhuur, onderhoud, stalling	3.1	50	<< 50

Voor het natuurbad Zwemlust geldt een richtafstand van 200 meter. Op korte afstand van het zwembad liggen twee woningen. Deze woningen liggen op meer dan 100 meter afstand van het drukste gedeelte van dit zwembad. Het gaat hier om een bestaande situatie, zodat dit geen beperking geeft voor gebruik van het zwembad. Het zwembad moet voldoen aan de eisen in het Activiteitenbesluit. Binnen de richtafstand worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

Hotel-restaurant Bistrotel ’t Amsterdammertje aan de Rijksstraatweg 35 en het terras langs de Vecht zijn bestemd voor Horeca conform het huidige en vergunde gebruik. De regels zijn aangepast aan de gemeentelijke standaard. Inhoudelijk zijn de regels niet gewijzigd. Er zijn geen andere vormen van horeca toegestaan die nu ook niet toegestaan zijn. Bij het hotel-restaurant wordt het bestaande terras conform de meest recente omgevingsvergunning opgenomen in dit bestemmingsplan. Aanpandig is er een woning van derden. Dit is een reeds bestaande situatie die niet verandert. Het hotel-restaurant moet aan de eisen in het Activiteitenbesluit voldoen.

Nabij Stationsweg 3 zit een gasdrukregelstation en op de Stationsweg (5 en ongenummerd), Zandpad 9 en Rijkstraatweg 7a zitten rioolgemalen. Het gaat om bestaande installaties. Binnen de richtafstand van 10 meter worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

De **Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)** vormt vanaf 1 januari 2007 het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen. In het plangebied liggen drie veehouderijen. Het gaat om melkrundveehouderijen waar ook schapen worden gehouden. Op basis van de begripsomschrijving

[1] op basis van rustig gebied

[2] Indicatieve afstand tot bouwblok

[3] Afstand geur op grond van geurverordening is 25 meter; afstand geluid bepalend

[4] Afstand geur op grond van geurverordening is 25 meter; afstand geluid bepalend

[5] Afstand geur op grond van geurverordening is 25 meter; afstand geluid bepalend



van agrarisch bedrijf zijn geen intensieve veehouderijen mogelijk. Gezien de ligging en de aard van de veehouderijen is geen sprake van cumulatieve geurbelasting. Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk gemaakt of bouwblokken vergroot. Dit geeft dus geen belemmeringen voor de veehouderijen of effecten op omliggende bestaande woningen.

4.2 Geluid

Tussen de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet geluidhinder (Wgh) is een koppeling gelegd. Dat blijkt uit art. 76 en 76a van de Wgh. Dit betekent dat de geluidssituatie binnen het plangebied moet voldoen aan de voorwaarden uit de Wgh.

Wettelijk kader
In het kader van de Wet geluidhinder liggen er zones rond wegen, spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen. Binnen een zone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, onderzoek worden gedaan naar de geluidbelasting. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone. Voor dit plan is het aspect wegverkeerslawaai, en voor de westelijke zone het aspect railverkeerslawaai van toepassing. Binnen het plangebied zijn geen gezoneerde industrieterreinen.

Een weg binnen de bebouwde kom heeft een zonebreedte van 200 meter indien de weg 1 of 2 rijbanen bevat en een zonebreedte van 350 meter bij 3 rijbanen of meer. Een weg buiten de bebouwde kom heeft een zonebreedte van 250 meter indien de weg 1 of 2 rijbanen bevat, een zonebreedte van 400 meter indien de weg 3 of 4 rijbanen bevat en een zonebreedte van 600 meter bij 5 rijbanen of meer.

Wegverkeer
Binnen de geluidszone geldt een voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting bij nieuwe geluids-gevoelige bestemmingen. Hierbij geldt een toetsing per afzonderlijke weg. Bij overschrijding van de voorkeurswaarde moet worden onderzocht of geluidsreducerende maatregelen getroffen kunnen worden, waarbij de volgorde bron- overdracht- en ontvangermaatregelen de voorkeur geniet. Pas als blijkt dat het toepassen van bron- en overdrachtsmaatregelen ondoeltreffend zijn of overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard ontmoet, kan het college van Burgemeester en Wethouders een hogere waarde verlenen (ontheffing van de voorkeurswaarde). Hierbij geldt wel een maximale ontheffingswaarde. Voor wegverkeer is de maximale ontheffingswaarde afhankelijk van de situatie. Als een geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd buiten de bebouwde kom of in de zone van een auto(snel)weg, geldt een lagere maximale ontheffingswaarde. Ook gelden voor de verschillende geluidsgevoelige bestemmingen andere maximale ontheffingswaarden. Indien hogere waarden worden verleend moeten wel gevelweringsmaatregelen worden genomen om aan het vereiste binnenniveau volgens het Bouwbesluit te voldoen.

Goede ruimtelijke ordening
Volgens de Wgh hebben wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur geen geluidszone en hoeven daardoor niet te worden getoetst. Toch kan de geluidsbelasting vanwege dergelijke wegen hoger zijn dan de voorkeurswaarde. Vanaf een intensiteit van 1.500 motorvoertuigen per etmaal bij asfaltverharding of 600 motorvoertuigen per etmaal bij klinkerbestrating kan de voorkeurswaarde al worden overschreden. Daarom moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening de bijdrage van deze wegen worden onderzocht.

Situatie plangebied
Het plangebied ligt in de geluidzone van de Rijsstraatweg (N402). Daarnaast ligt het plangebied in de nabijheid van de rijksweg A2. Alhoewel het plangebied niet in de zone van de A2 ligt, is deze weg

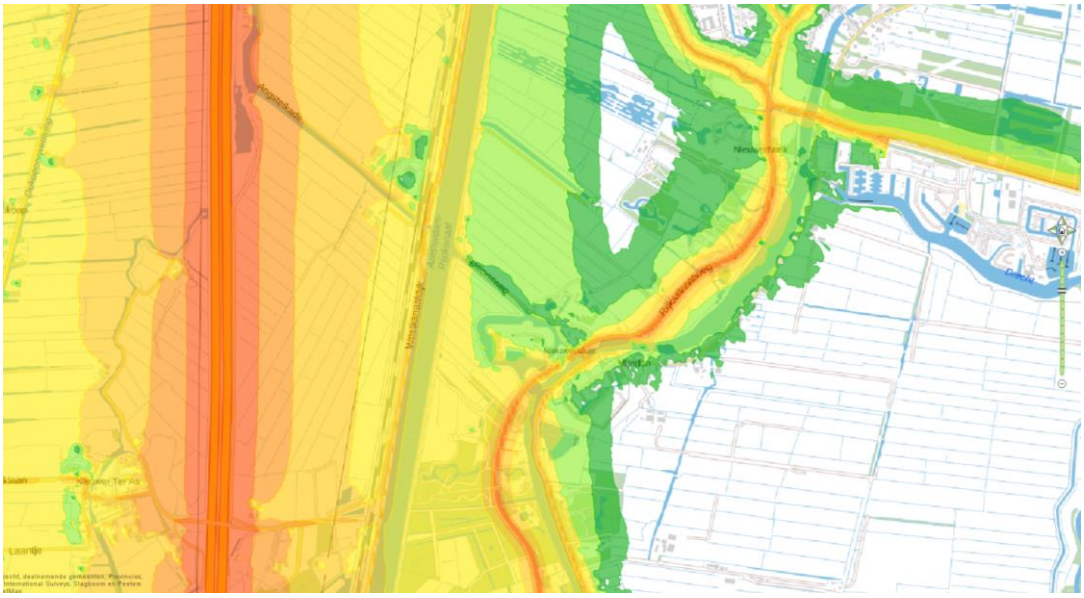
akoestisch wel relevant. Voor de delen van het plangebied buiten de komgrens gelegen bedraagt de maximale ontheffingswaarde 53 dB bij het toestaan van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. Voor agrarische bedrijfswoningen geldt, buiten de komgrens, een maximale ontheffingswaarde van 58 dB. Binnen de komgrens is de maximale ontheffingswaarde 63 dB. Voor vervangende nieuwbouw die niet leidt tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en waarbij het aantal geluidgehinderden niet wezenlijk toeneemt, gelden soepelere eisen. Binnen de komgrens geldt hiervoor een maximale ontheffingswaarde van 68 dB en buiten de komgrens een maximale ontheffingswaarde van 58 dB. Voor de bepaling van de komgrens is gebruik gemaakt van de komgrensgegevens van de Provincie Utrecht.

Ten aanzien van geluidgevoelige bestemmingen geldt voor het plangebied ten aanzien van nieuwe woningbouw een nuloptie. Wel biedt het bestemmingsplan ruimte voor vervangende nieuwbouw en functieverandering in relatie met de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling.

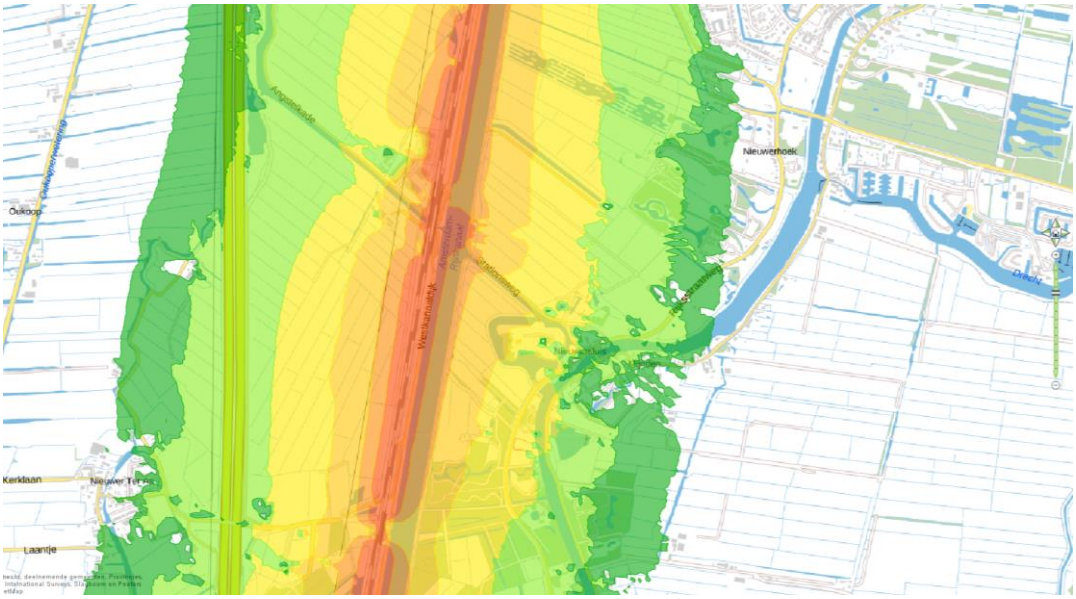
Gemeentelijk beleid
Als blijkt dat niet aan de voorkeurswaarde kan worden voldaan kan het college van Burgemeester en Wethouders een hogere waarde verlenen (ontheffing van de voorkeurswaarde). De gemeente stelt hierbij de voorwaarden, zoals de aanwezigheid van geluidsluwe gevels, conform de beleidsnotitie hogere waarden. Deze is te vinden op www.overheid.nl en op te vragen bij de gemeente of Omgevingsdienst.

Aandachtsgebiedenkaart wegverkeerslawaai
De Omgevingsdienst regio Utrecht heeft voor het gebied van de gehele gemeente aandachts-gebiedenkaarten voor wegverkeer, railverkeer, gezoneerde industrieterreinen en stiltegebieden opgesteld. Een aandachtsgebiedenkaart is bedoeld om op een eenvoudige wijze inzicht te geven in hoeverre het aspect geluid beperkingen oplevert voor ruimtelijke planontwikkelingen met nieuwe geluidsgevoelige objecten.

In dit bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Indien in de toekomst dit wel wenselijk is, zal voor die betreffende ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan (omgevingsplan) nodig zijn, inclusief nader geluidsonderzoek vanwege overschrijding voorkeurswaarden. Uit de kaart blijkt namelijk dat in de nabijheid van de N402 en het Zandpad de geluidsituatie knellend is. De maximale ontheffingswaarde wordt hier mogelijk overschreden. Indien binnen deze zone planontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, is bij de start nader geluidsonderzoek nodig. Tussen het Zandpad en de A2 is de geluidssituatie zodanig dat de Wet geluidhinder en het gemeentelijk beleid voorwaarden stellen die van invloed zijn op de planopzet. De voorkeurswaarde wordt overschreden, wat inhoudt dat hogere waarden benodigd zijn. De maximale ontheffingswaarde wordt waarschijnlijk niet overschreden. Ook hier is nader geluidsonderzoek nodig indien binnen deze zone planontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Ten oosten van het Zandpad wordt de voorkeurswaarde waarschijnlijk niet overschreden en zal beperkt akoestisch onderzoek nodig zijn.



Figuur 1: Ligging plangebied in de aandachtsgebiedenkaart voor wegverkeerslawaai 2030 (bron: geoloket Odru.nl). Rood is hoger dan 63 dB, donkergroen is 38-43 dB. De andere kleuren liggen binnen die range.



