

Gemeente Stichtse Vecht
Bestemmingsplan
Singel 1 Vreeland

Toelichting, regels en verbeelding

10 Juli 2018

NL.IMRO.1904.BPSingel1VLD-VG01
Kenmerk 1904-06-T07
Projectnummer 1904-06

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
2. Huidige situatie	3
2.1. Ligging en begrenzing plangebied	3
2.2. Huidig gebruik	3
2.3. Eigendomssituatie	3
2.4. Omgeving plangebied	4
3. Beleidskaders	5
3.1. Inleiding	5
3.2. Rijksoverheid	5
3.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	5
3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	6
3.2.3. Besluit ruimtelijke ordening	6
3.2.4. Wet op de Archeologische Monumentenzorg / Erfgoedwet	6
3.2.5. Nota Belvédère / Visie Erfgoed en Ruimte, Kiezen voor Karakter	7
3.2.6. Nieuwe Hollandse Waterlinie	8
3.3. Provinciaal beleid	8
3.3.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie	8
3.3.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening	9
3.3.3. Natuurvisie en Beleidskader Wet natuurbescherming	12
3.3.4. Voorloper Groene Hart	13
3.3.5. Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen	14
3.4. Gemeentelijk beleid	15
3.4.1. Woonvisie 2017-2022	15
3.4.2. Welstandsnota 2013	16
3.4.3. Vigerend bestemmingsplan	16
4. Nader onderzoek	18
4.1. Algemeen	18
4.2. Bodem	18
4.3. Luchtkwaliteit	20
4.4. Geluid	21
4.5. Archeologie	24
4.6. Cultuurhistorie	25
4.7. Natuur	26
4.7.1. Soortenbescherming	27
4.7.2. Beschermde gebieden	30
4.8. Geur	31
4.9. Verkeer	33
4.10. Externe veiligheid	34

4.11. Milieuzonering	36
4.12. Duurzaamheid	38
4.13. Uitkomsten vormvrije m.e.r.-beoordeling / Aanmeldnotitie	39
5. Toekomstige situatie	41
5.1. Het plangebied	41
5.2. Het bouwplan	42
6. Watertoets	44
6.1. Algemeen	44
6.2. Waterbeheerder	44
6.3. Waterbeleid	45
6.4. Watertoets	45
6.5. Watervergunning	48
7. Economische uitvoerbaarheid	49
8. Juridische aspecten	50
8.1. Algemeen	50
8.2. Analoge verbeelding	50
8.3. Regels	50
9. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54
9.1. Inspraak	54
9.2. Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	54
9.3. Vaststellingsprocedure	54
10. Bijlagen	55

1. Inleiding

Het garagebedrijf EVAB (Eerste Vreelandse Automobielbedrijf) aan de Singel 1 te Vreeland heeft in 2012 de bedrijfsactiviteiten beëindigd. Voor deze locatie is een nieuw bouwplan voor 11 woningen ontwikkeld. In het plan wordt door middel van "overtuinen" aansluiting gezocht bij cultuurhistorische elementen uit Vreeland. Op deze wijze kunnen de woningen een tuin krijgen en kan het buitengebied vrij blijven van bebouwing.

Ten behoeve van de milieuhygiënische inpassing van deze woningen heeft de initiatiefnemer overeenstemming over de aankoop van een perceel grond van het achterliggende agrarische bedrijf op Nigtevechtseweg 9. Daarmee wordt bereikt dat de afstand van de nieuwe woningen tot het bouwvlak van het agrarische bedrijf aan geldende afstandsnormen voldoet.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de planologisch-juridische voorwaarden voor de realisatie van de woningen met de daarbij behorende erven.

Afbeelding 1: Het voormalige garagebedrijf in 2009 (bron: Google Streetview).



2. Huidige situatie

2.1. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van het nu voorliggende bestemmingsplan is aan de noordwestzijde van de kern Vreeland gesitueerd. De locatie wordt ontsloten vanaf de Singel. De Singel geeft aan de westzijde van Vreeland aansluiting op de provinciale weg N201 en aan de noordzijde (via de Nigtevechtseweg) op de westelijke Vechoever.

Het perceel Singel 1 bestaat uit de kadastrale percelen Sectie B 1442 en 1574. De achterliggende (aangekochte) grond is een afsplitsing van perceel B 1812.

Afbeelding 2: ligging plangebied.



De begrenzing van het plangebied wordt aan de zuid- en oostzijde bepaald door de Singel en de Nigtevechtseweg. Aan de westzijde volgt de begrenzing de doorgetrokken westelijke perceelsgrens van kadastraal perceel 1574. De noordelijke begrenzing ligt op een afstand van 50 meter uit (en parallel aan) de zuidelijke perceelsgrens van perceel 1812.

2.2. Huidig gebruik

De locatie aan de Singel is sinds 2012 niet meer in gebruik, het achterliggende gebied is in gebruik als weiland en paardenbak. Op het voormalige bedrijfsterrein bevindt zich nog het oude garagegebouw en de showroom.

2.3. Eigendomssituatie

De locatie is geheel in eigendom van de particuliere ontwikkelaar van het gebied.

2.4. Omgeving plangebied

Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de op de westelijke Vechtoever gelegen woonwijken.

De kern Vreeland wordt gekenmerkt door bijzondere cultuurhistorische waarden. Het hoofdbestanddeel van het fraaie dorpsgezicht wordt geleverd door de bebouwing langs de aan de Vecht gelegen Voorstraat. Een gedeelte van de kern van Vreeland, enkele aan de westzijde van de Vecht gelegen gronden en de aan de oostzijde gelegen gronden van het voormalige kasteel Vredelant zijn als beschermd dorpsgezicht aangewezen door de toenmalige Rijksdienst voor de Monumentenzorg. De dode arm van de Oude Vecht vormt de noordoostelijke begrenzing van het beschermd dorpsgezicht.

In de vijftiger jaren van de vorige eeuw zijn in Vreeland de eerste planmatige uitbreidingen aan de westzijde van de Vecht tot ontwikkeling gekomen. Het zuidelijk deel van deze uitbreidingen is eerst tot stand gekomen, later gevolgd door het noordelijke deel. Dit gebied is in de zestiger jaren ontwikkeld onder de naam Molenvliet. Tot slot is in de negentiger jaren ten noorden van deze uitbreidingen nog de woonwijk Singel gerealiseerd, waar het nu voorliggende plan deel van uitmaakt. De planmatige uitbreidingen bestaan voornamelijk uit woningbouw. Op het terrein van de Christelijke Basisschool Vreeland (CSV) is de onderwijsfunctie verdwenen en wordt inmiddels ook woningbouw gerealiseerd.

De ontsluiting van het gebied vindt voornamelijk plaats via de langs de Vecht gesitueerde Nigtevechtseweg en de Singel.

3. Beleidskaders

3.1. Inleiding

In een groot aantal landelijke, provinciale en gemeentelijke plannen en besluiten worden randvoorwaarden en uitgangspunten vermeld die van belang kunnen zijn voor de ontwikkeling van het gebied. In de navolgende paragrafen wordt in het kort ingegaan op de plannen en besluiten, voor zover deze van belang zijn voor onderhavig plan.

3.2. Rijksoverheid

3.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040 (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen tot aan 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (Nationaal belang 10).

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen optimaal benut wordt.

Gevolgen voor visie en planopzet

Voor het onderhavige plan zet de SVIR het beleid van de Nota Ruimte voort. Het plan wordt ontwikkeld gedeeltelijk binnen en gedeeltelijk buiten stedelijk gebied en met inachtneming van de waarden van de omgeving. In beginsel wordt gebruik gemaakt van de potenties van het ge-

bied om met inachtneming van de cultuurhistorische waarden tot een verbetering en diversiteit van de woonkwaliteit te komen.

3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwerkingsplannen en bij projectuitvoeringsbesluiten dient rekening te worden gehouden met het Barro. Het Barro is gericht op aspecten van nationaal belang en heeft daarom geen directe betekenis voor het nu voorliggende bestemmingsplan.

3.2.3. Besluit ruimtelijke ordening

Bij besluit van 28 augustus 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. In het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder) opgenomen. Als gevolg van deze wijziging waren gemeenten en provincies verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakte. Met ingang van 1 juli 2017 is echter een wijziging in werking getreden. Deze wijziging betekent dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat 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.

De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet van toepassing op een stedelijke ontwikkeling in de vorm van een woningbouwlocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Op de nu voorliggende ontwikkeling, die voorziet in de bouw van 11 woningen is de ladder daarom niet van toepassing omdat de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied.

Onderdeel van de bovenbedoelde wijziging is bovendien het vervallen van de regionale afstemming van de behoefte. Bovenlokale afstemming is van groot belang en het is aan de provincies om de bovenlokale afstemming en samenwerking in het kader van verstedelijking actief te stimuleren.

3.2.4. Wet op de Archeologische Monumentenzorg / Erfgoedwet

Met de ondertekening van het Europese verdrag van Valletta in 1992 (een verdrag over behoud en beheer van het archeologische erfgoed) hebben de lidstaten zich tot doel gesteld het bodemarchief te beschermen. Met ingang van 1 september 2007 is het Verdrag van Valletta geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving door middel van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz), waardoor het verdrag een juridisch fundament kreeg. Deze wet heeft onder meer wijzigingen aangebracht in de Monumentenwet 1988.

De bescherming van archeologische waarden werd door de Monumentenwet grotendeels bij de gemeenten neergelegd. Deze zijn sinds 2007 verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen. Als instrument om een goed onderbouwde belangenafwe-

ging te kunnen maken heeft de gemeente Stichtse Vecht een archeologische beleidskaart laten ontwikkelen. De kaart is door het college vastgesteld.

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Monumentenwet zijn per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de Monumentenwet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de toekomstige Omgevingswet. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

3.2.5. Nota Belvédère / Visie Erfgoed en Ruimte, Kiezen voor Karakter

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

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

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

Op de oeverwallen en stroomruggen langs de Vecht tonen veel zichtbare monumenten sporen van vroegere bewoning. Oude landgoederen en buitenplaatsen met grote parkbossen, tuinen en soms ook zogenaamde overtuinen. De overtuinen tussen de Voorstraat en de Vecht zijn voor de historische kern van Vreeland zeer kenmerkend. Een overtuin is een tuin die door een openbare weg of door een water van de woning wordt gescheiden.

Na de eerste ontginningen werd turf gewonnen, waardoor grote meren en smalle ontginningsassen ontstonden. Het uitgestrekte veenweidegebied heeft daardoor kenmerkende smalle en zeer langgerekte verkavelingen die haaks op de Vecht staan.

Van 1999 tot en met 2009 heeft het programma Belvédère de inzet van cultuurhistorie bij ruimtelijke transformaties gestimuleerd. Het doel van Belvédère was om de cultuurhistorie meer richtinggevend te laten zijn in de ruimtelijke inrichting van Nederland. Het Belvédère-denken is inmiddels wettelijk verankerd in de Modernisering van de Monumentenzorg en heeft in 2011 beleidsmatig een vervolg gekregen via de Visie Erfgoed en Ruimte, Kiezen voor Karakter.

In het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd dat bij ruimtelijke ontwikkelingen, zoals het opstellen van een bestemmingsplan, rekening gehouden dient te worden met het aspect cultuurhistorie (zie paragraaf 4.6).

3.2.6. Nieuwe Hollandse Waterlinie

De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een belangrijke verdedigingslinie uit de Nederlandse geschiedenis. De grote historische waarde heeft in 2005 geresulteerd in de aanwijzing van de Nieuwe Hollandse Waterlinie als nationaal landschap. In 2009 is de aanwijzingsprocedure gestart tot Rijksmonument. En in 2010 werd de linie kandidaat gesteld om op werelderfgoedlijst van Unesco te worden geplaatst.

De Nieuwe Hollandse Waterlinie diende ter vervanging van de uit eind 17e eeuw daterende Hollandse Waterlinie en draagt vanaf 1871 deze nieuwe naam. Een belangrijk verschil tussen de oude en de nieuwe linie is dat de stad Utrecht nu binnen de linie viel.

De waterlinie lag als een beschermende krans rondom de steden van Holland, 85 kilometer lang en 3 tot 5 kilometer breed. Met 46 forten strekte de linie zich uit van het eiland Pampus in de Zuiderzee tot aan de Biesbosch. Daarnaast bestaat de linie uit de vijf vestingsteden Muiden, Weesp, Naarden, Gorinchem en Woudrichem.

Gevolgen voor visie en planopzet

De Vecht is de westelijke begrenzing van de inundatiegebieden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Concreet betekent dit voor het plangebied dat dit geen onderdeel uitmaakt van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

Het provinciale ruimtelijke beleid is recent vastgelegd in de op 4 februari 2013 vastgestelde Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS). Op 10 maart 2014 hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht een eerste partiële herziening PRS 2013-2028 vastgesteld. De tweede partiële herziening PRS 2013-2028 is vastgesteld op 3 november 2014. De PRS (en PRV) is op 12 december 2016 integraal vastgesteld, dus met inbegrip van de 1^e en 2^e partiële herziening.

In de Structuurvisie geeft de provincie Utrecht inzicht in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie tot 2028. De provincie Utrecht richt zich primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het landelijk gebied. Op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijven de karakteristieken van het landelijk gebied bewaard en worden zo nodig ontwikkeld. De provincie zet in op beheerste groei en zorgvuldig ruimtegebruik. Rond steden en dorpen zijn daarom rode contouren gelegd. Het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied van Vreeland.

Belangrijke aandachtspunten voor het Vecht- en Plassengebied, waarin Vreeland ligt, zijn:

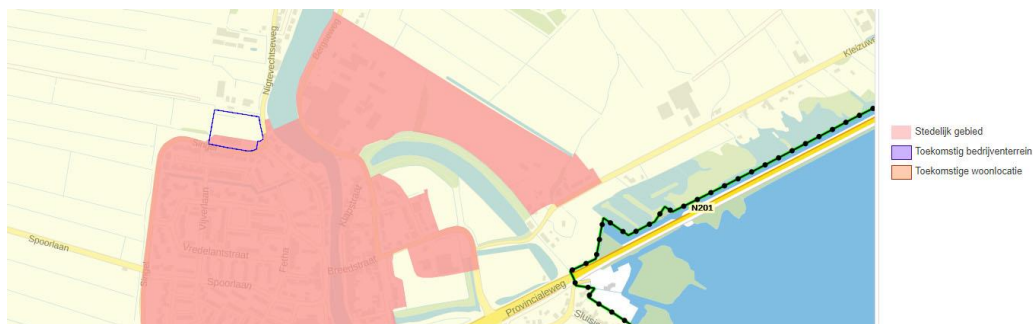
- Behoud en versterking van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden, in het bijzonder de waarden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- Versterken recreatief gebruik door een kwalitatieve verbreding van het recreatieve aanbod zoals watersport, kleinschalige dagrecreatie, fiets- en wandelmogelijkheden, agro- en ecotoerisme en het benutten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- Versterken van de ecologische functie van de Vecht met haar bosrijke landgoederen door het aanwijzen en begrenzen van nieuwe natuur.

