

**Gemeente Stichtse Vecht**  
**Bestemmingsplan**  
**Vreeland-Oost**

Toelichting, regels en verbeelding

1 oktober 2014

NL.IMRO.1904.BPvreelandoostVLD-VG03

Kenmerk 1904-01-T06

Projectnummer 1904-01



## **Toelichting**



# Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>	<b>1</b>
<b>2. Huidige situatie</b>	<b>2</b>
2.1. Ligging en begrenzing plangebied	2
2.2. Huidig gebruik	2
2.3. Eigendomssituatie	3
2.4. Omgeving plangebied	3
<b>3. Beleidskaders</b>	<b>5</b>
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. Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid	6
3.2.4. Structuurvisie Randstad 2040	6
3.2.5. Nota Belvédère	6
3.2.6. Nieuwe Hollandse Waterlinie	7
3.3. Provinciaal beleid	10
3.3.1. Structuurvisie en Provinciale ruimtelijke verordening	10
3.3.2. Ontwerp-Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en ontwerp-Provinciale ruimtelijke verordening	12
3.3.3. Voorloper Groene Hart	12
3.3.4. Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen	13
3.3.5. Streekplanuitwerking Nationale Landschappen provincie Utrecht	14
3.4. Gemeentelijk beleid	14
3.4.1. Woonvisie gemeente Loenen 2009-2013	14
3.4.2. Welstandsnota Stichtse Vecht	14
3.4.3. Beleidsregel sociale woningbouw	16
3.4.4. Landschapsonwikkelingsplan Breukelen Loenen	16
3.5. Nota speelruimtebeleid	17
3.6. Beleidsnotitie hogere waarden	18
3.7. Vigerend bestemmingsplan	19
3.8. Vaststellingsovereenkomst	19
<b>4. Nader onderzoek</b>	<b>21</b>
4.1. Algemeen	21
4.2. Bodem	21
4.3. Luchtkwaliteit	24
4.4. Externe veiligheid	25
4.5. Geur	27
4.5.1. Geuronderzoek bedrijfsterrein	27

4.5.2. Geuronderzoek veehouder	31
4.6. Geluid	33
4.6.1. Wegverkeer	34
4.6.2. Industrie	35
4.7. Archeologie	37
4.8. Cultuurhistorie	39
4.8.1. Beschermd dorpsgezicht	39
4.8.2. Kasteel Vredelant	40
4.8.3. Nieuwe Hollandse Waterlinie	41
4.8.4. Historische buitenplaats	44
4.8.5. Historische bebouwing	45
4.9. Milieuzonering	46
4.10. Natuur	47
4.10.1. Beschermd gebieden	49
4.10.2. Beschermd soorten	50
4.11. Verkeer	52
4.12. Duurzaam bouwen	54
4.13. Vormvrije M.E.R.-beoordeling	55
<b>5. Toekomstige situatie</b>	<b>60</b>
5.1. Woningbouwprogramma	60
5.2. Landschapsvisie Vreeland Oost	60
5.3. Landschapsanalyse plangebied	61
5.4. Stedenbouwkundig plan	61
<b>6. Watertoets</b>	<b>65</b>
6.1. Algemeen	65
6.2. Waterbeheerder	65
6.3. Waterbeleid	66
6.4. Watertoets	66
6.5. Overleg waterbeheerder	68
<b>7. Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>70</b>
<b>8. Juridische aspecten</b>	<b>71</b>
8.1. Algemeen	71
8.2. Analoge verbeelding	71
8.3. Regels	71
<b>9. Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>78</b>
9.1. Inspraakprocedure	78
9.2. Vaststellingsprocedure	78

<b>10.Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro</b>	<b>79</b>
<b>11.Bijlagen</b>	<b>80</b>

## 1. Inleiding

Het bedrijf Driessen-Vreeland B.V. en de toenmalige gemeente Loenen hebben begin 2010 een vaststellingsovereenkomst gesloten, waarin onder meer afspraken zijn gemaakt over de verplaatsing van het bedrijf en de herontwikkeling van de locatie met woningbouw.

Onderdeel van de gemaakte afspraken is dat de bedrijfsverplaatsing naar een locatie buiten de gemeente pas zal plaatsvinden nadat een onherroepelijk bestemmingsplan in de ontwikkeling van de woningbouw voorziet. Naar huidig inzicht zal daartoe een bestemmingsplan in 2012 worden vastgesteld.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische voorwaarden voor de ontwikkeling van de locatie.