Figuur 2: Ligging plangebied in de aandachtsgebiedenkaart voor railverkeerslawaai 2030 (bron: geoloket Odru.nl). Rood is hoger dan 63 dB, donkergroen is 38-43 dB. De andere kleuren liggen binnen die range.

Geluidbelasting spoorwegen

De zonebreedte langs een spoorweg wordt bepaald door de waarden van de geldende geluidproductieplafonds op referentiepunten (zie tabel).

Hoogte geluidproductieplafond	**Breedte zone (in meters)**
Kleiner dan 56 dB	100
Gelijk aan of groter dan 56 dB en kleiner dan 61 dB	200
Gelijk aan of groter dan 61 dB en kleiner dan 66 dB	300
Gelijk aan of groter dan 66 dB en kleiner dan 71 dB	600
Gelijk aan of groter dan 71 dB en kleiner dan 74 dB	900
Gelijk aan of groter dan 74 dB	1200

Net als bij wegverkeerslawaai moet binnen de geluidzone worden bepaald of een geluidgevoelige bestemming voldoet aan de voorkeurswaarde. Bij overschrijding van de voorkeurswaarde moet worden onderzocht of geluidsreducerende maatregelen getroffen kunnen worden en dienen hogere waarden te worden verleend. Hierbij geldt een maximale ontheffingswaarde. Net als bij wegverkeerslawaai moet bij het verlenen van hogere waarden aan het gemeentelijk geluidbeleid worden voldaan.

Situatie plangebied
Voor woningen en geluidsgevoelige terreinen geldt een voorkeurswaarde van 55 dB. Voor andere geluidsgevoelige bestemmingen is de voorkeurswaarde 53 dB. De maximale ontheffingswaarde is 68 dB voor geluidsgevoelige gebouwen en 63 dB voor geluidsgevoelige terreinen. Het westelijke gedeelte van het plangebied ligt op dit moment in de zone van het spoor. Aangezien de zone afhankelijk is van de gpp-waarde (geluidsproductie plafond), zou dit in de toekomst kunnen wijzigen als Prorail besluit de gpp's te wijzigen. Binnen de zone van het spoor wordt de voorkeurswaarde overschreden in de westelijke helft van het plangebied. Bij het toestaan van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen zullen hier hogere waarden voor moeten worden verleend. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

4.3 Lucht

Tussen de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

Wetgevend kader
Voor luchtkwaliteit zijn de luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5.2) van de Wet milieubeheer van kracht. Hierin is vastgelegd dat onder meer ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden en richtwaarden. Deze Wet is nader uitgewerkt in Besluiten en Regelingen, waarvan het Besluit en de Regeling niet in betekenende mate (NIBM), het Besluit gevoelige bestemmingen en de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 de belangrijkste zijn. Daarnaast is ook het beginsel van een goede en duurzame ruimtelijke ordening van belang.

<u>Niet in betekenende mate (NIBM)</u>
Alleen projecten die 'in betekenende mate' bijdragen aan de concentraties luchtvervuiling worden getoetst aan de grenswaarden. Er dient te worden onderzocht of een project 'in betekenende' mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Het Besluit NIBM bepaalt dat een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie luchtvervuiling als deze minder dan 3% van de grenswaarde, ofwel 1,2 microgram per m^3. Via de NIBM-tool kan de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit worden vastgesteld. De NIBM-tool is in 2008 ontwikkeld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil. De NIBM-tool wordt jaarlijks door InfoMil geactualiseerd.

<u>Grenswaarden</u>
In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de richtwaarden en de grenswaarden opgenomen voor een aantal luchtvervuilende stoffen. De belangrijkste zijn de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof. Deze zijn weergegeven in tabel 1.

Tabel 1: Grenswaarden stikstofdioxide en fijn stof van bijlage 2 Wet milieubeheer

	Grenswaarden			
Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Concentratie (µg/m³)	Max. overschrijdingen per jaar
Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uursgemiddelde	2011	50	35

De concentraties van de overige stoffen benaderen de grenswaarden en richtwaarden in Nederland niet. Omdat daarop niet hoeft te worden getoetst zijn ze niet opgenomen in bovenstaande tabel.

Goede ruimtelijke ordening

Plannen dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: “het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigd dan het dienen van de belangen afzonderlijk”. Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is inzicht in de luchtkwaliteit situatie van belang. Daarnaast wordt gekeken naar de beoordelingsmethoden die de landelijke GGD en de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) hanteert. Evenzo wordt hierbij meteen geanticipeerd op de Omgevingswet, waarin gezondheid en milieu meer aan elkaar worden gekoppeld.
De GGD hanteert een zogenaamde gezondheidseffectscreening (GES), een screeningsmethode om de blootstelling aan diverse milieuaspecten met verschillende gezondheidseffecten, ook onder grenswaarden, gezondheidskundig te kunnen beoordelen. De WHO hanteert advieswaarden voor fijn stof vanaf een bepaalde drempel waarin aantoonbare gezondheidsklachten kunnen voorkomen

Grenswaarden

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de richtwaarden en de grenswaarden opgenomen voor een aantal luchtvervuilende stoffen. De belangrijkste zijn weergegeven in tabel 1. De advieswaarde van de WHO voor fijn stof is eveneens opgenomen. De concentraties van de overige stoffen benaderen de grenswaarden en richtwaarden in Nederland niet. Er hoeft daarom niet te worden getoetst aan deze richtwaarden en grenswaarden en zijn dus niet opgenomen in onderstaande tabel.

		Wettelijke grenswaarde	WHO-advieswaarde	
Stof	Type Norm	Concentratie (µg/m³)	Concentratie (µg/m³)	Max. overschrijdingen per jaar
Stikstofdioxide (NO_2)	jaargemiddelde	40	-	
	uurgemiddelde	200	-	18
Fijn stof (PM_{10})	jaargemiddelde	40	20	
	daggemiddelde	50	-	35
Fijner stof ($PM_{2,5}$)	jaargemiddelde	25	10	
		20*	-	

Tabel 1: Grenswaarden stikstofdioxide en fijn stof van bijlage 2 Wet milieubeheer
* = indicatieve grenswaarde (EU)

Achtergrondinformatie luchtverontreinigende stoffen

Stikstofdioxide (NO_2)

Een concentratie tot 10 microgram per kuub voor stikstofdioxide wordt door de landelijke GGD (handboek voor een gezonde inrichting van de leefomgeving - 2018) bestempelt als zijnde

milieugezondheidskwaliteit goed. Boven de 20 microgram wordt de kwaliteit als matig bestempelt en boven de 30 microgram onvoldoende. De wettelijke jaargemiddelde concentratie ligt met 40 microgram per kuub daar aanzienlijk boven.

Fijn stof (PM_{10})
Fijn stof draagt volgens de huidige inzichten bij aan ruim 75% van alle ziektelast van milieufactoren. Daarnaast is van fijn stof bekend dat er ook significant schadelijke effecten zijn op de gezondheid beneden de wettelijke grenswaarde van 40 microgram per kuub. De Wereld Gezondheid Organisatie hanteert daarom een advieswaarde van 20 microgram per m^3. Een concentratie van boven de 20 microgram per kuub voor fijn stof wordt door de landelijke GGD bestempelt als zijnde milieugezondheidskwaliteit onvoldoende en boven de 30 microgram als zijnde zeer onvoldoende. De wettelijke jaargemiddelde concentratie ligt daar dus aanzienlijk boven.

Fijner stof ($PM_{2,5}$)
Fijner stof ($PM_{2,5}$) is een belangrijke schadelijke component van fijn stof. De Wereld Gezondheid Organisatie hanteert daarom een advieswaarde van 10 microgram per m^3. Een concentratie van boven de 10 microgram per kuub voor fijner stof wordt door de landelijke GGD bestempelt als zijnde milieugezondheidskwaliteit onvoldoende en boven de 14 microgram als zijnde zeer onvoldoende. De wettelijke jaargemiddelde concentratie ligt met 25 microgram per kuub daar aanzienlijk boven.

Elementair koolstof (roet)
Elementair koolstof is een maat voor de massa van roetdeeltjes in fijn stof en is daardoor een goede indicator voor te verwachten geuroverlast. Er gelden geen formele grenswaarden voor elementair koolstof. Roet is een verzamelnaam voor zwarte deeltjes in de lucht, die ontstaan bij onvolledige verbranding. De belangrijkste bronnen voor roet zijn het wegverkeer (met name uitstoot van roetdeeltjes uit dieselmotoren), industriële bronnen en huishoudens (open haarden en kachels). In steden draagt het verkeer voor circa 50% bij aan de heersende roetconcentraties. Als vuistregel wordt op dit moment voor het gezondheidseffect 6 maanden “levensjaar” winst per microgram/kuub verlaagde EC concentraties gehanteerd (Commissie voor de milieueffectrapportage).

De gehanteerde advieswaarden van WHO en GGD ligt aanzienlijk lager dan de wettelijke grenswaarden. Pas als aan deze waarden wordt voldaan kan vanuit een goede motivering worden gesproken over acceptabele concentraties en goed woon- een leefklimaat.

<u>Besluit gevoelige bestemmingen</u>
Kinderen, ouderen en zieken zijn gevoeliger voor luchtvervuiling en worden daarom extra beschermd. Op basis van het Besluit gevoelige bestemmingen gelden voor gevoelige bestemmingen nabij wegen zwaardere beperkingen. Zo mogen binnen 300 meter van rijkswegen en 50 meter vanaf provinciale wegen geen bestemmingen voor langdurig verblijf als kinderdagverblijven, scholen of verzorgingstehuizen worden gebouwd, als de wettelijke grenswaarden worden overschreden. Het Besluit verplicht overheden om onderzoek uit te voeren naar de concentraties stikstofdioxide en fijn stof. Voor gemeentelijke wegen geldt een zwaardere motiveringsplicht.
Situatie plangebied
De Omgevingsdienst regio Utrecht heeft de concentraties stikstofdioxide en fijn stof voor het jaar 2015 berekenend met het rekenmodel GeoMilieu, versie 4.00. In dit rekenmodel is het rekenhart STACKS geïntegreerd, welke voldoet aan de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007. De hieruit voortgekomen concentraties zijn weergegeven in figuren 3 t/m 9.

Planspecifiek
Uit de figuren is af te leiden dat de concentraties stikstofdioxide voor 2015 uitkomt op maximaal 22 µg/m^3 en voor 2025 maximaal op 16 µg/m^3. De landelijke GGD classificeert de luchtkwaliteit voor NO_2 voor 2015 als zijnde matig, en 2025 als vrij matig, maar de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m^3 wordt niet overschreden. De uurgemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide van 200 microgram per m^3 wordt overschreden wanneer de concentraties gemiddeld op jaarbasis boven de 60 microgram per m^3 uitkomen. De concentraties in het plangebied overschrijden nergens de grens van 60 microgram per m^3, wat betekent dat voor het plangebied aan de uurgemiddelde grenswaarde wordt voldaan voor de jaren 2015 en 2025.

Voor fijn stof (PM_{10}) bedraagt de concentratie voor 2015 maximaal 24 µg/m^3 en voor 2025 maximaal op 22 µg/m^3. Ook hier wordt de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m^3 niet overschreden voor zowel het jaar 2015 als 2025. Aan de WHO-advieswaarde van 20 microgram per m^3 wordt niet voldaan. De landelijke GGD beoordeelt de concentratie als zijnde onvoldoende.

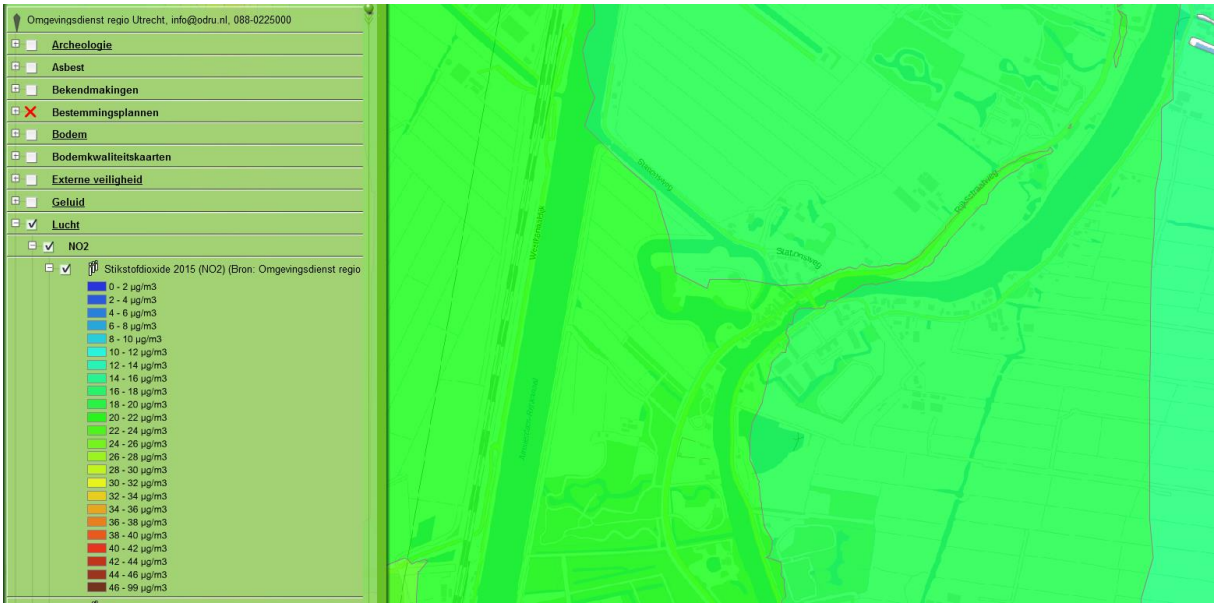
Naast een jaargemiddelde grenswaarde voor fijn stof is er ook een daggemiddelde grenswaarde van 50 microgram per m^3 van kracht, die per jaar 35 keer mag worden overschreden. Uit statistische vergelijkingen van TNO en het RIVM blijkt dat deze grenswaarde bij een concentratie van circa 31,3 microgram per m^3 vaker dan 35 keer wordt overschreden. Aangezien de concentratie fijn stof in het plangebied niet boven de 31,3 microgram per m^3 uitkomt in de jaren 2015 en 2025, wordt aan deze daggemiddelde grenswaarde voldaan.