3.3.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening

De PRV is op 12 december 2016 herzien vastgesteld. Doel van de PRV is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen in acht moeten worden genomen. De PRV heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten. Dit betekent dat geldende bestemmingsplannen niet onder de werking van de verordening vallen. De verordening bevat géén bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de verordening moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit. Bij de PRV behoren kaarten. Op enkele daarvan staan aanwijzingen die van belang zijn voor het nu voorliggende plan.

De locatie is, voor wat de geplande woningen betreft, binnen stedelijk gebied gesitueerd. De locatie ligt gedeeltelijk binnen het op plankaart 7 aangegeven stedelijk gebied (zie onderstaande afbeelding). De "overtuinen" en het agrarisch weidegebied zijn in het landelijk gebied gesitueerd.

Afbeelding 3: Stedelijk gebied.

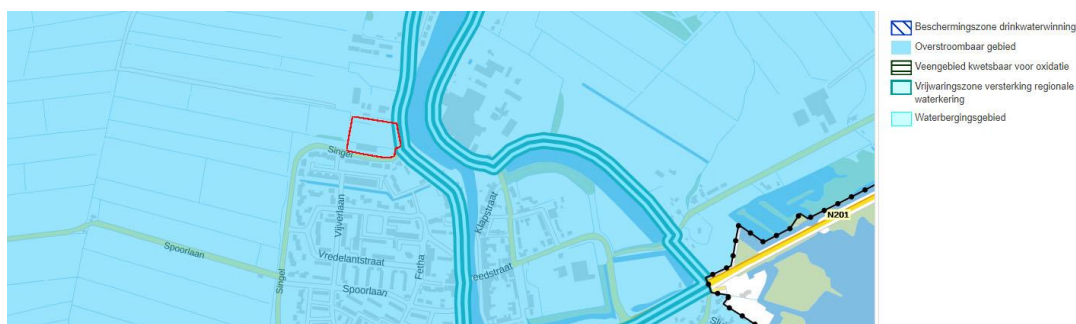


Volgens de PRV kan een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Stedelijk gebied' bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Stedelijk gebied' bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Om kleinschalige binnenstedelijke ontwikkelingen niet onnodig te belasten met regelgeving is de beschrijving slechts vereist voor uitleglocaties en transformaties.

Bodem en Water

Op kaart 2 van de PRV is aangegeven dat het plangebied binnen waterbergingsgebied valt.

Afbeelding 4: Bodem en Water.



Het plangebied is aan de oostzijde bovendien deels gesitueerd binnen de vrijwaringszone versterking regionale waterkering.

Cultuurhistorie

Kaart 4 geeft aan dat de cultuurhistorische waarde van het bekende en verwachte archeologisch erfgoed wordt behouden en versterkt. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en het door de gemeente te voeren beleid ter zake en van de wijze waarop met eventuele veranderingen wordt omgegaan. Paragraaf 4.6 geeft de bedoelde beschrijving. Het plangebied valt binnen de historische buitenplaatszone.

Afbeelding 5: Cultuurhistorie.



Verkeer en vervoer

Het gehele grondgebied van de provincie is in artikel 1.6 van de PRV aangewezen als "mobiliteitstoets" dat betekent dat de toelichting op een ruimtelijk plan waarin ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien, een beschrijving dient te bevatten van het aantal verplaatsingen die deze ruimtelijke ontwikkelingen tot gevolg hebben en of er door het aantal verplaatsingen knelpunten op het ontsluitende en omliggende verkeersnetwerk voor de diverse modaliteiten kunnen ontstaan. In paragraaf 4.9 wordt ingegaan op de verkeerskundige aspecten van het plan.

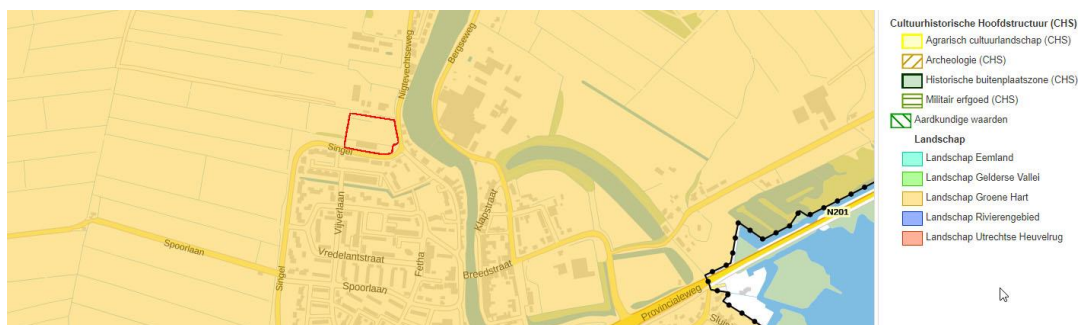
Landschap

De planlocatie behoort bovendien tot het landschap Groene Hart, zoals aangegeven op kaart 5 (landschap) van de PRV. Zoals genoemd in de Bijlage Kernkwaliteiten landschap. Bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart vraagt de provincie aandacht voor het behouden van de volgende kernkwaliteiten:

1. openheid;
2. (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
3. landschappelijke diversiteit;
4. rust & stilte.

Bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart staat het bevorderen van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal. Daarbij dienen de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut te worden om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden. De toekomstige ontwikkeling van "overtuinen" is kleinschalig en zal vrij zijn van bebouwing, daarom heeft het geen nadelige invloed op de genoemde kwaliteiten. Met name de openheid van het landschap wordt op deze wijze in stand gehouden.

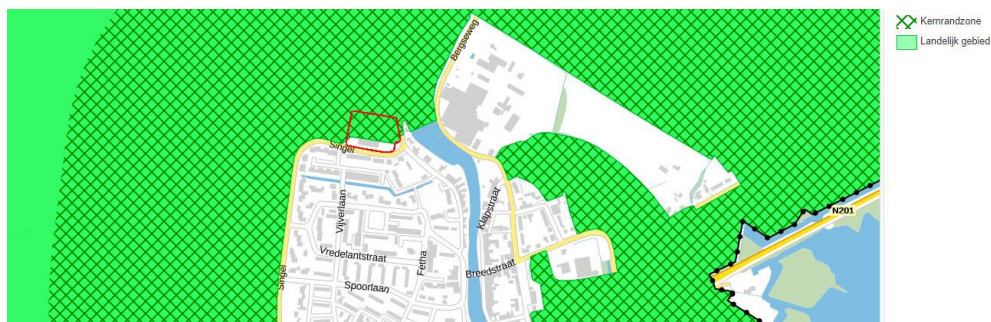
Afbeelding 6: Landschap Groene Hart.



Landelijk gebied

Het deel van het plangebied waar de overtuinen worden gerealiseerd vallen binnen de op kaart 9 aangegeven landelijk gebied en binnen de kernzone van Vreeland

Afbeelding 7: Landelijk gebied.



Iedere kern beschikt over een kernrandzone, rondom de kern, waarin meer of minder stedelijke activiteiten plaatsvinden. Bij kwaliteitsversterking in de kernrandzone valt te denken aan prettige verblijfsmogelijkheden, goede verbindingen vanuit de kern, een landschappelijk zorgvuldige overgang tussen stedelijk gebied en het omliggende buitengebied en aan de mogelijkheid van 'ommetjes' in de kernrandzone. Dit kan gepaard gaan met de aanleg en het beheer van groen en recreatieve voorzieningen. Deze doelen kunnen eventueel worden gerealiseerd door verstedelijking in de vorm van bijvoorbeeld woningbouw of horeca toe te staan. De omvang hiervan kan variëren van bijvoorbeeld een enkele woning tot een klein woonbuurtje en is afhankelijk van (de aard en omvang van) het te realiseren doel, waarbij de toe te voegen verstedelijking in redelijke verhouding dient te staan tot het te bereiken doel.

Natuur

Het plangebied ligt buiten het op kaart 6 aangegeven Natuurnetwerk Nederland (de Vecht). Een ruimtelijk plan bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan, die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden.

Het plan betreft de functiewijziging van bedrijf naar wonen binnen het bestaand stedelijk gebied, alsmede het wijzigen van agrarisch gebruik naar tuinen bij de woonfunctie buiten het bestaand stedelijk gebied. Beide wijzigingen vallen buiten de NNN. Geconcludeerd kan worden dat, het plan geen gevolgen heeft voor de NNN (voorheen EHS).

Gevolgen voor visie en planopzet

Het onderhavige plan gaat uit van een herontwikkeling op een voormalig bedrijfsperceel, daarnaast wordt een beperkt stuk weiland in de toekomst gebruikt als tuin bij de woningen. Nu de bedrijfsmatige functie niet meer wordt uitgeoefend is de woonfunctie een goede vervangende bestemming die aansluit op de woonfunctie van het westelijke deel van Vreeland. Door deze beperkte ontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De functiewijziging en de bijbehorende bouw van 11 woningen heeft geen gevolgen voor de natuurlijke omgeving. Het ontwikkelen van de overtuinen en het herbestemmen van een weidekavel is een noodzakelijke voorwaarde om de woningen te kunnen realiseren. Immers, hierdoor kan voldoende afstand worden gerealiseerd tussen de woningen en het resterende agrarische bouwvlak. Door het ontwikkelen van overtuinen bij de woningen wordt bovendien een bijdrage geleverd aan een ontwikkeling die tot een passende verweving van functies leidt binnen de kernrandzone. Tot slot wordt op deze wijze aangesloten op cultuurhistorische waarden in Vreeland door het toepassen van de overtuinen die een belangrijk kenmerk zijn van het beschermde dorpsgezicht van Vreeland.

3.3.3. Natuurvisie en Beleidskader Wet natuurbescherming

De Natuurvisie van de provincie Utrecht is tegelijk met het provinciale Beleidskader Wet natuurbescherming op 12 december 2016 vastgesteld. Daarmee wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming (Wnb) die vanaf 1 januari 2017 in werking is getreden.

In de Provinciale Natuurvisie zijn de beschermde gebieden op kaart weergegeven. De opgave is om de leefgebieden en habitats van de Utrechtse Natura-2000 gebieden in een duurzaam

gunstige staat van instandhouding te houden of te brengen. Het provinciale Beleidskader is de juridische grondslag waarin de bepalingen uit de Wnb en de doelstellingen uit de provinciale Natuurvisie zijn vertaald naar een aantal uitvoeringsregelingen.

Op grond van de Wet natuurbescherming moeten initiatiefnemers onderzoek doen naar de effecten van hun activiteiten op beschermde dier- en plantensoorten en beschermde gebieden. Bij het vaststellen van (wijzigingen in) een bestemmingsplan moet van tevoren duidelijk zijn dat de Wet natuurbescherming niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan. Daarnaast moet worden gekeken naar de regels in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht en de Provinciale Verordening Natuur en Landschap provincie Utrecht 2017.

Vrijwel alle in het wild voorkomende dieren en een aantal planten worden beschermd door de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat bij planvorming uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met de gevolgen die ruimtelijke ingrepen hebben voor de instandhouding van beschermde soorten.

De ecologische waarden van het perceel zijn onderzocht en beschreven in paragraaf 4.7.1.

Gevolgen voor visie en planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan gaat uit van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

3.3.4. Voorloper Groene Hart

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

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

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

Uiteindelijk zal hierdoor een duurzame en concurrerende topregio ontstaan.

Vervolgens wordt in de Voorloper de stap van visie naar (ruimtelijk) beleid gemaakt en worden de kernkwaliteiten van het Groene Hart benoemd. In de stap naar ruimtelijk beleid worden drie

hoofdvragen opgesteld met daarbinnen opgaven die door de sectoren samenhangend opgepakt moeten worden:

- Het Groene Hart als Nationaal Landschap;
 - Behoud en ontwikkeling van landschappelijke kernkwaliteiten.
- Groenblauwe structuren in het Groene Hart:
 - Duurzaam watersysteem;
 - Toekomst van de landbouw;
 - Natuurontwikkeling;
 - Recreatieve routestructuren.
- De (be)leefbaarheid van het Groene Hart:
 - Wonen en werken;
 - Relatie stad-land en recreatie;
 - Cultuurhistorie.

Het Groene Hart heeft veel mogelijkheden en potenties om te functioneren als een recreatief-toeristisch aantrekkelijk gebied. Vooral de kwaliteiten openheid, diversiteit, oorspronkelijkheid, de herkenbare cultuurhistorie en de natuur, maar ook zeker het vele water dragen hieraan bij. Het is belangrijk dat deze waarden behouden blijven en de potenties verder benut worden.

3.3.5. Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen

De Kwaliteitsgids is vooral bedoeld om een gezamenlijk beeld van landschapskwaliteit neer te zetten. Een gemeenschappelijk kader van waaruit de provincie en haar partners het Utrechtse landschap vormgeven. In de gids omschrijft de provincie de ruimtelijke kwaliteit van de Utrechtse landschappen aan de hand van kernkwaliteiten. Op basis hiervan wordt aangegeven wat de ambities voor het landschap zijn. De katernen per gebied zijn afgestemd met de gebiedscommissies AVP. De Kwaliteitsgids is voornamelijk bedoeld als hulpmiddel bij het vormgeven van projecten.

De gids bestaat uit een koepelkatern en zes gebiedskaternen, per landschap één. Voor het plangebied is het gebied Groene Hart van belang.

Het Groene Hart heeft in de kwaliteitsgids 4 kernkwaliteiten: "openheid", "(veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.)", "landschappelijke diversiteit" en "rust & stilte". De kernkwaliteit openheid hangt nauw samen met het (veen)weidekarakter. Openheid komt tot uiting door vergezichten over weilanden, vanuit de linten over open kavels of tussen bebouwing door, vanuit wegen of paden die door het open veld lopen. Voor het plangebied zijn de kernkwaliteiten "openheid" en "landschappelijke diversiteit" misschien wel de belangrijkste kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten komen tot uiting in het verschil in zones (rivierlint, oude stroomrug) en velden (open polder).

Het Utrechtse deel van het Groene Hart kent vaak eeuwenoude overgangen tussen landschappen. Deze zijn soms scherp, soms diffuus. Minstens zo belangrijk zijn de hedendaagse overgangen tussen stad en land en de manieren waarop snelwegen en de (groene) omgeving met elkaar ademen. Centraal staat het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de ver-

schillende typen landschap. Daarbij worden de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden en te versterken. De focus ligt op het behouden, benutten en versterken van de contrasten tussen:

- openheid en intimiteit;
- rust en reuring;
- oude en nieuwe overgangen.

Gevolgen voor visie en planopzet

De ontwikkeling van de overtuinen in de kernrandzone van Vreeland gaat uit van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Het plan maakt gebruik van de mogelijkheden om de kwaliteit van de kernrandzone te vergroten. Door het inpassen van de overtuinen wordt gerefereerd aan cultuurhistorische waarden. Bovendien wordt het bestaande agrarische bouwvlak verkleind waardoor de openheid van het landschap en de beleefbaarheid daarvan vanaf de stroomrug langs de Vecht (Nigtevechtseweg) verbetert.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Woonvisie 2017-2022

De gemeenteraad van Stichtse Vecht heeft op 1 juni 2016 de Woonvisie Stichtse Vecht 2017-2022 vastgesteld. De Woonvisie is een visie op hoofdlijnen met duidelijke uitgangspunten en richtlijnen. Met het aannemen van de visie kiest de gemeente voor een negental uitdagingen voor de komende jaren. Deze negen uitdagingen zijn:

- Samenwerken met corporaties, inwoners en private partijen in een platform;
- Prioriteit ligt bij bouwen voor eigen inwoners en daarnaast ook voor de regio;
- Zorgen voor een toekomstbestendige woningvoorraad;
- Bij nieuwbouw realisatie van 30 % sociale huur en koop;
- Afspraken over bestaande sociale woningvoorraad;
- Stimuleren voor een groter huuraanbod voor middeninkomens;
- Ervoor zorgen dat iedereen zo lang mogelijk in zijn vertrouwde omgeving kan blijven wonen;
- Inzetten op duurzaamheid;
- Investeren in gebiedsgerichte leefbaarheid en veiligheid.