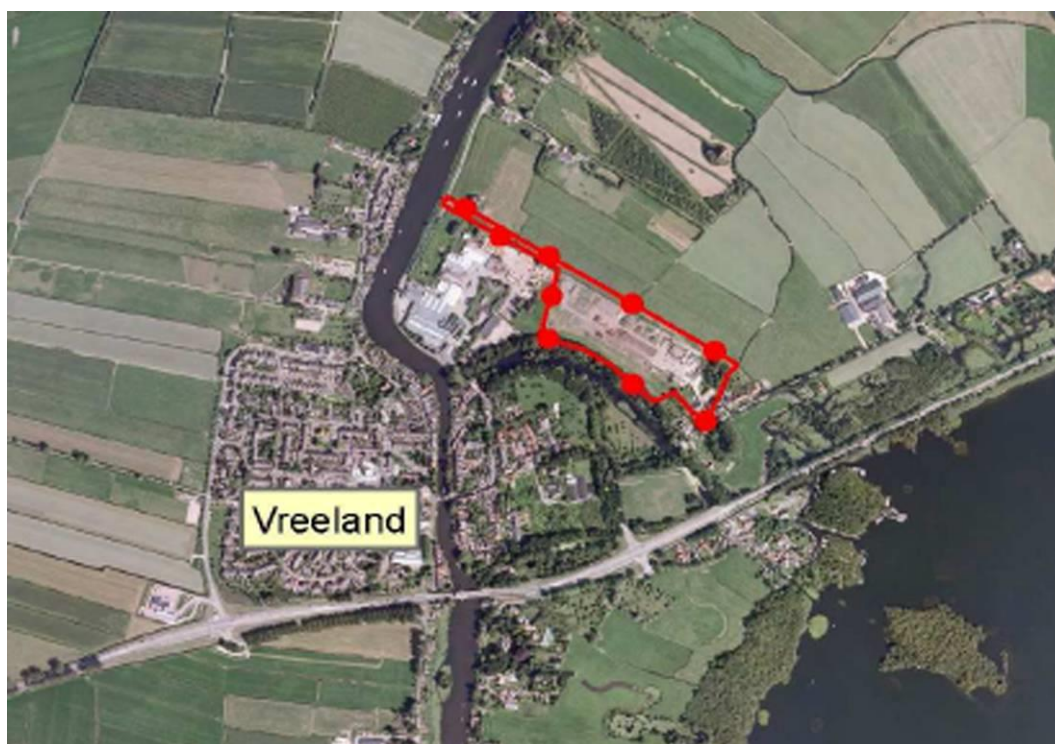


## 2. Huidige situatie

### 2.1. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van het nu voorliggende bestemmingsplan is ten noordoosten van de kern Vreeland gesitueerd. De huidige bedrijfslocatie wordt momenteel ontsloten vanaf de Kleizuwe. Tot het plangebied behoort tevens een smalle strook grond in de richting van de Vecht. Deze strook zal de ontwikkeling van een calamiteitenpad uitkomend op de Bergseweg mogelijk maken.

Afbeelding 1: ligging plangebied.



De begrenzing van het plangebied wordt aan de zuidwest en oostzijde bepaald door de begrenzing van het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan Vreeland. Aan de noordoostzijde volgt de begrenzing de rode contour, met dien verstande dat de bestaande (en voor de ontwikkeling noodzakelijke verbreding van) de sloot hier buiten valt.

### 2.2. Huidig gebruik

De locatie is momenteel in gebruik als woonkavel en als bedrijfskavel van Driessen-Vreeland B.V. (Kleizuwe 105a). Daarnaast heeft de strook grond die de verbinding met de Bergseweg tot stand moet brengen, een agrarische functie.

Driessen Vreeland is een bedrijf dat zich richt op het rooien en verplanten van bomen, stobben-frezen, verkleinen van groenafval en het chippen van hout voor biomassa. De bedrijfsactivitei-

ten zijn zodanig dat het gewenst is dat het bedrijf verplaatst wordt naar een bedrijfslocatie die daarvoor bestemd is.

### 2.3. Eigendomssituatie

De locatie is geheel in eigendom van de particuliere ontwikkelaar van het gebied. Het betreft de in onderstaande afbeelding opgenomen percelen. De locatie heeft in totaal een oppervlakte van bijna 5 hectare.

Tabel: kadastrale percelen.

Perceelnummer	Oppervlakte in m <sup>2</sup>
Vreeland A 185	720
Vreeland A 186	1.140
Vreeland A 187	340
Vreeland A 857	720
Vreeland A 1234	53
Vreeland A 1752	168
Vreeland A 1753	5.500
Vreeland A 1777	2.918
Vreeland A 1816	3.200
	14.759
Vreeland A 1775	18.425
Vreeland A 1817	16.257
	34.682
	<b>49.441 (circa 4,94 hectare)</b>

### 2.4. Omgeving plangebied

Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de kern Vreeland. De kern Vreeland wordt gekenmerkt door de 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 en tevens de zuidwestelijke begrenzing van het onderhavige plangebied. De Oude Vecht fungeert, momenteel met haar rijk beplante oevers als grens tussen de dorpskern en het huidige bedrijfsterrein van Driessen-Vreeland B.V.