Uit figuur 3 blijkt dat de concentraties voor fijner stof ($PM_{2,5}$) in 2015 uitkomt op maximaal 15 µg/m^3 en voor 2025 maximaal op 13 µg/m^3. Hiermee wordt voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarde (25 microgram per m^3). Aan de WHO-advieswaarde van 10 microgram per m^3 wordt niet voldaan. De landelijke GGD beoordeelt de concentratie in 2015 als zijnde zeer onvoldoende en 2025 als ruim onvoldoende.

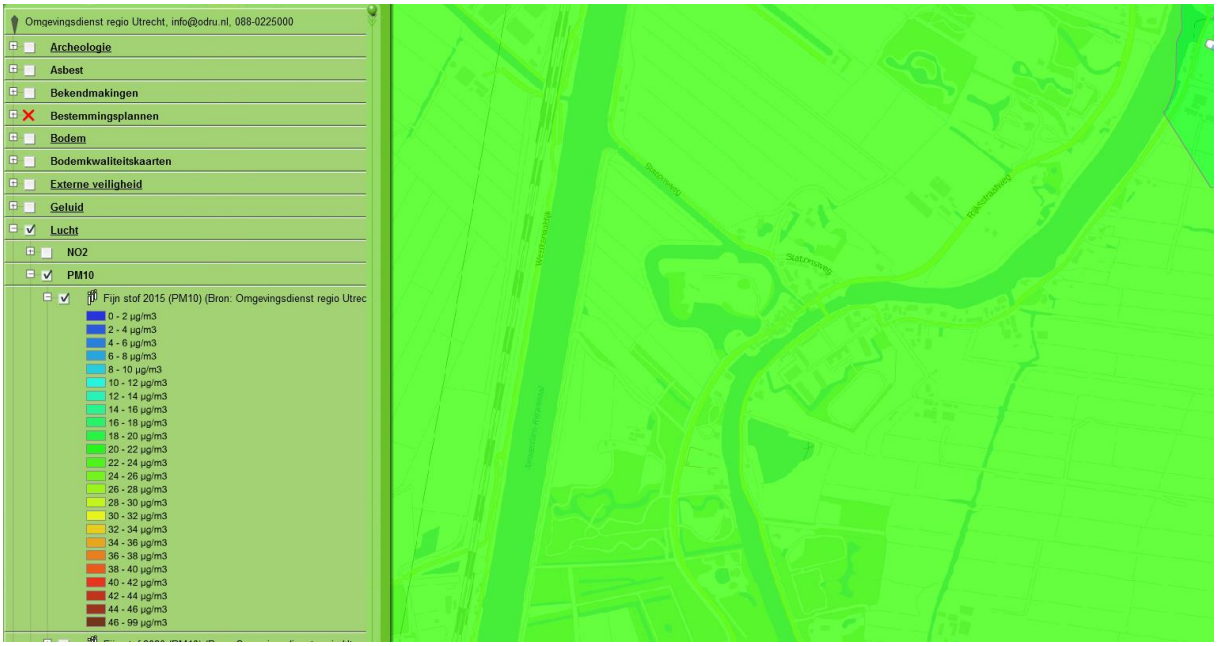
Uit figuur 4 is te zien dat de concentratie elementair koolstof (EC) op maximaal 0,7 µg/m^3 uitkomt. EC is een maat voor de massa van roetdeeltjes in fijn stof en is daardoor een goede indicator voor te verwachten geuroverlast. Er gelden geen formele grenswaarden voor elementair koolstof. Roet is een verzamelnaam voor zwarte deeltjes in de lucht, die ontstaan bij onvolledige verbranding. De belangrijkste bronnen voor roet zijn het wegverkeer (met name uitstoot van roetdeeltjes uit dieselmotoren), industriële bronnen en huishoudens (open haarden en kachels). In steden draagt het verkeer voor circa 50% bij aan de heersende roetconcentraties.

Voor het gehele plangebied worden de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) niet overschreden voor zowel het peiljaar 2015 als het peiljaar 2025. Dit betekent dat er wordt voldaan aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer.

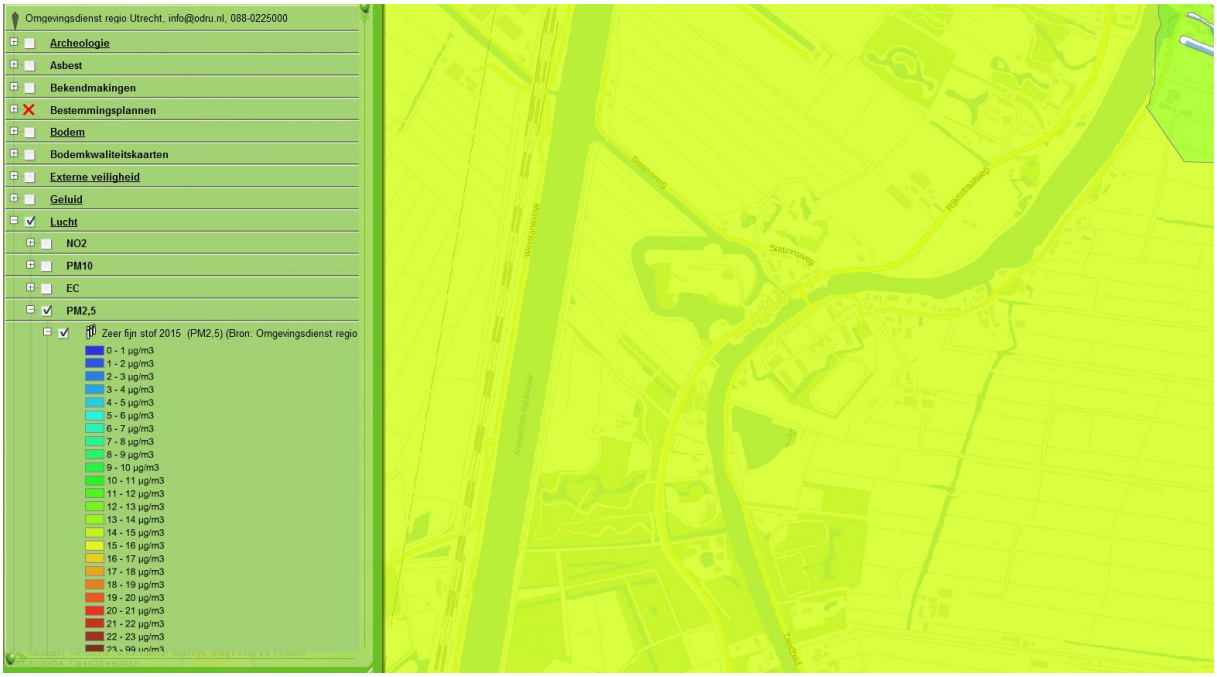
Vanuit een goede ruimtelijke ordening blijkt dat aan de WHO-advieswaarden voor fijn(er) stof, in peiljaar 2015 nog niet wordt voldaan. De toekomst prognose geeft aan dat voor PM_{10} de advieswaarden worden benaderd, en dat voor $PM_{2,5}$ de concentratie wel daalt maar nog boven de advieswaarde uitkomt. De landelijke GGD beoordeelt de luchtkwaliteit voor NO_2 als vrij matig, fijn stof als onvoldoende en fijner stof als ruim onvoldoende tot zeer onvoldoende. In de toekomst wordt NO_2 beoordeeld als redelijk tot vrij matig, fijn stof als zeer matig tot onvoldoende en fijner stof als ruim onvoldoende.



Figuur 3 – Concentraties stikstofdioxide in 2015 in het plangebied (18-22 microgram per m^3)



Figuur 4 – Concentraties fijn stof (PM_{10}) in 2015 in het plangebied (22-24 microgram per m^3)



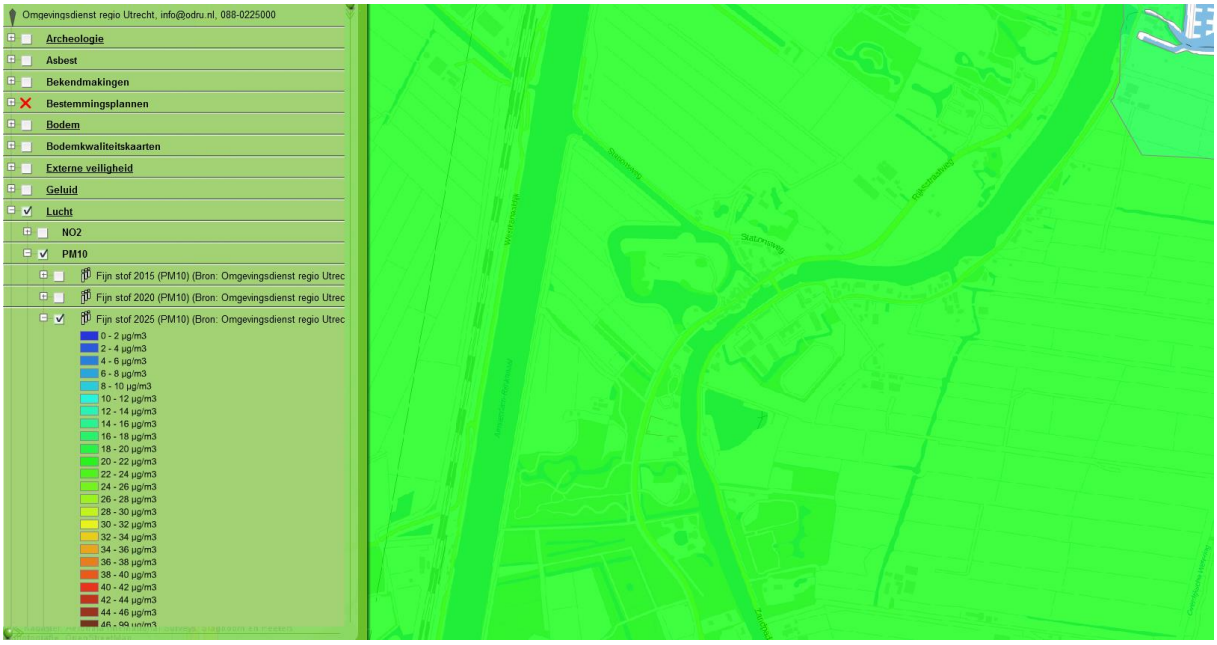
Figuur 5 – Concentraties fijn stof ($PM_{2,5}$) in 2015 in het plangebied (14-15 microgram per m^3)



Figuur 6 – Concentraties elementair koolstof (EC) in 2015 in het plangebied (0-0,9 microgram per m^3)



Figuur 7 – Concentraties stikstofdioxide in 2025 in het plangebied (12-16 microgram per m^3)



Figuur 8 – Concentraties fijn stof (PM_{10}) in 2025 in het plangebied (20-22 microgram per m^3)



Figuur 9 – Concentraties fijn stof ($PM_{2,5}$) in 2025 in het plangebied (12-13 microgram per m^3)

4.4 Bodem

Wettelijk Kader

Hoofdlijnen bodem(sanerings)beleid
Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van de bodem en, ingeval van de aanwezigheid van bodemverontreiniging, hoe bodemgebruik en bodemkwaliteit optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbare risico oplevert voor mens en milieu. Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en indien er toch nieuwe bodemverontreiniging ontstaat, dient deze direct te worden opgeruimd. Bij verontreinigingen die voor 1987 ontstaan zijn (zogenaamde erfenisgevallen) zal bij de sanering, naast de milieuhygiënische aspecten, ook naar de kosteneffectiviteit van de saneringsmaatregelen worden gekeken. Uitgangspunt bij de aanpak van erfenisgevallen is dat de risico's beheersbaar worden en blijven.

Indien er geen sprake is van ontwikkelingen of indien er sprake is van ontwikkelingen die niet in het bestemmingsplan worden meegenomen is het niet noodzakelijk om de bodemkwaliteit binnen het gehele plangebied vast te stellen, maar kan volstaan worden met een conclusie over de algehele bodemkwaliteit op basis van een inventarisatie van: reeds uitgevoerde bodemonderzoeken, bekende (voormalige) bodembedreigende activiteiten en geregistreerde gevallen van (vermoedelijk) ernstige bodemverontreiniging.