De verwachting is er dat de bevolkingsgroei invloed zal hebben op de woningbehoefte in Stichtse Vecht. Bouwen buiten de bestaande rode contouren (begrenzing van het stedelijk gebied) kan in de toekomst ter discussie komen te staan om aan de woningbehoefte te voldoen.

Duurzaamheid is een belangrijk speerpunt voor Stichtse Vecht.

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028 (PRS) wordt voor Stichtse Vecht uitgegaan van een woningbouwprogramma van 1800 woningen (waarvan 1000 woningen voor eigen behoefte) tot 2028. Stichtse Vecht zet zich in tot het realiseren van 1.800 woningen tot 2028. Tot 2022 worden dan 1.400 woningen gerealiseerd. Van alle nieuwbouwwoningen in Stichtse Vecht dient 30% in de categorie sociale woningen (huur en koop) te worden gerealiseerd.

3.4.2. Welstandsnota 2013

De Welstandsnota Stichtse Vecht 2013 is een samenvoeging van de nota's van de voormalige gemeenten en is waar nodig geactualiseerd. Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde. Waar ruimtelijk beleid zoals de bestemmingsplannen onder meer het ruimtebeslag en de plek regelt, regelt het welstandsbeleid de verschijningsvorm van bouwwerken.

Het plangebied valt onder welstandsniveau 'gewoon'. Hier heeft de gemeente gekozen voor het handhaven van een basiskwaliteit met daarbij voldoende vrijheid voor de burger of ondernemer om invulling te geven aan eigen initiatieven. Bouwplannen in deze gebieden mogen in principe geen afbreuk doen aan de basiskwaliteit van de omgeving.

Op de gebiedskaart is het plangebied aangewezen als 'woongebied Vreeland'. De waarde van dit gebied is vooral gelegen in het rustige beeld van de straten met het groen van de bomen en in voortuinen. De architectuur is in het algemeen eenvoudig. De dynamiek van het woongebied is gemiddeld.

Het woongebied van Vreeland is een gewoon welstandsgebied, waarin achterkanten van woningen soepel worden beoordeeld. Het beleid is gericht op het beheer van de rust in het groene straatbeeld en het aanzien vanuit omringende gebieden, waarbij de grens met het beschermd gezicht aanvullende aandacht krijgt. Bouwplannen aan achterkanten zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan het behoud van het straatbeeld met herhaling in rooilijnen en gevelindeling en samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het materiaalgebruik.

Toevoeging van grondgebonden woningen in het plangebied past binnen de karakteristieken van de omgeving. De omgevingsvergunning voor het bouwen wordt getoetst aan het welstandsbeleid.

3.4.3. Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeren 2 bestemmingsplannen, namelijk het bestemmingsplan Vreeland en het bestemmingsplan Landelijk gebied Noord.

Voor het plandeel waar de woningen worden gerealiseerd vigeert het bestemmingsplan Vreeland dat op 26 januari 2010 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Loenen is vastgesteld. Het plangebied heeft daarin gedeeltelijk de bestemming Bedrijf. Ook ligt een beperkt deel van het plangebied binnen de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering en valt een deel van het gebied binnen de geluidzone van het bedrijf Greif Nederland BV.

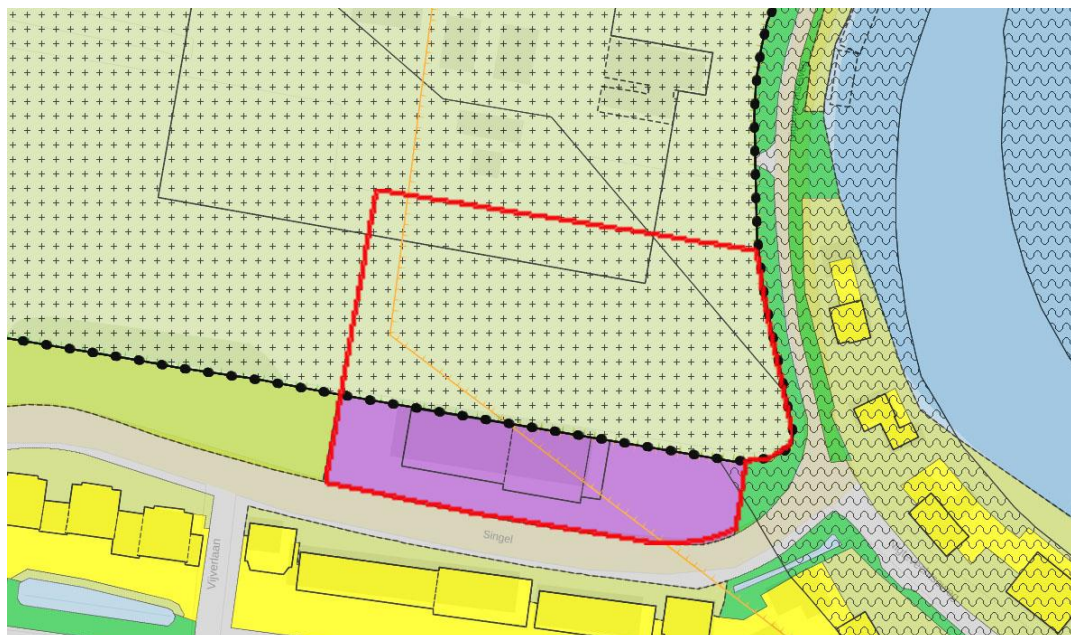
Voor het plandeel waar de overtuinen en de weide worden gerealiseerd vigeert het bestemmingsplan Landelijk gebied Noord. Ter plaatse geldt de bestemming Agrarisch met waarden.

Het noordelijkste deel van dit gebied heeft een agrarisch bouwvlak. Bovendien gelden aanvullend een aantal dubbelbestemmingen, te weten: Waarde - Archeologie 4 (uitsluitend het noord-oostelijke deel) en Waarde - Cultuurhistorie 4.

Voor Waarde - Archeologie 4 geldt voor het bouwen een vrijstellingsgrens van 500 m².

Ter plaatse van de bestemming Waarde - Cultuurhistorie 4 mag uitsluitend worden gebouwd indien de waarden van de buitenplaatszone door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden gericht op het behoud van de ter plaatse aangeduide waarde.

Afbeelding 8: De vigerende bestemmingsplannen Vreeland en Landelijk gebied Noord.



De dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering, die in het bestemmingsplan Vreeland is opgenomen, is niet opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk gebied Noord. Anderzijds is de molenbiotoop die, in het bestemmingsplan Landelijk gebied Noord is opgenomen, niet opgenomen in het bestemmingsplan Vreeland.

4. Nader onderzoek

4.1. Algemeen

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1.(onder f.) dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (AWB, artikel 3.2). In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening.

4.2. Bodem

In opdracht van de initiatiefnemer is een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd ter plaatse van het perceel Singel 1. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van het voorgenomen bouwproject.

Het terrein is lokaal verhard met puin. Mogelijk is dit puin aangebracht voor de opbouw van de betonvloer van de wasplaats. Een herkomstverklaring kan hier mogelijk meer inzicht in de kwaliteit daarvan geven.

Gedurende onderhavig onderzoek is de grond licht verontreinigd bevonden met minerale olie (mede als gevolg van verstoring van humusachtige verbindingen in het monsterextract), kwik (ondergrond, klei) en lood (ter hoogte van de wasplaats onder het puin mogelijk).

Ook het grondwater is over het algemeen licht verontreinigd met barium. Van barium is bekend dat deze vaker van nature in deze mate wordt aangetroffen. Lokaal komen minerale olie en molybdeen (obas) voor.

Hoewel door het aantreffen van licht verhoogde gehalten de hypothese 'verdacht' is bevestigd, is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

Op basis van vastgestelde kwaliteit van de landbodem zijn er, naar de mening van onderzoekers, geen milieutechnische belemmeringen voor de voorgenomen aankoop van het perceel, dan wel de afgifte van een omgevingsvergunning. Wel dient rekening te worden gehouden met het feit dat de toepassing van licht verontreinigde grond aan beperkingen onderhevig is. Indien gedurende de ontwikkeling grond vrijkomt en niet op de onderzoekslocatie kan worden verwerkt, dient de grond te worden voorzien van een kwaliteitsverklaring conform het Besluit bodemkwaliteit, dan wel te worden aangeboden aan een erkende verwerker.

¹ Milieutechniek ZVS Eemnes BV, Verkennend bodemonderzoek, 20 december 2013.

Voorts heeft in de sloot aan de noordzijde een verkennend onderzoek van de waterbodem plaatsgevonden². De achtergrondwaarde en/of interventiewaarde wordt voor meerdere stoffen overschreden. Het slib is licht verontreinigd met minerale olie en enkele zware metalen. Aangezien er geen graafwerkzaamheden aan de sloot zullen plaatsvinden hebben deze overschrijdingen geen gevolgen voor het plan.

Lokaal is het terrein verhard met puin (boring 10 en 11 rond de wasplaats). Tevens is een puinlaag ter plaatse van boring/peilbuis 1 aangetroffen (80-130 cm-mv). Door het aantreffen van het puin en het ontbreken van een herkomstverklaring dient dit puin onderzocht te worden op het voorkomen van asbest. Daarom heeft een onderzoek³ naar de aanwezigheid van asbest plaatsgevonden. Tijdens de terreininspectie en visuele waarneming tijdens de uitvoering van het onderzoek is op het maaiveld en in de inspectiegaten visueel geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Uit de analyseresultaten blijkt voorts dat in de samengestelde puinmonsters van de fijne zeeffractie (<20 mm) geen asbest is aangetroffen.

In het najaar van 2017 heeft bovendien een onderzoek⁴ plaatsgevonden naar de achterliggende gronden die niet in het eerdere onderzoek zijn meegenomen. Deze gronden krijgen deels de functie "overtuin" en behouden deels de huidige weidefunctie.

De bovengrond is licht verontreinigd met koper, kwik en lood. De ondergrond is licht verontreinigd bevonden met nikkel en molybdeen. Het grondwater is matig verontreinigd met barium en licht verontreinigd met zink. De aangetroffen gehalten komen veelvuldig voor in Nederland en zijn bovendien zijn de aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond geen ongewoon verschijnsel in de regio. Hoewel hiermee de hypothese 'onverdacht' komt te vervallen, is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

Door het bevoegd gezag is het rapport beoordeeld, waarbij is opgemerkt dat vanwege de voormalige boomgaard onderzoek had moeten plaatsvinden op OCB's. Gelet op de toekomstige functie als tuin is er een aanvullend onderzoek⁵ uitgevoerd. De onderzoekshypothese "verdachte locatie" wordt op grond van de analyseresultaten van de grondmonsters verworpen. Er is geen verontreiniging met OCB aangetoond.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgestane ontwikkeling van woningen met overtuinen. Ondanks dit gegeven wordt geadviseerd dat direct contact met de bodem zoveel mogelijk voorkomen moet worden. Het contact zal worden beperkt door het opbrengen van een laag grond waardoor contact met de onderliggende bodemlaag niet meer mogelijk is. De locatie 'overtuin' is niet geschikt als moestuin.

² Milieutechniek ZVS Eemnes BV, Verkennend waterbodemonderzoek, 20 december 2013.

³ Grondvitaal BV, Verkennend onderzoek asbest in puin, 8 februari 2018.

⁴ Milieutechniek ZVS Eemnes BV, Verkennend bodemonderzoek, 16 oktober 2017.

⁵ Grondvitaal BV, Aanvullend bodemonderzoek, 8 februari 2018.

4.3. Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieu-beheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. Met de invoering van de wet is hoofdstuk 5.2 toegevoegd aan de Wet milieu-beheer met de titel "Luchtkwaliteitseisen". Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Een belangrijk onderdeel van het instrumentarium is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL treedt pas in werking als de EU derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) heeft verleend. Op 7 april 2009 is derogatie verleend, waarna op 1 augustus 2009 het NSL in werking is getreden.

De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb) en ministeriële regelingen die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking treden. De belangrijkste zijn het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" en de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". In deze laatste regeling zijn categorieën aangewezen waarvan op voorhand vaststaat dat zij niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor deze categorieën geldt een grens van 3% van de betreffende grenswaarde.

Woningbouw is één van de categorieën waarvoor vaststaat dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij geldt dat een omvang van 1500 woningen overeenkomt met de grens van 3% van de betreffende grenswaarde. Doordat het onderhavige project slechts de realisering van circa 11 woningen omvat, kan worden gesteld dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wel zinvol om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit om te beoordelen of de toekomstige bewoners niet worden blootgesteld aan te hoge concentraties luchtvervuiling.

Om dit te toetsen is de luchtkwaliteit heeft de Omgevingsdienst Regio Utrecht de concentraties stikstofdioxide en fijn stof berekenend met de actuele gegevens en het rekenmodel GeoMilieu, versie 2.30. In dit rekenmodel is het rekenhart STACKS geïntegreerd, welke voldoet aan de Regeling beoordeling. De uitkomsten (peiljaar 2015) zijn weergegeven in de afbeeldingen 6 en 7.

Afbeelding 9: Concentratie NO₂ in het jaar 2015.



Afbeelding 10: Concentratie PM₁₀ in het jaar 2015.



De wettelijke concentraties voor Stikstofdioxide (NO₂) en Fijnstof (PM₁₀) bedragen 40 µg/m³ en 31,3 µg/m³.

Geconstateerd wordt dat de concentratie NO₂ in 2015 18-20 µg/m³ bedroeg. De concentratie fijnstof (PM₁₀) bedroeg in 2015 22-24 µg/m³. Er zijn derhalve geen overschrijdingen van de grenswaarden voor de componenten fijnstof en NO₂. Derhalve is de luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

De WHO en GGD hanteren advieswaarden voor fijn stof (PM₁₀) van 20 µg/m³, en 10 µg/m³ voor PM_{2,5} die lager liggen dan de wettelijke grenswaarden. Pas als aan deze waarden wordt voldaan kan vanuit een goede motivering worden gesproken over acceptabele concentraties en goed woon- een leefklimaat. Op het Geoloket van de ODRU wordt voor het jaar 2025 aangegeven dat de concentraties PM₁₀ en PM_{2,5} voor het gebied respectievelijk 20-22 µg/m³ en 12-13 µg/m³ bedragen. Geconcludeerd dat deze waarden de advieswaarden van WHO en GGD benaderen en dat er dus sprake is van een goed woon en leefklimaat.

4.4. Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidhindernormen voor toelaatbare equivalente geluidniveaus opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrie. De geluidhindernormen gelden voor woningen en andere geluidgevoelige bestem-

mingen gelegen binnen de geluidzone van een (spoor)weg of gezoneerd industrieterrein. Een geluidzone is een aandachtsgebied aan weerszijden van een (spoor)weg en rondom een industrieterrein waarbinnen de geluidhindernormen van de Wet geluidhinder van toepassing zijn.

