



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Rijksstraatweg 68, Nieuwersluis

Gemeente Stichtse Vecht

Datum: 8 maart 2022

Projectnummer: 190267

ID: NL.IMRO.1904.BPRijksstrtwg68NWS-VG01

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Bestaande en toekomstige situatie	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	9
3	Beleid en regelgeving	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	19
3.3	Gemeentelijk beleid	22
4	Milieu- en omgevingsaspecten	27
4.1	Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)	27
4.2	Bodem	28
4.3	Ecologie	29
4.4	Bedrijven en milieuzonering	32
4.5	Duurzaamheid	33
4.6	Geur	35
4.7	Externe veiligheid	36
4.8	Explosieven	38
4.9	Geluid	39
4.10	Kabels en leidingen	39
4.11	Luchtkwaliteit	40
4.12	Water	41
4.13	Archeologie	45
4.14	Cultuurhistorie	48
4.15	Verkeer en parkeren	48
5	Economische uitvoerbaarheid	50
5.1	Inleiding	50
5.2	Beoordeling plan	50
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
6.1	Omgevingsdialoog	51
6.2	Overleg	51
6.3	Zienswijzen	52

7	Wijze van bestemmen	53
7.1	Inleiding	53
7.2	Algemene methodiek	53
7.3	Specifieke regeling in dit bestemmingsplan	54

Bijlagen

- Bijlage 1: Voorlopig Ontwerp Buitenplaats Ouderhoek
- Bijlage 2: Tuinhistorische quick scan
- Bijlage 3: Toetsing UNESCO Nieuwe Hollandse Waterlinie
- Bijlage 4: Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 5: Bodemonderzoek
- Bijlage 6: Quick scan natuur
- Bijlage 7: Ecologisch werkprotocol
- Bijlage 8: Stikstofonderzoek
- Bijlage 9: Onderzoek OCE
- Bijlage 10: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 11: Besluit hogere waarden
- Bijlage 12: Waterhuishoudkundig plan
- Bijlage 13: Archeologisch bureauonderzoek
- Bijlage 14: Verslag omgevingsdialoog
- Bijlage 15: Nota zienswijzen

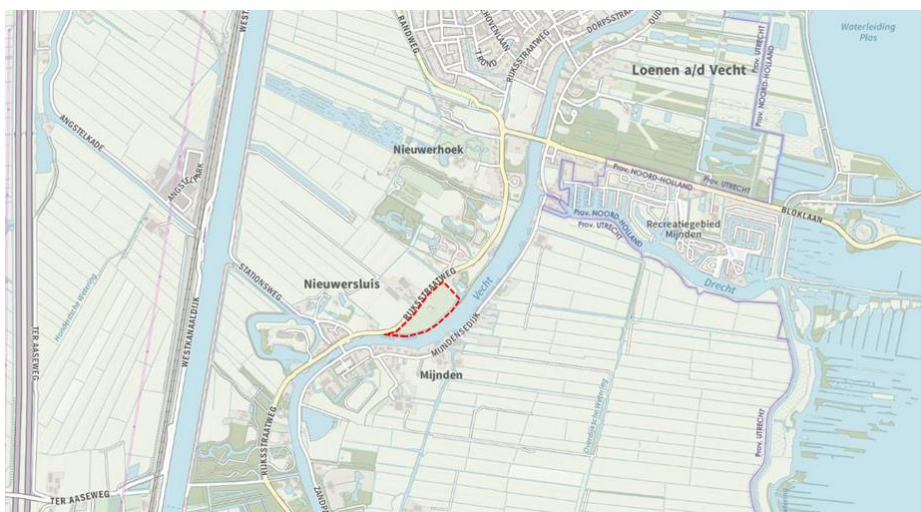
1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de Rijksstraatweg 68 in Nieuwersluis (gemeente Stichtse Vecht) bevindt zich een fruitbedrijf met laagstamfruit en een bedrijfswoning. De gronden van dit fruitbedrijf maakten ooit onderdeel uit van Buitenplaats Ouderhoek. Het voornemen is om hier opnieuw een buitenplaats te realiseren. Dit betekent onder andere dat op de locatie natuur- en landschapsontwikkeling plaatsvindt en er een nieuwe, grotere woning wordt gebouwd, waar de huidige woonfunctie naartoe wordt verplaatst. Door Stichting in Arcadië is het voorlopig ontwerp¹ voor de inrichting van het plangebied opgesteld. Het definitieve voorlopig ontwerp is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Hierin zijn ondermeer de toekomstige ruimtelijke structuur, bebouwing en beplanting vastgelegd. Om de buitenplaats te kunnen realiseren moet het bestemmingsplan worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het hiervoor benodigde planologisch-juridisch kader.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich tussen Nieuwersluis en Loenen aan de Vecht, op de westelijke oever van de Vecht. Aan de zuidoostzijde grenst het plangebied aan de Vecht, waarin ter hoogte van het plangebied vijf woonboten aanwezig zijn. Aan de noordwestzijde grenst het plangebied aan de Rijksstraatweg en aan de noordoostzijde aan de gronden van de buitenplaats aan de Rijksstraatweg 70. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven.



Globale ligging plangebied (rode stippellijn), bron: opentopo.nl

¹ 'Ouderhoek te Nieuwersluis, Herontwikkeling voormalige buitenplaats, voorlopig ontwerp', Stichting in Arcadië, 17 maart 2021.



Globale begrenzing plangebied (rode kader, bron: pdokviewer.pdok.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment geldt voor het plangebied het bestemmingsplan Nieuwersluis dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Loenen op 24 maart 2009 is vastgesteld. Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemmingen 'Agrarisch', 'Wonen', 'Groen', 'Tuin' en 'Verkeer' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Cultuurhistorie', Waarde – Beschermde stads- en dorpsgezicht' en 'Waterstaat - Waterkering'.

Ter plaatse van de bestaande bebouwing zijn in het bestemmingsplan twee bouwvlakken opgenomen, één binnen de woonbestemming en één binnen de agrarische bestemming. Binnen het bouwvlak met de woonbestemming is de bouw van een woning toegestaan.

De toekomstige woning op de buitenplaats is buiten deze bouwvlakken gesitueerd en de realisatie hiervan is op basis van het geldende bestemmingsplan daarom niet mogelijk.



*Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan met globale aanduiding plangebied (rode lijn),
bron: ruimtelijkeplannen.nl*

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (Hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. De toelichting besluit met hoofdstukken over de economische uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 5), de maatschappelijke uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6) en de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (Hoofdstuk 7).

2 Bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Geschiedenis

Het plangebied ligt aan de Vecht, waarlangs in het verleden veel buitenplaatsen aanwezig zijn geweest. Buitenplaats Ouderhoek was één van deze buitenplaatsen. Halverwege de 19e eeuw is het huis voor afbraak verkocht en is de buitenplaats verdwenen.

In een tuinhistorische quick scan² en het voorlopig ontwerp voor de inrichting van het plangebied zijn de ontwikkelingsgeschiedenis van Ouderhoek en de ontwikkeling van het omliggende landschap uitgebreid beschreven. De tuinhistorische quickscan en het voorlopig ontwerp zijn als bijlage bij dit plan gevoegd.

Historisch ruimtelijke ontwikkeling

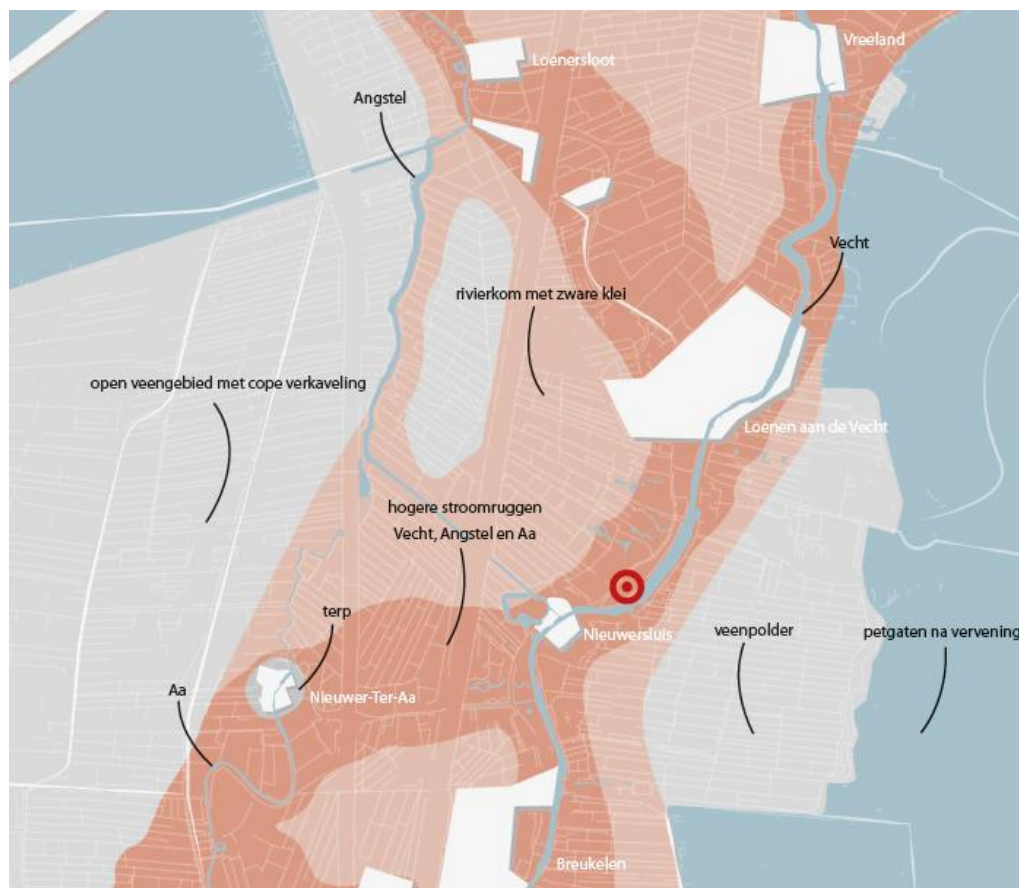
In het voorlopig ontwerp worden naar aanleiding van de beschreven ontwikkelingsgeschiedenis de volgende conclusies getrokken:

- De aanleg van Ouderhoek was in zijn oorspronkelijke opzet zeer prestigieus. Ouderhoek was een van de eerste en een van de voornaamste buitenplaatsen aan de Vecht, bezongen in lofdichten, meermaals bezocht door Peter de Grote, vereeuwigd in zeven verschillende prenten in De Zegepraelende Vecht, etc.;
- Bijzonder is dat de buitenplaats in een bocht van de Vecht was gesitueerd en dat de situering van het huis hierop was aangepast zodat er een panoramisch zicht op de omgeving (eigen aanleg, Vecht, jaagpad en Hereweg en Nieuwersluis) was;
- Bijzonder is eveneens dat de aanleg parallel aan de Vecht lag, omdat de meeste buitenplaatsen met de voorgevel en aanleg haaks op deze rivier staan. De aanleg kon op deze manier vanaf de rivier optimaal beleefd worden. Een ander bekend voorbeeld van een parallel aan de Vecht liggende aanleg is Nijenrode, Breukelen;
- Waarschijnlijk heeft er omstreeks 1800 in ieder geval in de omgeving van het hoofdhuis een omvorming in landschapsstijl plaatsgevonden. Nader onderzoek kan hier meer licht op werpen.
- In de actuele situatie is de geschiedenis van Ouderhoek als buitenplaats door het verdwijnen van bebouwing en aanleg nauwelijks beleefbaar. Er resteren echter nog structuren en cultuurhistorische elementen.

Landschaps-DNA

In de tuinhistorische quick scan is de landschappelijke setting van het plangebied samengevat in een landschaps-DNA kaart (zie volgende afbeelding).

² 'Tuinhistorische quick scan, Ouderhoek, Nieuwersluis', Debie & Verkuijl, Kenmerk: 2016-0188, 20 januari 2017.



Kaart landschaps-DNA, bron: Tuinhistorische quick scan, Debie Verkuijl

Uit deze kaart volgt dat er drie belangrijke zones zijn:

- de eerste zone valt binnen de directe invloed van de rivieren en stromen, zoals de Vecht, Angstel en Aa. Deze zone is meer besloten, heeft meer bebouwing en opgaande beplanting en oogt daardoor kleinschaliger. De dorpskernen zijn geconcentreerd op de hogere oeverwallen.
- de tweede zone zijn de kleiige komontginningen. Karakteristiek hiervoor is de openheid, weinig bebouwing en de sterke lineaire structuur die min of meer haaks op de oeverwal langs de rivieren gesitueerd is.
- de derde zone wordt gevormd door de open veengebieden aan beide zijden van het stroomgebied. Aan de oostzijde van de Vecht ziet men petgaten die ontstaan zijn door de turfwinning en aan de westzijde de smalle, systematische verkaveling kenmerkend voor de copeontginningen.