Als er sprake is van ontwikkelingen is het van belang om na te gaan of de bodemkwaliteit een belemmering vormt bij de beoogde ontwikkelingen. Onder ontwikkelingen kan hier verstaan worden: bouwen, aanleg van voorzieningen, infrastructuur e.d. Er kunnen hierbij verschillende wettelijke kaders aan de orde zijn. Bij bouwen is vaak de Woningwet van toepassing en bij grondverzet is vaak het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Bij een wijziging van de bestemming of functie van een terrein, waarbij geen sprake is van bouwactiviteiten waarvoor een bodemonderzoek vereist is, wordt een bodemonderzoek alleen noodzakelijk geacht wanneer deze wijziging tevens een gevoeligere bodemgebruiksvorm qua blootstellingsrisico's inhoudt (bijvoorbeeld van bedrijvigheid naar wonen).

Bouwen
De Woningwet is het wettelijke instrument voor een gemeente om te regelen dat bouwwerken alleen gebouwd worden op grond die daarvoor milieuhygiënisch geschikt is. De eisen die aan een bodemonderzoek ten behoeve van een omgevingsvergunning voor het bouwen gesteld worden zijn o.a. geregeld in de **Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)** met bijbehorende regelingen en in de gemeentelijke bouwverordening. Bij een omgevingsvergunning voor het bouwen kan alleen een bodemonderzoek worden geëist als het gaat om een bouwwerk waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven en dat contact maakt met de grond.

Asbest
Voorafgaand aan de sloop van een bouwwerk dat gebouwd is voor 1 januari 1994, dient altijd een asbestinventarisatie plaats te vinden. Indien asbest op, in of aan het bouwwerk aangetroffen wordt, dient dit door een erkend asbestsaneringsbedrijf verwijderd te worden. Bij een bodemonderzoek wordt tegenwoordig altijd visueel aandacht besteed aan de aanwezigheid van asbest in de bodem. Pas als voor het te bebouwen terrein een asbest-vrij verklaring is afgegeven en het terrein ook verder vrij is van afval en andere ongewenste materialen, kan met de daadwerkelijke bouw worden begonnen. Bij de advisering omtrent de bodemgeschiktheid zullen ook de asbestinventarisatieresultaten betrokken worden.

Gemeentelijk bodembeleid
Het **Besluit bodemkwaliteit** vormt het kader voor het bodembeheer in Nederland. Dit besluit is sinds 1 januari 2008 van kracht en stelt eisen aan de toepassing van grond en bagger. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt nagegaan of de bodemkwaliteit aansluit bij de (toekomstige) functie. Hierbij vormt het Besluit bodemkwaliteit het toetsingskader. Een gemeente kan het bodembeleid baseren op het generieke kader (dan gelden er landelijk vastgestelde Maximale Waarden bij toepassing van grond/bagger) of op een gebiedsgericht kader (dan worden er Lokale Maximale Waarden vastgesteld door de gemeenteraad). Bij bodemsaneringen wordt de vereiste terugsaneerwaarde bepaald door de geldende bodemfunctie (als geen bodemkwaliteitskaart is vastgesteld), dan wel door de achtergrondwaarde van een zone (ingeval er wel een bodemkwaliteitskaart is vastgesteld).

De RUD, die namens de provincie Utrecht bevoegd gezag is voor het beoordelen van saneringsplannen en BUS-meldingen, hanteert altijd de Bodemfunctieklassenkaart om de terugsaneerwaarde te bepalen. De Omgevingsdienst regio Utrecht vindt dit echter niet in alle gevallen logisch en hanteert bij het beoordelen van plannen voor de aanpak van niet-ernstige gevallen de bodemkwaliteiteitskaart (kaartlaag: Ontgravingskaart).

De gemeente Stichtse Vecht heeft in 2015 gebiedsspecifiek grondstromenbeleid met bijbehorende bodemkwaliteitskaart vastgesteld. In de Nota Bodembeheer is het beleidskader beschreven en zijn de gebiedsspecifieke regels uitgewerkt.. Op de bodemkwaliteitskaart zijn bodemkwaliteitszones onderscheiden op basis van bodemgebruik, bodemopbouw en bebouwingshistorie. Aan de hand van deze kaart kan de verwachte ontgravingskwaliteit van de grond worden bepaald en is te zien welke kwaliteitseisen gelden bij de toepassing.

Planspecifiek
Op de bodemkwaliteitskaart is per bodemkwaliteitszone de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld voor niet-bodemverdachte terreinen. Het onderhavig plangebied valt in meerdere bodemkwaliteitszones, waarvan de bodemkwaliteit verschilt. Voor de bovengrond betreft dit ‘Achtergrondwaarde (AW2000)’, ‘Wonen’ en ‘Industrie’. Voor de ondergrond betreft dit ‘Achtergrondwaarde (AW2000)’ en ‘Wonen’. Daar waar de bovengrond kwaliteit ‘Industrie’ heeft, heeft de ondergrond kwaliteit ‘Wonen’ en daar waar de bovengrond kwaliteit ‘Wonen of ‘Achtergrondwaarde (AW2000)’ heeft, heeft de ondergrond kwaliteit ‘Achtergrondwaarde (AW2000)’

Lijst bekende bodemonderzoeken

- Stationsweg 24-26 Nieuwersluis: verkennend onderzoek NEN 5740 20-4-1994 en verkennend onderzoek 3-11-2000 NEN 5740;
- Rijksstraatweg 68 Nieuwersluis: Verkennend onderzoek NEN 5740 25-3-2003;
- Grachtje 14-24 Nieuwersluis: verkennend onderzoek NEN 5740 1-5-2004 en saneringsevaluatie 8-6-2006;
- Rijksstraatweg nabij 49 Nieuwersluis saneringsevaluatie 11-2-2015;
- Rijksstraatweg 39 Nieuwersluis: Historisch onderzoek 18-9-1997;
- Rijksstraatweg 35 Nieuwersluis: Verkennend onderzoek NEN 5740 23-6-1994 en Verkennend onderzoek NEN 5740 BOOT 15-12-1998;
- Rijksstraatweg 30 Nieuwersluis: Historisch onderzoek 28-11-1998 en Verkennend onderzoek NEN 5740 7-1-1999;
- Rijksstraatweg 13-17 Nieuwersluis, nader onderzoek 27-10-1988, saneringsplan 1-6-1989, saneringsevaluatie 1990, nazorgrapportages 1990-1994, saneringsevaluatie 1-6-1995;
- Rijksstraatweg 7B (Fort Nieuwersluis) Nieuwersluis, diverse onderzoeken 1992-2012, saneringsevaluatie 20-2-2013;
- Zandpad 17 Nieuwersluis: oriënterend onderzoek 1-1-1994;
- Zandpad 14 Nieuwersluis: Verkennend onderzoek NEN 5740 6-9-1996 en verkennend onderzoek NEN 5740 27-5-2005;
- Zandpad 3 Nieuwersluis: Nader onderzoek 24-10-1997, saneringsplan 18-3-1999 en saneringsevaluatie 26-4-2000;
- Mijndensedijk 76 Nieuwersluis: Nul- of eindsituatieonderzoek 5-2-1997 en Verkennend onderzoek NEN 5740 24-10-1997;
- Mijndensedijk 66-70 Nieuwersluis; meldingsformulier BUS saneringsplan 7-1-2015
- Mijndensedijk 64 Nieuwersluis: Naderonderzoek 28-6-1995;
- Mijndensedijk 59 Nieuwersluis: Verkennend onderzoek NEN 5740 27-2-2006;
- Mijndensedijk 57 Nieuwersluis: Verkennend onderzoek NEN 5740 28-4-1998;
- Mijndensedijk 55 Nieuwersluis: Verkennend onderzoek NEN 5740 2-7-2004 en briefrapport (historisch onderzoek 2-11-2004;
- Mijndensedijk 53 Nieuwersluis: Verkennende onderzoeken NEN 5740 28-12-2004, 22-7-2008, 29-8-2008 en 5-10-2009; aanvullend rapport 26-5-2009;
- Mijndensedijk 53 Nieuwersluis (stort): Vijf onderzoeken als NAVOS locatie 1-11-1999, 1-7-2003, 2-8-2006, 9-7-2009 en 1-12-2015;
- Mijndensedijk 53D Nieuwersluis: Verkennend onderzoek en aanvullen (water)bodem- en asbest bodemonderzoek 11-4-2016;
- Mijndensedijk 34-36 Nieuwersluis; oriënterend onderzoek 4-8-1997; saneringsplan 4-8-1997, saneringsevaluatie 13-12-1999 en saneringsplannen 5-2-2009 en 23-11-2011
- Baggerplan Vecht en zijwateren; 23 rapporten 2007-2018

<u>Bodembedreigende activiteiten binnen het plangebied</u>

In onderstaande figuur wordt een globaal overzicht weergegeven van de bekende bodembedreigende activiteiten binnen het plangebied. Gedempte sloten worden als bodemverdacht aangemerkt omdat de herkomst en aard van het slootdempingsmateriaal vaak niet bekend is. Naast gedempte sloten kunnen als meest voorkomende bodembedreigende activiteiten aangemerkt worden (voorbeeld): opslag van oliën, chemicaliën en afvalstoffen, ophogingen en aangebrachte verhardingsmaterialen.

Op diverse delen van het oostelijke gedeelte (aan beide zijden van de Vecht) van het plangebied is sprake geweest van boomgaarden. Die delen van het plangebied zijn dan verdacht op het vóórkomen van bestrijdingsmiddelen. Op het oostelijke gedeelte van het plangebied zijn een ophooglocatie en een stortplaats op land (niet gespecificeerd) aanwezig. Op het westelijke gedeelte zijn enkele

gedempte sloten aanwezig. Verder zijn er binnen het plangebied diverse verdachte locaties (bodembedreigende activiteiten) aanwezig. Zie overzichtskaart en lijsten van bodemonderzoeken en Wbb-locaties.

Verontreinigingslocaties

Op sommige locaties hebben de bodembedreigende activiteiten daadwerkelijk tot bodemverontreiniging geleid. Een overzicht van de bekende bodemverontreinigingsgevallen is opgenomen in onderstaande tabel. In de tabel is ook de gewenste vervolgactie aangegeven.

Tabel: Overzicht Wbb-locaties

Adres/locatienaam	**UT-code**	
Nabij Rijksstraatweg 49 te Nieuwersluis	UT190400060	Grond sterk verontreinigd met polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK); Sanering met BUS evaluatie d.d. 8-9-2015 uitgevoerd. Nadere informatie na te vragen bij RUD Utrecht
Rijksstraatweg 13-17 te Nieuwersluis	UT032900002	Saneringsevaluatie op 1 juni 1995. Betreft waarschijnlijk brandstoffen. Nadere informatie na te vragen bij RUD Utrecht
Zandpad 3 te Nieuwersluis	UT032900072	Grond sterk verontreinigd met zware metalen, minerale olie en PAK. Sanering (evaluatierapport d.d. 7-7-2005) door volledige verwijdering en aanvullen met multifunctionele grond. Saneringslocatie bestaat uit drie deellocaties. Deze drie deellocaties bevinden zich binnen een nazorglocatie. Waarschijnlijk betreft het passieve nazorg. Dit dient te worden nagegaan bij de RUD
Rijksstraatweg 7B (Fort Nieuwersluis)	UT032900016	Grond sterk verontreinigd met lood, zink en PAK; waterbodem sterk verontreinigd met zink. Diverse onderzoeken, waaronder saneringsevaluatie in 1993 en evaluatie oliesanering in 2013. Navragen bij RUD
Mijndensedijk 66-70	UT190400059	Grond sterk verontreinigd met zware metalen door ophooglaag; BUS melding van 20-1-2015 goedgekeurd (leeflaagsanering met passieve nazorg). Geen gegevens betreffende uitgevoerde sanering. Navragen bij RUD
Mijndensedijk 64	UT032900048	Nader bodemonderzoek 28-6-1995; Status na te vragen bij RUD Utrecht
Mijndensedijk 34-36	UT032900040	Grond sterk verontreinigd met zware metalen (ophooglaag en slib) en minerale olie. Ingestemd met saneringsplannen in 1997 en 2012 en met wijziging op saneringsplan in 2016. Nadere informatie na te vragen bij RUD.
Mijndensedijk 53 (stort)	UT032900036	Betreft stortplaats van divers afval op land; Diverse onderzoeken uitgevoerd in 1999 – 2015. Geen saneringsplan en saneringsevaluatie bekend. Na te vragen bij RUD Utrecht
Rivier de Vecht	UT032900146	Uitvoeren actieve nazorg. Nadere informatie na te vragen bij RUD Utrecht

Fort Nieuwersluis

Voor de locatie van het fort zijn in het verleden drie bodemonderzoeken uitgevoerd aan de Rijksstraatweg 7b te Nieuwersluis (Fort Nieuwersluis). De resultaten van de drie bodemonderzoeken geven géén aanleiding voor verandering van het beeld van de bodemkwaliteit. De drie bodemonderzoeken hebben plaatsgevonden op relatief kleine deellocaties binnen een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming (Wbb). Bij het eerstgenoemde bodemonderzoek wordt de sterke verontreiniging in de grond met polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) bevestigd, terwijl bij de andere twee bodemonderzoeken slechts lichte verontreinigingen zijn gemeten.