Voor het plan Singel 1 is wegverkeerslawaaai en industrielawaai van toepassing.

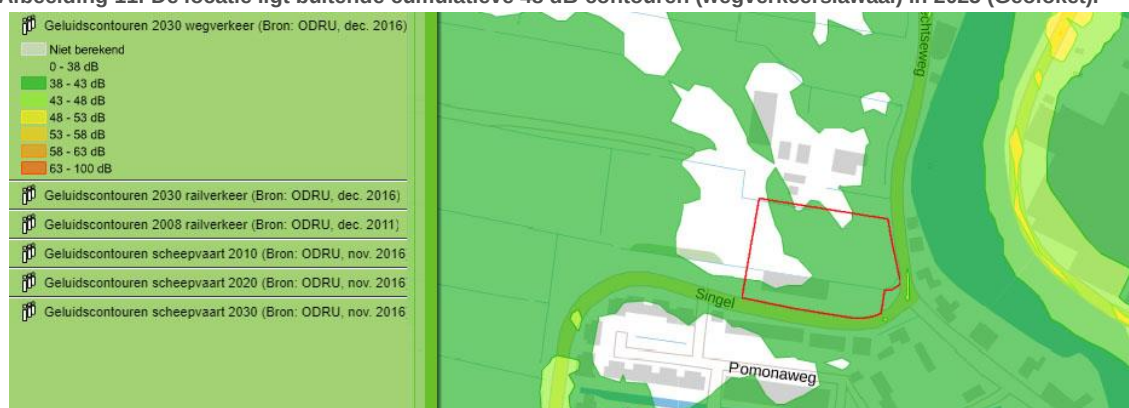
Wegverkeer

De breedte van een geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken van de weg en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied). Binnen deze zone gelden de grenswaarden van de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder wordt een uitzondering gemaakt voor wegen met een 30 km-regime en woonerven. Deze wegen hebben geen zone en zijn daarmee niet onderzoeksplchtig. Dit geldt dus voor de wegen van de woonwijk waarin het plangebied is gesitueerd (en andere wegen in de omgeving). Het plangebied valt ook buiten de zone van de N201. Dat betekent dat er in beginsel geen onderzoek nodig is naar de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen.

De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB), dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). Volgens artikel 110g maximaal Wgh geldt er in de onderhavige situatie een aftrek van 5 dB op de berekende waarde.

Het bouwplan is getoetst aan de Geluidkaarten van het Geoloket van de Omgevingsdienst. Uit onderstaande afbeelding kan worden afgeleid dat het aannemelijk is dat er geen overschrijding van de voorkeurswaarde zal plaatsvinden in 2025 binnen het plangebied. De geluidsbelasting ligt tussen 38 en 43 dB (zonder aftrek ex artikel 110g Wgh). Er gelden dan ook geen aanvullende eisen vanuit de Wet geluidhinder.

Afbeelding 11: De locatie ligt buitende cumulatieve 48 dB-contouren (wegverkeerslawaaai) in 2025 (Geoloket).



Goede ruimtelijke ordening

Bekend is dat al vanaf een intensiteit van 1.500 motorvoertuigen per etmaal bij asfalt/stille klinkers of 600 motorvoertuigen per etmaal bij klinkers de voorkeurswaarde al kan worden over-

schreden. Daarom moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening de bijdrage van 30 km/uur-wegen wel worden beoordeeld. Afbeelding 11 laat zien dat de cumulatieve geluidbelasting voor wegverkeer niet boven de 43 dB uitkomt, inclusief aftrek (donker groene geluidscontour). Voor een goede ruimtelijke ordening wordt de aftrek niet meegenomen, daarom kan hiervoor worden gesteld dat zonder aftrek de cumulatieve geluidbelasting niet boven de 48 dB uitkomt.

Bouwbesluit

Het maximaal toelaatbare binnenniveau van woningen bedraagt 33 dB. Conform het Bouwbesluit dient een gevel van een gebouw een minimale gevelwering te hebben van 20 dB. Derhalve dient bij een geluidbelasting vanaf 53 dB geluidwerende voorzieningen te worden genomen om aan de norm te voldoen. Bij de toetsing aan het Bouwbesluit mag de aftrek van artikel 110g Wgh niet worden meegerekend. Uitgaande van een gevelbelasting van maximaal 43 dB kan worden geconcludeerd dat aan de norm voor het binnenniveau van 33 dB wordt voldaan. Er kan worden geconcludeerd dat er geen akoestische problemen zijn die de realisatie van de woningen in de weg staan.

Industrielawaai

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een onderzoek⁶ uitgevoerd naar de geluidbelasting als gevolg van het industrieterrein. Enkele van de nieuwe woningen liggen in de in 1990 vastgestelde geluidzone van het industrieterrein Van Leer/ Mur aan de Bergseweg in Vreeland.

In 2015 is een nieuwe milieuvergunning afgegeven voor het enige bedrijf dat nog op het industrieterrein is gevestigd, Greif (voorheen Van Leer). De geluiduitstraling van het bedrijf is fors gereduceerd ten opzichte van 1990. Hierdoor wordt de geluidruimte van de geluidzone niet meer gebruikt. De berekende geluidniveaus ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen liggen ruimschoots onder de voorkeurswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

Gesteld mag worden dat er op basis van de huidige vergunde akoestische situatie op het industrieterrein, ter plaatse van de woningen van het bouwplan, sprake is van een zeer aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er is geen sprake van akoestische relevante invloed nabij de woningen.

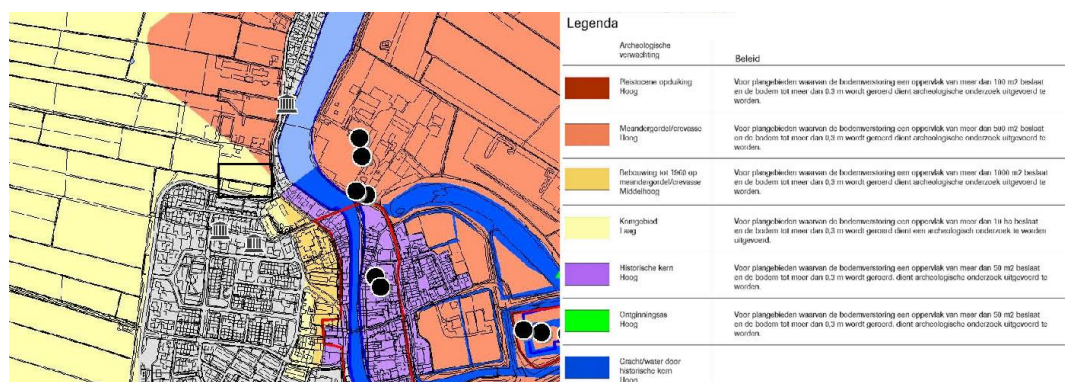
Zolang de geluidzone niet is gewijzigd geldt deze echter als uitgangspunt voor de ontwikkeling van de woningen. Uitgaande van een volledig akoestisch ingevulde geluidzone dient er voor 3 woningen een hogere waarden te worden verleend (1 woning 52 dB(A) en 2 woningen 51 dB(A)).

⁶ Het geluidBuro, Akoestisch onderzoek, 11 oktober 2017.

4.5. Archeologie

Het plangebied heeft op de gemeentelijke archeologische beleidskaart drie verschillende verwachtingen op het aantreffen van archeologische resten. Het gedeelte van het plangebied waar de woningen tot ontwikkeling worden gebracht heeft een zeer lage archeologische verwachting, dit in verband met het feit dat de grond verstoord is. Het plandeel ten noorden hiervan, waar de overtuinen en de weide worden gerealiseerd, heeft een lage archeologische verwachting voor alle perioden (Komgebied Laag). Dit betekent dat bij bodemingrepen met een omvang van meer dan 10 hectare en dieper dan 0,3 meter archeologisch onderzoek dient plaats te vinden.

Afbeelding 12: Archeologische beleidskaart.



In de noordoostelijke hoek van het plangebied geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde (Meandergordel/Crevasse). Dit betekent dat bij bodemingrepen met een omvang van meer dan 500 m² en dieper dan 0,3 meter archeologisch onderzoek dient plaats te vinden. Het betreft een relatief klein gedeelte van het plangebied en bovendien mogen hier vanwege de bestemming en de aanwezige waterkering geen gebouwen worden opgericht.

Aangezien de overtuinen en de weidegronden niet mogen worden bebouwd volgens de regels van het voorliggende bestemmingsplan kan met zekerheid worden gesteld dat de aangegeven vrijstellingsgrenzen met zekerheid niet worden overschreden. Op basis van de archeologische beleidskaart behoeft er voor de voorgenomen ontwikkeling geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De hoge archeologische verwachting wordt in dit bestemmingsplan beschermd door de bestemming Waarde - Archeologie 4.

Er geldt een wettelijke meldingsplicht voor archeologische vondsten. Indien bij uitvoering van de werkzaamheden archeologische vondsten worden gedaan, is de initiatiefnemer op grond van art. 5.10 van de Erfgoed verplicht deze te melden bij de bevoegde overheid, in deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Om praktische redenen kan de melding gedaan worden bij de gemeente Stichtse Vecht.

4.6. Cultuurhistorie

In deze paragraaf worden de verschillende cultuurhistorische waarden in de nabijheid van het plangebied benoemd en wordt besproken op welke wijze met de cultuurhistorische waarden wordt omgegaan.

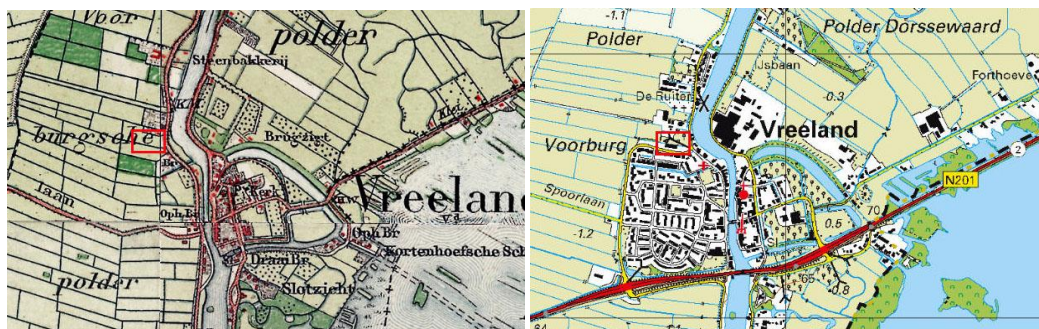
Vanouds vond verkeer in de Vechtstreek plaats over het water of vlak erlangs. De rivieren Vecht en Angstel waren belangrijke verkeers- en transportaders die tot allerlei bedrijvigheid in de Vechtdorpen leidde. Tot in de 13e eeuw was de westelijke Vechtarm de belangrijkste vaarroute naar Amsterdam. Na de grote ontginningen, bedijking, de bouw van sterkten en uitbreiding van dorpen werden de bewoningskernen onderling verbonden, zodat er een netwerk van onverharde wegen kwam. De belangrijkste verbindingen waren noord-zuid gericht, naar Utrecht, Amsterdam, Weesp, Naarden en de haven van Muiden. De wegen zijn gelegen op dijken en hebben een bochtig verloop, doordat ze de slingerende loop van de rivier volgen. De Vecht, Angstel en Aa hebben nauwelijks of geen uiterwaarden waardoor de dijken vrij direct langs de waterlopen liggen. Zo ook ter plaatse van het plangebied. De Nigtevechtseweg slingert langs de Vecht en door de verhoogde ligging is er een uitstekend zicht op het weidegebied aan de westzijde.

In de 17e eeuw werd de Vecht populair bij Amsterdamse kooplieden en zij lieten veel nieuwe buitenplaatsen bouwen en bestaande middeleeuwse kastelen verbouwen. Door de het verval van de economie in Nederland in de laat 18e en begin 19e eeuw zijn veel buitenplaatsen gesloopt, maar ondanks dat zijn er een aantal fraaie buitenplaatsen overgebleven.

Het noordelijk deel van de Vecht (waartoe het plangebied Singel 1 behoort) is vooral gevuld met boerderijkorrels, ook vaak ontstaan vanuit een boerderij, die ruimte open laten voor zicht op het achterliggende veenland, met een weidse en boerse landelijke uitstraling. Dit deel wordt ook wel als 'boerenvecht' aangeduid.

Afbeelding 13 toont een uitsnede van de historische kaart rond 1900 en de huidige topografische kaart. Duidelijk zichtbaar zijn de wegen die pal langs de Vecht lopen en dienden als jaagpad en ontsluiting van de omliggende bebouwing.

Afbeelding 13: Historische kaart rond 1900 (links) en de huidige topografische kaart (rechts).



Omgang met de cultuurhistorische waarden in dit bestemmingsplan

Het bestemmingsplan sluit aan op het oorspronkelijke jaagpad, de huidige Nigtevechtseweg. vanaf de weg blijft het open doorzicht gehandhaafd door de realisering van overtuinen en een weide (beide zonder bebouwing). Doordat een deel van het agrarisch bouwvlak van het perceel Nigtevechtseweg 9 wordt verkleind zal de openheid zelfs toenemen.

Overige cultuurhistorische waarden

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich veel cultuurhistorische waarden, maar deze hebben niet directe invloed op het de ontwikkeling van het plangebied. Aan de zuidoostzijde grenst het plangebied aan de kern Vreeland. De kern Vreeland heeft een grote cultuurhistorische waarde. Met name de bebouwing langs de aan de Vecht gelegen Voorstraat geven de kern een waardevol dorpsgezicht. Ook enkele aan de westzijde van de Vecht gelegen percelen en de aan de oostzijde gelegen gronden van het voormalige kasteel Vredelant zijn als beschermd dorpsgezicht aangewezen door de toenmalige Rijksdienst voor de Monumentenzorg. De dode arm van de Oude Vecht vormt de noordoostelijke begrenzing van het beschermd dorpsgezicht. De realisatie van de woningen met achterliggende overtuinen heeft geen enkel effect op deze overige cultuurhistorische waarden.

Ter plaatse van de overtuinen en de weidegronden geldt in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Waarde - Cultuurhistorie 4. Binnen deze bestemming mag uitsluitend worden gebouwd indien de waarden van de buitenplaatszone door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden gericht op het behoud van de ter plaatse aangeduide waarde. Doordat het nu voorliggende bestemmingsplan het bebouwen van de overtuinen en de weidegronden niet toestaat kan worden geconcludeerd dat de openheid van de buitenplaatszone goed wordt beschermd.

4.7. Natuur

Per 1 januari 2017 is de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' een vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

4.7.1. Soortenbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet opgegaan in de Wet natuurbescherming die nu de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren regelt. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren (zorgplicht). Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De wet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen.

Bij ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren is het verplicht om vooraf te toetsen of deze kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dat het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, of de gevolgen voor beschermde soorten te verminderen.