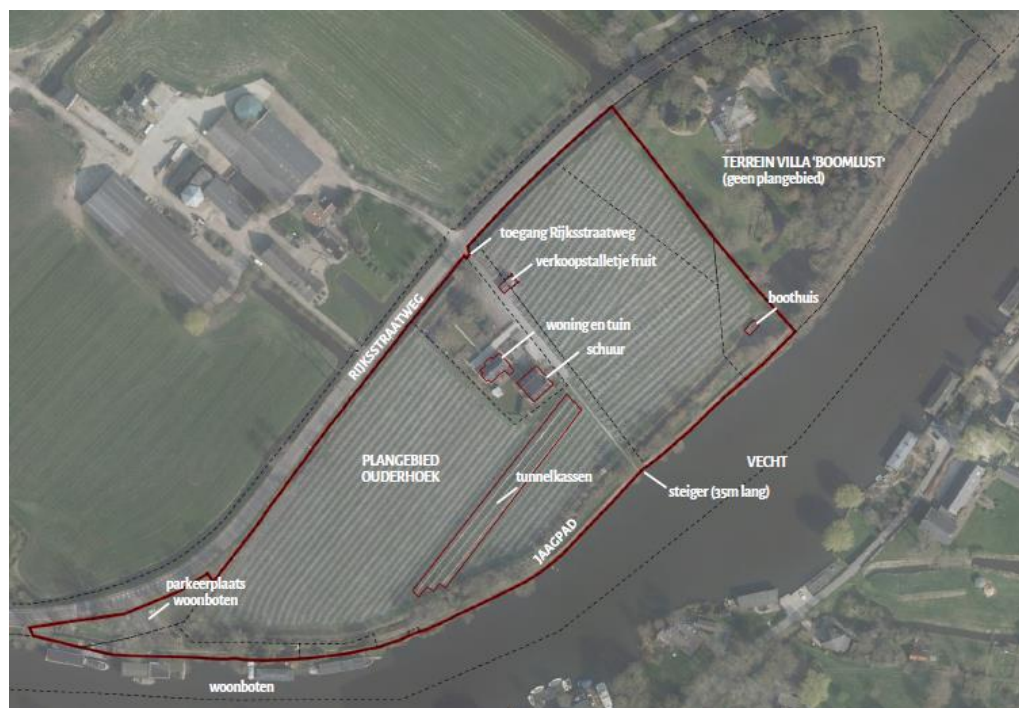
2.1.2 Huidige functies

Aan de Rijksweg 68 in Nieuwersluis is een fruitteeltbedrijf gevestigd. Op het bedrijfsperceel zijn een fruitboomgaard, een woning, een bedrijfsgebouw/ schuur, een tunnelkas en een boothuis aanwezig. De woning en het bedrijfsgebouw staan centraal op het perceel. In de huidige schuur is een bed & breakfast aanwezig met maximaal 8 bedden.

Aan de zuidzijde van het perceel liggen een afwateringssloot en een jaagpad langs de Vecht. Het jaagpad wordt recreatief gebruikt. De afwateringssloot loopt ook langs de noordwestkant van het plangebied. De volgende afbeeldingen geven een impressie

van het plangebied. Ten noordoosten van het plangebied is een natuurvriendelijke oever langs de vecht aanwezig.

Aan de zuidwestzijde van het plangebied liggen vijf woonboten net buiten het plangebied. De tuinen/erven bij deze woonboten en bijbehorende toegangsweg en parkeerplaatsen maken wel onderdeel uit van het plangebied.



Huidige situatie plangebied, bron: voorlopig ontwerp, Stichting in Arcadië



Woning en bedrijfsgebouw (links); de Vecht en jaagpad (rechts)



Boomgaard en afwateringssloot



Tunnelkas (links) en boothuis (rechts)

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Algemeen

Ter plaatse van het plangebied wordt een nieuwe buitenplaats gerealiseerd, ruimtelijk en functioneel passend binnen het historische buitenplaatsenlandschap van de Vecht waar het plangebied onderdeel van uitmaakt. Op de buitenplaats wordt aan de Vecht een woning gerealiseerd. De huidige woning en het bedrijfsgebouw gaan functioneren als bijgebouwen. Daarnaast worden nieuwe bijgebouwen gerealiseerd, waaronder een orangerie en een dierenverblijf voor hobbymatig gebruik. Aan de Vecht wordt een nieuwe steiger aangelegd. De boomgaard wordt geheel verwijderd, evenals de botenloods, de fruitstal en de tunnelkas.

De restanten van vroegere aanleg van Ouderhoek blijven behouden en worden in hun samenhang ingepast in de nieuwe aanleg. Vanwege de archeologische waarden wordt het nieuwe huis niet op de oorspronkelijke locatie teruggebouwd. De oude huisplaats wordt wel in de aanleg als accent in de aanleg herkenbaar gemaakt.

De tuinen/erven en verkeer- en parkeervoorzieningen bij de woonboten maken onderdeel uit van het plangebied, maar hier zullen geen wijzigingen plaatsvinden. Het jaagpad blijft in gebruik als een openbare recreatieve verbinding en wordt opgewaardeerd. Het overig deel van het plangebied wordt ingericht als een landschapspark. In de vol-

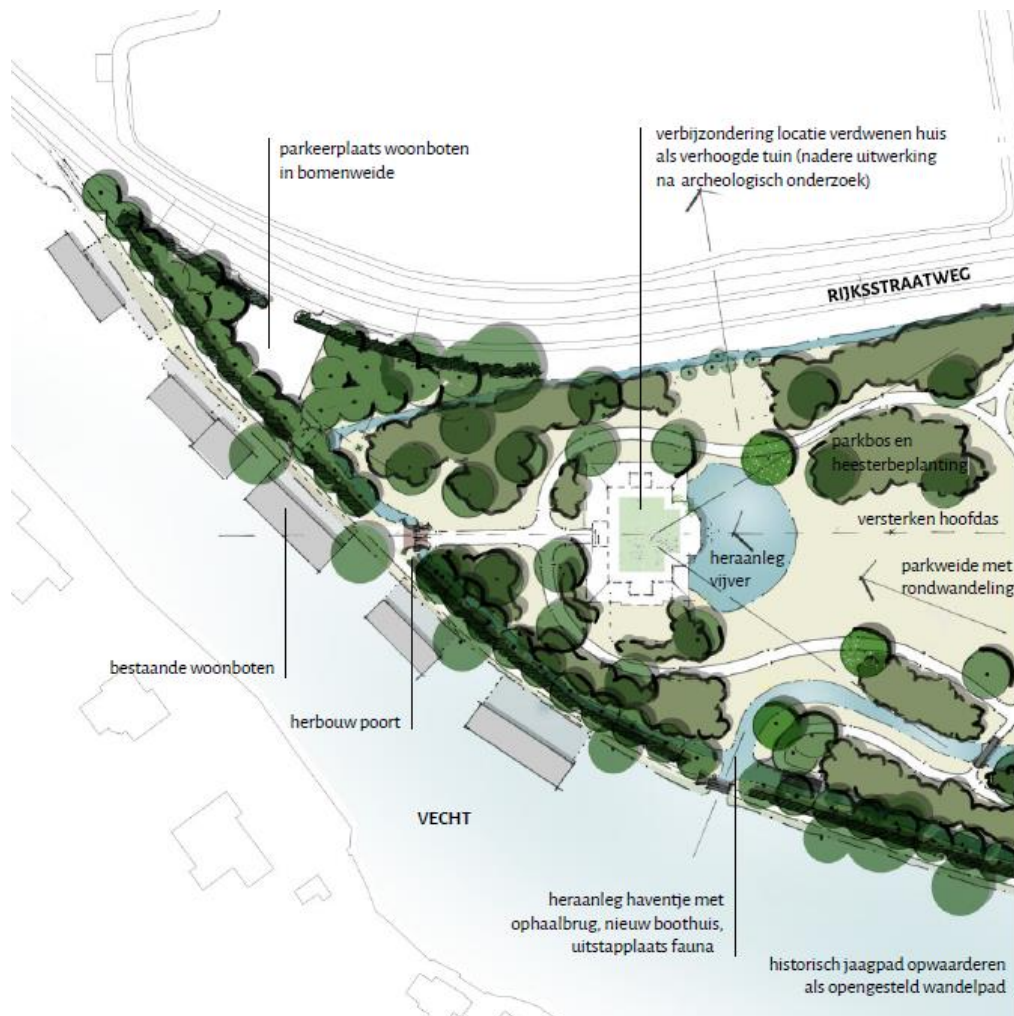
gende afbeeldingen zijn het voorlopig ontwerp van het inrichtingsplan opgenomen met twee uitsneden voor de leesbaarheid. Deze tekening is gedetailleerder te bekijken in de het bijgevoegde inrichtingsplan bij de regels en in het voorlopig ontwerp (bijlage 1).



Inrichtingsplan voorlopig ontwerp, bron: voorlopig ontwerp, Stichting in Arcadië



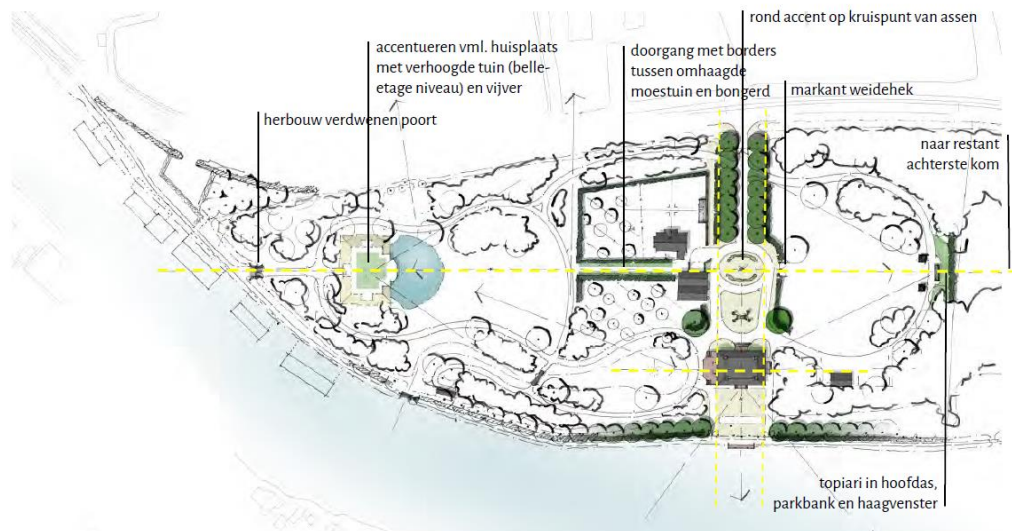
Uitsnede inrichtingsplan voorlopig ontwerp, bron: voorlopig ontwerp 17 maart 2021, Stichting in Arcadië



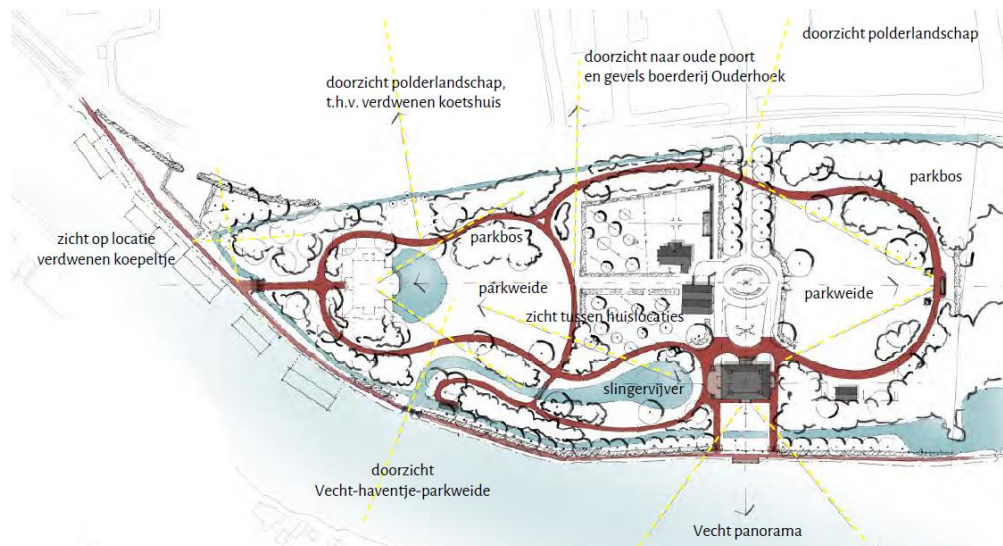
Uitsnede inrichtingsplan voorlopig ontwerp, bron: voorlopig ontwerp d.d. 17 maart 2021, Stichting in Arcadië

2.2.2 Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van de buitenplaats bestaat uit een oost-west georiënteerde hoofdas en een noord-zuid georiënteerde secundaire as. Hierbinnen heeft de toekomstige bebouwing een plek gekregen en het biedt de basis voor de landschappelijke inrichting. Een ander belangrijk element in de ruimtelijke structuur zijn de (rond)wandelmogelijkheden in het plangebied. Vanuit deze structuur zal de buitenplaats in de toekomstige situatie beleefd worden. Op de volgende afbeeldingen zijn beide ruimtelijke structuren weergegeven.



Ruimtelijke structuur (hoofdas en secundaire dwars-as), bron: voorlopig ontwerp d.d. 17 maart 2021, Stichting in Arcadië



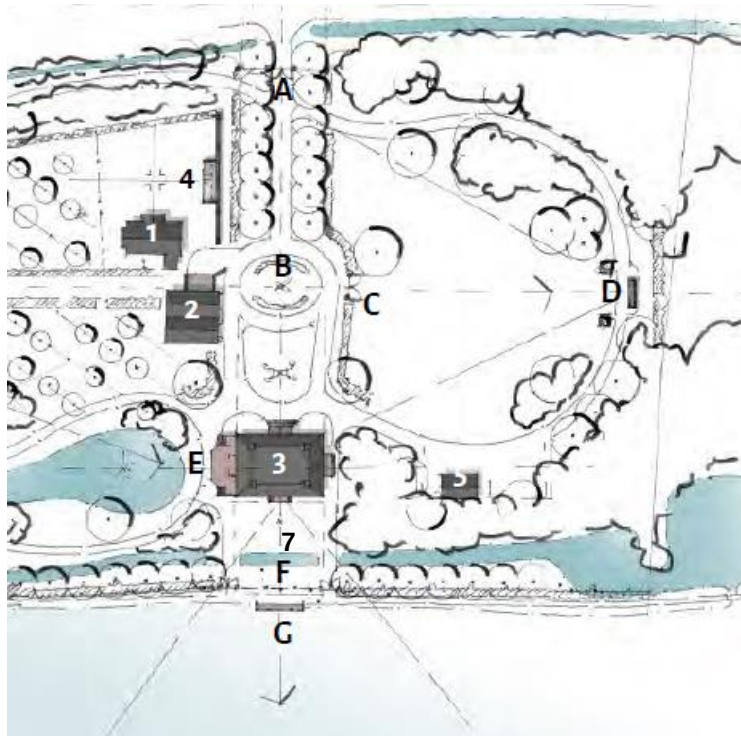
Ruimtelijke structuur (de rondwandeling), bron: voorlopig ontwerp d.d. 17 maart 2021, Stichting in Arcadië

2.2.3 **Bebouwing**

Op de volgende afbeelding is de toekomstige bebouwing in het plangebied weergegeven met nummers. Dit bestaat uit:

1. bijgebouw dat gebruikt gaat worden als mantelzorgwoning (in de huidige situatie de woning);
2. bijgebouw dat gebruikt gaat worden als schuur (in de huidige situatie het bedrijfsgebouw/ de schuur);
3. woning;
4. orangerie langs nieuwe tuinmuur;
5. dierenverblijf;
6. boothuis;
7. steiger.