In de tabel “Overzicht Wbb-locaties” wordt verwezen naar de locatie aan de Rijksstraatweg 7B (Fort Nieuwersluis). Het gaat om de volgende onderzoeken:

- Rapport: “Verkennend bodemonderzoek Fort Nieuwersluis Ter plaatse van de toekomstige parkeervakken”, Tauw, kenmerk R001-1231724CYH-pws-V01-NL, d.d. 15 juli 2015;
- Rapport: “Verkennend bodemonderzoek Fort Nieuwersluis Tijdelijke parkeerplaats”, Tauw, kenmerk R001-1236086ESM-kmi-V01-NL, d.d. 18 januari 2016;
- Rapport: “Verkennend bodemonderzoek Fort Nieuwersluis”, Tauw, kenmerk R002-1231724IJO-hgm-V01-NL, d.d. 27 augustus 2015;

Planspecifiek

Het onderhavige bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, daarom wordt het niet nodig geacht om voor het hele plangebied middels een bodemonderzoek de algemene bodemkwaliteit vast te stellen. De bodemkwaliteit binnen het plangebied varieert van klasse Achtergrondwaarde (AW 2000) tot klasse ‘Industrie’.

Op plaatsen waar nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden dient door middel van een bodemonderzoek vastgesteld te worden of de bodemkwaliteit voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling een belemmering vormt. Omdat de grond op veel plaatsen binnen het plangebied niet schoon is, zijn er maar beperkte hergebruiksmogelijkheden van vrijkomende grond.





Figuur 10: Overzicht bodemverdachte locaties (bron Omgevingsdienst regio Utrecht

4.5 Externe veiligheid

Kader

Algemeen
Externe veiligheid is de kans om te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Beleid en regelgeving op dit gebied is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:
a. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
b. het transport van gevaarlijke stoffen over wegen, waterwegen en spoorwegen;
c. het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Met betrekking tot risico's wordt onderscheid gemaakt in twee risicomaten: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is gedefinieerd als het risico op een plaats buiten een risicobron, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een

gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. Binnen de wet- en regelgeving zijn aan deze definitie grens- en richtwaarden opgehangen ten aanzien van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Het groepsrisico is gedefinieerd als cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedgebied van een risicobron en een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. In wet- en regelgeving is aan het groepsrisico een oriënterende waarde toegekend als indicator voor de omvang van een ramp en een afwegingsproces gericht op zelfredzaamheid, beheersbaarheid, rampenbestrijding en resteffecten.

Het beleid en de wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid biedt geen absolute veiligheid. Er is sprake van het realiseren van een verantwoorde situatie, waarbij een kleine kans op een zwaar ongeval met gevaarlijke stoffen tot het normaal maatschappelijk risico wordt gerekend.

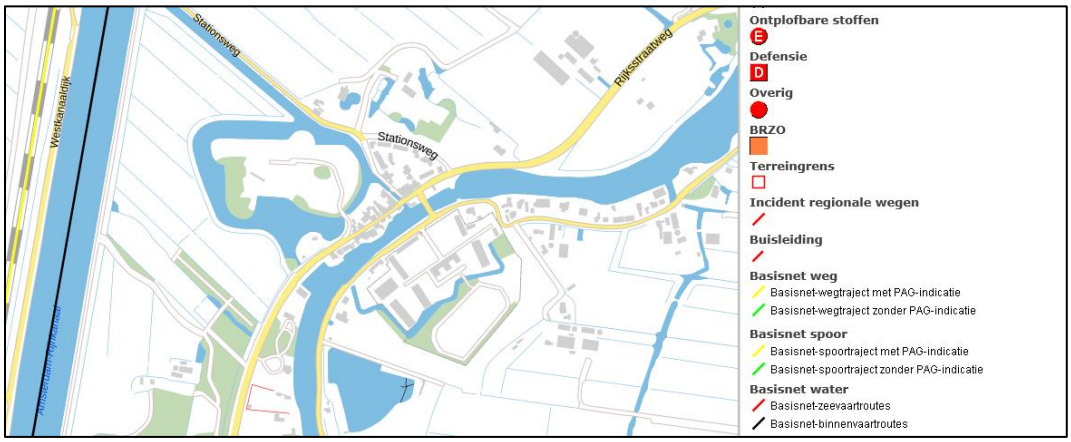
Wet- en regelgeving
De regelgeving voor inrichtingen met (over het algemeen) grotere hoeveelheden gevaarlijke stoffen is samengebracht in het **Besluit externe veiligheid inrichtingen** (Bevi). In dit Besluit is aangegeven welke bedrijven bij het verlenen van een milieuvergunning of het nemen van een besluit op grond van de Wro nadere aandacht behoeven. In andere regelgeving dan Bevi kunnen ook risiconormen of aan te houden effectafstanden zijn opgenomen ten aanzien van inrichtingen. Te denken valt aan het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit ten aanzien van propaantanks, benzine- en aardgastankstations en gasdrukregelstations.

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in het **Besluit externe veiligheid transportroutes** (Bevt). In het Besluit zijn risiconormen oprenomen. Externe veiligheid in relatie tot transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is geregeld in het **Besluit externe veiligheid buisleidingen** (AMvB Buisleidingen).

In de gemeente Stichtse Vecht is een **Omgevingsvisie Externe veiligheid** vastgesteld. In de deze visie staat beschreven op welke wijze verantwoording van externe veiligheidsrisico's in ruimtelijke plannen en omgevingsvergunningen plaatsvindt. De gevolgen van elektromagnetische straling worden zo veel als mogelijk beperkt met een beleidsadvies van VROM voor hoogspanningslijnen en door middel van het hanteren van blootstellingslimieten op grond van Europese regels voor antennes.

Planspecifiek

Algemeen
Een overzicht van eventuele risicobronnen in het plangebied is te vinden op de provinciale risicokaart.



Figuur 11 - Uitsnede provinciale risicokaart

Inrichtingen
In het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die vallen onder het Bevi. Het plan maakt deze bedrijven ook niet mogelijk. Daarnaast zijn in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven gelegen waarvan de plaatsgebonden risicocontouren of het (groepsrisico) invloedgebied over het plangebied reikt. Bedrijven die vallen onder overige veiligheidswetgeving In het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig met een overig veiligheidsrisico.

Propaantanks
Propaantanks zijn in dit gedeelte van de gemeente Stichtse Vecht bekend in het bedrijvenbestand van de Omgevingsdienst. Er kan reeds voldaan worden aan specifieke veiligheidswetgeving (in dit geval de afstanden volgens het Activiteitenbesluit). Er worden geen bestemmingen toegestaan die belemmeringen oproepen voor de veiligheidsafstanden van de propaantanks. Ruimtelijke regulering vanwege risico's is dan niet nodig.

Transport van gevaarlijke stoffen
Wegen, spoorwegen en waterwegen met structureel en grootschalig transport van gevaarlijke stoffen liggen in de buurt van het plangebied. Zowel het Amsterdam Rijnkanaal, de spoorlijn Utrecht-Amsterdam/Schiphol als de rijksweg A2 zijn transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Er liggen geen plaatsgebonden risicocontouren over gevoelige woonbestemmingen in het plan. Vanwege het transport van (zeer) brandbare stoffen over het Amsterdam Rijnkanaal en (zeer) toxische stoffen over de spoorlijn Utrecht-Amsterdam/Schiphol en rijksweg A2 ishet plangebied wel gelegen binnen het (groepsrisico) invloedsgebied van deze risicobronnen. In een enkel geval (bestemming aan de Stationsweg 26) bedraagt de afstand tot deze transportroutes minder dan 200 m. Gezien het consoliderende karakter van het planvoornemen zal dit plan niet leiden tot een toename van het groepsrisico. Een berekening van de hoogte van het groepsrisico is niet vereist (artikel 8 lid 2, Besluit externe veiligheid transportroutes).Een beschouwing van de aspecten 'bestrijdbaarheid' en 'zelfredzaamheid', alsmede het inwinnen van advies van de Veiligheidsregio hieromtrent, is wel vereist (artikel 7 en 9, Besluit externe veiligheid transportroutes).

Gemeentelijke route voor transport van gevaarlijke stoffen
Voor de gemeentelijke en provinciale wegen die aansluiten op de rijksweg A2 is in de gemeente Stichtse Vecht een routering voor gevaarlijke stoffen ingesteld. Deze lopen niet door het plangebied. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. Doorgaand verkeer door de gemeente Stichtse Vecht is daarmee niet (meer) toegestaan. Het risico als gevolg van dit transport ten behoeve van bestemmingsverkeer (in dit plan) wordt daarmee dermate laag dat nader onderzoek naar plaatsgebonden risico en groepsrisico als gevolg van provinciale en gemeentelijke wegen niet noodzakelijk is. Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen
Er moet rekening worden gehouden met transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Volgens de risicokaart (risicokaart.nl) ligt er geen buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen in het plangebied waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is. Het lokale gasnet voor huishoudens en bedrijven valt niet binnen het kader van externe veiligheid. Daarnaast zijn er in de omgeving van het plangebied ook geen buisleidingen gelegen waarvan de plaatsgebonden risicocontouren of het (groepsrisico) invloedsgebied over het plangebied reikt.



Figuur 12: In het plangebied is een zendmast aanwezig (bron antenneregister.nl)

Elektromagnetische straling

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

Bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

Uit bovenstaande inventarisatie blijkt dat bij de Veiligheidsregio om advies moet worden ingewonnen inzake de aspecten 'bestrijdbaarheid' en 'zelfredzaamheid' in relatie tot het transport van gevaarlijke stoffen over het Amsterdam-Rijnkanaal, de spoorlijn Utrecht-Amsterdam/Schiphol en rijksweg A2. De Veiligheidsregio heeft haar advies beschreven in de brief met kenmerk 52497 en d.d. 13-8-2019 aan de gemeente Stichtse Vecht. Gezien het consoliderende karakter van het planvoornemen ziet de Veiligheidsregio geen aanleiding te adviseren over eventuele aanvullende maatregelen op het thema 'bestrijdbaarheid'. Op het thema 'zelfredzaamheid' adviseert de Veiligheidsregio:

- In, in de toekomst te verlenen omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen, voorschriften op te nemen dat gebouwen waar mensen verblijven, indien uitgerust met een mechanisch ventilatiesysteem, deze eenvoudig uit te schakelen is;
- In, in de toekomst te verlenen omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen, voorschriften op te nemen dat ten tijde van een plasbrand of (dreigende) BLEVE van het gebouw weggevlucht kan worden in de richting van de stralingsluwe zijde (veelal oostelijke richting) en dat aan de zijde van de risicobron zo weinig mogelijk glas wordt toegepast;
- Toekomstige bewoners te informeren over de mogelijke scenario's en de handelsperspectieven daarbij.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.6 Ecologie

Juridisch kader

Voor het thema ecologie wordt onderscheid gemaakt tussen gebieds- en soortenbescherming. Gebiedsbescherming ziet toe op bescherming van waardevolle gebieden met een nationaal of internationaal bijzondere natuur. De soortenbescherming ziet toe op het beschermen van planten en dieren. Deze bescherming geldt voor geheel Nederland en is niet gekoppeld aan beschermde natuurgebieden.

Wet Natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Met 1 wet en minder regels wordt het makkelijker om de wet toe te passen.

Gebiedsbescherming

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het NNN liggen:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur wordt aangelegd;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- Natura 2000-gebieden.

Ook gebieden die voorheen werden aangeduid als Ecologische hoofdstructuur vallen onder het NNN.

Soortenbescherming

De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming krijgen.