Voor het project is een onderzoek⁷ uitgevoerd naar de beschermde soorten. In een overleg met de gemeente Stichtse Vecht en de Omgevingsdienst Regio Utrecht is op 12 maart 2018 besloten dat deze conclusie standhoudt, als behoudens het vleermuisonderzoek op nog twee punten vervolgonderzoek⁸ gebeurt en de resultaten daarvan in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen. Mochten de resultaten daartoe aanleiding geven dat moeten deze ook in de bepalingen worden opgenomen. Deze twee punten betreffen vervolgonderzoek naar het gebruik van het plangebied door de kleine populatie Huismus en naar de eventuele aanwezigheid van Rugstreeppad.

Het vervolgonderzoek dient zich toe te spitsen op de volgende vragen:

- Wat is de status en omvang van de betreffende mussenpopulatie op het erf van de boerderij op de Nigtevechtseweg 9 en in welke mate wordt het plangebied door deze populatie gebruikt, de paardenbak als zandbad in het bijzonder?
- Komen er exemplaren Rugstreeppad in de directe omgeving van het plangebied voor en als dat zo is moeten er dan maatregelen genomen worden om deze van het plangebied te weren tijdens de bouwfase?

De belangrijkste ecologische gevolgen van het initiatief hangen samen met het kappen van enkele bomen en het opruimen van de struiken (1), de sloop van de opstallen (2), het grondverzet (3), de nieuwbouw (4), de herinrichting van de buitenruimte (5), het nieuwe (woon)gebruik (6).

Ad 1) De 10 bolesdoorns aan de straatzijde worden gekapt, omdat deze op de nieuwe opritten staan. De 4 knotelzen en 9 knotwilgen aan de sloot zijn deze herfst teruggezet en blijven

⁷ bureau Schenkeveld, Voortoets natuurwetgeving, 17 oktober 2017 en aangepast op 28 februari 2018.

⁸ bureau Schenkeveld, Huismus en rugstreeppad, 13 mei 2018

staan. Dit geldt ook voor de fruitbomen in de strook daar direct achter. Hiervan worden alleen de exemplaren waarvan de vitaliteit en/of habitus slecht en de levensverwachting laag is verwijderd. De grote es en de sierheesters in het gemeentelandschap blijven ook staan. In de te verwijderen bomen en struiken nestelen in het voorjaar vogels als Ekster, Heggenmus, Merel, Koolmees, Vink. De beplanting moet daarom buiten het broedseizoen van deze vogels (15 maart – 15 juli) worden weggehaald of in het broedseizoen eerst gecontroleerd worden op de aanwezigheid van nestelende vogels.

- Ad 2) Bij de sloop van de garage gaan geen jaarrond beschermde nesten van bijvoorbeeld Huismus verloren. Deze broeden op het dak van de boerderij aan de Nigtevechtseweg 9. Er gaan ook geen nesten van andere vogels verloren. Mogelijk maar niet waarschijnlijk is de garage verblijfplaats van vleermuizen. Als dit zo is, dan betreft het ten hoogste enkele exemplaren (geen kraamkolonie). Vervolgonderzoek wordt gedaan naar de aanwezigheid van Gewone en Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger volgens de onderzoeksmethode zoals beschreven in de diverse kennisdocumenten⁹. Dit betekent tenminste 4 veldbezoeken in periode april - oktober. Dit wordt nog onderzocht in het kader van de omgevingsvergunning.
- Ad 3) Bij het grondverzet voor het bouwrijp maken verdwijnen er geen groeiplaatsen van beschermde plantensoorten. Wilde marjolein is sedert 1 januari 2017 niet meer beschermd. Bij het grondverzet voor de herinrichting van de boomgaard gaan mogelijk wel verblijfplaatsen van nationaal beschermde diersoorten als Mol en Veldmuis vernietigd. Voor deze soorten geldt in de provincie Utrecht een vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen. Vanwege de in de Wet natuurbescherming opgenomen zorgplicht wordt aanbevolen het gebied voorafgaand aan het bouwrijp maken af te zoeken op deze soorten, deze te verzamelen en in de directe omgeving, bijvoorbeeld de erfbeplanting ten noorden, terug te zetten. Overigens is dit grondverzet beperkt, omdat het huidige karakter van de boomgaard zoveel mogelijk behouden blijft (zie onder 5).
- Ad 4) Tijdens de bouw treedt door lawaai, bouwlampen en het verspreiden van vervuilende stoffen verstoring van de natuur in de omgeving op. De omvang hiervan is beperkt en reikt niet tot de beschermde natuur in de verre (op ca. 700 m afstand) omgeving. Deze externe werking is geen toetsingscriterium voor de dichtbij gelegen Vecht als Zoete plas (beheertype N04.02) onderdeel van de EHS / het NNN. Het effect is overigens gering, omdat de natuurkwaliteit van de zoetwatergemeenschap nauwelijks beïnvloed wordt door geluid, licht en bewegingen boven het water.
- Ad 5) In het bestemmingsplan is bepaald dat vanwege landschappelijke kwaliteiten de tuinen niet bebouwd mogen worden. Daarnaast is een agrarische weidefunctie toegekend aan het gebied daarachter. Daarmee wordt bereikt dat de kavel gebruikt kan worden voor het laten grazen van vee, maar dat het bouwvlak ter plaatse vervalt. Doordat de aanwezige sloot wordt gehandhaafd ontstaan op deze wijze overtuinen, zoals deze in Vreeland historisch vaker voorkomen. Deze overtuinen worden door lage hagen van elkaar geschei-

⁹ Zie daarvoor: <https://www.bij12.nl/onderwerpen/natuur-en-landschap/kennisdocumenten-soorten-ontheffingen-wet-natuurbescherming/>

den en zijn via een brug verbonden met de woonpercelen. In die tuinen blijven de fruit- en knotbomen voor zover gezond staan. Tussen de overtuinen en het resterende agrarische bouwvlak wordt een agrarische weidekavel gesitueerd. Door deze functies aan het gebied toe te kennen kan de openheid beter worden bewaard. Een terrein zonder functie heeft immers de neiging te "verrommelen". De heringerichte buitenruimte achter de woonhuizen houdt dus een groen karakter. De slechte bomen, die worden weggehaald, worden ten dele vervangen door nieuwe. De natuurkwaliteit zal vanwege de toegenomen verstoring iets verminderen. Voor de betreffende populatie Huismus zal de kwaliteit van het gebied als foerageer- en schuilgelegenheid nauwelijks achteruit gaan. Er worden bij de herinrichting in ieder geval geen verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming overtreden.

- Ad 6) Aangenomen wordt dat het nieuwe woongebruik minder verstorend is dan het gebruik van het plangebied als garage met veel autobewegingen, buitenrumoer en verlichting. De uitstoot van stikstof (NO_x en NH_3) is in de nieuwe situatie geringer (circa 35 kg/j t.o.v. 50 kg/j). Deze licht positieve effecten hebben overigens nauwelijks betekenis (depositie < 0,05 mol/ha/j) op het ca. 1 km verder gelegen verzuringsgevoelige habitatype Hoogveenbossen (H91D0).

Het nader onderzoek van mei 2018 naar de aanwezigheid van Huismus en Rugstreeppad heeft aangetoond dat het initiatief alleen voor de tweede soort mogelijk schadelijke gevolgen heeft. Om dat te voorkomen dienen de volgende maatregelen te worden genomen:

- zwaardere grondwerkzaamheden in de boomgaard worden alleen in de winterperiode, 15 oktober tot 1 april, uitgevoerd.
- Aan de westzijde van het terrein van de voormalige garage wordt voorafgaand aan de sloop- en bouwactiviteiten in de zomerperiode, 1 april tot 15 oktober, een paddenscherm opgericht en onderhouden.

Deze voorwaarden komen naast de eerder genoemde voorwaarden en worden opgenomen in de bepalingen van het bestemmingsplan. Verder levert het vervolgonderzoek naar vleermuizen mogelijk nog aanvullende voorwaarden op. Deze zijn geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting die is opgenomen in artikel 7.2.1 van de regels van dit plan.

Bovengenoemde gevolgen worden hieronder alleen aan de bepalingen over soortbescherming van de Wet natuurbescherming getoetst. Omdat het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied ver (ca. 0,7 km) weg ligt, de ingreep klein is en het nieuwe gebruik zelfs een vermindering van de stikstofuitstoot betekent, wordt het initiatief niet getoetst aan de bepalingen over gebiedsbescherming in de Wet natuurbescherming of de Provinciale Ruimtelijke Verordening (2017).

Conclusie

Als aan de hierboven genoemde randvoorwaarden wordt voldaan, worden er door de sloop en nieuwbouw niet aantoonbaar verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming overtreden.

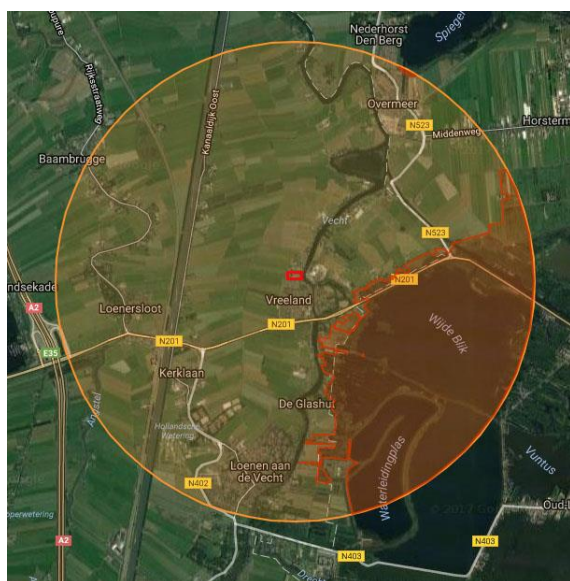
4.7.2. Beschermde gebieden

Natura 2000-gebieden (bestaande uit Vogel- of Habitatrichtlijngebieden) en Beschermde Natuurmonumenten worden beschermd door de Wet natuurbescherming. Het plangebied ligt nabij het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen of activiteiten moet altijd inzichtelijk worden gemaakt of (significant) negatieve effecten optreden. Deze effectbepaling wordt gedaan in een zogenaamde 'Voortoets'.

De Voortoets heeft drie mogelijke uitkomsten:

- Er is met zekerheid géén sprake van negatieve effecten: er is geen vergunning noodzakelijk;
- Er kan niet worden uitgesloten dat negatieve effecten optreden, maar deze effecten zijn niet significant negatief. Er is een nader onderzoek noodzakelijk waarin inzichtelijk wordt gemaakt of de effecten aanvaardbaar zijn of niet. Wanneer de effecten voor het Bevoegd Gezag aanvaardbaar zijn, dan wordt een vergunning verleend met daarin mogelijk bepaalde voorschriften of beperkingen;
- Er is sprake van negatieve effecten én deze zijn mogelijk significant negatief: één of meer van de instandhoudingdoelstellingen worden mogelijk geschaad. Er is een zogenaamde 'Passende Beoordeling' noodzakelijk, gevolgd door een vergunningprocedure.

Afbeelding 14: Natuurgebied in de omgeving van het plan.



Het Natura2000-gebied Oostelijke Vechtplassen bestaat uit een reeks van laagveengebieden tussen de Vecht en de Utrechtse Heuvelrug. In het gebied bevinden zich door turfwinning ontstane meren en plassen. Enkele plassen zijn aanzienlijk verdiept door zandwinning. In het gebied zijn twee belangrijke gradiënten te onderscheiden. Van noord naar zuid loopt een gradiënt van meer gesloten bosgebieden naar meer open landschap van graslanden, rietlanden en trilvenen. Van oost naar west bestaat een gradiënt in toenemende kwel.

Het Natura 2000-gebied is een belangrijk gebied voor soorten van rietmoerassen. Belangrijke natuurwaarden zijn de begroeiingen van open water, de trilvenen, de grote oppervlakte aan moerasbos, populaties moeras- en watervogels, populaties van de Noordse woelmuis, grote aantallen foeragerende vleermuizen en een aantal vissoorten. Het Natura2000-gebied behoort tot één van de belangrijkste laagveenmoerassen van Nederland.

Op basis van de afstand en de kleinschaligheid van het voorliggende bouwplan worden negatieve effecten op kwalificerende habitattypen en soorten van het Natura2000-gebied op voorhand niet verwacht. Toetsing van deze hypothese heeft plaatsgevonden door middel van een stikstofdepositie-berekening (zie onderstaand).

Programmatische Aanpak Stikstof

Sinds juli 2015 is de PAS van toepassing op handelingen die een stikstofdepositie veroorzaken op Natura 2000 gebieden. In de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) werken overheden en maatschappelijke partners samen om de stikstofuitstoot te verminderen en daarmee ook economische ontwikkelingen mogelijk te maken.

Het plangebied ligt in de buurt van het in de PAS aangegeven natuurgebied Oostelijke Vechtplassen. Er is daarom een stikstofberekening met Aeries Calculator gemaakt¹⁰. Uit de berekening blijkt dat de door de sluiting van het garagebedrijf en de herontwikkeling met woningbouw per saldo minder emissie plaatsvindt.

De conclusie is dat er met zekerheid geen significant effect is op de doelstellingen van het Natura2000-gebied als gevolg van het woningbouwplan.

4.8. Geur

Industrie

Greif Nederland BV is een producent van stalen vaten, fiber vaten en lakken. Bij de productie van vaten en lakken komt geur vrij. In de milieuvergunning van Greif Nederland BV worden aan de geuremissies limiterende voorschriften verbonden aan de dichtstbijzijnde woonbebouwing, maar daarnaast ook aan de in de omgeving voorkomende recreatievoorzieningen. Dit betreft de geurbelasting veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige toestellen en installaties, door de inrichting verrichte werkzaamheden of activiteiten. Deze geurbelasting mag ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning en de nabij gelegen kantoren, recreatiegebieden en winkels niet meer bedragen dan 3,8 ge/m³ (1,9 ouE/m³) als 95 percentiel.

In het ten behoeve van het bestemmingsplan Vreeland-Oost uitgevoerde geuronderzoek¹¹ zijn de beperkingen van groeipotenties van Greif Nederland BV in Vreeland door de realisatie van de geplande nieuwbouwwijk Vreeland - Oost voor het aspect geur onderzocht. Daarbij is tevens

¹⁰ buRO, PAS vergelijking garage en woningbouw, 9 augustus 2017.

¹¹ Blauw, Geuronderzoek bestemmingsplan Vreeland Oost, 7 juni 2012.

de geurbelasting van de woningen langs de Nigtevechtseweg in de beschouwing betrokken. Geconcludeerd werd dat de geurbelasting geen beperking opleverde voor het realiseren van de nieuwbouwwijk.

Voor het onderhavige plangebied Singel 1 kunnen de uitkomsten van toepassing worden verklaard. In het onderzoek is rekening gehouden met de vergunde situatie en diverse groeiscenario's voor het bedrijf. De worst case scenario is het zogenaamde 24*7 scenario.

Het aanvaardbaar hinderniveau voor de nieuwbouwwijk wordt in geen van de doorgerkende scenario's overschreden. Met andere woorden het in het rapport vastgestelde aanvaardbaar hinderniveau, waarbij sprake is van een goed leefomgevingsklimaat in de nieuwbouwwijk Vreeland - Oost, vormde voor Greif Nederland BV geen belemmering om door te groeien naar een maximale productiecapaciteit van 8760 u/j (24*7 scenario). Aangezien deze woonwijk dicht bij het bedrijf Greif is gesitueerd dan de locatie Singel 1 kan deze conclusie dan ook van toepassing worden verklaard op de locatie Singel 1.