Daarnaast zullen verschillende nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde gerealiseerd, zoals een toegangspoort, een parkbank, een tuinhek, een vechtstoep, twee bruggen.



Toekomstige bebouwing, bron: voorlopig ontwerp d.d. 17 maart 2021, Stichting in Arcadië

De nieuwe woning wordt een eigentijdse vertaling van een klassiek Vechtbuiten georiënteerd op de Vecht. De maximale bouwhoogte van de woning zal 15 meter bedragen, waarbinnen de realisatie van een gebouw met souterrain en maximaal 2 bouwlagen met kap mogelijk is. Het ontwerp van de woning wordt in de omgevingsvergunningfase uitgewerkt.

De verschillende bijgebouwen bestaan deels uit bestaande en deels uit nieuwe gebouwen. Ze hebben gezamenlijk een oppervlakte van maximaal 400 m².

2.2.4 Landschappelijke inrichting en beplanting

Aan de westzijde van de buitenplaats worden twee nieuwe vijvers aangelegd. Eén op de centrale as, met aansluitend een verhoogde tuin op de locatie van de voormalige huisplaats. En één vijver ten westen van de nieuwe woning, welke uitmondt in de Vecht.

De randen van het plangebied krijgen een besloten karakter, doordat hier parkbossen en boomgroepen worden gerealiseerd. Op verschillende plekken is echter een doorzicht mogelijk richting de Vecht en het agrarische gebied ten noorden van het plangebied. In het westelijk en oostelijk deel van de buitenplaats worden rondom de centrale as twee parkweides gerealiseerd. Deze worden van elkaar gescheiden door de tussenliggende bebouwing van de toekomstige mantelzorgwoning en schuur, met aansluitend een omhaagde boomgaard.

In de volgende afbeelding is de toekomstige beplanting in het plangebied weergegeven. In het voorlopig ontwerp zijn hiervoor streefbeelden beschreven.



Toekomstige beplanting, bron: voorlopig ontwerp d.d. 17 maart 2021, Stichting in Arcadië

2.2.5 Natuur

Het plangebied is geen onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland (NNN) en is ook niet gelegen binnen de gebiedsbescherming van de Groene Contour. Ouderhoek is niet (meer) gerangschikt onder de Natuurschoon-wet. Het plangebied heeft als modern fruitteeltbedrijf met commerciële laagstam-fruitbomen weinig natuurwaarden.

De plek leent zich wel voor de versterking van natuurwaarden in combinatie met de ontwikkeling van het parklandschap en de verbindende functie tussen de NNN gebieden aan weerszijden van de Vecht. Het plangebied zal een schakelfunctie vervullen tussen deze gebieden met natuurmaatregelen als uitstapplaatsen aan de westoever van de Vecht, lokbeplanting bij de uitstapplaatsen (schuilmogelijkheden, biotoop) en een plas-draszone.

Ten behoeve van de verbindende functie worden de volgende maatregelen genomen:

- aanleg fauna-uitstapplaatsen in combinatie met een plas-draszone langs de Vecht voor o.a. reeën, hazen en watervogels. De oevers van de bestaande vijver aan de noordzijde van het plangebied en de nieuwe vijver (met haventje) lenen zich voor deze maatregel vanwege de directe verbinding van het water met de Vecht. Bij de noordelijke vijver liggen langs de Vechtoever geen woonboten en is er relatief meer rust;
- aanleg van natuurvriendelijke oevers met voldoende dekking langs de Rijksstraatweg t.b.v. overgang.

Het inrichtingsplan voor Ouderhoek voorziet daarnaast in de realisatie van landschapselementen met natuurkwaliteiten en een verbetering van het beheer van bestaande landschapselementen (zie volgende afbeelding):

- I. Aanleg landschappelijke gradiënten door de aanleg van nieuwe oevers, plasdraszones en reliëf (m.b.v. vrijkomende grond bij aanleg vijvers);
- II. Aanleg en beheer van voortplantingswater (vijvers, sloten) voor reptielen, amfibieën, vissen;
- III. Aanplant nieuwe bomen en inpassing bestaande bomen: parkbos, parkbosranden, lanen, knotbomen en solitaire parkbomen. Zie hoofdstuk 6.5 (beplantingen en sortiment);
- IV. Aanleg en beheer bloem- en kruidenrijke vegetatie: parkweiden en bermen (jaagpad);
- V. Aanleg tuin- en parkaanleg met een diverse en rijke beplanting van bloeiende heesterbeplanting, vaste plantenborders, bloembedden, kruidentuin en hagen. Zie hoofdstuk 6.5 (beplantingen en sortiment);
- VI. Aanleg en beheer hoog- en halfstamboomgaard met daaronder bloem- en kruidenrijk hooi-land.

Het ontwerp voor de natuurmaatregelen zal in het kader van de omgevingsvergunning worden uitgewerkt.



Natuurmaatregelen, bron: voorlopig ontwerp, d.d. 17 maart 2021, Stichting in Arcadië

2.2.6 Verkeer en parkeren

De nieuwe buitenplaats wordt met één inrit ontsloten op de Rijksstraatweg. Deze inrit ligt op dezelfde locatie als de huidige inrit. Voor parkeren is voldoende ruimte op het terrein rondom de woning en gebouwen.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. De NOVI geeft richting aan grote en complexe opgaven waar Nederland voor staat. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Uitgangspunt van de NOVI is dat Nederland staat voor grote en complexe opgaven die zowel lokaal als regionaal, nationaal als internationaal spelen. Deze opgaven als klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken. Daarbij is Omgevingskwaliteit het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. NOVI stelt daartoe als aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Op die manier zullen de volgende vier prioriteiten worden aangepakt:

- 1 Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- 2 Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- 3 Sterke en gezonde steden en regio's;
- 4 Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier prioriteiten geldt dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen.

De afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond: een 'omgevingsinclusieve benadering'. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

- 5 Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
- 6 Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
- 7 Afwentelen wordt voorkomen. Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

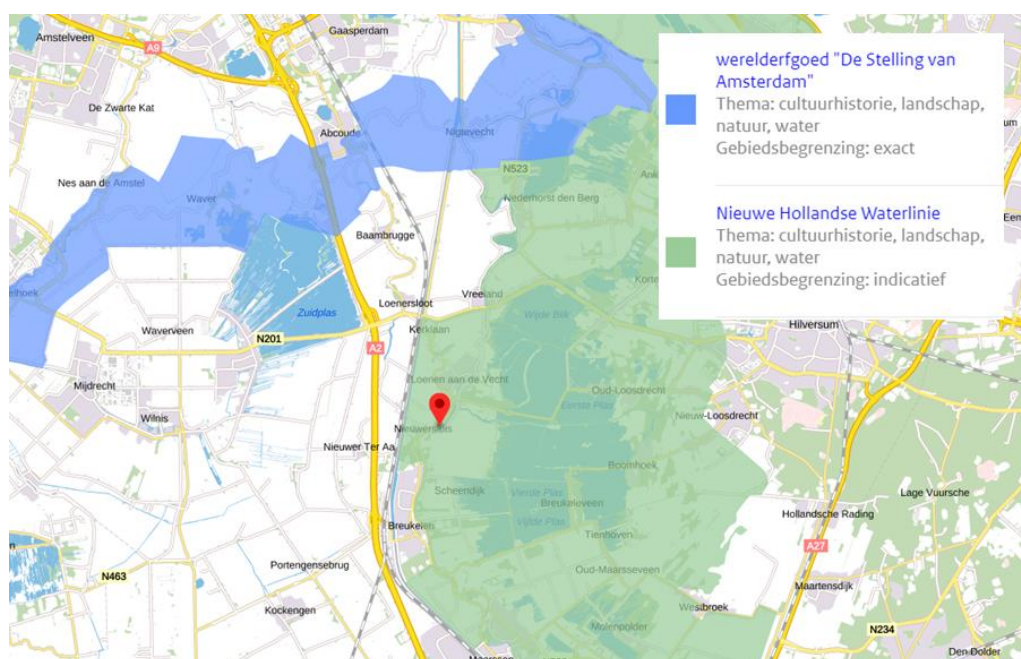
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Natuurnetwerk Nederland (NNN voorheen Ecologische Hoofdstructuur) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het

Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke druk.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk een 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in haar beleid. In toelichting paragraaf 3.1.2 wordt op de ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan.

Toetsing

De ontwikkeling voorziet in een combinatie van functies die met aandacht voor het de kenmerken en identiteit van een gebied vormgegeven is. Het plangebied valt binnen de begrenzing van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) (zie volgende afbeelding). In het Barro is geregeld dat voor erfgoed van uitzonderlijke waarde (de NHW) de provincie in een verordening de kernkwaliteiten moet uitwerken, objectiveren en regels moet stellen voor de instandhouding en versterking van deze kernkwaliteiten.



Uitsnede kaart 7 van het Barro (erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde) met aanduiding plangebied (rode pion), bron: ruimtelijkeplannen.nl

In paragraaf 3.2.1 is het voorliggende plan getoetst aan de provinciale verordening van Utrecht en wordt geconcludeerd dat het voorliggende bestemmingsplan past binnen het beleid dat hierin is opgenomen.

Het plan valt niet binnen de reikwijdte van andere onderwerpen uit het NOVI of het Barro. Het plan is hierdoor niet strijdig met het rijksbeleid dat hierin is opgenomen.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt: *De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt,*

bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Toetsing

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van een buitenplaats en de verplaatsing van een woning mogelijk. Er worden geen nieuwe woningen of andere stedelijke functies toegevoegd. De ladder voor duurzame verstedelijking is voor het voorliggende plan daarom niet van toepassing.

3.1.3 Conclusie rijksbeleid

Het voorliggende plan is niet in strijd met de nationale belangen uit het SVIR of het Barro. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 heeft Provinciale Staten de Omgevingsvisie provincie Utrecht (OPV) vastgesteld. In de Omgevingsvisie legt de provincie het ruimtelijke beleid voor de periode tot 2050 vast. Het nieuwe ruimtelijke beleid heeft als hoofdvraag: 'Hoe willen wij dat onze provincie er in 2050 er uit ziet?'. In de omgevingsvisie komen de volgende aspecten aan de orde:

- Woningbouw in principe binnen steden en dorpen en rondom knooppunten;

- De beschikbare ruimte meervoudig gebruiken;
- Het vergroten van de duurzaamheid;
- Specifiek in spelen op wat gebieden nodig hebben.

In de Omgevingsvisie ligt de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast. Dat is inclusief sociale aspecten die fysiek neerslaan, zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. De Omgevingsvisie vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening. In de omgevingsvisie worden groen, water, energie, bebouwing, infrastructuur, cultuurhistorie en landelijk gebied in onderlinge samenhang gezien. Hiermee wordt ruimte geboden voor duurzaam gebruik en ontwikkeling, voor sociale samenhang en wordt zorg gedragen voor behoud of verbetering van kwaliteit in de Utrechtse leefomgeving.

In het omgevingsbeleid worden staan twee centrale uitgangspunten centraal:

- kiezen gebiedsgericht voor integrale, toekomstgerichte oplossingen waarmee de Utrechtse kwaliteiten per saldo behouden of versterken, zo nodig met compenserende maatregelen.
- concentreren en combineren van nieuwe ontwikkelingen, om zorgvuldig om te gaan met schaarse ruimte en kwaliteiten en door ontwerp en innovatie te stimuleren. Er blijft ook ruimte beschikbaar voor lokale opgaven.

Toetsing

Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie wijst uit dat in het plangebied een aantal provinciale belangen spelen. Navolgend wordt hier op ingegaan.

Aantrekkelijke landschappen

Het plangebied behoort tot het landschapstype Groene Hart en kent de volgende kernkwaliteiten:

1. openheid
2. (veen)weidekarakter, inclusief strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.
3. landschappelijke diversiteit
4. rust en stilte

Het voorliggende plan wordt in de volgende paragraaf (3.2.2.) getoetst aan deze kernkwaliteiten.

Toegankelijke cultuur en waardevol erfgoed

Landgoed Ouderhoek is gelegen binnen de gebiedsbegrenzing van de Hollandse Waterlinies en het valt binnen de Historische buitenplaatszone. Hiervoor zijn regels opgenomen in de omgevingsverordening. In paragraaf 3.2.2. wordt het voorliggende plan hieraan getoetst.

Milieu en gezondheid

Landgoed Ouderhoek is gelegen in de Groenblauwe structuur. De groenblauwe structuur richt zich op een gezonde leefomgeving, klimaatbestendige leefomgeving, natuur/biodiversiteit en recreatie, en die passen bij het bodem- en watersysteem. Met het inrichtingsplan voor het landgoed wordt invulling gegeven aan deze aspecten.

3.2.2 *Omgevingsverordening provincie Utrecht*

De interim omgevingsverordening (IOVPU) is op 10 maart 2021 vastgesteld. In de verordening zijn instructieregels opgenomen die in acht genomen moeten worden bij het maken van nieuwe ruimtelijke plannen. Op deze manier kan het provinciale ruimtelijke beleid ook daadwerkelijk gerealiseerd worden. Hieronder worden de meest belangrijke instructieregels behandeld.

Toetsing

Binnen de IOVPU geldt voor het plangebied dat het is gelegen binnen de Hollandse Waterlinies en de Historische buitenplaatszone binnen het landschapstype Groene Hart. Navolgend wordt ingegaan op de voor deze ontwikkeling relevante regels uit de IOVPU.

Artikel 7.2 Instandhouding en versterking (Voorlopige Lijst) UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies

Het bestemmingsplan dat betrekking heeft op de Hollandse Waterlinies neemt de uitzonderlijke universele waarde van de Hollandse Waterlinies in acht en richt zich op de instandhouding en versterking daarvan.