Op een afstand van ruim 100 meter ten zuidwesten van het plangebied ligt een terrein met de (ondergrondse) resten van het voormalige kasteel Vredelant. Het kasteel bestond uit een recht-

hoekig gebouw met op de hoeken ronde torens, omgeven door een dubbele gracht en wal. Het kasteel is gebouwd tussen 1257 en 1260 en in de jaren 1528/1529 ontmanteld

.  
Aan de noordwestzijde van de toekomstige woninglocatie (en ten zuiden van het beoogde calamiteitenpad) is een bedrijfsterrein gevestigd. Op dit bedrijfsterrein kunnen bedrijven gevestigd worden die een uitstraling hebben waarmee bij de planontwikkeling rekening dient te worden gehouden.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Kleizuwe. Via de Raadhuislaan kan vervolgens rechtstreeks naar het centrum van Vreeland of naar de provinciale weg N201 worden gereden. Op deze wijze kan derhalve snel worden aangesloten op het regionale en nationale wegennet (A2).

### 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;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

##### *Gevolgen voor visie en planopzet*

Voor het onderhavige plan zet de SVIR het beleid van de Nota Ruimte voort. Het plan wordt ontwikkeld binnen stedelijk gebied (rode contour) en met inachtneming van de waarden van de omgeving. In beginsel wordt gebruik gemaakt van de oude bedrijfslocatie. Volgens het principe van de SER-ladder dient efficiënt met het ruimtegebruik te worden omgegaan. Gesteld kan worden dat de transformatie naar woningbouw aan dit principe voldoet.

### 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.

### 3.2.3. Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

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

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. Hieronder wordt verstaan de optimale benutting van bestaand bebouwd gebied, regime voor nieuwbouw in het buitengebied (inclusief uitzonderingsbepaling voor recreatiecomplexen) en locatiebeleid bedrijven en voorzieningen;

- Nationale landschappen: 'Ja, mits'-regime (kernkwaliteiten, migratiesaldo nul, ruimte voor aanwezige bedrijvigheid, tegengaan grootschalige verstedelijking) en planologische bescherming werelderfgoederen Nieuwe Hollandse Waterlinie, Stelling van Amsterdam en Beemster.

#### *Gevolgen voor visie en planopzet*

De Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid onderschrijft de verstedelijkingsmethode zoals verwoord in de Structuurvisie 2005-2015 van de provincie Utrecht. De Structuurvisie 2005-2015 biedt de mogelijkheid voor verstedelijking ter plaatse, doordat het gebied binnen de zogenaamde rode contour is gesitueerd.

### 3.2.4. Structuurvisie Randstad 2040

De Structuurvisie Randstad 2040 maakt onderdeel uit van het programma Randstad Urgent. In dit programma is een aantal urgente uitvoeringsprojecten en verkenningen opgenomen, waarover in de huidige kabinetsperiode besluiten zijn voorzien. Met besluiten over deze projecten op korte termijn én het uitbrengen van een langetermijnvisie wil het kabinet een koppeling leggen tussen de lange termijnagenda en de korte termijnacties.

De langetermijnvisie op de Randstad heeft de status van Structuurvisie ex. art.2.3 van de Wet ruimtelijke ordening. Het kabinet onderstreept daarmee het belang van de kabinetskeuzen ten aanzien van de Randstad.

### 3.2.5. Nota Belvédère

Door het rijk is veel aandacht besteed aan behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden van Nederland. In de Nota Belvédère is dit beleid vastgelegd. In deze nota wordt ge-

pleit 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 kanskaart 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 zijn voor de historische kern van Vreeland zeer kenmerkend. Na de eerste ontginningen won men turf, waardoor grote meren en smalle ontginningsassen ontstonden. Het uitgestrekte veenweidegebied heeft daardoor kenmerkende smalle en zeer langgerekte verkavelingen die haaks op de Vecht staan.

### 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 kreeg deze de status van 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.