Ten aanzien van het 24*7 scenario wordt in het rapport het volgende geconcludeerd: "Ook als uitgegaan wordt van de streefwaarde in de omgevingsvergunning van Greif Nederland BV van 0,5 ou_E/m³ als 98-percentiel, zal de realisatie van de nieuwbouwwijk Vreeland - Oost de groei van Greif Nederland BV volgens het 24*7 scenario niet belemmeren. Dit omdat de bestaande woonbebouwing hierbij de beperkende factor vormt". Ook voor de verder van het bedrijf gesitueerde locatie Singel 1 geldt derhalve dat de bestaande woonbebouwing aan de Nigtevechtseweg de beperkende factor voor uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten vormt.

Veehouderij

Ten noorden van de planlocatie is een veehouderij gesitueerd die valt onder de werking van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Het vergunde veebestand van dit bedrijf bestaat volledig uit dieren waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld (melkkoeien, vrouwelijk jongvee en paarden). Voor deze diercategorieën gelden vaste minimale afstanden op grond van artikel 3.117 van het Activiteitenbesluit.

In de op 26 november 2013 vastgestelde gemeentelijke geurverordening is geregeld dat voor bestaande dierverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom de minimale afstand wordt teruggebracht van 100 naar 50 meter. De 11 te realiseren woningen zijn binnen de bebouwde kom gelegen. In deze situatie is het oprichten, uitbreiden of wijzigen van dierenverblijven derhalve niet mogelijk binnen een afstand van 50 meter van geurgevoelige objecten. Door aankoop van een deel van het agrarische perceel van de betreffende veehouderij wordt het bestaande bouwvlak verkleind en wordt aan deze afstand voldaan. Hierdoor is er sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de te bouwen woningen en wordt de veehouderij niet belemmerd bij eventuele uitbreidingsplannen.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering van de woningbouw op de locatie Singel 1.

4.9. Verkeer

Verkeersaantrekkende werking

De ontwikkeling van 11 woningen genereert verkeer en levert een parkeerbehoefte. In dit verband is de stedelijkheidsgraad en de stedelijke zone waarin de locatie is gesitueerd van belang. De stedelijke zone kan worden omschreven als "rest bebouwde kom". De stedelijkheidsgraad is afhankelijk van de "adressendichtheid". Volgens opgave van het CBS is de adressendichtheid in Vreeland 233, daarmee wordt Vreeland ingedeeld in de categorie "niet stedelijk". Volgens Bijlage 1 "Stedelijkheidsgraden Stichtse Vecht" bij "GVVP Stichtse Vecht Deel B: Nota parkeernormen" geldt voor Vreeland een afwijkende categorie "matig stedelijk". Volgens de ASVV 2012 van CROW (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) kan voor woningen worden gerekend met verschillende verkeersgeneratiecijfers.

Woningtype	Aantal	Verkeersgeneratie per woning	Verkeersgeneratie
Koop, vrijstaand	1	8,6	8,6
Koop, twee-onder-een kap	6	8,2	49,2
Koop, tussen/hoek	4	7,5	30,0
Totaal			77,8

Deze toename van verkeer is zeer beperkt en kan gemakkelijk worden opgevangen door de Singel en de Nigtevechtseweg.

Parkeren

De realisatie van de woningen brengt een parkeerbehoefte met zich mee. Voor een goede inrichting van het terrein is het van belang dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De gemeente Stichtse Vecht heeft in Bijlage B van het GVVP Stichtse Vecht 2013 parkeerkencijfers opgenomen die gekalibreerd zijn voor Stichtse Vecht. Het plangebied is gesitueerd in "rest bebouwde kom". In de tabel is het woningbouwprogramma gekoppeld aan de parkeerkencijfers.

Woningtype	Aantal	Parkeerkencijfer	Benodigd aantal p.p.
Koop, vrijstaand	1	2,3	2,3
Koop, twee-onder-een kap	6	2,2	13,2
Koop, sociaal tussen/hoek	4	1,7	6,8
Totaal			22,3

De parkeerbehoefte (gebaseerd op het bouwplan) bedraagt 22,3 (=22) parkeerplaatsen. In het plan worden 22 parkeerplaatsen gerealiseerd. In de openbare ruimte worden in totaal 8 parkeerplaatsen gerealiseerd. Op eigen erf is het aantal parkeerplaatsen afhankelijk van het woningtype en de situering. De vrijstaande woning en tweekappers hebben een lange en brede oprit en een garage. In theorie zouden daar 4 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. In werkelijkheid wordt de garage vaak niet gebruikt voor parkeerdoeleinden. Daarom is er reke-

ning gehouden met 2 parkeerplaatsen op eigen erf. De starterswoningen hebben geen ruimte om op eigen erf in het parkeren te voorzien, daarvoor worden 6 dwarsparkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd en aan iedere zijde van het gebouw één parkeerplaats (totaal 2 pp.). Het totale aantal gerealiseerde parkeerplaatsen bedraagt dus 22.

Het plan voldoet daarmee aan de parkeerbehoefte die volgt uit Bijlage B van de gemeentelijke GVVP.

4.10. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geven aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Opslag gevaarlijke stoffen

In de directe omgeving van de planlocatie is een Bevi-bedrijf gevestigd, namelijk Greif Nederland BV aan de Bergseweg 6. Dit is een inrichting voor de productie van vaten (staal of fiber) en het produceren van coatings waarmee deze vaten worden behandeld. Het bedrijf beschikt over

een PGS15-opslag en een tweede opslag is aangevraagd. Op bedrijven met PGS15-opslag is het Bevi van toepassing.

Inventarisatie van bestaande situatie en beheer bestaande situatie

Op grond van het Bevi moet bij vergunningverlening en bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met plaatsgebonden risico en groepsrisico.

De Omgevingsdienst Regio Utrecht heeft aan de hand van bijlage 1 tabel 2 van de regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) het volgende bepaald:

- de afstand van de contour voor het plaatsgebonden risico bedraagt 40 meter;
- de afstand van de contour van het invloedsgebied voor groepsrisico bedraagt 90 meter, beide afstanden gemeten vanaf de uitwendige scheidingsconstructie van de opslag.

Aangezien de verantwoording van het groepsrisico geen weigeringsgrond inhoudt geldt er geen afstand tot kwetsbare objecten. Objecten mogen (weloverwogen) wel binnen 90 meter gebouwd worden. Indien er in de toekomst dus (beperkt) kwetsbare objecten worden gebouwd binnen het invloedsgebied, dan is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Nader onderzoek

De wetgeving bepaalt dat er een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) moet worden uitgevoerd, waarmee de externe veiligheidsrisico's in beeld worden gebracht. Dit is gedaan in de door Save (in het kader van de milieuvergunning van Greif) opgestelde QRA¹². De uitkomsten zijn integraal toepasbaar op de onderhavige ontwikkeling.

Als uitkomst wordt in het rapport ten aanzien van het plaatsgebonden- en het groepsrisico het volgende geconcludeerd:

- Uit de berekeningen blijkt, dat er een 10^{-6} per jaar plaatsgebonden risicocontour aanwezig is voor de bestaande en de aangevraagde situatie. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen vermeldt ten aanzien van het plaatsgebonden risico dat er geen kwetsbare (normwaarde) of beperkt kwetsbare (richtwaarde) bestemmingen zijn toegestaan binnen de 10^{-6} per jaar contour. De berekende 10^{-6} per jaar contouren blijven voor beide situaties geheel op eigen terrein. Daarmee wordt voldaan aan het Bevi er worden geen objecten buiten de inrichtingsgrens omvat (dus ook geen kwetsbare).
- Het berekende groepsrisico voor alle berekende scenario's valt in een gebied van de grafiek welke formeel niet tot het groepsrisico wordt gerekend het groepsrisico is nihil voor alle berekende situaties.

Geconcludeerd kan worden dat de aanwezigheid van de PSG15-opslag geen gevolgen heeft voor de ontwikkeling van de woningen aan de Singel.

¹² Kwantitatieve risicoanalyse Greif Nederland BV, SAVE, 9 september 2011.

Afbeelding 15: Risicokaart.



Transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water

Er moet rekening gehouden worden met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en water. Wegen, spoorwegen en vaarwegen met structureel en grootschalig vervoer van gevaarlijke stoffen liggen niet binnen 200 meter van het plangebied. Op deze afstand zijn de risico's ruimtelijk verwaarloosbaar, zodat nader onderzoek en uitwerking niet nodig is.

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen die aansluiten op de rijksweg A2 is in de gemeente Stichtse Vecht een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. De route loopt niet langs het plangebied. Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Er moet rekening worden gehouden met transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Volgens de "Risicokaart" ligt er in of bij het plangebied geen buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen, zoals aardgas of benzine, waar rekening mee gehouden zou moeten worden. Het gasnet voor huishoudens en bedrijven valt niet binnen het kader van externe veiligheid.

Elektromagnetische straling

Er zijn in de omgeving geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken.

Tevens blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

4.11. Milieuzonering

Om hinder tussen bedrijven en woningen te voorkomen is een goede afstemming noodzakelijk. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van wonin-

gen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden.

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een "rustige woonwijk" zijn:

- Categorie 1: grootste afstand 10 meter;
- Categorie 2: grootste afstand 30 meter;
- Categorie 3.1: grootste afstand 50 meter;
- Categorie 3.2: grootste afstand 100 meter;
- Categorie 4.1: grootste afstand 200 meter;
- Categorie 4.2: grootste afstand 300 meter;
- Categorie 5.1: grootste afstand 500 meter;
- Categorie 5.2: grootste afstand 700 meter;
- Categorie 5.3: grootste afstand 1000 meter.

Bovenstaande richtafstanden gelden indien geen nader onderzoek naar specifieke bedrijven (of onderdelen daarvan) is uitgevoerd. In paragraaf 4.8 en 4.10 is beschreven dat de aanwezige bedrijven geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van 11 woningen op de locatie "Singel 1". Het gaat in dit geval om het bedrijf Greiff met de milieuaspecten geur en geluid en om het agrarisch bedrijf aan de Nigtevechtseweg 9 met het aspect geur. Er bevinden zich geen andere bedrijven in de omgeving van het plangebied.

Ten aanzien van het geuraspect is uit onderzoek gebleken dat het aanvaardbaar hinderniveau van Greiff voor de nieuwbouwwijk in geen van de doorgerekende scenario's wordt overschreden. De veehouderij dient volgens de gemeentelijke geurverordening te voldoen aan een afstand van 50 meter tot de nieuwe woningen. In het voorliggende plan wordt voldaan aan dit criterium.

Ten aanzien van Greiff geldt ook het geluidsaspect. Uit het onderzoek blijkt dat niet voldaan kan worden aan de grenswaarde van 50 dB(A). De benodigde hogere waarden vormen echter geen belemmering voor een goed woon- en leefklimaat.

Geconcludeerd kan worden dat, naast de in paragraaf 4.8 en 4.10 genoemde bedrijven, er geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden in de omgeving van de planlocatie die een nadere beschouwing van de milieuzonering noodzakelijk maakt.

4.12. Duurzaamheid

De Provinciale Ruimtelijke structuurvisie 2013-2018 geeft voorgenomen ontwikkelingen aan die zich richten op de visie voor de langere termijn. Deze zijn eerder verwoord in de Kadernota Ruimte (PS december 2010) en in de strategie Agenda2040 (PS oktober 2010). Eén van de voorgenomen ontwikkelingen heeft betrekking op de pijler duurzame leefomgeving.

Met de ontwikkeling van een duurzame leefomgeving sorteert de provincie voor op de klimaatverandering. De ambitie is om in 2040 als provincie klimaatneutraal en klimaatbestendig te zijn. Om dit te halen moet bij de ruimtelijke ontwikkeling nu al rekening worden gehouden met deze ambitie.

Onderdeel van de ambitie is de groei van het gebruik van duurzame energiebronnen. Dit is niet alleen gewenst voor het halen van de ambitie, maar ook om minder afhankelijk te zijn van fossiele energiebronnen. De ruimtelijke opgave hierbij is het ruimte bieden voor het duurzaam opwekken van energie en de mogelijkheden bieden om energie- of warmtevragende en energie- of warmteleverende functies bij elkaar te brengen. Het gebruik van alle duurzame energiebronnen: windenergie, biomassa, (diepe) geothermie, warmte-koudeopslag, zonne-energie, waterkracht en benutten van restwarmte wordt door de provincie gestimuleerd.

Daarnaast wordt bij gebiedsontwikkelingen gestreefd naar zelfvoorzienendheid voor energie. De provincie stimuleert dan ook dat gemeenten en initiatiefnemers invulling geven aan energiebesparing en het opwekken van duurzame energie bij verstedelijking en renovatie, herstructurering, transformatie en uitbreiding.

De gemeente Stichtse Vecht heeft haar beleid voor duurzaam bouwen onder andere verwoord in de Woonvisie 2017-2022. Bij deze Woonvisie wordt er naar hogere GPR-scores gestreefd dan in de voorgaande Woonvisie. Voor het thema energie (GPR gebouw) wordt er gestreefd naar een GPR-score 10, het streven voor het thema toekomstwaarde is een GPR-score 8 of hoger gebleven en voor de overige thema's (milieu, gezondheid en gebruikskwaliteit) wordt gestreefd naar een GPR-score 8 of hoger.

In het kader van de ontwikkeling van de locatie Singel 1 heeft de initiatiefnemer met de gemeente Stichtse Vecht een overeenkomst gesloten waarin tevens afspraken zijn gemaakt over de toepassing van duurzaamheidsaspecten. De ambities op het gebied van duurzaamheid zijn als volgt vertaald. Alle woningen worden zeer duurzaam uitgevoerd met een EPC van 0,2 (de huidige EPC-norm is 0,4) en volgens het principe "gasloos". Met dit laatste aspect wordt de koolstof- en fijnstof-emissie van de woningen teruggebracht. Toekomstige bewoners kunnen optioneel meerdere duurzaamheidsmaatregelen aan hun woningen toevoegen om te voldoen aan "BENG" (bijna energieneutrale gebouwen). Daarbij zijn diverse aantrekkelijke energiematregelen mogelijk. Te denken valt bijvoorbeeld aan extra isolatie en een uitstekende naad- en kierdichting, een elektrische warmtepomp, een douchepijp-warmteterugwinning, en energiezuinig ventilatiesysteem of PV-panelen.

In het kader van de omgevingsvergunning zal een keuze worden gemaakt uit de diverse mogelijkheden om aan bovenstaande EPC-norm te voldoen.

4.13. Uitkomsten vormvrije m.e.r.-beoordeling / Aanmeldnotitie

De wettelijke bepalingen met betrekking tot milieueffectrapportages zijn opgenomen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde voor m.e.r.(-beoordeling) lag en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling dient er een motivering te worden gegeven.

De consequentie van de regeling is dat in *elk besluit of plan* dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

Het bestemmingsplan kan worden aangemerkt als een besluit in de zin van kolom 4, bij categorie D 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. (nieuwe stedelijke ontwikkeling). Gelet op het voorgaande zal, ondanks het feit dat de mogelijk gemaakte ontwikkeling bij lange na niet aan de criteria uit het Besluit m.e.r. voldoet, een vormvrije m.e.r.-beoordeling dienen plaats te vinden.