Het inrichtingsplan voor buitenplaats Ouderhoek is getoetst aan de UNESCO Nieuwe Hollandse Waterlinie en hierbij zijn eventuele knelpunten en kansen die het militair erfgoed heeft voor de ontwikkeling van de buitenplaats heeft in beeld gebracht³. Deze toets is als bijlage bij het plan gevoegd. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen inrichting van Ouderhoek niet in conflict is met de (voorlopige) aanwijzing van de Nieuwe Hollandse Waterlinie als UNESCO werelderfgoed en levert een bijdrage aan de herkenbaarheid en beleefbaarheid van de in het landschap bewaard gebleven 18e en 19e eeuwse militaire structuur.

Artikel 7.7 Beschermen en benutten van de cultuurhistorische hoofdstructuur

De cultuurhistorische hoofdstructuur bestaat uit vijf gebieden waaronder de Historische buitenplaatszone. In de Cultuurhistorische hoofdstructuur dient rekening gehouden te worden met de waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur en de bescherming en benutting van deze waarden.

Door de realisatie van een buitenplaats op de locatie van een voormalige buitenplaats wordt een bijdrage geleverd aan een cultuurhistorische en landschappelijke waarde van de Historische buitenplaatszone.

Artikel 7.9

Zoals eerder aangegeven maakt het plangebied onderdeel uit van het landschap van het Groene Hart. In de IOVPU is vastgelegd dat de kernkwaliteiten van het landschap niet onevenredig mogen worden aangetast.

³ Ouderhoek te Nieuwersluis, herontwikkeling voormalige buitenplaats, toetsing UNESCO Nieuwe Hollandse Waterlinie, Stichting in Arcadië, 22 oktober 2019.

Deze kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van het Groene Hart verschillende accenten. Een uitgebreidere beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten zijn opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen. De provincie vraagt gemeenten en initiatiefnemers bij ontwikkelingen hiervan gebruik te maken.

In de kwaliteitsgids is beschreven dat het Groene Hart bestaat uit twee families van landschappen: zones (hoger gelegen, kleinschalig, meer besloten) en velden (nat, laaggelegen en open), die elk een fundamenteel andere structuur hebben. In paragraaf 2.1.1 is het landschaps-DNA van de omgeving van het plangebied beschreven. Hieruit is af te leiden dat het plangebied in een zone ligt, namelijk in een gebied dat binnen de directe invloed van de rivier de Vecht ligt. Deze zone is meer besloten, heeft meer bebouwing en opgaande beplanting en oogt daardoor kleinschaliger. De realisatie van de buitenplaats met opgaande beplanting en doorzichten, past binnen de kernkwaliteiten van dit deelgebied.

Artikel 2.10 Instructieregel overstroombaar gebied

De locatie is in de IOPVU aangewezen als overstroombaar gebied. De provincie wil in deze gebieden goed voorbereid zijn op eventuele overstromingen. Voor het binnendijks ontwikkelen van kwetsbare en vitale objecten, woonwijken en bedrijventerreinen moet een ruimtelijk besluit bestemmingen en regels bevatten die rekening houden met overstromingsrisico's. Voorliggend plan voorziet met de realisatie van de buitenplaats en als onderdeel hiervan de verplaatsing van een woning, niet in de toevoeging van een nieuw kwetsbaar object. In het voorliggende bestemmingsplan zijn daarom geen bestemmingen en regels opgenomen met betrekking tot overstromingsrisico's.

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

De realisatie van de buitenplaats past binnen het door de provincie opgestelde beleid in de OPV en IOPVU.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Focus op morgen – Toekomstvisie Stichtse Vecht 2013-2040

De gemeenteraad heeft de toekomstvisie 'Focus op morgen' op 29 januari 2013 vastgesteld. De toekomstvisie bevat vier hoofddelen:

- een beschrijving van de kernkwaliteiten van Stichtse Vecht;
- inzicht in de trends en ontwikkelingen waarvoor de gemeente zich gesteld ziet;
- de opgaven en kansen voor de toekomst;
- het gevolg geven aan de visie en het verder ontwikkelen van deelvisies op Stichtse Vecht.

Behoud van het landschap met haar eeuwenoude buitenplaatsen en ontginningensstelsel wordt gezien als cruciale opgave voor de toekomst. Het landschap geeft Stichtse Vecht identiteit en toekomstwaarde. Voor het dragen van de kosten van landschapsontwikkeling zal naar nieuwe vormen van financiering moeten worden gezocht. De gemeente wil in de toekomst beperkt bouwen toelaten, waarbij het buitengebied zoveel mogelijk wordt ontzien.

Toetsing

Het voorliggende plan maakt de realisatie van een nieuwe buitenplaats mogelijk op de locatie van een fruitteeltbedrijf. De boomgaard maakt geheel plaats voor een landschappelijke inrichting van het terrein, met parkweides, bosschages en waterpartijen. Met deze landschapsontwikkeling wordt bijgedragen aan het behoud van het landschap en hiermee aan de opgaven uit de toekomstvisie.

De (markante) woning wordt op een nieuwe locatie op het terrein gerealiseerd en de huidige woning en het bedrijfsgebouw worden in gebruik genomen als bijgebouw. Op het terrein ontstaat hierdoor enige toename van bebouwing, maar niet van het aantal woningen. De toename van de hoeveelheid bebouwing maakt dat landschapsontwikkeling op deze locatie financieel mogelijk wordt. De ontwikkeling sluit hierdoor aan op het beleid in de toekomstvisie.

3.3.2 Trendlijnen Stichtse Vecht

In 2021 wordt de Omgevingswet van kracht. Stichtse Vecht bereidt zich hierop voor. In de nieuwe wet is vastgelegd dat alle gemeenten voor hun hele grondgebied een omgevingsvisie moeten opstellen. Dit is een strategische visie voor de lange termijn voor de gehele fysieke leefomgeving. Dit is de samenvatting van het trendlijnenrapport dat is opgesteld als onderlegger voor de omgevingsvisie.

Het trendlijnenrapport is in 2019 in opdracht van de gemeente Stichtse Vecht opgesteld. Het rapport laat zien hoe het grondgebied van Stichtse Vecht zich door de wisselwerking van mens en natuur heeft ontwikkeld. Het geeft inzicht in de manier waarop het verleden doorwerkt in de huidige leefomgeving. Dit zijn de trendlijnen van Stichtse Vecht die het vertrekpunt voor de toekomst vormen. De trendlijnen helpen om weloverwogen keuzes te maken in de omgevingsvisie, vanuit de eigen kracht en cultuurhistorische rijkdom van de gemeente Stichtse Vecht.

Toetsing

Het plangebied ligt binnen het gebied dat in het trendlijnenrapport wordt aangeduid als de 'langzame Vecht'. De 'langzame Vecht' heeft een kleinschalig landschap met een afwisseling van dorpen, buitenplaatsen, kastelen en boerderijen. Hier is sprake van een sterke verwevenheid van functies (wonen, werken en recreatie) die zich aan de rivier vestigden, het omliggende landschap en de Vecht. Zo is er bijvoorbeeld een sterke oriëntatie van de dorpen en de buitenplaatsen op de Vecht en zijn er zichtlijnen en doorlopende landschappelijke structuren van de buitenplaatsen en de waterlinies richting de omgeving. De herinrichting van het plangebied past binnen het karakter van deze omgeving, door de realisatie van een buitenplaats met woonfunctie aan de Vecht.

Daarnaast raakt de ontwikkeling van het plangebied aan de trendlijnen Watersysteem en Waterlinie. In paragraaf 3.1.1 van deze toelichting is al ingegaan op de ligging van het plangebied binnen de Nieuwe Hollandse waterlinie en in paragraaf 3.2.1 is geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciale beleid voor militair erfgoed de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Daarmee wordt in dit plan voldoende rekening gehouden met de uitzonderlijke kenmerken van dit gebiedstype.

Door de ligging van het plangebied aan de oevers van de Vecht, is ook de trendlijn voor watersystemen op de ontwikkeling van toepassing. Langs de rivieren is een relatief lage ruimtelijke dynamiek; het historische cultuurlandschap is nog steeds goed te herkennen. Dit landschap is gelaagd, pittoresk en kleinschalig van karakter. De herinrichting van de buitenplaats sluit aan op deze uitgangspunten door de cultuurhistorische kenmerken van het gebied in stand te laten en versterken.

3.3.3 Landschapsontwikkelingsplan Breukelen - Loenen

Het landschapsontwikkelingsplan betreft het buitengebied van de voormalige gemeenten Loenen en Breukelen. Het landschapsontwikkelingsplan bevat een visie, waarin een belangrijk uitgangspunt het behoud van het landelijk karakter van dit unieke landschap in het Groene Hart is. Voor een vitaal landschap zijn echter wel ontwikkelingen nodig en wenselijk. De visie geeft voor nieuwe ontwikkelingen landschappelijke randvoorwaarden aan.

Een belangrijk doel van het landschapsontwikkelingsplan 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 verschillende deelgebieden binnen de gemeentes voorop. Het landschapsontwikkelingsplan is een integraal plan en besteedt aandacht aan alle aspecten van het landschap, uiteenlopend van cultuurhistorie tot agrarisch en recreatief gebruik.

Het plangebied ligt in het stroomruggenlandschap Vecht-Zuid. In het landschapsontwikkelingsplan zijn voor dit gebied de volgende doelstellingen geformuleerd:

- behouden en versterken van de ruimtelijke samenhang en de grote historische waarden van de Vechtzone;
- geleiden bebouwing en de fraaie beeldkwaliteit door goed RO-beleid en handhaving;
- versterken van de natuurwaarden horend bij de Vecht en de stroomruggronden;
- droge ecologische verbindingen tussen landgoedbossen (aan de achterzijde);
- extensivering agrarisch gebruik graslanden op landgoederen;
- behoud agrarisch landschap ter plekke van doorzichten;
- geleiden recreatief gebruik en verbeteren recreatieve toegankelijkheid;
- natte ecologische verbinding over de Vecht.

Langs de oevers van de Vecht ligt net als in het noordelijke deel een meervoudige opgave, het verder ontwikkelen, evalueren en beheren van natuurvriendelijke oevers, verbeteren van de beeldkwaliteit van de oevers (uitzichten, geen dichte afschermende beplantingen of hekken), het ontwikkelen van enkele openbare oevers en het plaatselijk herstellen van de jaagpaden.



Uitsnede algemene visiekaart landschapsontwikkelingsplan Breukelen – Loenen, met aanduiding plangebied (rode cirkel)

Toetsing

Het voorliggende plan ziet op de realisatie van een nieuwe buitenplaats. Het is een particulier initiatief voor landschapsontwikkeling aansluitend op de Vecht, waarmee op verschillende manieren wordt bijgedragen aan de doelstellingen uit het landschapsontwikkelingsplan. Door de realisatie van een buitenplaats op de locatie van een voormalige buitenplaats wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke samenhang en cultuurhistorische en landschappelijke waarde van de Vechtdalzone. Het beëindigen van het fruitteeltbedrijf en de toekomstige landschappelijke inrichting die hiervoor terugkomt, wordt tevens een bijdrage geleverd aan de natuurwaarde van het plangebied. De recreatieve toegankelijkheid wordt vergroot, door het opwaarderen van het openbaar toegankelijk jaagpad dat door het plangebied loopt.

3.3.4 Welstand Stichtse Vecht 2013

Het welstandsbeleid voor de gemeente Stichtse Vecht is vastgelegd in de Welstandsnota Welstand Stichtse Vecht 2013. In de welstandsnota wordt per gebied en object aangegeven welke welstandscriteria van toepassing zijn. Het plangebied ligt binnen de Vechtzone.

De Vechtzone een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijk structuurelementen en de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in een groene omgeving. Voor de volkstuinen ten noorden van Oud-Zuilen is een soepele beoordeling op zijn plaats. 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.

Toetsing

Het voorliggende plan ziet niet op de sloop van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. In de omgevingsvergunningfase zal het ontwerp van de toekomstige bebouwing worden uitgewerkt. Hierbij zal rekening worden gehouden met het welstandsbeleid van de gemeente Stichtse Vecht voor de Vechtzone.

3.3.5 Omgevingsvisie Stichtse Vecht

Tijdens het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is de omgevingsvisie Stichtse Vecht op 1 juni 2021 in ontwerp gebracht. De omgevingsvisie is voor de gemeente een van de belangrijkste beleidsinstrumenten onder de Omgevingswet. Hierin wordt de langetermijnvisie vastgelegd. De omgevingsvisie is het centrale instrument. De Ontwerp Omgevingsvisie Stichtse Vecht staat niet op zichzelf, maar is geënt op het nationale, provinciale en regionale beleid.

Voor de omgevingsvisie Stichtse Vecht zijn bij de start drie overkoepelende opgaven geformuleerd:

- Aantrekkelijke, bereikbare en gezonde leefomgeving voor wonen, werken en recreëren;
- Versterken van de kwaliteit van cultuurhistorie, landschap en natuur;
- Inspelen op klimaatverandering en ruimte maken voor de energietransitie.

Uit het proces met de samenleving en de betrokkenen van de gemeente is een behoorlijke lijst met actuele onderwerpen naar voren gekomen waar de omgevingsvisie op in zou moeten gaan. Hieruit hebben we de rode draad van spelende thema's en opgaven gedestilleerd. Het gaat om de volgende opgaven en verantwoordelijkheden:

- Gezondheid voor iedereen;
- Ruimte voor de verstedelingsopgaven (wonen en werken);
- Goede bereikbaarheid in een steeds vollere regio;
- Prettig leven in de kernen;
- Ruimte voor recreatie;
- Toekomstbestendig vitaal platteland;
- Werken aan klimaatverandering.