De Wnb deelt soorten in drie beschermingsregimes in:

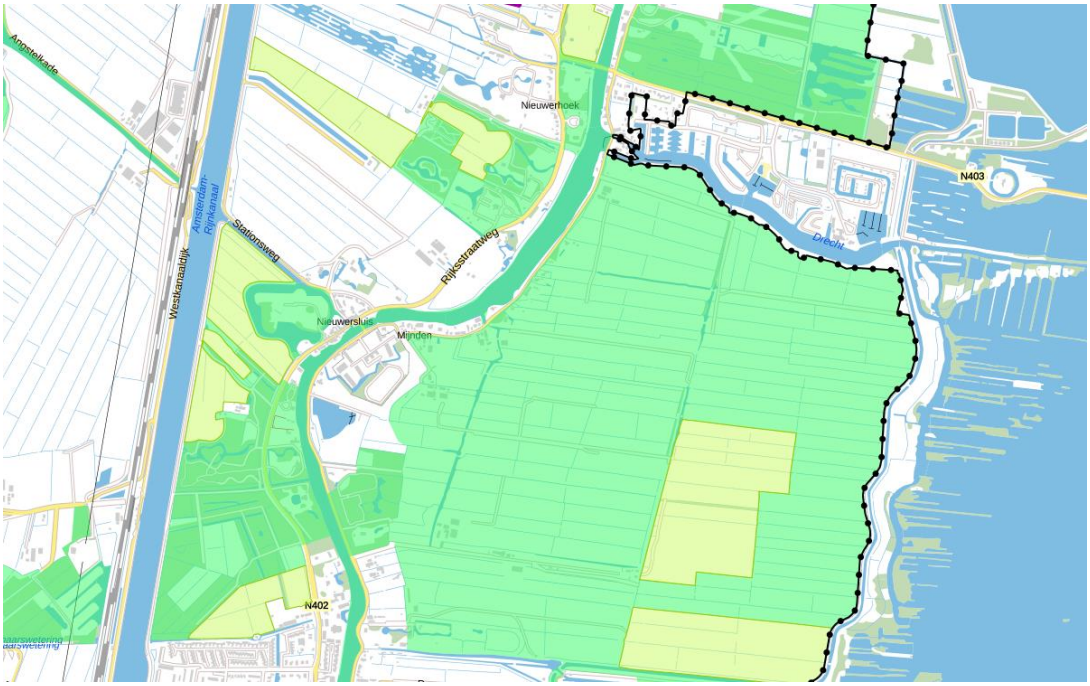
1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn. Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de Bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

Situatie plangebied: bestaand gebruik

Bescherming Natura 2000-gebied

Hoofdstuk 2 van de Wnb heeft betrekking op Natura 2000-gebied. Circa 1,5 km van het plangebied liggen de als Natura-2000 gebied aangewezen Oostelijke Vechtplassen. In die zin is het relevant conform hoofdstuk 2 van de Wet (en meer specifiek artikelen 2.7 - 2.9) te bepalen of het voorliggend bestemmingsplan significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Met andere woorden, maakt dit bestemmingsplan projecten of “andere handelingen” mogelijk die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen

hebben? Het voorliggend bestemmingsplan is echter consoliderend van aard en maakt geen ontwikkelingen mogelijk die een aantasting van beschermde gebieden als gevolg kunnen hebben. Dit is in lijn met het thans vigerende en tevens consoliderende bestemmingsplan uit 2009. Om die reden is uitgangspunt dat geen passende beoordeling nodig is om dit bestemmingsplan mogelijk te maken.



Figuur 13: Uitsnede PRV, hoofdstuk 5.4 (Natuur): donkergroen NNN-gebieden, lichtgroen gebieden Groene Contour

Natuurnetwerk Nederland en groene contour

Het plangebied ligt deels binnen het NNN en deels binnen de provinciale groene contour. Dit is weergegeven op de bijgevoegde uitsnede van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Er wordt geen wezenlijke nieuwe ontwikkelruimte mogelijk gemaakt binnen de begrenzing van het NNN, daarom kan aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN worden uitgesloten. De groene contour betreft (agrarische) gebieden waar de provincie de mogelijkheid open wil houden nieuwe natuur te ontwikkelen die deel gaat uitmaken van het NNN. In deze gebieden liggen kansen voor het realiseren van duurzame ecologische kwaliteiten, die het functioneren van het NNN kunnen versterken. De gebieden maken nog geen onderdeel uit van het NNN.

Gezien de conserverende aard van het bestemmingsplan kunnen negatieve effecten c.q. aantastingen van beschermde natuurwaarden worden uitgesloten. Het plan levert geen belemmeringen op voor de instandhoudingsdoelstellingen van de natuurwaarden. Alle agrarische gebieden zijn in het voorliggend bestemmingsplan bestemd als agrarisch met landschapswaarden en waar van toepassing voorzien van de dubbelbestemming Waarde - Natuur Netwerk Nederland.

Soortenbescherming

In het voorliggend bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen voorzien, anders dan waar reeds een vergunning voor verstrekt is, die nadelige effecten kunnen inhouden voor eventueel aanwezig beschermde soorten.

Conclusie
Vanwege de consoliderende aard van het bestemmingsplan (er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die aantasting van beschermde gebieden of nadelige effect op eventueel aanwezige beschermde soorten kunnen hebben), is nader ecologisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.7 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan. Voor het stroomgebied van de Vecht is het beleid van het Hoogheemraadschap van belang.

4.7.1.Europees en nationaal beleid

Europees
De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden. De richtlijn heeft tot doel de chemische en ecologische kwaliteit van al het oppervlakte- en grondwater in Europa te verbeteren. De richtlijn stelt daartoe eisen aan het waterbeheer in alle lidstaten. De Europese Kaderrichtlijn heeft, waar het gemeenten betreft, consequenties voor riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid (inrichting van watergangen en oevers).

Waterbeleid voor de 21e eeuw
In de rijksnota ‘Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw’ (WB21) is als kernpunt aangegeven dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

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

Waterwet
Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de ‘watersysteembenadering’. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.
Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan
Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen

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

4.7.2. Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht

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

Al deze onderdelen zijn verwerkt in het Waterbeheerplan 2016-2021.Het uitgangspunt van het Waterbeheerplan is meer ruimte voor water om steden en land in te richten, natuur te ontwikkelen en te recreëren. Andere uitgangspunten zijn samenwerken aan gezond en veilig water (dat ook voor volgende generaties beschikbaar is), water kunnen aan- en afvoeren én kunnen bergen en wateroverlast tegengaan.

Waterschapbeleid: Keur 2019
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. De uitvoering van de beheerstaken zijn in het plangebied door het Hoogheemraadschap AGV neergelegd bij Waternet. Dit is een zelfstandige beheersorganisatie.

De taak van het waterschap is om te zorgen voor een veilig en gezond watersysteem. Volgens de Waterwet gaat het daarbij om drie hoofddoelstellingen:
- Voorkomen van overstroming, wateroverlast en waterschaarste
- Beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van watersystemen
- Vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Om deze doelen te kunnen realiseren beschikken de waterschappen over een eigen verordening, die van oudsher de Keur heet. De Keur kent ‘verboden' en ‘geboden' voor de manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oevers en wateren. De Keur is een belangrijk instrument voor het waterschap om activiteiten in en rond het watersysteem in goede banen te leiden en te zorgen dat ze geen gevaar op kunnen leveren voor het watersysteem. Dit maakt het mogelijk om het watersysteem en de keringen voor méér te gebruiken dan alleen voor bescherming tegen wateroverlast en het creëren van een ecologisch gezond watersysteem.

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) beschikt over een Keur, een Keurbesluit vrijstellingen, met daarin voorwaarden voor vrijstelling, en de Beleidsregel keurvergunningen, waarin de

vergunningsvoorwaarden staan waaraan activiteiten moeten voldoen die niet passen binnen de vrijstellingen uit het Keurbesluit vrijstellingen.

Overgangsbepalingen
In de overgangsbepalingen van de Keur is opgenomen dat voor werken, woonschepen en drijvende inrichtingen in, boven of onder wateren en/of de beschermingszones die aantoonbaar vóór 1 januari 2002 zijn aangebracht of afgemeerd op de betreffende locatie, in strijd met het bepaalde in deze Keur, wordt geacht vergunning te zijn verleend. De enige uitzondering op deze bepaling is wanneer het bestuur van oordeel is dat er een onacceptabele belemmering ontstaat voor het onderhoud of de aan- en afvoer van water, of voor het scheepvaartverkeer, of wanneer het object langs een rode oeverzone ligt.

De rode oeverzones, die nader zijn afgebakend in het 'Verkeersbesluit Vaarwegen AGV-1 2016' zijn overgenomen op de verbeelding en voorzien van de aanduiding 'vrijwaringszone - rode oeverzone'. De meeste van deze rode oeverzones bevinden zich nabij bruggen en sluizen. Dit geldt ook voor de Nieuwe Wetering in Nieuwersluis. Ter plaatse is het innemen van ligplaatsen uitgesloten. Uiteraard mag er wel aangelegd worden aan speciaal daarvoor aangebrachte wachtsteigers.

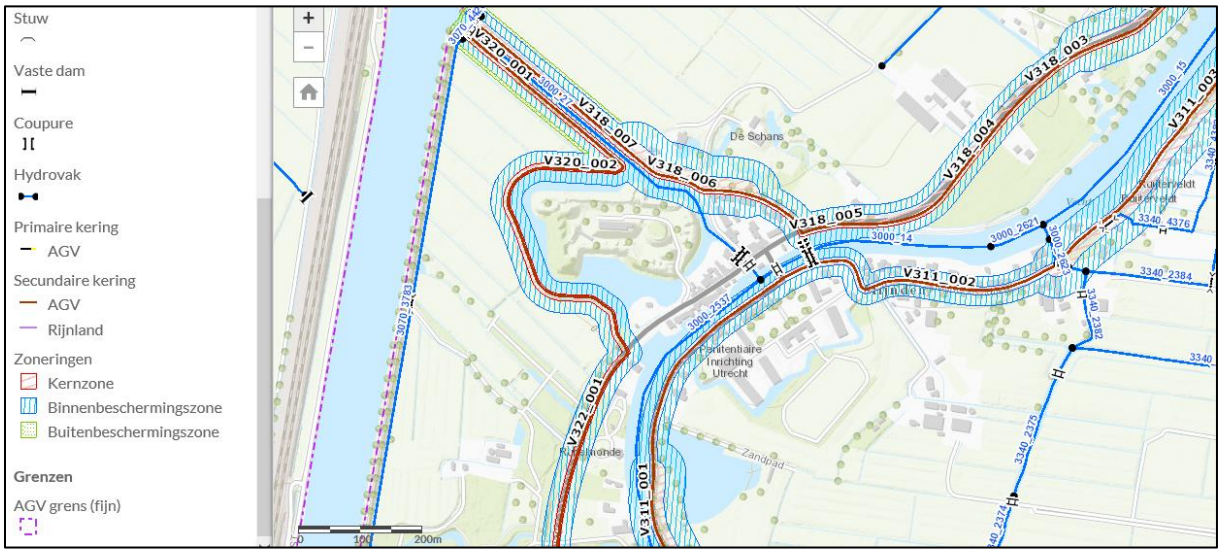


Figuur 14: afbeelding rode - oeverzone

Onderhoudsplichtigen en onderhoudsverplichtingen in oppervlaktewaterlichamen
In artikel 2.22 van de Keur staat dat het hoogheemraadschap in principe verantwoordelijk is voor het op diepte houden (baggeren) en het vrijhouden van plantengroei (maaien) van het stromingsprofiel van primaire wateren. In de praktijk onderhoudt het hoogheemraadschap vaak het gehele 'natte' profiel, voor zover gelegen beneden het hoogste streefpeil, inclusief het natte deel van natuurvriendelijke oevers. Maar niet onder woonschepen en steigers en dergelijke en ook niet in bredere en grotere wateren zoals havenbassins, plassen en vijvers. (Afwijkende) afspraken over het onderhoud van wateren binnen stedelijk gebied tussen gemeente en hoogheemraadschap worden doorgaans vastgelegd in een beheerovereenkomst en kunnen uiteindelijk worden vastgelegd in de legger. Binnen stedelijk gebied zijn de gemeenten verantwoordelijk voor het schoon houden van de openbare ruimte. Daar hoort ook het water bij. Daarom is het verwijderen van vuil uit de primaire (niet particuliere) wateren in stedelijk gebied een taak van de gemeente. Dit geldt ook wanneer met een gemeente is afgesproken dat AGV het 'schouwonderhoud' overneemt. Het schouwonderhoud betreft immers geen dagelijks onderhoud, waaronder het verwijderen van vuil wél valt.

Het onderhoud van het water onder woonschepen en steigers, is een verantwoordelijkheid van de gerechtigde van de ligplaats. De verplichting van de gerechtigde heeft prioriteit boven de verplichting van het hoogheemraadschap: dus bijzonder vóór algemeen. De reden hiervoor is dat de ligplaats in gebruik is bij de gerechtigde daarvan. In artikel 2.24 en artikel 2.37 is opgenomen dat voor gerechtigden van ligplaatsen van woonschepen en drijvende inrichtingen specifieke onderhoudsverplichtingen gelden voor de ligplaats, waaronder uitdrukkelijk ook het water tussen wal en schip moet worden verstaan. Ook dit artikel bevat een algemene regeling die voor het gehele beheergebied van het hoogheemraadschap geldt.

In onderhavig bestemmingsplan zijn geen specifieke bepalingen opgenomen over deze verplichtingen uit de Keur, anders dan dat altijd aan de bepalingen uit de Keur voldaan moet worden.



Figuur 15: uitsnede leggerkaart Amstel, Gooi en Vechtstreken

Verboden handelingen in en nabij waterkerende dijklichamen en oppervlaktewaterlichamen
Het is op basis van artikel 2.17 lid 1 tot en met 3 onder andere verboden zonder vergunning van het bestuur in de kernzone, in de beschermingszone en in de buitenbeschermingszone van een waterkerend dijklichaam om:

- te graven, grond te verwijdere of de bodem op te hogen in de kernzone en beschermingszone van een waterkerend dijklichaam;
- kabels, buizen, draden of leidingen aan te leggen, te hebben, geheel of gedeeltelijk te vernieuwen of te verwijderen;
- bodemenergiesystemen aan te brengen, te hebben of te verwijderen;
- bodemonderzoek te verrichten;
- zich op te houden op door het bestuur aangegeven plaatsen, met uitzondering van rechthebbenden;
- explosiegevaarlijke stoffen of explosiegevaarlijke installaties te plaatsen, te hebben of te vervangen;
- bouwwerken of andere werken aan te brengen, te hebben, te wijzigen of te verwijderen;
- ligplaats te nemen, te meren of te ankeren, met een (woon)schip, drijvend voorwerp of drijvende inrichting.