#### *Linieperspectief Panorama Krayenhoff*

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

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

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

Gestreefd wordt daarom naar de ontwikkeling van:

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

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

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

#### *Nieuwe Hollandse Waterlinie*

Met het tekenen van de bestuursovereenkomst tussen de vijf betrokken ministeries en provincies is het startschot gegeven voor de provincies om gezamenlijk met de waterbeheerders en de gemeenten de Nieuwe Hollandse Waterlinie te ontwikkelen. daartoe is een projectbureau ingesteld. De doelstellingen van het projectbureau zijn gebaseerd op de Nota Belvédère en Architectuurnota. Het accent ligt op 'behoud van het culturele erfgoed door ontwikkeling van de Linie'. Het Projectbureau wil van de Nieuwe Hollandse Waterlinie - als belangrijk fenomeen van het Nederlands cultureel en landschappelijk erfgoed - een herkenbare ruimtelijke eenheid maken.

Afbeelding 2: De Nieuwe Hollandse Waterlinie.



De Hollandse Waterlinie is oorspronkelijk ontworpen in samenhang met het landschap. Naast de fysieke aanwezigheid van historische vestigingsstructuren, forten en dijken zijn ook inundaatiegebieden en schootsvelden, kenmerkend door eenheid en openheid, nog herkenbaar in het omliggende landschap van Vreeland. Juist ten zuiden van de entree van het te ontwikkelen gebied is een kazemat gesitueerd.

De kazemat tegenover het terrein van Driessen maakt onderdeel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en wordt aangewezen als rijksmonument (er geldt reeds een voorbescherming). In de omgeving van het plangebied Vreeland-Oost zijn diverse panden en elementen aanwezig, die aangewezen zijn als rijksmonument of zijn meegenomen bij de Monumenteninventarisatie van de provincie (de MIP-lijst) en/of zullen worden aangewezen als gemeentelijk monument. Zo zijn de Dode Vechtarm en het Jubileumlaantje aangewezen als rijksmonument. De voormalige groepsschuilplaatsen op het te ontwikkelen terrein zijn niet meer aanwezig.

#### *Gevolgen voor visie en planopzet*

De bovenstaande cultuurhistorische waarden hebben een belangrijke invloed op de beeldkwaliteit en kenmerken van het gebied. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient daarom bovenstaande strategie als overkoepelend uitgangspunt te worden genomen. Hierbinnen past de ontwikkeling van de Kleizuwe 105a waarbij het aangrenzende beschermd stadsgezicht wordt gerespecteerd, de ten zuiden van het plangebied gesitueerde kazemat wordt opgeknapt en het schootsveld



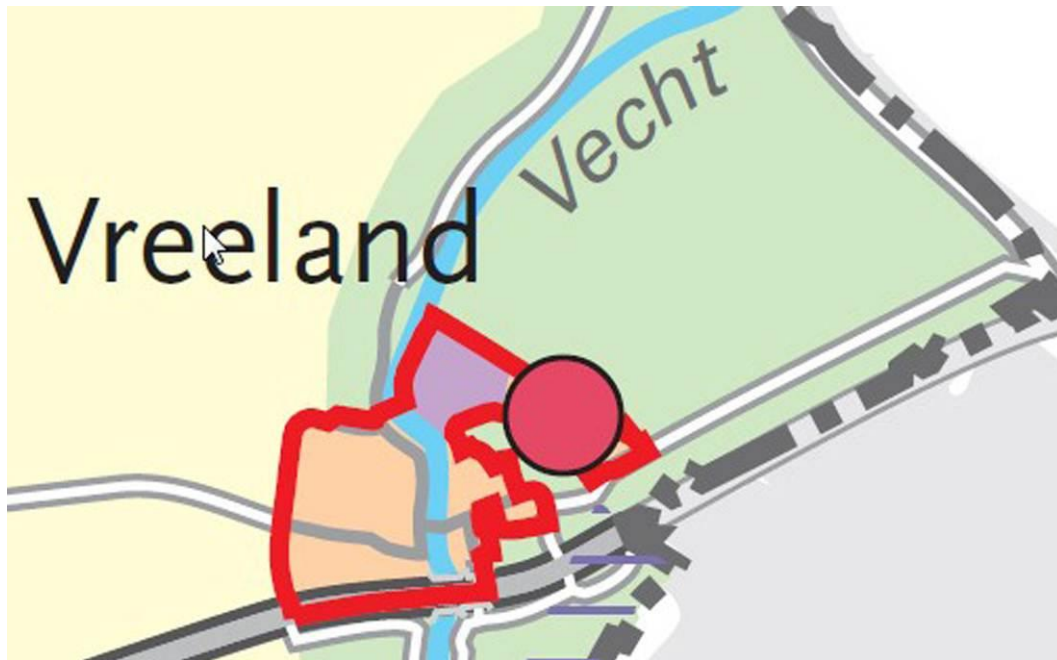
wordt gerespecteerd. Tot slot wordt de bunker bij de Bergseweg opgenomen in een terrein om te ontwikkelen jachthaven/ijsbaan.