Toetsing

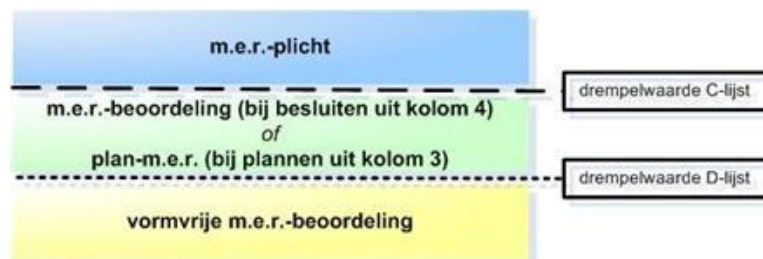
Het voorliggende plan ziet op de realisatie van een nieuwe buitenplaats. Het is een particulier initiatief voor landschapsontwikkeling aansluitend op de Vecht, waarmee op verschillende manieren wordt bijgedragen aan het versterken van de kwaliteit van cultuurhistorie, landschap en natuur. Door de realisatie van een buitenplaats op de locatie van een voormalige buitenplaats wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke samenhang en cultuurhistorische en landschappelijke waarde van de Vechtdalzone. De recreatieve toegankelijkheid wordt vergroot, door het opwaarderen van het openbaar toegankelijke jaagpad dat door het plangebied loopt, hiermee wordt bijgedragen aan een aantrekkelijke, bereikbare en gezonde leefomgeving voor recreëren.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

Algemeen

In het Besluit m.e.r. staat wanneer een m.e.r. of (vormvrije) m.e.r.-beoordeling aan de orde is. De activiteit die het project mogelijk maakt en het besluit over de activiteit zijn daarbij bepalend. In de onderdelen C en D in de bijlage bij het Besluit m.e.r. (hierna: C- en D-lijst) staat of sprake is van m.e.r.-plicht of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht. Per categorie van activiteiten is een drempelwaarde voor de omvang van de activiteit gegeven.



Schema m.e.r.-plicht vanwege Besluit m.e.r.
(Bron: www.infomil.nl)

Bovenstaande afbeelding laat zien dat wanneer een besluit over een activiteit die boven de C-drempel blijft voor dat besluit een m.e.r.-plicht geldt. Tussen de C- en D-drempel geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Als een activiteit onder de drempelwaarden blijft uit onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r., betekent dit echter niet dat er geen beoordeling meer nodig is. De drempelwaarden zijn namelijk indicatieve waarden (zie artikel 2, lid 5, onder b van het Besluit m.e.r.). Dit betekent concreet dat wanneer de omvang van de activiteit onder de drempelwaarden blijft, het bevoegd gezag zich ervan moet vergewissen of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, waarbij in het bijzonder moet worden nagegaan of sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling.

Onder de D-drempel moet het bevoegd gezag dus via een vormvrije beoordeling nagaan of een formele m.e.r.-beoordeling nodig is. Dit ziet op de besluiten op grond waarvan de activiteit direct kan worden uitgevoerd.

- In een m.e.r.-beoordeling bekijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Als dat zo is, moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Het bevoegd gezag mag de m.e.r.-beoordelingsprocedures ook overslaan en direct de m.e.r.-procedure volgen;
- Ook in de vormvrije m.e.r.-beoordeling bekijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Deze beoordeling is vormvrij: de wet schrijft geen procedure voor. Als belangrijke nadelige gevolgen niet zijn uit te sluiten, dan moet de formele m.e.r.-procedure worden doorlopen. Uiteraard kan ook direct voor een m.e.r. gekozen worden.

Voor plannen, die een kader vormen voor een activiteit waarvoor op grond van de bijlage bij het Besluit m.e.r. een m.e.r. moet worden doorlopen dan wel een formele m.e.r.-beoordeling moet worden opgesteld, moet een planMER worden opgesteld.

Toetsing

Het bestemmingsplan voorziet in functieverandering van een agrarisch bedrijf (fruitteelt) naar een buitenplaats. In de D-lijst, onderdeel D9 van de bijlagen van het Besluit m.e.r. zijn een landinrichtingsproject dan wel een wijziging of uitbreiding daarvan de volgende drempelwaarden opgenomen:

- een functiewijziging met een oppervlakte van 125 hectare of meer van water, natuur, recreatie of landbouw;
- vestiging van een glastuinbouwgebied of bloembollenteeltgebied van 50 hectare of meer.

De oppervlakte van de nieuwe buitenplaats blijft met circa 3,7 hectare ver beneden de drempelwaarden. Om die reden is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld⁴. De aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in de bijlagen. Uit deze beoordeling blijkt dat er geen milieueffect optreedt. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.- (beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

Op basis van het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer dient in een m.e.r.-beoordelingsbesluit te worden genomen door het bevoegd gezag (college). Het m.e.r. besluit zal te zijner tijd aan deze toelichting worden toegevoegd.

Conclusie

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd voor de realisatie van een buitenplaats aan de Rijksstraatweg 68 in Nieuwersluis. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen effect optreedt. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.- (beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

4.2 Bodem

Algemeen

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie toestaat. Daarnaast geldt dat de bodemkwaliteit invloed kan hebben op de financiële haalbaarheid als blijkt dat de bodem gesaneerd moet worden.

⁴ Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling Buitenplaats Ouderhoek, SAB, 19 mei 2020, kenmerk 190267.

Toetsing

Ter plaatse van het plangebied is een bodemonderzoek⁵ uitgevoerd. Uit het onderzoek volgen de volgende conclusies:

- de bodem op de locatie bevat in de bovengrond in verschillende gradaties baksteen (sporen);
- de bovengrond van het toekomstige erf is licht verontreinigd met lood, kwik en (plaatselijk)PCB;
- in de toplaag van het gehele gebied is in één van de mengmonsters een licht verhoogd gehalte DE aangetroffen. In de overige mengmonsters zijn geen verhoogde gehalten OCB's aangetroffen;
- in de ondergrond van het nieuwe erf zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium;
- de hypothese 'onverdacht' voor het nieuwe erf dient verworpen te worden, echter de onderzoeksinspanning hoeft niet aangepast te worden;
- de hypothese 'verdacht' voor het totale plangebied dient aangenomen te worden, echter de onderzoeksinspanning hoeft niet aangepast te worden.

Geconstateerd wordt dat het terrein op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.3 Ecologie

Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

⁵ Verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740, Rijksweg 68 Nieuwersluis, De Kliniker Milieu, 9 april 2020.

Quick scan natuur

Ter plaatse van het plangebied is een quick scan natuur⁶ uitgevoerd, om te onderzoeken of het project van invloed is op natuurwaarden en beschermde soorten en of de ontwikkeling niet in strijd is met de provinciale verordening of de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Uit de quick scan blijkt dat Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen in de buurt van het plangebied ligt. Door de afstand tot het Natura 2000-gebied en de kleinschaligheid van de ontwikkeling zijn verstoringen echter op voorhand uitgesloten. De bescherming van Natura 2000 staat de ontwikkeling niet in de weg en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

Verder blijkt uit de quick scan dat in het plangebied geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving. Uit de quick scan blijkt verder dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield.

In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg.

Daarnaast zijn mogelijk enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Het betreft nestlocaties van de ringslang. Er kan gewerkt worden conform een ecologisch werkprotocol om verstoring van eventueel aanwezige nestlocaties van de ringslang te voorkomen. Alternatief kan aan de hand van aanvullend ecologisch onderzoek vastgesteld worden of de ringslang inderdaad in het plangebied aanwezig is. Verder wordt geadviseerd om tijdens de werkzaamheden eventuele ondiepe poelen op braakliggend terrein zo snel mogelijk te dempen om eventuele nieuwvestiging van de rugstreeppad te voorkomen.

Nestplaatsen van vogelsoorten waarvan het nest jaarrond is beschermd worden niet verwacht. Nader onderzoek naar deze soorten is niet nodig en de bescherming van deze soorten staat de ontwikkeling niet in de weg.

⁶ Quickscan natuur Nieuwersluis, Buitenplaats Ouderhoek, SAB, kenmerk: 190267, 23 januari 2020.

Bescherming houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Ecologisch werkprotocol

In verband met de mogelijk aanwezige nestlocaties van de ringslang is een ecologisch werkprotocol⁷ opgesteld. De werkzaamheden zullen worden uitgevoerd conform dit ecologisch werkprotocol om verstoring van nestlocaties van de ringslang te voorkomen.

Stikstofonderzoek

Om te bepalen of er sprake is van effecten op Natura 2000-gebieden is een onderzoek stikstofdepositie⁸ uitgevoerd. Het plangebied ligt op ongeveer 2 kilometer van Natura 2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen', op ongeveer 7 kilometer van Natura 2000-gebied 'Botshol', op ongeveer 10 kilometer van Natura 2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haack' en op ongeveer 11 kilometer van Natura 2000-gebied 'Naardermeer'. In Natura 2000-gebieden zijn habitattypen aanwezig die gevoelig zijn voor de verzurende en vermestende werking van stikstofdepositie. Om in het kader van een mogelijke vergunningaanvraag Wet natuurbescherming te onderzoeken wat de stikstofdepositie is tijdens de bouwphase is een stikstofberekening uitgevoerd met het programma Aerials.

Uit de uitgevoerde berekeningen voor de referentiesituatie blijkt dat de huidige activiteiten een depositie van maximaal 0,14 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden tot gevolg hebben. Deze activiteiten stoppen, waarmee een afname aan depositie plaatsvindt.

Geconcludeerd wordt dat de nu gehanteerde grenswaarde van de stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j in de aanlegfase middels intern salderen niet wordt overschreden; significante effecten op stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

De nieuwbouw wordt gasloos opgeleverd en heeft geen extra verkeersaantrekkende werking. Daarmee zal er in het gebruik geen wijziging plaatsvinden t.o.v. de huidige situatie die zorgen voor extra stikstofuitstoot.

Geconcludeerd wordt dat door de ontwikkeling de stikstofdepositie ten opzichte van de referentiesituatie afneemt. Significante negatieve effecten vanwege het plan worden derhalve uitgesloten. Er is geen vergunning ten behoeve van de Wet natuurbescherming benodigd.

⁷ Ecologisch werkprotocol Buitenplaats Ouderhoek, SAB, kenmerk: LEEU/190257, 10 mei 2021.

⁸ Onderzoek stikstofdepositie, Landgoed Ouderhoek, SAB, kenmerk: 190267, 7 juni 2021.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening, gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

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

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Kenmerkend voor deze milieuaspecten is dat de belasting op grotere afstand van de bron afneemt. Daarnaast is de mate waarin een bedrijfstype personen- en/of goederenverkeer aantrekt, mede bepalend voor de mate van hinder. Onderstaande tabel geeft inzicht in het verband tussen de (richt)afstand en de milieucategorie.

Richtafstand	Milieucategorie
10 m	1
30 m	2
50 m	3.1
100 m	3.2
200 m	4.1
300 m	4.2

De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk en kunnen zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Gemengd gebied is volgens de VNG-brochure een gebied met matige tot sterke functiemenging. De brochure geeft als voorbeeld lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid of gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur (grote wegen) gelegen zijn.

Onderhavig plangebied ligt in overwegend agrarisch gebied en er is daarom geen sprake van sterke functiemenging. Er kan geen afstandstap terug worden gedaan.

Toetsing

Bij het voorliggende plan is sprake van de verplaatsing van een gevoelige functie (woning) in de zin van het aspect bedrijven en milieuzonering. Daarnaast blijft de huidige woning in gebruik als mantelzorgwoning (ook een gevoelige functie). In de directe omgeving van het plangebied komen voornamelijk agrarische bedrijven en een buitenplaats voor. Er is geen sprake van sterke functiemenging en er kan daarom geen afstandstap terug worden gedaan.

In de omgeving van het plangebied liggen verschillende veehouderijen. Met betrekking tot veehouderijen wordt niet getoetst aan de richtafstanden uit de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', maar aan de wet geurhinder en veehouderij. Deze toetsing is opgenomen in paragraaf 4.6. Geconcludeerd wordt dat het aspect geur geen belemmeringen vormt ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

Binnen een afstand van 50 meter van het plangebied zijn geen fruitteeltbedrijven of boomkwekerijen aanwezig of toegestaan die gewasbeschermingsmiddelen gebruiken.

In de omgeving van het plangebied komen geen andere hinder veroorzakende functies voor. Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat het voorliggende plan geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.5 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 Stichtse Vecht

In de Voorjaarsnota 2016 heeft de gemeenteraad van Stichtse Vecht 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 zonneenergie 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.

Toetsing

Aardgasvrij bouwen (wet VET) is de norm. In de wet voortgang energietransitie is bepaald dat per 1 juli 2018 de nieuw te bouwen bouwwerken niet meer aangesloten worden op het gasnet. De nieuw te bouwen woning zal voldoen aan de wettelijke vereisten en tevens voldoen aan de gemeentelijke vereisten op het gebied van duurzaamheid.

Met de nieuw te bouwen woning ontstaat in het plangebied een uitgelezen kans tot verduurzaming, waarbij gebruik kan worden gemaakt van bovengenoemde opties voor verduurzaming. Daarnaast zorgt de functieverandering zelf ook voor een verduurzaming. De fruitboomgaard maakt plaats voor een buitenplaats, wat onder andere een besparing van water en energie op zal leveren. Daarnaast zijn in het inrichtingsplan op de buitenplaats veel groen en waterpartijen voorzien.

4.6 Geur

Algemeen

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader is als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) geldt een maximale geurbelasting op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand voor veehouderijen ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De wet beschrijft in artikel 3 de maximale norm voor geurbelasting van een veehouderij ten opzichte van een gevoelig object (zoals een woning) in vier situaties, deze zijn weergegeven in de volgende tabel.

	binnen bebouwde kom	buiten bebouwde kom
concentratiegebieden	3,0 (in ou/m ³)	14,0 (in ou/m ³)
niet-concentratiegebieden	2,0 (in ou/m ³)	8,0 (in ou/m ³)

Geurnormen Wet geurhinder en veehouderij

Voor veehouderijen met diercategorieën waarvoor geen emissiefactor is vastgesteld geldt op grond van artikel 4 van de wet een minimumafstand ten opzichte van een geurgevoelig object. Binnen de bebouwde kom is deze minimumafstand 100 meter en daarbuiten 50 meter. Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij gelden niet de maximale geurbelastingen, maar gelden ook deze minimumafstanden.