Redenen voor dit verbod zijn het zo min mogelijk beperken van de doorstroming; en daarnaast water en oevers, en de ruimte onder en achter de steiger, zoveel mogelijk toegankelijk houden voor onderhoud en voor de bestrijding van calamiteiten, ook met behulp van vaartuigen. Het aanbrengen van steigers of afmeerpalen kan ook de waterkering verzwakken. Tenslotte speelt ook de ecologische

toestand van water en oever een belangrijke rol. Onderhoud van de steiger wordt niet gezien als een wijziging. Het vervangen van de hele steiger, of een gedeelte dat zich in het water bevindt, zoals een of meerdere palen van de steiger, wordt beschouwd als wijziging. Een uitbreiding van de steiger is altijd een wijziging.

Wanneer een schip langs een waterkering is afgemeerd dient onder meer voldoende ruimte tussen het schip en de wal over te blijven voor inspectie en onderhoud van de waterkering of de beschoeiing van de oever om er zeker van te zijn dat de stabiliteit van de achtergelegen waterkering niet in gevaar komt. Ook mogen in het water of langs de oever gelegen zaken niet dusdanig in de waterkering of beschermingszone verankerd zijn dat ze schade aan de waterkering kunnen veroorzaken of de stabiliteit daarvan kunnen aantasten. De doorstroming, de waterbeheersing of het onderhoud van het water mag ook niet gehinderd of geblokkeerd raken door het nemen van ligplaats.

Planspecifiek
In voorliggend plangebied zijn diverse watergangen gelegen. Het Amsterdam-Rijnkanaal en de Vecht liggen zelf niet in het bestemmingsplangebied. Het Amsterdam-Rijnkanaal is in eigendom en beheer van Rijkswaterstaat. Deze grote watergangen zijn in andere bestemmingsplannen opgenomen. Wel zijn de dubbelbestemmingen die voortkomen uit die bestemmingsplannen overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Het gaat hier om de dubbelbestemmingen zoals Waterstaat – waterkering.

In voorliggend bestemmingsplan worden de watergangen op dezelfde wijze bestemd als in het vigerende bestemmingsplan. Rondom het Fort is de bestemming Natuur die over het water lag omgezet naar water. Dit komt meer overeen met het feitelijk gebruik zoals dat voorgeschreven is in de richtlijn voor bestemmingsplannen (SVBP). De bescherming van het water en de natuurfunctie is op een gelijkwaardige wijze vastgelegd.

Omdat het plan geen fysieke wijzigingen inhoud van watergangen en of van het gebruik vloeien vanuit het waterbeleid geen nieuwe randvoorwaarden of belemmering voort ten aanzien van het plan.

4.8 Duurzaamheid

Provinciaal beleid
De provincie stelt in de provinciale verordening:
Wij streven bij gebiedsontwikkelingen naar zelfvoorzienendheid voor energie. Wij nemen bij uitleglocaties en transformatieopgaven de voorwaarde op dat gemeenten en initiatiefnemers in ruimtelijke plannen dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en de inzet van duurzame energie, waarbij onder meer wordt gedacht aan toepassing van restwarmte, warmte- en koudeopslag, aardwarmte, zonne-energie en biomassa.
Wij hebben de ambitie om in 2040 het grondgebied van de provincie Utrecht klimaatneutraal georganiseerd te hebben. Het gaat hierbij niet alleen om CO2 -reductie, maar ook om het onafhankelijk zijn van beperkt beschikbare fossiele brandstoffen.
De opgaven voor klimaatneutraliteit zijn:

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

Ambitie gemeente
In de Voorjaarsnota 2016 is de ambitie vastgelegd om in 2030 klimaatneutraal te zijn. De ambitie is als volgt ingevuld: Op het grondgebied van de gemeente Stichtse Vecht wordt in 2030 evenveel energie duurzaam opgewekt als aan energie wordt verbruikt.

Woonvisie 2017-2022

- In de Woonvisie betekent duurzaamheid aandacht voor duurzaam bouwen door het verminderen van de milieubelasting van de woning (energiebesparing), zowel tijdens het bouwproces als daarna.
- De gemeente Stichtse Vecht heeft de ambitie bij nieuwbouw NOM-woningen te realiseren. Dit houdt in dat over het hele jaar de opwekking van energie gelijk is aan het totale energieverbruik van een woning.
- Wanneer de gemeente zelf geen eigenaar is van de grond, worden ontwikkelaars gestimuleerd duurzame (NOM) ontwikkelingen te initiëren. De gemeente laat de ambitie zwaar wegen bij haar keuze voor een projectontwikkelaar. Afspraken hierover worden vastgelegd in anterieure overeenkomsten.
- Met behulp van GPR gebouw wordt de duurzaamheidsambitie vertaald in een concrete prestatiescore voor duurzaam bouwen. GPR Gebouw is een online programma dat duurzaam bouwen concretiseert door op vijf thema's een rapportcijfer te geven. De gemeente Stichtse Vecht heeft haar beleid rond duurzaam bouwen verankerd in een GPR score. De inzet binnen de 5 thema's van de tool GPR gebouw zijn vastgesteld op:
    - Thema energie (gemeente heeft geen grondeigendom): 10
    - Thema energie (gemeente heeft wel grondeigendom): 10+
    - Thema toekomstwaarde: 8
    - Overige thema's (Milieu, Gezondheid en Gebruikskwaliteit): gemiddeld 8

Opties voor verduurzaming:

- Zongericht bouwen: Met zongericht bouwen kan de zon optimaal worden benut door vergrote glasgeveldelen een oriëntatie te geven tussen het zuidoosten en zuidwesten. Op deze manier kan de zon in de winter worden gebruikt voor verwarming en kunnen zonnepanelen maximaal opwekken. Om oververhitting te voorkomen door de invloed van de zon, wordt aan geraden een vaste overstek (zonwering) toe te passen.
- Extra isolatie en een uitstekende naad- en kierdichting boven de wettelijke eis. Door in de gehele woning extra isolatie en verbeterde naad- en kierdichting toe te passen, kunnen energieverliezen worden beperkt. Let hierbij vooral op dat gekozen wordt voor beide, aangezien het rendement van beide stijgt bij gezamenlijke toepassing.
- Een (collectieve) bodemwarmtepomp: Een warmtepomp kan als bron gebruik maken van lucht of bodem. Bodem als energiebron heeft een beter rendement. In combinatie met PV-panelen kan de benodigde energie van externe bronnen tot een minimum beperkt worden. Door een collectieve bodemwarmtepomp worden schaalvoordelen benut en kan gebruik worden gemaakt van zonnewarmte waardoor de warmtepomp alleen bij te onvoldoende zonne-energie zal functioneren.
- Zonnecollector: Een zonnewarmte systeem kan optimaal jaarlijks circa 50% van de warmtapwater behoefte verzorgen. Een combinatie van de zonnecollector met een warmtepomp is ideaal door de structurele verhoging van het rendement van de warmtepomp en hiermee de energiebehoefte van de warmtepomp.
- PV-panelen: Door elektriciteit duurzaam op de eigen woning op te wekken kan worden bespaard op inkoop en elektriciteit en de energiebelasting.

Planspecifiek

Het uitgangspunt van de gemeente is dat duurzaamheid gestimuleerd moet worden. Bij het vereenvoudigen en standaardiseren van de planregels wordt ernaar gestreefd om veel voortkomende maatregelen ten behoeve van duurzaamheid (zonnepanelen, laadpalen in de openbare ruimte, kleine overschrijdingen van bouwhoogte ten behoeve van isolatie etc) niet onnodig te beperken. Omdat het een consoliderend bestemmingsplan betreft worden geen concrete bouwmaatregelen voorgesteld en daarmee ook geen concrete uitvoerbare duurzaamheidsmaatregelen toegepast.



5. Juridisch opzet van het plan

5.1 Inleiding

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de daarbij behorende ministeriële regelingen, dienen bestemmingsplannen op vergelijkbare wijze opgebouwd, gepresenteerd en tevens digitaal uitwisselbaar gemaakt te worden. De regeling is afgestemd op de Wro, Bro en daarbij behorende ministeriële regelingen. Hiermee wordt de rechtsgelijkheid en de uniformiteit binnen de gemeentelijke c.q. landelijke bestemmingsplannen gediend. Het bestemmingsplan is tevens afgestemd op de terminologie en regelgeving zoals opgenomen in de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

5.2 Opbouw regels

De planregels behorende bij voorliggend plan, zijn opgebouwd in vier hoofdstukken. De definities van begrippen en de wijze van meten zijn opgenomen in hoofdstuk 1. Hoofdstuk 2 beschrijft de bestemmingen en het daarbij toegestane gebruik. Het derde hoofdstuk bevat de algemene regels. Hoofdstuk 4 beschrijft tot slot de overgangs- en slotbepalingen.

5.3 Begrippen en wijze van meten

De begrippen van het bestemmingsplan zijn grotendeels gelijk aan de bestaande begrippen. Begrippen worden af en toe geactualiseerd naar aanleiding van jurisprudentie zodat het begrip goed aansluit bij de ontstane regelgeving. Voor het bestemmingsplan Nieuwersluis betekent het dat een aantal begrippen is toegevoegd, overeenkomend met de Wabo. Het gaat hier bijvoorbeeld om: reclamemast, opslag, mantelzorg etc.

Daarnaast is in het plan Nieuwersluis een aantal begrippen toegevoegd aangaande cultuurhistorische en archeologische waarden. Deze begrippen zijn ter verduidelijking opgenomen.

De wijze van meten is uitgebreid met een aantal begrippen zoals dat nu in de standaard regels van de gemeente opgenomen is. Het gaat hier om de definiëring van oppervlakten en peilhoogten. Dit heeft als doel om discussie te voorkomen over begrippen gehanteerd in het bestemmingsplan.

5.4 De bestemmingen

In het bestemmingsplan zijn verschillende bestemmingen opgenomen. In deze paragraaf wordt in alfabetische volgorde kort ingegaan op de doelstelling en inhoud van de verschillende bestemmingen. Eerst worden, conform de landelijke standaarden, alle enkelbestemmingen behandeld en vervolgens de dubbelbestemmingen.

Agrarisch met waarden
De bestemming Agrarisch is overgenomen uit het aangrenzende bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord. Dit plan heeft het meest actuele landelijke bestemmingsplanbeleid. Daarnaast vallen de gronden van de drie agrarische bedrijven in het plangebied in beide bestemmingsplannen. Het is daarom logisch om de bestemmingen zo veel mogelijk identiek te maken.
De regels komen grotendeels overeen. In het landelijk gebied is een minder ruime inhoudsmaat 400 m^3 i.p.v. 450 m^3 opgenomen voor de tweede bedrijfswoning. In dit plan is het bestaand toegestane volume van 450 m^3 overgenomen. Daarnaast zijn in de bouwregels naast silo's nu ook regels opgenomen voor vergistingsinstallaties en kleine windmolens, beiden maximaal 15m. hoog.

De afwijkingsregels ten aanzien van bouwen buiten het bouwvlak zijn gedetailleerder uitgewerkt. Hierdoor wordt het minder willekeurig wanneer bebouwing buiten het bouwvlak wel of niet is toegestaan.

Tot slot zijn de wijzigingsregels ook gedetailleerder uitgewerkt. Hierbij geldt dat de afwijkingsregels voor een vervolgfunctie uit het bestemmingsplan Landelijk gebied Noord niet mee overgenomen is. Deze algemene regeling kan niet op dit kleinschalige plangebied toegepast worden.

Bedrijf
De gronden met de bestemming ‘Bedrijf’ zijn bestemd voor bedrijven in de categorie 1 en 2 van de in de bijlagen bij de regels opgenomen ‘Staat van bedrijfsactiviteiten’. Er is binnen de bestemming ‘Bedrijf’ sprake van verschillende functieaanduidingen. Zo zijn er ter plaatse van de aanduiding ‘Nutsvoorziening’ uitsluitend nutsvoorzieningen toegestaan. Ondergeschikte horeca en daghoreca in de categorie 2b is ter plaatse van de aanduiding ‘horeca’ toegestaan. Voor de gebouwen waar meerdere bedrijven zijn toegestaan, is de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw’ opgenomen.

Voor wat betreft de bouwregels zijn er op de verbeelding bouwvlakken opgenomen. Uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen hoofdgebouwen gebouwd worden. De maximale goot- en bouwhoogte staat op de verbeelding aangegeven. Bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding bijgebouwen worden gebouwd. De maximaal te bebouwen oppervlakte binnen deze aanduiding staat op de verbeelding weergegeven..