Ten behoeve van het project is een aanmeldnotitie opgesteld¹³. De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten (en de daarop gebaseerde Aanmeldnotitie) voldoen niet alleen aan de onderzoeks-verplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vorm-vrije m.e.r.-beoordeling. Artikel 5, lid 1 van de "Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten" geeft aan dat de opdrachtgever in "passende vorm" de in bijlage III bedoelde informatie verstrekt. Gelet op de aard van de nu voorgestelde ontwikkeling kan worden gesteld dat de "Kenmerken van het project", de "Plaats van het project" en de "Kenmerken van het potentiële effect" zo kleinschalig en niet significant voor de omgeving zijn dat met de in dit hoofdstuk beschreven kenmerken en gevolgen voldaan is aan de criteria van 'Bijlage III Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten'.

¹³ buRO, Aanmeldnotitie, maart 2018.

Voor zover er effecten zouden kunnen optreden voor een beperkt aantal relatief algemene soorten worden in het bestemmingsplan mitigerende maatregelen geborgd ter voorkoming van de mogelijke effecten.

Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in deze toelichting beschreven ontwikkeling, zijn uitgesloten, dan wel door mitigerende maatregelen worden ondervangen. Er zijn geen significante effecten voor de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

5. Toekomstige situatie

5.1. Het plangebied

het plangebied bestaat uit het voormalige garagerrein en een daarachter gesitueerde kavel. Deze laatste is aangekocht om de noodzakelijke afstand van de woningen tot de agrarische bouwkvavel van het perceel Nigtevechtseweg 9 te kunnen garanderen. Vanuit kostentechnische overwegingen is het terrein een tuinfunctie toegekend ten behoeve van het wonen. Gelet op de landschappelijke kwaliteiten is bepaald dat de tuinen niet bebouwd mogen worden. Daarnaast is een agrarische weidefunctie toegekend aan het gebied daarachter. Daarmee wordt bereikt dat de kavel gebruikt kan worden voor het laten grazen van vee, maar dat het bouwvlak ter plaatse vervalt.

Doordat de aanwezige sloot wordt gehandhaafd ontstaan op deze wijze overtuinen, zoals deze in Vreeland historisch vaker voorkomen. Deze overtuinen worden door lage hagen van elkaar gescheiden en zijn via een brug verbonden met de woonpercelen.

Afbeelding 16: Stedenbouwkundig plan.



Tussen de overtuinen en het resterende agrarische bouwvlak wordt een agrarische weidekavel gesitueerd. Door deze functies aan het gebied toe te kennen kan de openheid beter worden bewaard. Een terrein zonder functie heeft immers de neiging te "verrommelen"¹⁴.

¹⁴ Verrommeling is een betrekkelijk nieuwe term in de landschapsontwikkeling van Nederland. Er wordt bedoeld op een vervuiling en aantasting van het oorspronkelijke landschap die met name de visuele waarde verlaagt, in plaats van te worden uitgedrukt in een ecologisch effect (zoals bijvoorbeeld bij verzuring) of een aantasting van de gebruikswaarde (zoals bij versnippering).

5.2. Het bouwplan

Het plan omvat het realiseren van woningen ter plaatse van het voormalige garagebedrijf EVAB. Het bouwprogramma bestaat uit 6 halfvrijstaande woningen, 1 vrijstaande woning en tevens 4 sociale koopwoningen in de betaalbare prijsklasse. Deze laatste woningen zijn bedoeld voor starters op de woningmarkt en worden als "rug-aan-rug"-woningen gerealiseerd.

Direct achter de woningen is (tot aan de te handhaven sloot) beperkt ruimte voor het realiseren van erfbebouwing, bijvoorbeeld in de vorm van een aanbouw of overkapping.

De uitstraling van de woningen is geïnspireerd op de historische bebouwing van Vreeland met getimmerde goten, schildkappen en luiken voor de ramen. De individuele uitstraling van de tweekappers wordt benadrukt door een wisselende kleurstelling en kaprichting. In plaats van een stedelijke wand ontstaat zo een luchtiger straatbeeld. De vrijstaande woning vormt een mooie beëindiging op de hoek van de Singel en de in noordelijke richting lopende Nigtvechtseweg.

Afbeelding 17: Indicatie van de te realiseren woningen.



In de directe omgeving van het plangebied is de parkeerdruk op de openbare weg groot. Dit wordt mede veroorzaakt door het feit dat voormalige parkeerplaatsen op eigen terrein aan het gebruik zijn onttrokken. Gezien het tekort aan parkeren in de directe omgeving, is er in het plan rekening gehouden met ruim voldoende parkeerplaatsen (zie ook paragraaf 4.9).

Het bouwplan heeft duurzaamheidsambities. Alle woningen worden zeer duurzaam uitgevoerd met een EPC van 0,2 en volgens de principes "gasloos" en als optie "BENG".

Afbeelding 18: parkeren op eigen terrein.



De halfvrijstaande en vrijstaande woningen krijgen ieder een 4,5 meter brede oprit plus garage. Op de oprit kunnen minimaal 2 auto's worden geparkeerd. Verder worden er 6 dwarsparkeerplaatsen gerealiseerd voor de starterswoningen aan de Singel. Deze woningen krijgen voorts aan beide zijden een zeer ruime oprit waarop in totaal 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Er worden derhalve 22 parkeerplaatsen gerealiseerd.

6. Watertoets

6.1. Algemeen

In de toelichting van een bestemmingsplan dient volgens artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Doel daarvan is de uitgangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedsspecifieke ruimtelijke uitgangspunten en deze weer te geven in het bestemmingsplan. Als principe geldt dat afwenteling moet worden voorkomen en voor het watersysteem de driestaps-strategie "vasthouden, bergen en afvoeren" moet worden gehanteerd. In de waterparagraaf kan worden ingegaan op de resultaten van het overleg.

Zowel in het Europees beleid (Kaderrichtlijn Water), het landelijk beleid (Nationaal Bestuursakkoord Water), als in het Provinciaal beleid heeft het water een belangrijke plaats binnen de Ruimtelijke Ordening gekregen.

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft bij het uitbrengen van haar rapportage de term Watertoets geïntroduceerd. Het Rijk heeft vervolgens een handreiking voor de invulling van de Watertoets afgerond. De Watertoets wordt in deze handreiking beschreven als een proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De toets is gebaseerd op vigerend beleid. Doel ervan is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van zowel Rijk, provincies en gemeenten. Hiertoe behoren in elk geval structuurvisies, inpassingsplannen en bestemmingsplannen. De grootste winst van de Watertoets als procesinstrument ligt bij de vroegtijdige, wederzijdse betrokkenheid en informatievoorziening.

6.2. Waterbeheerder

De waterkwantiteit- en waterkwaliteitbeheerder voor het gebied is het Hoogheemraadschap Amstel (AGV), Gooi en Vecht. Het gebied van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht bestrijkt een oppervlakte van 700 km², verspreid over 3 provincies. De noordgrens loopt ongeveer gelijk met de dijk langs het IJmeer en het Gooimeer. In oostelijke richting tot aan de Utrechtse Heuvelrug en in westelijke richting tot in Amsterdam. In zuidelijke richting loopt het gebied door tot de stad Utrecht.

AGV is een waterschap dat binnen zijn beheergebied zorgt voor de kwaliteit van het oppervlaktewater (onder meer door zuivering van afvalwater), de waterkwantiteit, de waterkeringen en een belangrijk deel van het vaarwegbeheer. AGV en de gemeente Amsterdam hebben gezamenlijk de Dienst Waterbeheer en Riolering (DWR) opgericht. Op 1 januari 2006 is DWR gefuseerd met het Waterleidingbedrijf Amsterdam tot Waternet. Waternet draagt zorg voor de beleidsvoorbereiding en uitvoering van taken van het hoogheemraadschap. Daarnaast is Waternet verantwoordelijk voor de beleidsvoorbereiding en uitvoering van het rioleringsbeheer, de

(drijf)vuilverwijdering, het vaarwegbeheer en de grondwaterzorg voor de gemeente Amsterdam, en sinds 1 januari 2006 dus ook voor de drinkwaterbereiding voor Amsterdam en omstreken.

6.3. Waterbeleid

Het Hoogheemraadschap AGV heeft het Waterbeheerplan 2009-2015 vastgesteld. De essentie van dit Waterbeheerplan (WBP) is dat AGV de planperiode gaat gebruiken om door te gaan met het realiseren van 'droge voeten en schoon water op peil', en ook om een omschakeling te gaan maken naar een nieuwe manier van werken. Dat wil zeggen:

- het implementeren van de Europese Kaderrichtlijn Water, die in 2000 van kracht is geworden en sterke invloed heeft op alles wat met waterkwaliteit te maken heeft;
- het op de rol zetten van acties die nodig zijn om verwachte klimaatveranderingen en daarmee gepaard gaande wateroverlastproblemen het hoofd te kunnen bieden (gericht op het nakomen van de afspraken uit het Nationaal Bestuursakkoord Water in 2015); en
- een nieuwe benadering van de afvalwaterketen, waarbij het uitgangspunt is: die maatregelen treffen in de afvalwaterketen, die het meest kosteneffectief zijn voor het realiseren van de watersysteemdoelen.

De Vecht is een KRW lichaam. Dit houdt in dat er vanuit Europa doelstellingen zijn opgelegd om de waterkwaliteit te verbeteren. Voor het behalen van de doelstellingen zijn alle overheden verantwoordelijk. Het waterschap is aangewezen als trekker voor het verbeteren van de oppervlaktewaterkwaliteit. Waterschap Amstel, Gooi en Vecht heeft in haar waterbeheerplan maatregelen opgesteld om de KRW doelstellingen te kunnen behalen. De belangrijkste maatregelen die momenteel in de Vecht worden genomen om te voldoen aan de KRW zijn baggeren en de aanleg van natuurvriendelijke oevers. Het plan heeft hiermee geen relatie.

Voor dit bestemmingsplan betekent het voorgaande dat bij de ontwikkeling van de woningen rekening dient te worden gehouden met de langs de Vecht aanwezige waterkering. In deze waterparagraaf moet daarom worden aangegeven wat het effect is op de waterkering.

Leidraad water en milieu in ruimtelijke plannen

Voor een goed ruimtelijk plan is een volwaardige inbreng van water- en milieuaspecten in de planvorming onmisbaar. De kwaliteit van water en milieu bepalen immers in belangrijke mate de leefbaarheid en duurzaamheid van de woon- en leefomgeving. Daarom heeft de provincie Utrecht samen met enkele gemeenten de Leidraad water en milieu in ruimtelijke plannen opgesteld. Ten behoeve van de uitvoering van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte project zal de leidraad worden doorlopen.

6.4. Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in

elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het is niet de bedoeling dat met de watertoets nieuw beleid wordt gemaakt.

In het kader van de watertoets wordt tijdens de voorbereiding van dit bestemmingsplan overleg gevoerd met Waternet, dat taken uitvoert namens het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) en de gemeente Amsterdam. Deze opmerkingen worden zo veel mogelijk meegenomen in het opgestelde plan.

Waterkering

In het plangebied zijn waterstaatswerken aanwezig. Het betreft:

- een secundaire waterkering met een kernzone van 32 meter, een beschermingszone van 30 meter. Binnen deze zones gelden de regels uit de Keur AGV.
- een secundaire watergang met een beschermingszone van 0,4 meter vanaf de insteek van het talud(s). Binnen deze beschermingszone gelden de regels uit de Keur AGV.

Binnen het plangebied is (een deel van) de boezemkering langs de Vecht gesitueerd. Deze waterkering beschermt de lager gelegen gebieden tegen inundatie vanuit hoger gelegen gebieden. De situering van deze waterkering is vastgelegd in de legger. In de legger staan de afmetingen van de kering beschreven inclusief beschermingszones en hierop is de Keur AGV van toepassing. Voor handelingen in het watersysteem moet een watervergunning worden aangevraagd bij het waterschap.

De beschermingszone van de waterkering wordt door enkele woningen geraakt. Dat betekent dat deze woningen pas kunnen worden vergund na overleg en toestemming van het waterschapsbestuur.

De regels zijn opgenomen om ruimtelijke ontwikkelingen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden die de stabiliteit van de waterkering of de kerende hoogte negatief kunnen beïnvloeden te voorkomen of de invloed daarvan te beperken. Tevens is de (dubbel)bestemming noodzakelijk voor het voorkomen van ontwikkelingen die toekomstige reconstructies van de waterkeringen onmogelijk maken. Ondanks deze beperkingen kunnen in bepaalde gevallen onder de voorwaarden van een Waterwetvergunning of melding werken of werkzaamheden in een beschermingszone van een waterstaatswerk worden toegestaan.

Riolering

Er wordt een gescheiden rioleringstelsel aangelegd. Hierbij wordt regenwater afgevoerd naar de watergang binnen het plangebied. Hierdoor wordt de RWZI ontlast hetgeen een positieve ontwikkeling is. Het vuilwater wordt afgevoerd op de gemeentelijke riolering aan de zijde van de Singel.

Materiaalgebruik

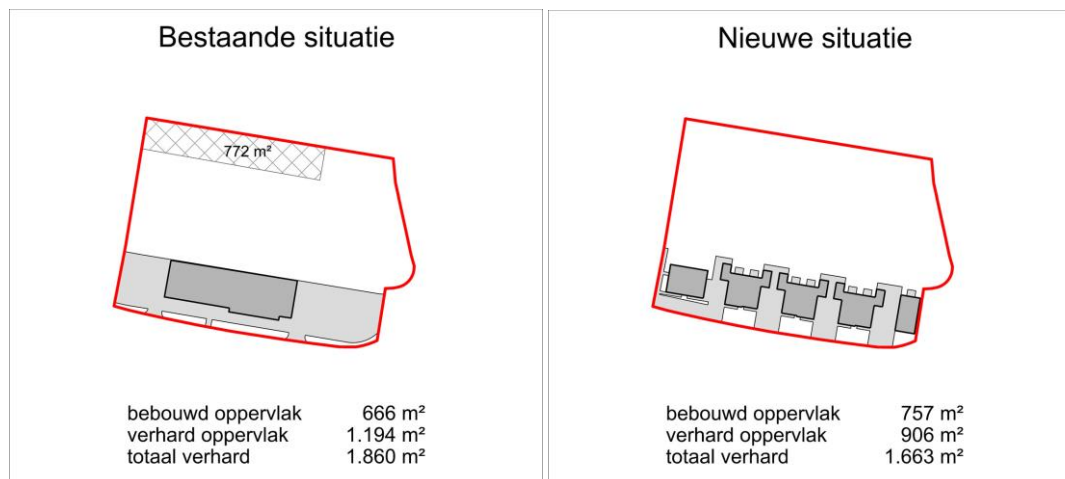
Voor het materiaalgebruik van de nieuw op te richten bebouwing voert het Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht (AGV) het beleid dat diffuse verontreiniging van het oppervlaktewater door bouwmaterialen moet worden voorkomen. Het AGV adviseert gebruik te maken van geschikte materialen bij bouwactiviteiten. In relatie tot de waterkwaliteit, moet voorkomen worden dat uitloogbare materialen worden gebruikt zoals koper, zink, lood, voor dakbedekking, gevelbekleding, regenwaterafvoer of drinkwaterleidingen en straatmeubilair.