Verder moet op grond van artikel 5 van de Wgv een minimale afstand tussen de gevel van een geurgevoelig object en de gevel van het dierenverblijf worden aangehouden. Deze afstand bedraagt ten minste 50 m voor objecten binnen de bebouwde kom en ten minste 25 m voor objecten buiten de bebouwde kom.

Toetsing

De milieubelasting van (agrarische) bedrijven die rondom een milieugevoelig object (zoals een woning) zijn gesitueerd, mag een goed leefklimaat niet onevenredig negatief belemmeren. Tegelijkertijd kan het realiseren van milieuhindergevoelige objecten (zoals een woning) binnen een hinderzone van een bedrijf de bedrijfsvoering van het bedrijf belemmeren. In de omgeving van het plangebied komen verschillende veehouderijen voor. De dichtstbijzijnde veehouderij is de veehouderij aan de Rijksstraatweg 47-49. Deze veehouderij ligt ten noordwesten van het plangebied. De woning wordt in zuidoostelijke richting verplaatst en komt op grotere afstand van deze veehouderij te liggen. Het voorliggende plan vormt hierdoor geen belemmering voor de bedrijfsvoering van het bedrijf en het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning verbetert ten opzichte van de huidige planologische situatie.

De woning komt wel dichterbij een aantal veehouderijen ten zuidoosten van het plangebied te liggen. Dit zijn de veehouderijen aan het Zandpad 20 en het Zandpad 25 in Nieuwersluis, welke gelegen zijn op een afstand van circa 800 meter, respectievelijk 1,1 km van de nieuwe woning.

In het kader van het bestemmingsplan 'Vijferhof Nieuwersluis' is geuronderzoek gedaan naar onder andere deze bedrijven. Dit plangebied ligt op circa 380, respectievelijk 75 meter van de veehouderijen aan het Zandpad 20 en 25. Uit dit onderzoek blijkt dat de geurnormen niet worden overschreden.

Aangezien het voorliggende plangebied op een meer dan 2 maal zo grote afstand van de veehouderijen ligt, kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de toekomstige woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Ook worden de uitbreidingsmogelijkheden van de veehouderijen niet beperkt, aangezien er sprake is van reeds bestaande tussenliggende woningen.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.7 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid beschrijft de (externe) risico's die ontstaan door het transport, de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes (weg, water, rail en buisleiding) in relatie tot de (bebouwde) omgeving. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in het Besluit externe veiligheid transportroutes en het beleid met betrekking tot buisleiding is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen

(Bevb). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)

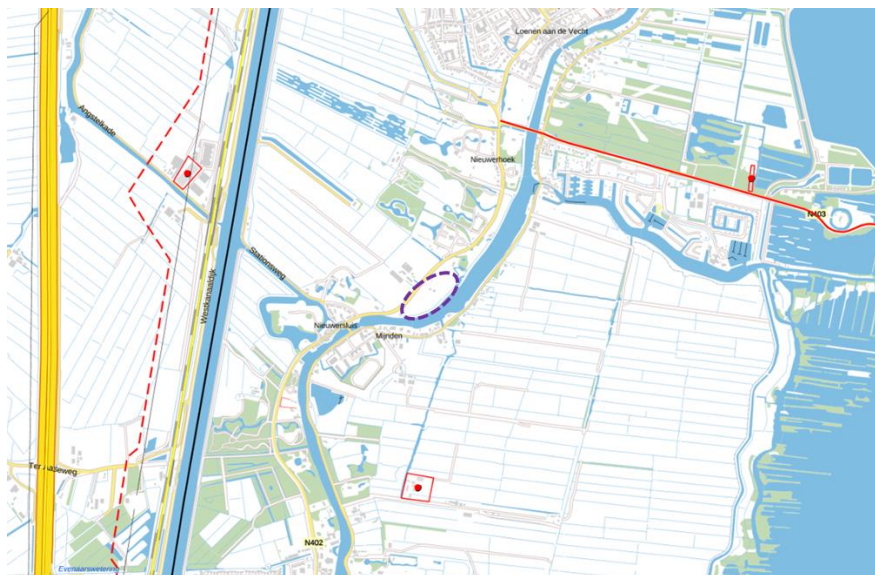
Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6/jaar PR-contour (die als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN-curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1 % letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Bij een nieuwe ontwikkeling moet deze getoetst worden aan de hiervoor genoemde wetgeving.

Toetsing



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (paarse cirkel), inrichtingen met gevaarlijke stoffen (rode stippen) en van links naar rechts de volgende transportroutes: A2 (gele lijn), buisleiding (rode stippellijn), spoorlijn Amsterdam-Utrecht (gele lijn), het Amsterdam Rijnkanaal (zwarte lijn) en de N403 (rode lijn), bron: www.risicokaart.nl

De risicobronnen in de omgeving van het plangebied zijn weergegeven op bovenstaande kaart. Uit de gegevens van de digitale risicokaart blijkt dat het plangebied niet binnen de PR-contour ligt van de omliggende risicobronnen. Wel ligt het plangebied

mogelijk binnen het invloedsgebied van één of meerdere transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

Het voorliggende plan ziet enkel op de verplaatsing van een woning. Er worden geen nieuwe gevoelige functies mogelijk gemaakt en het aantal aanwezige personen binnen het plangebied blijft gelijk. Het voorliggende plan heeft daardoor ook geen gevolgen voor het groepsrisico met betrekking tot de omliggende risicobronnen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.8 Explosieven

Algemeen

Tijdens de Tweede Wereldoorlog van 1940 - 1945 hebben zich op diverse locaties in de gemeente Stichtse Vecht oorlogshandelingen voorgedaan. Als gevolg van deze oorlogshandelingen kunnen op bepaalde locaties niet gesprongen Conventionele Explosieven (CE) of delen daarvan in de bodem voorkomen. Voor het veilig en op verantwoorde wijze uitvoeren van grondwerkzaamheden, is het van belang om duidelijkheid te krijgen over de aard en omvang van de situatie aangaande CE.

Toetsing

Ter plaatse van het plangebied is een historisch Vooronderzoek Conventionele Explosieven⁹ uitgevoerd. In dit onderzoek is op basis van de geraadpleegde bronnen, de beoordeling en evaluatie van de indicaties vastgesteld dat er in (de omgeving van) het onderzoeksgebied tijdens de Tweede Wereldoorlog oorlogshandelingen hebben plaatsgevonden of militaire aanwezigheid was. Er zijn echter te weinig indicaties om vast te kunnen stellen dat hierdoor CE zijn achtergebleven in het onderzoeksgebied. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek en de conclusies is het onderzoeksgebied onverdacht op CE. Het is niet noodzakelijk om vervolgstappen te ondernemen in de CE-opsporing voorafgaand aan de voorgenomen (grond)werkzaamheden.

Conclusie

Het aspect explosieven vormt geen belemmering voor uitvoering van onderhavig plan.

⁹ Historisch Vooronderzoek Conventionele Explosieven, Ouderhoek Nieuwersluis, IDDS, kenmerk: 20091213, 23 december 2020.

4.9 Geluid

Wettelijk kader

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (wgh). Langs wegen en spoorwegen liggen zones. Binnen deze zones moet voor de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

Toetsing

Het voorliggende plan ziet op de verplaatsing van een woning. Dit is een gevoelige functie. Het plangebied ligt in de onderzoekszone van de Rijksstraatweg. Er is een akoestisch onderzoek¹⁰ uitgevoerd om te bepalen of sprake is van een aanvaardbare geluidbelasting op de woningen vanwege de ligging in de onderzoekszone. Op basis van het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd.

De geluidbelasting vanwege de gezoneerde weg Rijksstraat bedraagt maximaal 51 dB inclusief aftrek ex art. 110g Wgh. Dit is hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn onderzocht, maar stuiten op bezwaren van financiële, landschappelijke en stedenbouwkundige aard. Een hogere waarde procedure van 51 dB (als gevolg van de Rijksstraatweg) dient te worden doorlopen. Dit is mogelijk doordat kan worden voldaan aan zowel geluidluwe gevels als geluidluwe buitenruimtes.

Daarnaast dient bij de 'Omgevingsvergunning voor het bouwen' door middel van een aanvullend bouwakoestisch onderzoek te worden aangetoond dat voor de nieuwe woningen de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit 2012 wordt gehaald om zo een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Ter indicatie dient de gevelwering ten minste 23 dB te bedragen.

Conclusie

Het uitgevoerde akoestische onderzoek geeft aan dat het plan uitvoerbaar is wat betreft geluid. Wel dient er een hogere grenswaardenprocedure te worden gevolgd. Deze kan gelijk oplopen met de procedure van het ontwerpbestemmingsplan.

4.10 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig die planologisch relevant zijn. Dit aspect zal om deze reden geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

Voor het plangebied is een KLIC-melding uitgevoerd, waarmee de aanwezige kabels en leidingen in kaart zijn gebracht. Bij het uitvoeren van werkzaamheden in het plangebied zal hier rekening mee worden gehouden en waar nodig afstemming worden gezocht met de verantwoordelijke instanties.

¹⁰ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Landgoed Ouderhoek, SAB, kenmerk: 190267, 3 april 2020.

4.11 Luchtkwaliteit

Algemeen

Het aspect luchtkwaliteit is verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) en PM_{2,5} (zeer fijnstof) de maatgevende stoffen waarvan de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. De wettelijk vastgelegde grenswaarden zijn 40 µg/m³ voor NO₂ en PM₁₀ en 25 µg/m³ voor fijnstof. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

NSL en Besluit NIBM

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die sinds 2010 van kracht zijn. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit en maximaal toegestane verslechtering van 1,2 µg/m³. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuinen en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Goede ruimtelijke ordening

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is om het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Onderbouwd moet worden of ter plaatse van de locatie sprake is van acceptabele concentraties en een goed woon- en leefklimaat.

In de publicatie Air Quality Guidelines (WHO) en het handboek voor een gezonde leefomgeving (GGD) zijn vanuit het oogpunt van gezondheid advieswaarden opgenomen voor fijnstof en stikstof. Deze waarden liggen lager dan de wettelijk grenswaarden. Voor stikstof en fijnstof (PM₁₀) worden waarden gehanteerd van 20 µg/m³, en voor zeer fijnstof (PM_{2,5}) van 10 µg/m³.

Toetsing

Onderliggend plan voorziet in de verplaatsing van een woning. Het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied verandert niet. Het plan draagt daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. In onderstaand schema zijn de jaargemiddelde concentraties voor stikstof ($\text{NO}_2 \mu\text{g}/\text{m}^3$), fijnstof ($\text{PM}_{10} \mu\text{g}/\text{m}^3$), zeer fijnstof ($\text{PM}_{2,5} \mu\text{g}/\text{m}^3$) en het aantal overschrijdingsdagen voor fijnstof in kaart gebracht.

$\text{NO}_2 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$\text{PM}_{10} \mu\text{g}/\text{m}^3$	$\text{PM}_{2,5} \mu\text{g}/\text{m}^3$	Overschrijdingsdagen PM10
17,5	17,9	10,7	6

Overzicht luchtkwaliteit Rijkstraatweg (bron: Monitoring NSL 2019, meetjaar 2020).

Uit bovenstaat overzicht blijkt dat de luchtkwaliteit binnen het plangebied voldoet aan de wettelijke grenswaarden uit de Wet milieuhinder en aan grotendeels voldoet aan de normen die worden gesteld in de publicatie Air Quality Guidelikes van de WHO. De blootstelling aan luchtverontreiniging binnen het plangebied is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor uitvoering van onderhavig plan.

4.12 Water

Beleid

Rijk – Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) is 10 december 2015 vastgesteld en vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015. Het NWP2 geeft het integrale kader voor het waterbeleid van het Rijk voor de komende zes jaar en geeft uitvoering aan de Europese richtlijnen voor waterkwaliteit, de mariene strategie en de overstromingsrisico's. De Stroomgebiedbeheerplannen, het Programma van maatregelen mariene strategie, de Beleidsnota Noordzee en de Overstromingsrisicobeheerplannen maken onderdeel uit van het NWP2.

Bodem-, Water en Milieuplan 2016-2021

Op 7 december 2015 heeft de provincie het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 (BWM-plan) vastgesteld. Dit plan legt het beleid op basis van de provinciale wettelijke taken voor bodem, water en milieu vast voor de periode 2016-2021. Het BWM-plan richt zich op vier belangrijke maatschappelijke opgaven: waterveiligheid en wateroverlast, schoon en voldoende oppervlaktewater, ondergrond en leefkwaliteit stedelijk gebied. Vanaf 2016 is al het bodem-, water en milieubeleid in één integraal plan opgenomen. De opgaven vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van dit plan.

De provincie heeft in het plan de volgende doelen geformuleerd:

- een robuust bodem- en watersysteem. Dit houdt in dat onder normale omstandigheden alle functies goed uitgevoerd kunnen worden en dat extreme situaties goed opgevangen kunnen worden;

- bodem-, water- en milieukwaliteiten die passend zijn voor de functie van een gebied;
- een duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving, zodat de mogelijkheden die het natuurlijk systeem ons biedt ook in de toekomst gebruikt kunnen worden;
- een gezonde leefomgeving, die een positieve bijdrage levert aan de economische en maatschappelijke ontwikkelingen in de regio.

Om hierin een focus aan te brengen zijn vier prioriteiten benoemd:

- 1 waterveiligheid en wateroverlast;
- 2 schoon en voldoende oppervlaktewater;
- 3 ondergrond;
- 4 leefkwaliteit stedelijk gebied.

Waterbeheerplan AGV 2016-2021 en Keur 2011

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). De taak van het waterschap is om te zorgen voor een veilig en gezond watersysteem. Hoofddoelstellingen daarbij zijn:

- voorkomen van overstromingen, wateroverlast en watertekort;
- beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van het watersysteem;
- vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Het beleid van AGV is verwoord in het Waterbeheerplan 2016-2021 en diverse beleidsnota's. Om de doelstellingen te kunnen realiseren beschikt het waterschap over een eigen verordening, de Keur. In de Keur AGV 2011 (met het daarbij behorende Keurbesluit vrijstellingen en de Beleidsregels) zijn verboden en geboden opgenomen voor de manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oevers en wateren.