### 3.3. Provinciaal beleid

#### 3.3.1. Structuurvisie en Provinciale ruimtelijke verordening

In de Structuurvisie geeft de provincie Utrecht inzicht in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie op de middellange termijn (tot 2015). De provincie zet in op beheerste groei en zorgvuldig ruimtegebruik. Rond steden en dorpen zijn daarom rode contouren gelegd. Het plangebied ligt grotendeels binnen de rode contour van Vreeland. De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte woningbouw ligt geheel binnen de rode contour (zie onderstaande afbeelding).

Afbeelding 3: Rode contour en inbreidingslocatie volgens streekplan /structuurvisie.



Het creatief benutten van inbreiding en herstructurering biedt, naar de overtuiging van de provincie, voldoende mogelijkheden voor stedelijke vernieuwing. Aandacht voor de kwalitatieve aspecten en leefbaarheid is bij invulling van deze locaties essentieel. Het is gewenst dat gemeenten in samenwerking met marktpartijen uitvoerbare bouwplannen realiseren.

Bij nieuwe ontwikkelingen hanteert de provincie de lagenbenadering. De onderste laag (bodem, water, cultuurhistorie) is leidend, deze onderste laag vormt de basis voor nieuwe ontwikkelingen. De tweede laag, de infrastructuur ofwel de bereikbaarheid, is mede bepalend voor nieuwe ontwikkelingen. De derde laag, de gebruikslaag, wordt afgestemd op de andere twee lagen.

Belangrijke aandachtspunten voor het Vecht- en Plassengebied, waarin Vreeland is gelegen, 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.

In de structuurvisie wordt elke kern uit de verschillende gemeenten beschreven in het kader van de richtlijnen die voortvloeien uit diezelfde structuurvisie. Ten aanzien van Vreeland wordt het volgende gesteld: "De kern Vreeland heeft cultuurhistorische kenmerken en in het kader van het Groene-Hart beleid gelden ook voor deze kern ruimtelijke beperkingen. Er zijn mogelijkheden voor het transformeren van een bedrijventerrein in een woningbouwlocatie. Ten noorden van de kern, aan de Vecht en aan een oude Vechtarm, liggen enkele bedrijven die afbreuk doen aan de landschappelijke kwaliteit van de omgeving en bovendien zorgen voor verkeershinder in het oostelijke deel van Vreeland. Dit terrein valt gedeeltelijk binnen het stedelijk gebied van het voorgereende plan. Het beleid is erop gericht deze bedrijven te verplaatsen en tot een belangrijke kwaliteitsverbetering te komen. Bij de inrichting is het van belang de kwaliteit van deze locatie, langs de Vecht en tegen de historische dorpskern aan, te bewaken. Een goede landschappelijke inpassing is van belang."

Op 21 september 2009 hebben Provinciale Staten van Utrecht de provinciale ruimtelijke verordening vastgesteld. De verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan de EHS en de rode contouren. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen, in acht moeten worden genomen. De verordening 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. Dat betekent dat burgers pas iets merken van de normen uit de verordening wanneer deze door de gemeente vertaald zijn in een gemeentelijk planologisch besluit (bijvoorbeeld een bestemmingsplan). Wanneer de gemeente de normen uit de verordening dus nog niet heeft vertaald in een bestemmingsplan, hebben deze normen geen invloed op de activiteiten van een burger.

#### *Gevolgen voor visie en planopzet*

Het onderhavige bestemmingsplan gaat uit van herontwikkeling en zorgvuldig ruimtegebruik. Door het ontwikkelen van woningbouw op deze locatie wordt gebruik gemaakt van restcapaciteit binnen de rode contour en er zal bovendien worden aangesloten op de in de omgeving voorkomende bouwstijlen. De cultuurhistorische waarden worden versterkt door het opknappen van de kazemat en de bunker in de omgeving van het voorliggende plangebied. Bovendien wordt het recreatief gebruik versterkt door het toevoegen van een nieuwe wandelroute door het gebied, die de kazemat en de bunker met elkaar verbindt. Op enkele openbare plekken binnen het plangebied kan het open landschap worden ervaren, waar dat nu niet mogelijk is.

### **3.3.2. Ontwerp-Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en ontwerp-Provinciale ruimtelijke verordening**

Op 5 maart 2012 hebben Provinciale Staten het ontwerp van de Provinciale Ruimtelijke structuurvisie en de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. Ten aanzien van het verstedelijkingsbeleid is er niets veranderd ten opzichte van het "oude" beleid. In het provinciale verstedelijkingsbeleid richt de provincie Utrecht zich nog steeds primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied. Op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims.