Buitenplaats
Binnen deze bestemming zijn functies toegestaan die zien op het behoud, herstel en beheer van landschappelijke-, cultuurhistorische- en natuurwaarden in de vorm van tuinen, parken, bossen, waterpartijen. Daarnaast kunnen gronden binnen deze bestemming gebruikt worden ten dienste van de aanwezige hoofdgebouwen binnen
de bestemming ‘wonen’. Verder is ter plaatse van de aanduiding ‘bed & breakfast’ een bed & breakfast toegestaan.
Bouwwerken zijn binnen de bestemming ‘buitenplaats’ alleen toegestaan ten dienste van de bestemming ‘Wonen’. Voor bijbehorende bouwwerken geldt een maximale oppervlakte van 400 m². Voor bouwwerken geldt een maximum goothoogte van 3 m en een maximum bouwhoogte van 6 m, tenzij de bestaande goot- of bouwhoogte hoger is

Detailhandel
De bestemming Detailhandel is vervallen. In het vigerende plan had het pand aan de Rijksstraatweg 37 de bestemming Detailhandel. Deze bestemming was niet meer feitelijk in gebruik. Recent is ook een vergunning verstrekt om het pand te betrekken bij het naastgelegen restaurant/hotel.

Groen
De bestemming Groen heeft betrekking op bijvoorbeeld oeverstroken en het Jaagpad. Voor deze bestemming zijn de standaardregels van de gemeente als uitgangspunt gebruikt. De wijzigingen ten opzichte van de bestaande regels zijn beperkt. Ten aanzien van de bouwregels zijn er hogere lichtmasten toegestaan. Het strijdig gebruik is expliciet benoemd. Als aanvulling is de bevoegdheid voor het college om nadere eisen ten aanzien van parkeervoorzieningen te stellen opgenomen. Tot slot is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming groen te wijzigen naar wonen en/of tuin om eenvoudig aanpassingen door te kunnen voeren.

Horeca
Hotel-restaurant Bistrotel 't Amsterdammertje aan de Rijksstraatweg 35 en het terras langs de Vecht zijn bestemd voor Horeca conform het huidige en vergunde gebruik. De regels zijn overeenkomstig de bestaande vigerende regels. Het horecabeleid wordt momenteel herzien maar is nog onvoldoende ver ontwikkeld om de planregels te kunnen actualiseren. Er zijn geen andere vormen van horeca toegestaan die nu ook niet toegestaan zijn.

Maatschappelijk
De bestemming Maatschappelijk is opgenomen voor de penitentiaire inrichting, de vrouwen-gevangenis, aan het Zandpad. De regels in het voorliggende plan en de standaardregels zijn zeer beknopt. Het gebruik van een gevangenis en de bestaande goot- en bouwhoogte zijn vastgelegd. Inhoudelijk wijzigen de regels niet.

Natuur – het fort
De bestemming is afgestemd op basis van de verstrekte vergunning en de wensen geuit in de 10 minuten gesprekken (zie hoofdstuk 7 participatie). Uitgangspunt is het behoud van het monument en de aanwezige natuur. Er zijn geen extra bebouwing of bijbehorende bouwwerken op het fort toegestaan.

Het gebruik van daghoreca en of horeca voor besloten bijeenkomsten is gereguleerd in het plan. Ook het gebruik voor kleinschalige kantoorfunctie is opgenomen. Het gebruik van de bestaande ruimte is in vierkante meters exact opgenomen. Door het maximaliseren van de functies wordt de parkeerdruk ook ingeperkt.

In de bestemming is het gebruik ten behoeve van parkeervoorzieningen op het terrein opgenomen. De parkeerbehoefte kan daarmee op het eigen terrein ingevuld worden. Hier is de exacte locatie van de parkeervoorzieningen niet voorgeschreven. Bij het wijzigen daarvan zou direct een aparte vergunning aangevraagd moeten worden. Dat zou zijn doel voorbij schieten. Uitgangspunt is in het bestemmingsplan een maximum aantal parkeerplaatsen te benoemen.

Water
De bestaande wateren zijn consoliderend bestemd als Water, net als in het geldende bestemmingsplan. Ook het water rondom het fort wordt bestemd als Water. In het geldende bestemmingsplan is het water rond het fort nog bestemd als Natuur.

Recreatie
De bestemming recreatie is opgenomen voor de gronden rondom het water van het Natuurzwembad Zwemlust. De bestemming in het vigerende bestemmingsplan staat enkel het gebruik van openluchtzwembad toe. In lijn met de standaard regels is dit verruimd naar een algemene recreatie bestemming. Concreet houdt dat in dat ook bedrijven en organisaties in de recreatieve sector zijn toegestaan op de locatie. Hierbij is ook ruimte voor spijsverstrekkers voor overdag. Het bebouwd oppervlakte is niet uitgebreid en het gebruik als evenemententerrein is expliciet uitgesloten. Uitzondering zijn kleinschalige evenementen passend bij het bestemde gebruik. Tevens is als voorwaarde gesteld dat voor alle recreatieve activiteiten voldoende parkeervoorzieningen aanwezig moeten zijn.

Tuin, Verkeer en Water
De bestemmingen Tuin, Verkeer en Water volgen qua opzet de standaard regels. Voor de bestemming Water zijn wel de definities aangepast aan die gebruikt worden in het bestemmingsplan Ligplaatsen in de Vecht en op het voorgeschreven beleid van het Waterschap. Omdat in het vigerende

plan hele specifieke regels zitten voor ligplaatsen van woonboten en tuinen bij woonboten zijn de aan te houden maten wel één op één overgenomen in het nieuwe plan.

Wonen
Voor de bestemming Wonen is de nieuwe gemeentelijke standaard overgenomen. Bij de gebruiksregels is toegevoegd het in het huidige bestemmingsplan beschreven toegestaan gebruik zoals een atelier en een paardenhouderij. Voor de bouwregels levert dit een vereenvoudiging van de bebouwingsmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken. Dit is in overeenstemming met het landelijk en gemeentelijk beleid.

Wonen - 1
De bestemming ‘Wonen’ voorziet in een gebruik van de aangewezen gronden voor wonen op een buitenplaats of landgoed. Daarnaast bestaat er de mogelijkheid voor een aan-huis-verbonden beroep, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten of kleinschalige verblijfsrecreatie. Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonenlandhuis’ is een hoofdgebouw toegestaan en ter plaatse van de aanduiding ‘wonen’ is
een woning toegestaan.

Hoofdgebouwen zijn binnen deze bestemming uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, waarbij slecht één wooneenheid is toegestaan. Een hoofdgebouw heeft een maximale oppervlakte van 250 m² en een maximale inhoud van 2500 m³. De bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 15 m.

Dubbelbestemmingen:

Waarde – beschermd dorpsgezicht, cultuurhistorie en archeologie
De dubbelbestemmingen zijn aangepast naar aanleiding van de nieuwe standaard van de gemeente. Inhoudelijk worden dezelfde waarden beschermd. Er is geen kappenplan meer opgenomen. Er is een algemene regel opgenomen dat de bestaande kapvormen gehandhaafd dienen te blijven. Net als in het vigerend plan is een mogelijkheid opgenomen om af te wijken van deze bepaling door het college, mits hiervoor advies ingewonnen is. Hierdoor wordt de leesbaarheid van het plan vergroot zonder dat dit ten kosten gaat van de bescherming van de aanwezige waarden.

De standaardregeling heeft ook een sloopverbod voor bebouwing en bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Deze regeling was niet opgenomen in het vigerende bestemmingsplan en is dus als extra regeling toegevoegd.

In het vigerende plan was een aparte bevoegdheid opgenomen bij Waarde – cultuurhistorie om een extra wooneenheid toe te staan in een beeldbepalend pand of rijksmonument. In de standaard regels is deze bevoegdheid niet meer aanwezig. Deze regeling is dan ook komen te vervallen in het nieuwe bestemmingsplan.

Waarde – Natuur Netwerk Nederland
Deze dubbelbestemming is opgenomen voor het plandeel wat onder het Natuur Netwerk Nederland (NNN) gebied valt. Dit Gebied is aangewezen door de Wet Natuurbescherming en komt overeen met de voormalige Ecologische Hoofdstructuur gebieden. In het voorgaande bestemming was dit geregeld binnen de bestemming Natuur dat zowel over het fort als over het water lag. In dit bestemmingsplan is de keuze gemaakt om de gronden te bestemmen conform het meest voorkomende eigenlijke gebruik. Daarom is rondom het fort het water als water bestemd en niet als Natuur. Om de (ecologische) natuurwaarden toch gelijkwaardig te beschermen is daarom de dubbelbestemming NNN opgenomen.

Waterstaat – Waterkering, Waterstaat – Natuurvriendelijke Oever en Waterstaat – rode oeverzone
De dubbelbestemming zijn overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan en aangevuld met die gebruikt worden in het bestemmingsplan Ligplaatsen in de Vecht. Deze dubbelbestemmingen zijn in lijn gebracht met het voorgeschreven beleid van het Waterschap en Rijkswaterstaat. Deze dubbelbestemmingen regelen dat voor de betreffende gronden naast de regels van de primaire bestemming, ook regels van toepassing zijn die toezien op het beschermen van de daar aanwezige constructies ten behoeve van waterveiligheid en beheer.

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Om belanghebbenden vroegtijdig bij de procedure te betrekken heeft de gemeente voor de inwoners van Nieuwersluis een algemene informatiebijeenkomst georganiseerd op 11 juni 2018. Bewoners, ondernemers en overige belanghebbenden zijn daarnaast uitgenodigd om deel te nemen aan persoonlijke “10-minuten- gesprekken” om wensen, ideeën en zorgen kenbaar te maken. Op deze manier participeren inwoners actief in de totstandkoming van een zo’n volledig mogelijke inventarisatie en zijn belangen vroegtijdig in beeld. In totaal hebben 19 “10-minuten-gesprekken” plaatsgevonden op 12 juli 2018. Ter afsluiting van de “10-minuten-gesprekken” heeft de gemeente op 22 november 2018 een bijeenkomst georganiseerd met de Dorpsraad “Nieuwersluis Bestaat”. Tijdens deze bijeenkomst zijn de resultaten op hoofdlijnen besproken. Voorafgaand aan dit bestemmingsplan is een Nota van Uitganspunten opgesteld, waarin kort verslag is gedaan van de start van de voorbereidende participatie.

Vooroverleg en inspraak
Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 5 juli 2019 tot en met vrijdag 13 september 2019 in het kader van inspraak ter inzage gelegen. Gedurende die periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een reactie te geven.
Tevens is het bestemmingsplan in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan zes organisaties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.
De reacties en de beantwoording van de reacties of en in hoeverre die tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan hebben geleid is opgenomen in de nota Overleg en inspraak (zie bijlage 2).

Zienswijzen
Van vrijdag 24 september 2021 tot en met donderdag 4 november 2021 heeft eerste ontwerpbestemmingsplan "Nieuwersluis" ter inzage gelegen. In deze periode zijn er verschillende zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn zoveel als mogelijk meegenomen in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan "Nieuwersluis". In de Nota beantwoording zienswijzen (zie bijlage 5) zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord.

Mijndensedijk 49-51 en Rijksstraatweg 39-41
Voor wat betreft de twee nieuwe ontwikkelingen aan de Mijndensedijk 49-51 en Rijksstraatweg 39-41 hebben de initiatiefnemers zelf geparticipeerd met de omwonenden en belanghebbenden en zijn de plannen wanneer nodig aangepast. Ook heeft er voor deze twee ontwikkelingen apart vooroverleg plaatsgevonden met de vooroverlegpartners (ODRU, provincie Utrecht, VRU, Waternet).

2e ronde zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan “Nieuwersluis” heeft vanaf vrijdag 22 december 2023 tot en met donderdag 1 februari 2024 ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is voor een tweede keer ter inzage gelegd vanwege de twee nieuwe ontwikkelingen aan de Mijndensedijk 49-41 en Rijksstraatweg 39-41 die mogelijk worden. Gelet op de omvang van deze ontwikkelingen was het nodig om een ieder nogmaals de gelegenheid te stellen om een zienswijze in te dienen. In deze periode van 6 weken zijn 32 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn gebundeld en gezamenlijk beantwoord, zie bijlage 6. In deze “Nota beantwoording zienswijzen” zijn de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan samengevat en beantwoord. Daarnaast is per zienswijze aangegeven of en in welke mate de zienswijze aanleiding geeft tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van ‘afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is:
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek
Onderhavig plan betreft een consoliderend bestemmingsplan. Concluderend kan worden gesteld dat de economische uitvoerbaarheid niet relevant is.

8. Bijlagen

BIJLAGE 1 omvat extra achtergrondinformatie over de Vechtoevers als infrastructuurdrager door de eeuwen heen en over de Nieuwe Hollandse Waterlinie

BIJLAGE 2 is de Nota Overlegreacties Voorontwerpbestemmingsplan Nieuwersluis 6 juli 2021

BIJLAGE 3 is de ruimtelijke onderbouwing voor de Mijndensedijk 49-51

BIJLAGE 4 is de ruimtelijke onderbouwing voor de Rijksstraatweg 39-41

BIJLAGE 5 Nota van zienswijzen Bestemmingsplan Nieuwersluis (2021), november 2023

BIJLAGE 6 Nota van zienswijzen Bestemmingsplan Nieuwersluis, juni 2024