In de legger van het waterschap zijn gegevens vastgelegd over de locatie van wateren, dijken en kunstwerken, aan welke eisen deze moeten voldoen (diepte, hoogte, sterkte etc.) en de onderhoudsverplichtingen. De legger dient als basis voor de vergunningverlening door de waterbeheerder. Voor de bescherming van de functionaliteit van de waterkering gelden de strengste verboden voor het zogenoemde keurprofiel en de kernzone. De aan de kernzone grenzende beschermingszones zijn bedoeld om activiteiten en ingrepen te kunnen verbieden die een negatief effect (kunnen) hebben op de stabiliteit van de waterkering.

Daarbij is het vooral van belang of de activiteit of ingreep een negatieve invloed heeft of kan hebben op het keurprofiel van de waterkering. Het keurprofiel moet in principe vrij blijven van waterkeringvreemde elementen. Een uitzondering hierop is als deze elementen de stabiliteit van de waterkering vergroten.

Met betrekking tot het aanleggen van verhard oppervlak hanteert AGV het beleid dat bij het aanbrengen van meer dan 1000 m² verharding in stedelijk gebied of glastuinbouwgebied of meer dan 5000 m² in overig gebied er een compensatie moet plaatsvinden door de aanleg van water met een omvang van tussen 10-20% van het te verharden oppervlak. Deze compensatie moet voorkomen dat ernstige peilstijging op-

treedt door versneld afstromend regenwater met wateroverlast tot gevolg. Sportvelden en kunstgrasvelden worden niet als verharding beschouwd.

Toetsing

Voor het plangebied is een waterhuishoudkundig plan¹¹ opgesteld. Uit het waterhuishoudkundig plan volgen de volgende conclusies met betrekking tot de lokale geohydrologie en de infiltratiemogelijkheden in het plangebied en de uitgangspunten van de gemeente en het waterschap.

Lokale geohydrologie en infiltratiemogelijkheden

De grondwaterstand staat op de locatie op 0,4 m-NAP. Momenteel worden er in de ondergrond vooral zand en zandige kleilagen verwacht. Indien er een infiltratievoorziening gerealiseerd gaan worden, dient eerst de doorlatendheid van de onverzadigde bodem bepaald te worden.

In het plangebied zal huidige verharding worden verwijderd en er worden nieuwe gebouwen gerealiseerd. Tevens wordt er nieuw oppervlaktewater aangelegd, welke in open verbinding zal komen te staan met de Vecht. Door de herontwikkeling van de locatie neemt het verhard oppervlak toe, in vergelijking met de huidige situatie, met circa 210 m².

De gemeente hanteert een compensatie eis van 10 mm per m² verhard oppervlak op de riolering. Om hieraan te voldoen kan ervoor gekozen worden het hemelwater af te koppelen, zodat het hemelwater de tuin in kan stromen. Voor het gedeelte wat niet afgekoppeld kan worden kunnen regentonnen of een opslagtank gerealiseerd worden. Vanuit het waterschap is er een bergingseis van 21 m² tot 42 m² aan open water. Hemelwater afkomstig van het verharde oppervlak kan in het huidige ontwerp worden geborgen in het toekomstige oppervlaktewater, wat een totaal oppervlak van 4.106 m² zal hebben. Verder dient er bij de herontwikkeling rekening gehouden te worden met een aantal aandachtspunten. Het gebied bevindt zich in de beschermingszone van een secundaire waterkering. Alle activiteiten in deze zone zijn vergunningplichtig op grond van de Keur AGV. Naast bouwactiviteiten zijn de typen bodem en struiken ter plaatse van de tuinen een aandachtspunt.

Tevens zal het water uit de Vecht in openverbinding komen met het oppervlaktewater uit het terrein. Hiervoor dient ook een vergunning aangevraagd te worden. Een belangrijk punt is hier dat er geen gevaarlijke situaties mogen ontstaan door het vaarverkeer.

Watertoets

In het kader van de watertoets is in het kader van het waterhuishoudkundig plan het beleid van de diverse belanghebbenden geraadpleegd. Tevens is contact gezocht met de gemeente en het waterschap. Dit waterhuishoudkundig plan zal in het bestemmingsplan worden opgenomen. Het bestemmingplan zal worden voorgelegd aan de gemeente en het waterschap. Vanuit het waterschap is vooraf aangegeven dat Wa-

¹¹ Waterhuishoudkundig plan, Rijksweg 68 te Nieuwersluis, Geofoxx, kenmerk: 20191177_b1RAP.docx, 6 mei 2021.

ternet nautisch beheerder voor rivier De Vecht is. Aangezien dit plangebied grotendeels buitendijks gebied betreft, zal een leggerwijziging niet nodig zijn bij het huidige ontwerp. Het in verbinding stellen van het oppervlaktewater met de Vecht is wel vergunningsplichtig. Er zal daarom een toets gedaan dienen te worden door de vaarwegbeheerder.

Uitgangspunten gemeente en het waterschap

Hieronder worden de belangrijkste uitgangspunten van de gemeente en het waterschap puntsgewijs weergegeven:

- Er dient een bouwpeil van aangehouden te worden van 30 cm boven het hoogste straatniveau;
- Indien niet mogelijk, kunnen andere oplossing in overleg met de gemeente toegepast worden, waaronder wateroverlastbestendig bouwen;
- Hemelwater dient op de locatie verwerkt te worden, op het oppervlaktewater geloosd te worden, of anders gescheiden aan aangeboden te worden aan de erf-grens;
- Vuil- en schoonwaterriool dienen gescheiden te worden;
- De trits vasthouden - bergen – afvoeren dient te worden toegepast;
- Er dient per m² aangesloten verhard oppervlak op de riolering een berging van 10 mm gerealiseerd te worden;
- Er dient voor de toename van verhard oppervlak een compensatie van 21 tot 42 m² gerealiseerd te worden in de vorm van open water;
- De bergingsvoorziening dient altijd bereikbaar, toegankelijk en beheersbaar te zijn;
- Bouwwerkzaamheden in de kern en beschermingszone van de dijk zijn vergunningsplichtig;
- Het planten van bomen en struiken op de kruin of het talud van de waterkering is niet toegestaan;
- Bomen en struiken, die binnen een afstand van 9 meter uit de referentielijn (mid-denas van de waterkering) staan, en buiten het talud blijven, worden onderhouden op een hoogte van maximaal 5 meter;
- Degene die bomen rooit in de kernzone en beschermingszone van waterkerende dijklichamen en half-verholten waterkeringen verwijdert de boomstobben tot een afstand van 5 meter uit de teen van de dijk;
- Boomstobben met een diameter van meer dan 10 cm worden gefreesd, boomstobben met een diameter van maximaal 10 cm mogen worden getrokken;
- Het gat wordt opgevuld en verdicht met toepassing van kleihoudende grond. Na uitvoering van de werkzaamheden wordt de bodem ingezaaid met graszaad.
- Het verbinden van het oppervlaktewater met de Vecht met het oppervlaktewater is vergunningsplichtig;
- Zichthoeken dienen aanwezig te zijn bij de verbinding tussen het oppervlaktewater en de Vecht;
- Bij de aanleg van het oppervlaktewater dienen bij de verbinding naar de Vecht wachtrijen voorkomen te worden. In het ontwerp dient hier rekening mee gehouden te worden en nader te worden afgestemd met de vaarwegbeheerder.

4.12.2 Conclusie

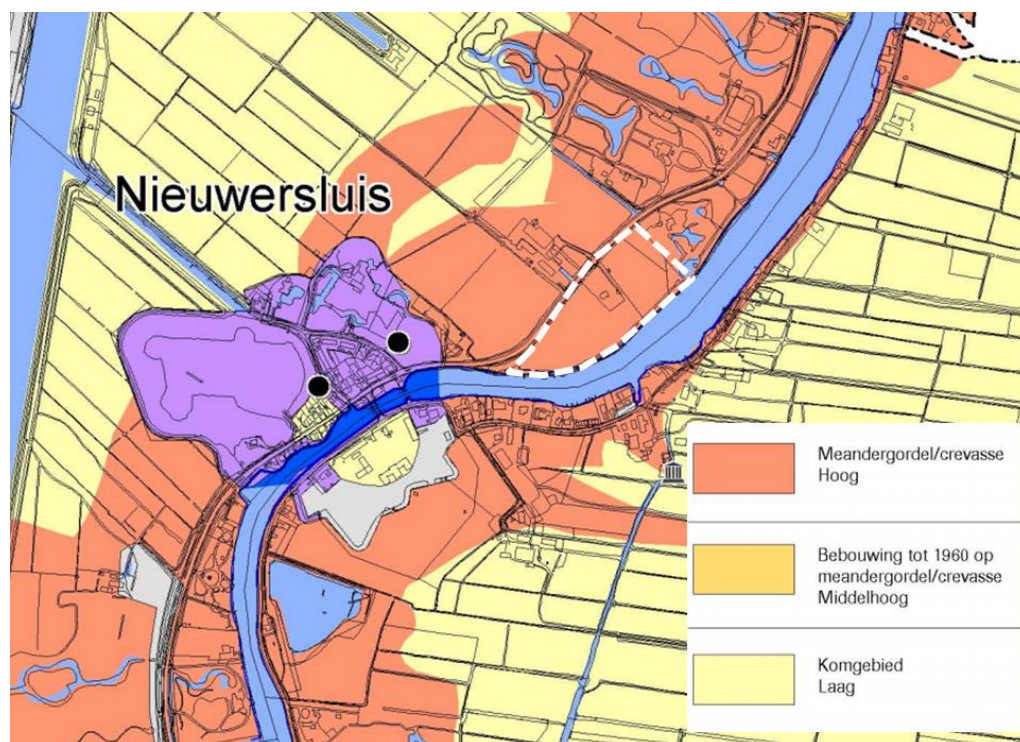
Het voorliggende bestemmingplan zal worden voorgelegd aan de gemeente en het waterschap ter verdere toetsing.

4.13 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt de voorgaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing



Uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart voormalige gemeente Loenen, met globale aanduiding plangebied (witte stippellijn).

Vanaf 30 november 2012 zijn de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaarten van de voormalige gemeenten Maarssen, Loenen, Abcoude en Breukelen geldend verklaard voor de gemeente Stichtse Vecht. Op de beleidsadvieskaart heeft het plangebied een hoge archeologische waarde en geldt het beleid dat voor plangebieden waarvan de bodemverstoring een oppervlak van meer dan 500 m² beslaat en de bodem tot meer dan 0,3 m wordt geroerd, archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

Het voorliggende plan omvat de verplaatsing van een woning, de verwijdering van een boomgaard en graafwerkzaamheden voor de aanleg van water. De werkzaamheden hebben een oppervlakte groter dan 500 m² en reiken (deels) dieper dan 0,3 m. Dit betekent dat een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Archeologisch bureauonderzoek

Er is een bureauonderzoek¹² uitgevoerd om een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied op te stellen. Op basis van de landschappelijke ligging op de oeverwal van de Vecht heeft het plangebied een hoge verwachting voor de Late-Bronstijd tot en met Vroege Middeleeuwen. Het plangebied was onderdeel van de buitenplaats Ouderhoek met mogelijke voorgangers vanaf ca. 1300 in de vorm van een jachtslot. Ook kunnen resten aanwezig zijn die samenhangen met militair erfgoed.

Selectieadvies

In het rapport is een selectieadvies opgenomen. Na overleg met de gemeente Stichtse Vecht, geadviseerd door de OmgevingsDienst Regio Utrecht (ODRU) is het advies voor vervolgonderzoek ten aanzien van archeologie als volgt:

1. Verkennend booronderzoek: Eerst zal er een verkennend booronderzoek uitgevoerd moeten worden en daarna gekeken worden waar, welke ingreep plaatsvindt om dan gericht vervolgonderzoek uit te voeren. Dit onderzoek is om het verwachtingsmodel uit het bureauonderzoek voor de verwachting op archeologische resten te toetsen. Op deze wijze kan de bodemopbouw, het landschap en daarmee de archeologische potentie in kaart worden gebracht. Het verkennend booronderzoek is niet de ge-eigende methode om archeologische resten uit de WOII en tuinhistorische archeologische resten nader te onderzoeken. Zie punt 4 voor de interactie met het OCE risico.
2. Sloop: Bovengrondse sloop is mogelijk, maar het is wenselijk dat ondergrondse sloop begeleid wordt als deze zones na het verkennend booronderzoek nog een hoge verwachting hebben. Het verkennende booronderzoek zal meer duidelijkheid geven over de diepteligging van zones met een hoge verwachting, maar geen duidelijkheid geven over de diepte van de bestaande fundering / verstoring ter hoogte van de bebouwde zones. KSP Archeologie heeft in de discussie aangegeven dat de kans klein is dat informatie over de omvang van deze funderingen van deze bijgebouwen in een bouwdoossier aanwezig is. Daar kan de ODRU/gemeente zich in vinden.
3. Karterend boren: De archeologische verwachting kan nader worden aangescherpt op basis van de resultaten van het vooronderzoek OCE en de resultaten van het verkennend booronderzoek. In combinatie met meer duidelijkheid in de voorgenomen plannen (duidelijkheid over waar vinden welke bodemingrepen plaats) zal per ingreep blijken of en zo ja welk type archeologische onderzoek noodzakelijk is.
4. OCE / resten militair erfgoed: De noodzaak voor onderzoek naar archeologische resten uit de Tweede Wereldoorlog is afhankelijk van de uitkomst van het historisch vooronderzoek naar niet gesprongen explosieven. De gemeente heeft aangegeven dat schuttersputjes en loopgraven niet nader archeologisch onderzocht

¹² Archeologisch bureauonderzoek Rijksstraatweg 68 en 68a te Nieuwersluis. KSP Archeologie, kenmerk: 19493, 16 maart 2021.

hoeven te worden, maar eventuele resten zoals een Kommandobunker van de Luftwaffe of een neergestort vliegtuig wel nader onderzoek behoeven.

Op 4 maart 2021 heeft de ODRU het historisch vooronderzoek Niet-gesprongen conventionele explosieven (NGCE) beoordeeld en akkoord gegaan met het advies. De ODRU adviseert de gemeente om “Het plangebied als ‘niet verdacht’ aan te merken op het aantreffen van niet gesprongen conventionele explosieven (NGCE) en geen verder onderzoek verplicht te stellen.”