### **3.3.3. 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 uitloopgebied 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 benoemt. In de stap naar ruimtelijk beleid worden drie hoofdvragen opgesteld met daarbinnen opgaven die door de sectoren samenhangend opgepakt moeten worden:

Het Groene Hart als Nationaal Landschap;

- 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.

Voor het plangebied is vooral de (be)leefbaarheid van het Groene Hart van belang. Voor het onderdeel wonen geldt dat ontwikkelingen mogelijk zijn, indien geen afbreuk van de kernkwaliteiten ontstaat, dat als uitgangspunt geldt dat het migratiesaldo nul blijft en dat woningbouwmogelijkheden binnen de ruimtelijke begrenzingen (contouren) plaatsvindt. Binnen deze randvoorwaarden vindt binnen dit plan de ontwikkeling van maximaal 60 woningen plaats.

#### **3.3.4. 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 Vreeland-oost zijn twee gebieden van belang, dit zijn:

- Groene Hart;
- Linies.

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 verschillende 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.

- De Nieuwe Hollandse Waterlinie bestaat uit een hoofdverdedigingslijn, inundatievelden ervoor, zwakke punten (accessen) in de inundatie, forten en militaire objecten ter verdediging van de accessen en waterwerken voor het inundatiesysteem. De Linies zijn bepaald door het onderliggende landschappen en bepalen op hun buurt de ontwikkelingsrichting van verstedelijking en grootschalige infrastructuur.

### 3.3.5. Streekplanuitwerking Nationale Landschappen provincie Utrecht

In de Nieuwe Hollandse Waterlinie is behoud door ontwikkeling het uitgangspunt. Binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn twee regimes te onderscheiden te weten open velden en liniegezicht. Voor Vreeland is, zoals voor het geheel Vechtplassengebied, alleen het open veldregime van belang. Het beleid is gericht op:

- behoud, veiligstelling en herstel van aanwezige waarden;
- vergroten van de leefbaarheid;
- vergroten toegankelijkheid;
- vergroten maatschappelijke, ecologische en economische toekomstwaarden.

Het voorliggende bestemmingsplan speelt in op deze onderdelen van het beleid. Zo wordt bij de voorgestelde ontwikkeling rekening gehouden met de bestaande natuurlijke, landschappelijke, archeologische en cultuurhistorische waarden. De ontwikkeling is afgestemd op de verschillende waarden, zo wordt bijvoorbeeld rekening gehouden met de overgang van bebouwd gebied naar het open landschap.

## 3.4. Gemeentelijk beleid

### 3.4.1. Woonvisie gemeente Loenen 2009-2013

In deze beleidsnota is de gemeentelijke visie vastgelegd op de ontwikkeling van de woningmarkt. Er wordt een concrete beschrijving gegeven van het woonbeleid in de komende jaren. Aandachtspunten zijn daarbij onder meer: aandacht voor zelfredzaamheid van bewoners en het bieden van een gevarieerde en duurzame woonomgeving.

Bij de nota is een uitvoeringsprogramma gevoegd. De locatie Kleizuwe wordt gezien als een relatief grote bouwlocatie waar, gelet op de locatie en de kosten, gekozen wordt voor de ontwikkeling van koopwoningen.

#### *Gevolgen voor visie en planopzet*

De planontwikkeling gaat uit van een zo groot mogelijke differentiatie van woningen, een goede oplossing van het parkeren (zo veel mogelijk op eigen erf) en een hoogwaardige woonomgeving (zowel qua woning als qua stedenbouwkundige omgeving). Daarnaast draagt een calamiteitenpad op buurtniveau bij aan de zelfredzaamheid van de bewoners bij calamiteiten.

### 3.4.2. Welstandsnota Stichtse Vecht

De gemeente Stichtse Vecht heeft een nieuwe Welstandsnota opgesteld. Naar verwachting wordt deze Welstandsnota door de gemeenteraad vastgesteld voordat dit bestemmingsplan in

werking treedt. Behalve aanpassingen wat betreft recente ruimtelijke ontwikkelingen, ging het bij de harmonisatie ook om het meenemen van de allerlaatste regelgeving. Dat leidde tot de nieuwe Welstandsnota voor Stichtse Vecht.

Voordeel van de welstandsnota is dat burgers zich bij het opstellen van een bouwplan kunnen richten op de in de welstandsnota aangegeven voorwaarden. Hierdoor heeft de welstandsnota een belangrijke informerende rol.