Watercompensatie

Voor het plangebied geldt dat er een beperkte afname van verhard oppervlak wordt gecreëerd. In de huidige situatie is het perceel aan de Singel nagenoeg geheel verhard. De aanwezige verharding heeft een oppervlak van circa 1.860 m². Daarnaast biedt het bestaande agrarische bouwperceel de mogelijkheid om 772 m² te verharden.

In de toekomstige situatie zal het perceel aan de Singel eveneens grotendeels worden verhard. De totale verhardingsoppervlakte bedraagt circa 1.663 m². Hierin is rekening gehouden met opritten en terrassen. De verhardingen, zoals opgenomen in het stedenbouwkundige plan zijn vergeleken met de huidige situatie (zie afbeelding 19).

Afbeelding 19: Verharde oppervlakken in de huidige en toekomstige situatie.



Gesteld kan worden dat de oppervlakteverharding afneemt en bovendien wordt het afstromende water zoveel mogelijk afgekoppeld en afgevoerd naar de sloot aan de achterzijde van de woningen.

Daarnaast mag worden verwacht dat delen van de overtuinen worden verhard met een open verharding. De hoeveelheid verharding kan op dit moment niet worden gekwantificeerd omdat dit door de toekomstige bewoners zal worden bepaald. In dit bestemmingsplan is een maximum van 15% oppervlakteverharding toegestaan voor het realiseren van terrassen. Aangezien deze

verharding niet wordt aangesloten op de riolering zal het opvallende water met zekerheid in de grond zijgen.

Geconcludeerd kan worden dat er geen compensatie van waterberging nodig is als gevolg van het voorliggende plan.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van de sloot, zoals op diepte houden, zal worden uitgevoerd door de bewoners.

Het onderhoud van de waterkering ligt (zoals in de huidige situatie) bij het waterschap.

6.5. Watervergunning

Voor de uitvoering van de werkzaamheden zal, vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan, een watervergunning worden aangevraagd. De aanvraag betreft de bouw van een (deel van de) vrijstaande woning binnen de beschermingszone van de waterkering.

7. Economische uitvoerbaarheid

De voorgenomen (her)ontwikkeling is een initiatief van NGM Development BV. De economische haalbaarheid past binnen de verwachte marktontwikkelingen in de bouwsector. De initiatiefnemer ziet de (her)ontwikkeling en daarmee de economische haalbaarheid met vertrouwen tegemoet en verwacht een positief eindresultaat te behalen.

Tussen de gemeente Stichtse Vecht en de initiatiefnemer wordt vooruitlopend op het vaststellen van dit bestemmingsplan een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is geregeld.

Uit deze particuliere planontwikkeling vloeien voor de gemeente dan ook geen kosten voort, die een financiële verantwoording vooraf noodzakelijk maken.

8. Juridische aspecten

8.1. Algemeen

De fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening is op 1 juli 2008 in werking getreden. Vooruitlopend op deze inwerkingtreding heeft het ministerie VROM het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008) gepresenteerd. Inmiddels is deze standaard vervangen door de SVBP-2012. Deze standaard geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de opzet van bestemmings-, uitwerkings- en wijzigingsplannen. Bij het opstellen van deze standaard is ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO-2012) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012).

8.2. Analoge verbeelding

Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. Met de invoering van de Wro en de daaraan gekoppelde standaarden kent alleen het analoge bestemmingsplan een “plankaart”. Aangezien het primaat bij het digitale plan ligt, staan in de regels geen verwijzingen meer naar de analoge verbeelding. De analoge verbeelding is getekend op schaal 1:1000.

8.3. Regels

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

Hieronder volgt een beschrijving van de belangrijkste bepalingen uit de Regels van het bestemmingsplan.

1. Inleidende regels;

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

2. Bestemmingsregels;

De bestemmingsregels bevatten 6 bestemmingen, te weten:

- artikel 3: Agrarisch met waarden - Weidegebied
- artikel 4: Tuin
- artikel 5: Water;
- artikel 6: Verkeer;
- artikel 7: Wonen;
- artikel 8: Waarde - Archeologie 4

artikel 9: Waarde - Landschap

artikel 10: Waterstaat - Waterkering.

Artikel 3: Agrarisch met waarden - Weidegebied

De bestemming sluit aan op de bestemming Agrarisch met waarde uit het bestemmingsplan Landelijk gebied Noord, maar is in feite uitsluitend gericht op de functies

- weidegronden ten behoeve van grondgebonden veehouderijbedrijven;
- behoud en versterking en herstel van de aldaar voorkomende, dan wel daaraan eigen zijnde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden.

De bestemming regelt dat er geen bebouwing mag worden opgericht.

Artikel 4: Tuin

De bestemming regelt het gebruik van de voortuinen bij woningen. Naast de inrichting als tuin is het parkeren eveneens toegestaan. De in dit bestemmingsplan opgenomen achterliggende gronden hebben een aanduiding gekregen. (tuin - overtuin). Op de gronden met deze aanduidingen mag niet worden geparkeerd en in beginsel ook niet worden gebouwd. Uitzondering zijn erf- en terreinafscheidingen met een hoogte van 1 meter. Deze hoogte zorgt ervoor dat de openheid van het landschap wordt beschermd.

Artikel 5: Water

De sloot tussen de woonpercelen en de overtuinen hebben de bestemming Water. Deze sloot is immers belangrijk voor de waterafvoer en voor het handhaven van het fenomeen "overtuin". Binnen deze bestemming is het realiseren van bruggen mogelijk.

Artikel 6: Verkeer

Aan de zijde van de Singel is de strook die eigendom is van de gemeente bestemd voor verkeer. Ook de 6 openbare parkeerplaatsen zijn in deze bestemming opgenomen.

Artikel 7: Wonen

Deze bestemming staat geheel ten dienste van het realiseren van de woningen. De diverse woningtypes zijn aangeduid, evenals het maximaal te realiseren aantal woningen, de goot- en bouwhoogte. Het realiseren van overige bouwwerken die passen binnen de bestemming is toegestaan.

In het kader van de omgevingsvergunning dient nog onderzoek te worden gedaan naar enkele relatief algemene beschermde soorten. Indien blijkt dat voor één of meer van deze soorten een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig is zouden mitigerende maatregelen nodig kunnen zijn. Het bestemmingsplan borgt de uitvoering van deze mitigerende maatregelen door een zogenaamde voorwaardelijke verplichting (artikel 7.2.1). Indien uit nader onderzoek blijkt dat de verbodsbepalingen uit de Wnb niet worden overschreden kan er tot realisatie van het project worden overgegaan.

Parkeren op eigen terrein is een belangrijk onderdeel van de opgestelde parkeerbalans. In dit plan worden daarom de opstelplaatsen op eigen terrein beschermd (artikel 7.3.2). Het niet in stand houden van een parkeerplaats wordt aangemerkt als strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Van strijdig gebruik is onder meer sprake wanneer de verharding zou worden verwijderd of wanneer de opstelplaats ontoegankelijk wordt gemaakt. Deze regeling wordt in privaatrechtelijke zin ondersteund door de koopovereenkomsten.

Artikel 8 Waarde - Archeologie

Deze bestemming geldt voor een beperkt deel van het plangebied en is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Deze dubbelbestemming legt geen beperking op aan de voorgenomen bouw van de woningen.

Artikel 9: Waarde - Landschap

De landschappelijke waarde van het veenweidegebied bestaat voornamelijk uit afvoercapaciteit en waterbergingscapaciteit die tot uitdrukking komt in de hoge grondwaterstand, de sloten en de grote openheid van het gebied. Deze waarde is daarom vastgelegd door de dubbelbestemming "Waarde - Landschap". Deze bestemming vervangt de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie 4" en legt extra beperkingen op aan de realisering van bouwwerken, alsmede werken en werkzaamheden van de onderliggende bestemmingen en vormt voorts de planologische beperking voor vergunningsvrije bouwwerken. Met de dubbelbestemming wordt bewerkstelligd (conform jurisprudentie) dat er zodanige beperkingen worden gesteld aan de mogelijkheden voor het vergunningsvrij bebouwen, inrichten en gebruiken van die perceelsgedeelten, dat geen sprake is van "erf" in de zin van artikel 1 van bijlage II Besluit omgevingsrecht. Dit geldt dus voornamelijk voor de gronden die zijn aangeduid met de aanduidingen "specifieke vorm van tuin - overtuin".

Werken en werkzaamheden die een bedreiging kunnen vormen voor de landschappelijke kwaliteit (openheid) van het Groene Hart zijn verboden en slechts mogelijk via een omgevingsvergunning. Zo is het ter plaatse van de overtuinen mogelijk om maximaal 25 m² waterdoorlatende oppervlakteverharding aan te brengen.

Ook het beplanten van het gebied is in beginsel niet mogelijk omdat de openheid van het landschap daarmee niet gediend is. Mocht blijken dat het beplanten een bijdrage levert aan de landschappelijke kwaliteit, bijvoorbeeld door storende bebouwing af te schermen, dan kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het verbod.

Artikel 10: Waterstaat - Waterkering

Deze dubbelbestemming beschermt de waterkering. In beginsel mag er niet worden gebouwd volgens de overige bestemmingen. Bij een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag hiervan afwijken voor het bouwen overeenkomstig de overige bestemmingen (artikelen 3 t/m 7) in deze regels, mits advies is gekregen van de beheerder van de waterkering.

Voor diverse werken en werkzaamheden geldt bovendien dat deze verboden zijn zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen aanlegvergunning).

3. Algemene regels

Naast de verplicht gestelde anti-dubbeltelregel (artikel 11), zijn er algemene gebruiksregels (artikel 12), algemene aanduidingsregels (artikel 12), algemene afwijkingsregels (artikel 13) en overige regels (artikel 14) in het plan opgenomen.

Op 18 november 2014 heeft de Eerste Kamer de 'Reparatiewet Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 2014' aangenomen. De Reparatiewet BZK is voor het grootste deel op 29 november 2014 in werking getreden (stb. 2014, 458). In die wet worden de bepalingen van de Woningwet geschrapt die de grondslag vormen voor het opnemen van stedenbouwkundige voorschriften in de Bouwverordening. Dit was al de bedoeling van de wetgever bij de invoering van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008. Een van deze voorschriften is, kort gezegd, de verplichting van voldoende parkeergelegenheid. Parkeren moet dus voortaan in het bestemmingsplan worden geregeld. In dit bestemmingsplan is hieraan invulling gegeven in artikel 12 (Algemene gebruiksregels). De parkeernormen zoals opgenomen in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan Stichtse Vecht 2013, deel B: Nota Parkeernormen zijn op deze wijze verankerd in het bestemmingsplan.

Het bovenstaande is van belang bij nieuwbouw. Echter ook bestaande parkeerplaatsen dienen te worden behouden. De wijze waarop dit is geregeld is beschreven bij artikel 7.

Artikel 13 regelt in 13.1 de geluidzone industrielaawaai (gebiedsaanduiding op de verbeelding). Binnen de geluidzone planologisch gelden beperkingen aan het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen. In 13.1.2 zijn de voorwaarden opgenomen waaraan bij het bouwen van woningen dient te voldoen.

Ook is in dit artikel (13.2) de molenbiotoop opgenomen die ter plaatse ook in het bestemmingsplan Landelijk gebied Noord is opgenomen.

Artikel 14 geeft afwijkingsmogelijkheden voor maatvoeringen en de situering van woningen.

Enkele wijzigingsbevoegdheden (bestemmingsgrenzen en archeologische dubbelbestemming) zijn opgenomen in artikel 15.

4. Overgangs- en slotregels

Naast de verplicht gestelde overgangsregels voor bouwen en gebruik (artikel 16), is de gebruikelijke slotregel (artikel 17) in het plan opgenomen, waarin de naamgeving van het plan is geregeld.

9. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1. Inspraak

Het nu voorliggende bestemmingsplan heeft geen afzonderlijke inspraakprocedure doorlopen. Het plan is op 30 oktober 2017 tijdens een inloopavond gepresenteerd aan omwonenden en overige geïnteresseerden. Toen is ook gelegenheid geboden een reactie te leveren. De ontwikkeling van woningen draagt bij aan een beter woon en leefklimaat van de buurt en voorziet in woningen in verschillende categorieën, waaronder starterswoningen.

Belanghebbenden kunnen hun eventuele zienswijze op de wettelijk voorgeschreven wijze kenbaar maken in het kader van de vaststellingsprocedure van dit bestemmingsplan.

9.2. Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept-ontwerpbestemmingsplan onder de aandacht gebracht van de overlegpartners.

Door de provincie Utrecht, Waternet, de Veiligheidsregio Utrecht en de Dorpsraad Vreeland zijn reacties gegeven. In de Nota Vooroverleg, die als bijlage bij deze plantoelichting is gevoegd, zijn de reacties beantwoord. Zo nodig hebben de reacties tot een aanpassing van het plan geleid.

9.3. Vaststellingsprocedure

Voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure is gebracht heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de opgestelde Aanmeldnotitie.

Het ontwerpbestemmingsplan Singel 1 Vreeland inclusief bijlagen heeft in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf vrijdag 23 maart 2018 tot en met donderdag 3 mei 2018 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze te geven op het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende documenten. Er zijn drie zienswijzen ontvangen.

In de 'Nota Zienswijzen', die als bijlage bij het plan is gevoegd, zijn de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Singel 1" samengevat en beantwoord. Vervolgens is per zienswijze aangegeven of en in welke mate de zienswijze aanleiding geeft tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Behalve zienswijzen kunnen wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan hun oorzaak vinden in nieuwe of gewijzigde inzichten en herstel van onjuistheden. Dit betreffen de ambtshalve wijzigingen. Alle wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden genoemd in de bij deze Nota gevoegde "Staat van wijzigingen". De "Staat van wijzigingen" maakt onderdeel uit van het vaststellingsbesluit.

10. Bijlagen

- Bijlage 1: Milieutechniek ZVS Eemnes BV, Verkennend bodemonderzoek, 20 december 2013.
- Bijlage 2: Milieutechniek ZVS Eemnes BV, Verkennend waterbodemonderzoek, 20 december 2013.
- Bijlage 3: Milieutechniek ZVS Eemnes BV, Verkennend bodemonderzoek, 16 oktober 2017.
- Bijlage 4: Het geluidBuro, Akoestisch onderzoek, 11 oktober 2017.
- Bijlage 5: bureau Schenkeveld, Voortoets natuurwetgeving, 17 oktober 2017 en aangepast op 28 februari 2018.
- Bijlage 6: buRO, PAS vergelijking garage en woningbouw, 9 augustus 2017.
- Bijlage 7: Grondvitaal BV, Verkennend onderzoek asbest in puin, 8 februari 2018.
- Bijlage 8: Grondvitaal BV, Aanvullend bodemonderzoek, 8 februari 2018.
- Bijlage 9: Gemeente Stichtse Vecht, Nota vooroverleg, februari 2018.
- Bijlage 10: buRO, Aanmeldnotitie, maart 2018.
- Bijlage 11: Gemeente Stichtse Vecht, Nota zienswijzen, mei 2018.
- Bijlage 12: bureau Schenkeveld, Huismus en rugstreeppad, 13 mei 2018.
- Bijlage 13: Omgevingsdienst regio Utrecht, Besluit hogere waarden, 7 juni 2018.