Het onderzoek NCGE trekt de conclusie dat er geen locaties zijn die verdacht zijn op het aantreffen van niet gesprongen conventionele explosieven. Op basis van de luchtfoto van 8 april 1945 is een rij mangaten aangetroffen net ten noorden van het plangebied. “De functie van de mangaten in dit gebied was om bij eventuele vijandelijke luchtaanvallen dekking te bieden voor personen.” “Conform de richtlijnen van het WSCS-OCE worden mangaten niet afgebakend als verdacht gebied.” (Eeftink 2020). Dat de mangaten geen verdacht gebied zijn voor NGCE betekent nog niet automatisch dat er ook geen archeologische sporen uit de Tweede Wereld verwacht worden. De mangaten liggen echter buiten het plangebied, waardoor KSP Archeologie hiernaar geen verder archeologisch onderzoek nodig acht voor dit project.

5. Bouwhistorische resten: De gemeente en ODRU achten het kostenefficiënter om in dit stadium tijdens het verkennend booronderzoek extra boringen te zetten op de locaties waar resten van historische bebouwing verwacht worden. Op deze manier is het waarschijnlijk niet nodig om de door KSP Archeologie voorgestelde omvang voor geofysisch onderzoek aan te houden en kan in een mogelijk opvolgende onderzoekstadium gerichter (geofysisch) onderzoek worden uitgevoerd.
6. Tuinhistorische resten. KSP Archeologie en de gemeente, geadviseerd door de ODRU, hebben een discussie gehad over de noodzaak tot nader onderzoek naar de tuinhistorische archeologische resten in het plangebied. De gemeente Stichtse Vecht heeft aangegeven dat de laatste fases van de tuinaanleg vermoedelijk nog een goede fysieke kwaliteit hebben, omdat deze nog goed herkenbaar zijn op de historische kaarten en het AHN. De voorlopige inschatting dat de tuinhistorische resten niet behoudenswaardig zijn lijkt voorbarig. De gemeente, geadviseerd door de ODRU is van mening dat hier (proefsleuven)onderzoek (i.c.m. botanisch onderzoek (cultivars)) nodig is om de tuinhistorische resten te kunnen waarderen.. Ook hier geldt dat onderzoek afhankelijk is van de plannen van de initiatiefnemer waar en hoe diep ingrepen plaatsvinden. Dit gravend onderzoek hoeft pas plaats te vinden na het verkennend booronderzoek in combinatie met onderzoek om ook andere verwachtingen toetsen.

Archeologisch vervolgonderzoek

Ter plaatse van het plangebied wordt het benodigde archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek zal voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning uitgevoerd moeten zijn.

Conclusie

Ter plaatse van het plangebied is de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 3’ opgenomen. Op deze wijze is de bescherming van eventuele archeologische waarden gewaarborgd.

4.14 Cultuurhistorie

Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

Beschermd stads- en dorpsgezicht

Het plangebied ligt binnen het beschermd dorpsgezicht Nieuwersluis. Het inrichtingsplan voor buitenplaats Ouderhoek is getoetst aan de te beschermen waarden van de het beschermd dorpsgezicht¹³. Deze toets is als bijlage bij het plan gevoegd. Geconcludeerd wordt dat het plan niet in conflict is met het beschermd dorpsgezicht Nieuwersluis en zal positief bijdragen aan herkenbaarheid van de te beschermen waarden.

Voormalige buitenplaats

Het voorliggende plan ziet op de realisatie van een buitenplaats. In het verleden is op deze locatie ook een buitenplaats aanwezig geweest. In de tuinhistorische quick scan Ouderhoek en het voorlopig ontwerp voor buitenplaats Ouderhoek zijn de cultuurhistorische waarden van deze locatie beschreven. Deze quick scan en het voorlopig ontwerp zijn als bijlage bij het plan gevoegd.

Met de inrichting van de nieuwe buitenplaats wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de kenmerken van deze historische buitenplaats. Het voorliggende plan houdt hierdoor rekening met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Bovendien worden door het opnieuw realiseren van een buitenplaats op deze locatie, deze cultuurhistorische waarden weer beleefbaar gemaakt.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.15 Verkeer en parkeren

Verkeer

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een buitenplaats, waaronder de verplaatsing van een woning. Het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied blijft gelijk. In de huidige situatie wordt de locatie met een uitrit ontsloten op de Rijksstraatweg. In de toekomstige situatie wordt gebruik gemaakt van dezelfde uitrit. In de toekomstige situatie zal het verkeer zonder problemen kunnen worden afgewikkeld op de omringende wegen.

¹³ Ouderhoek te Nieuwersluis, herontwikkeling voormalige buitenplaats, toetsing UNESCO Nieuwe Hollandse Waterlinie, Stichting in Arcadië, 22 oktober 2019.

Parkeren

De gemeente Stichtse Vecht heeft het parkeerbeleid opgenomen in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan Stichtse Vecht 2013. Voor woningen in de categorie 'koop-vrijstaand' geldt in het buitengebied een parkeernorm van 2,5 parkeerplaatsen per woning. In de toekomstige situatie is er één woning aanwezig op het perceel. Het perceel biedt voldoende ruimte om op eigen erf parkeerplaatsen te realiseren. In de regels van het voorliggende plan is bovendien geborgd dat moet worden voorzien in de aanleg van voldoende parkeerplaatsen.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5 Economische uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Doorgaans is relevant de vraag of er gemeentelijke kosten zijn en hoe deze verhaald worden. Deze vraag omhelst tevens eventuele planschade.

5.2 Beoordeling plan

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

Het project zelf wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van de ontwikkeling van de locatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de bestemmingsplanprocedure zullen via de gemeentelijke legesverordening en de anterieure exploitatieovereenkomst aan de initiatiefnemer worden doorberekend. De realisatie van het project heeft geen gevolgen voor de eigendommen, of andere zakelijke rechten van derden.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Omgevingsdialoog

Ten einde direct omwonenden en belanghebbenden te informeren over de herontwikkeling van Rijksweg 68 in Nieuwersluis, heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Dit plan is op 2 manieren gepresenteerd aan omwonenden en belanghebbenden:

1. Publicatie planvoornemen in Huis aan Huis Blad het Nieuwersluiszertje;
2. Persoonlijke gesprekken met omwonenden.

Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage bij het plan gevoegd (zie bijlage 14).

6.2 Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit kader is het bestemmingsplan voor advies toegezonden aan de provincie Utrecht en Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Hieronder volgt een samenvatting van de reactie en een beantwoording daarop.

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Het waterschap heeft een opmerking gemaakt over de bestaande natuurvriendelijke oever naast het plangebied en het planten van bomen op de waterkering. Verder bestond er enige onduidelijkheid over de bestaande steiger.

Reactie

De toelichting en de bijlage waterhuishouding zijn hierop aangepast en op de verbeelding en in de regels is een aanduiding steiger opgenomen.

Provincie Utrecht

De provincie heeft ingestemd met het bestemmingsplan. Ter versterking van het plan hebben zij een aantal opmerkingen gemaakt met het advies deze mee te nemen.

Woonhuis

De provincie adviseert de maximale bouwhoogte te beperken tot 11 of 12 meter om de samenhang van de Historische Buitenplaatsenzone (CHS) niet te verstoren. Uit omliggende bestemmingsplannen blijkt dat er steeds een maximale hoogte is aangegeven van 11 m. Buitenplaatsen langs de Vecht bestaan daarnaast uit twee lagen met een kap.

Reactie

Uit een vergelijking van omliggende buitenplaatsen en bestemmingsplannen blijkt een verscheidenheid aan bouwhoogten mogelijk te zijn gemaakt. De toegestane bouwhoogten varieert van 11 tot 16 meter. In het bestemmingsplan is een bouwhoogte van 15 m toegestaan. Dit past binnen de omgeving. Deze hoogte is dan ook niet aangepast.

Vijverpartij

Het advies is de vijverpartij aan de zuidoostzijde te versmallen. Dit doet meer recht aan de referentie naar de oorspronkelijke formele tuinaanleg in de vorm van de nieuwe omheinde boomgaard.

Reactie

Dit advies is niet verwerkt. De vorm van de vijverpartij is het resultaat van een zorgvuldig ontwerpproces. Er is bewust gekozen om de 'wereld' van de formele tuinaanleg en landschapstijl op deze manier te combineren.

Accent op assen

De belangrijkste langs-as (evenwijdig aan de Vecht) kan worden versterkt door niet een ovaal voorplein te maken voor de nieuwe woning, maar te kiezen voor een rond accent op de kruising van beide assen (dwars-as en langs-as).

Reactie

Dit advies is verwerkt en het ontwerp is aangepast waarbij de het voorplein ronder is gemaakt.

Archeologie

Er geldt een bestemming Waarde Archeologie 3, met ondergrenzen van 500 m² en 0,3 m onder maaiveld. De provincie vindt deze ondergrens te ruim op een terrein waarvan bekend is dat er archeologische resten van een buitenplaats en tuininrichting aanwezig zijn.

Reactie

Dit advies is niet overgenomen. Waarde Archeologie 3 is reeds van kracht op basis van het huidige bestemmingsplan. Daarnaast is archeologisch vooronderzoek uitgevoerd en wordt het archeologisch vervolgonderzoek afgestemd met de gemeente.

6.3 Zienswijzen

Op de bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan heeft het ontwerpbestemmingsplan van vrijdag 1 oktober tot en met donderdag 11 november ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld met een zienswijze te reageren op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. Er is één zienswijze ingediend. In de Nota zienswijzen is deze zienswijze samengevat en van een antwoord voorzien. Daarnaast zijn hierin de verwerkte ambtshalve aanpassingen aangegeven. De Nota zienswijzen is als bijlage bij het voorliggende plan gevoegd (bijlage 15).

7 Wijze van bestemmen

7.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de planregels en een verbeelding. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding, bestaande uit een lijn, een figuur, een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels iets specifiek geregeld. Dit kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben;
- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming betekent dat voor gronden meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming en soms gelden er een of meerdere dubbelbestemmingen. In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

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

7.2 Algemene methodiek

Verbeelding

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

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels: in dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2) bepaald;

- 2 Bestemmingsregels: in dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Het betreft regels voor het toegestane gebruik en bouwregels. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen, achter de bestemmingsregels. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld;
- 3 Algemene regels: in dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbelregel en algemene bouw-, gebruiks-, afwijkings-, wijzigings-, procedure- en overige regels;
- 4 Overgangs- en slotregels: in het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hierin ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

7.3 Specifieke regeling in dit bestemmingsplan

De planregels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen in voorgaande paragraaf beschreven is. Dit bestemmingsplan maakt de vormverandering van een agrarisch bouwvlak mogelijk. Er is in de regeling zoveel mogelijk aangesloten bij de uniforme regelingen uit planregels van overige bestemmingsplannen van Stichtse Vecht, in het bijzonder de bestemmingsplannen 'Rondom de Vecht' en het bestemmingsplan 'Nieuwersluis' waarvan op 1 juli 2019 het voorontwerp in procedure is gebracht. De nieuwe aanpak van gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden sluiten dus zo veel mogelijk aan bij bestaande gemeentelijke regelingen.

7.3.1 Beschrijving van de hoofdbestemmingen

Het bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

- Buitenplaats
- Groen
- Tuin
- Verkeer
- Water
- Wonen

'Buitenplaats'

De bestemming 'Buitenplaats' bestrijkt het grootse gedeelte van het plangebied. 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.

'Groen'

De gronden binnen de bestemming 'Groen' kunnen hoofdzakelijk worden gebruikt voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, dagrecreatief medegebruik, speelvoorzieningen, in- en uitritten en water en watergangen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - jaagpad' is een jaagpad toegestaan.

Binnen deze bestemming zijn geen bouwwerken toegestaan. Bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan ten dienste van de bestemming.

'Tuin'

De gronden deze bestemming zijn bestemd voor gebruik als tuin. Daarnaast zijn er ter plaatse van de aanduiding 'erf' tevens erven toegestaan ten behoeve van op aangrenzende gronden gelegen woonschepen;

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte m, maximum bouwhoogte m' is aangegeven.

'Verkeer'

De gronden binnen de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor wegen, parkeervoorzieningen en reclameborden.

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van nutsvoorzieningen. Bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan.

'Water'

De gronden binnen de bestemming 'Water' zijn hoofdzakelijk bestemd voor water en waterlopen. Daarnaast kunnen de gronden worden gebruikt als bewonersligplaats, bezoekersligplaats voor recreatievaartuigen en halte- en wachtligplaats passagiersschepen.

Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'Steiger' is de aanleg van een steiger toegestaan. Hiervoor gelden aanvullende bouwregels. De steiger moet evenwijdig aan de oever worden gebouwd. De breedte en diepte mogen maximaal 10,5 respectievelijk 1,1 m bedragen. De bouwhoogte mag de hoogte van het streefpeil niet overschrijden, met een maximum van 0,45 m boven de waterlijn

'Wonen'

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 wonen-landhuis' 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.

7.3.2 Beschrijving van de dubbelbestemmingen

Het bestemmingsplan bevat de volgende dubbelbestemmingen:

- Waarde - Archeologie 3
- Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht
- Waarde - Cultuurhistorie
- Waarde - Ecologie
- Waterstaat - Natuurvriendelijke oever
- Waterstaat - Oeverzone
- Waterstaat - Waterkering

Deze dubbelbestemmingen zijn opgenomen ter bescherming van de genoemde waarden en waterstaatkundige belangen. De dubbelbestemmingen hebben een beperkende werking op de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de betrokken hoofdbestemmingen. Op de verbeelding is aangegeven op welke gronden een of meer dubbelbestemmingen van toepassing zijn.

7.3.3 Voorwaardelijke verplichting

In artikel 16.3 van de planregels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting houdt in dat bouwwerken binnen het plangebied uitsluitend in gebruik mogen worden genomen, indien de landschappelijke inpassing is aangelegd conform het bij de regels opgenomen voorlopig ontwerp.