De welstandsnota geeft diverse criteria. Er zijn drie belangrijke soorten criteria. Allereerst zijn er de criteria voor kleine bouwwerken en waarvoor een sneltoets mogelijk is. Deze categorie is voor burgers vaak van belang. De gemeente heeft de vrijheid om een eigen beleid te voeren. Dakkapellen aan de achterzijde kunnen anders worden benaderd dan dakkapellen aan de voorzijde en ook aan de voorzijde is het de vraag hoe ver de gemeente wil gaan in regelgeving. Het gaat daarbij om een afweging tussen wat iemand die een bouwplan realiseert graag wil en wat de gevolgen zijn voor de burens en voor bewoners die regelmatig in die omgeving zijn. Naast de criteria voor kleine plannen zijn er de objectcriteria. Het gaat om bijzondere bouwwerken zoals boerderijen of buitens. Daarvoor kunnen bijzonder regels gelden. Ten slotte is het van belang in welk gebied een bouwwerk wordt geplaatst. Voor plannen die niet met de criteria voor kleine plannen of objecten te beoordelen zijn, gelden de gebiedscriteria. Deze zijn minder vastomlijnd en worden gehanteerd door de commissie.

Ten aanzien van het ruimtelijke beleid van de voormalige gemeente Loenen wordt verwezen naar de beschermde dorpsgezichten en de wijze hoe hiermee wordt omgegaan. De welstandsnota verdeelt Vreeland in drie delen (namelijk het beschermde dorpsgezicht "Dorp Vreeland", de westelijke uitbreidingen "Woongebied Vreeland" en de nieuwe uitbreiding "aan de oostzijde "Vreeland Oost" en beschrijft hiervoor de verschillende regimes (beschermde en bijzonder welstandsregime en regulier welstandsregime).

Vreeland Oost is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op de totstandkoming en het beheer van het afwisselende beeld zonder dissonanten tussen de individuele gebouwen en het aanzien vanuit omringende gebieden. De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de massa's, architectonische uitwerking en in het materiaal- en kleurgebruik.

Voor Vreeland Oost is een beeldkwaliteitplan opgesteld. De uitgangpunten van dit plan zijn aanvullend van toepassing.

#### *Gevolgen voor visie en planopzet*

Voor de woningontwerpen geldt als uitgangspunt dat de architectuur aansluit op de langs de Vecht voorkomende stijlen. Daarbij zal een hoogwaardig materiaalgebruik en detaillering als norm worden gesteld. Om dit te bereiken is een Beeldkwaliteitplan (BKP) opgesteld. Dit BKP is in de bijlagen opgenomen.

### **3.4.3. Beleidsregel sociale woningbouw**

Op 12 september 2006 heeft de gemeenteraad van Loenen de beleidsregel sociale woningbouw vastgesteld.

Als voorwaarde bij de planologische medewerking aan initiatieven voor (vervangende) nieuwbouw van minimaal 3 woningen, stelt de beleidsregel als voorwaarde dat 30% van deze woningen worden gebouwd in de sociale sector. In die gevallen waarin de initiatiefnemer aantoont dat deze regel niet uitvoerbaar is, kan een beroep worden gedaan op een compensatieregeling. Er kan zowel fysiek als financieel gecompenseerd worden. Fysieke compensatie gaat altijd vóór financiële compensatie. De beleidsregel heeft tenslotte bouw in de sociale sector als doel. Voor zover mogelijk dient het contingent sociale woningen elders in de gemeente te worden gebouwd. Het aantal woningen dat gecompenseerd moet worden bedraagt 30% van het totaal aantal woningen van het project.

#### *Gevolgen voor visie en planopzet*

De gemeente en de ontwikkelaar hebben een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin afspraken zijn vastgelegd over de compensatie. De sociale woningbouw ter compensatie van de ontwikkeling van Vreeland-Oost wordt onder meer gerealiseerd door Woningbouwvereniging Vecht en Omstreken aan de Floraweg 26 (voormalige CSV-locatie).

### **3.4.4. Landschapsontwikkelingsplan Breukelen Loenen**

In 2008 heeft de voormalige gemeente Loenen in samenwerking met Breukelen een Landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld.

Afbeelding 4: Uitwerking Landschapontwikkelingsvisie.



Globale ligging plangebied



Aandacht voor beeldkwaliteit dorpsranden bij dorpsuitbreidingen

Hoewel onderhavig plangebied strikt genomen niet in het landelijke gebied is gesitueerd, doet het LOP wel uitspraken over de wijze waarop dorpsuitbreidingen aan de rand van het landschap dienen te worden ingepast.

#### *Gevolgen voor visie en planopzet*

De openheid van het weidegebied zal een passende overgang naar de nieuwe woonbuurt krijgen. In het bestemmingsplan zal een zachte overgang (door middel van een onbebouwde zone van het erf en lage goothoogten) worden vastgelegd in de regels van het plan. De openheid vanuit het weidegebied wordt bovendien versterkt door de bebouwing van de kavels ruimtelijk te onderbreken met een watergang en een parkje. Voorts zal in een (naast dit bestemmingsplan op te stellen) beeldkwaliteitsplan aandacht worden geschonken aan de wijze waarop de bebouwing inspeelt op de overgang naar het landschap.

### 3.5. Nota speelruimtebeleid

In 2003 heeft de voormalige gemeente Loenen een Nota speelruimtebeleid gepresenteerd. In de nota worden uitgangspunten geformuleerd voor de realisering van speelmogelijkheden voor diverse leeftijdsklassen.



#### *Gevolgen voor visie en planopzet*

Bij de ontwikkeling van het plangebied zal met de uitgangspunten van de nota rekening worden gehouden. Verwezen wordt naar hoofdstuk 5 waarin de toekomstige ontwikkeling wordt beschreven.

### **3.6. Beleidsnotitie hogere waarden**

In deze beleidsnotitie is het beleid voor het vaststellen van hogere waarden door de voormalige gemeente Loenen vastgelegd. De notitie biedt de basis en het gereedschap voor een evenwichtige afweging van belangen, die moet leiden tot verantwoorde besluitvorming omtrent hogere waarden. Deze besluitvorming is doorgaans - samen met de RO-procedures en de verlening van vergunningen - het sluitstuk van het planvormingsproces.

Voor de realisering van nieuwe woningen binnenstedelijk gebied geldt een wettelijke voorkeursgrenswaarde (hoogst toelaatbare waarde) van 48 dB voor wegverkeerslawaai. De maximale wettelijke hogere waarde bedraagt in dat geval 63 dB.

In het geval van industrielawaai geldt dat de ten hoogste toelaatbare waarde 50 dB(A) bedraagt en de hogere waarde maximaal 55 dB(A).

De Wet geluidhinder stelt dat een hogere waarde alleen mag worden verleend indien maatregelen om aan de ten hoogst toelaatbare waarde te voldoen onvoldoende doeltreffend zijn of overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Het wettelijk kader schrijft daarbij voor dat ten behoeve van het terugdringen van de geluidsbelasting achtereenvolgens de volgende soorten maatregelen dienen te worden bezien:

- maatregelen aan de bron (geluidsreducerende wegdekverharding, verminderen verkeer, verlagen snelheid, maatregelen bij bedrijven);
- maatregelen in het overdrachtsgebied tussen bron en ontvanger (geluidsafscherming, vergroten afstand tussen bron en ontvanger);
- maatregelen bij de ontvanger (dove gevels/vliesgevels, gevelisolatie).

Eén van de pijlers van het gemeentelijke beleid is dat de bovengenoemde maatregelen worden beschouwd bij een aanvraag voor hogere waarden.

In de Wet geluidhinder is aangegeven dat bij het vaststellen van hogere waarden moet worden afgewogen of de eventuele cumulatie van geluid mogelijk leidt tot een onaanvaardbaar akoestisch klimaat. Het gaat hierbij zowel om bronnen van dezelfde soort (bijvoorbeeld verschillende wegen) als om bronnen van verschillende soorten (bijv. weg- en spoorweglawaai). Hierbij moet indien relevant ook rekening worden gehouden met vliegtuiglawaai.

Voor het hogere waarden beleid is gekozen voor een indeling in drie geluidsklassen: Onrustig, Zeer Onrustig en Lawaaiig:

- Bij een *Onrustig* geluidsklimaat gaat het om een beperkte overschrijding van de ten hoogste toelaatbare waarde (< 5 dB door weg- en spoorweglawaai, < 2 dB(A) door industrielawaai);
- Van een *Zeer Onrustig* geluidsklimaat: is sprake bij een gemiddelde overschrijding van de ten hoogste toelaatbare waarde (tot maximaal 10 dB voor wegverkeer, 3 tot 8 dB voor spoorweglawaai en 5 tot 10 dB(A) voor industrielawaai);
- Tot slot wordt gesproken van een *Lawaaiig* geluidsklimaat wanneer sprake is van grote overschrijding van de ten hoogste toelaatbare waarde, namelijk tot maximaal 15 dB voor wegverkeers- en 13 dB voor railverkeerslawaai.

Hogere waarden worden toegekend indien, ondanks de hogere geluidsbelasting, een aanvaardbaar akoestisch klimaat kan worden gerealiseerd. Om dit doel te bereiken heeft de gemeente eisen geformuleerd. Deze eisen hebben betrekking op:

- geluidluwe zijde;
- geluidluwe buitenruimte;
- woningindeling en gebruik van de woning(en);
- afscherpende werking.

#### *Gevolgen voor visie en planopzet*

Hogere waarden zijn niet nodig voor de ontwikkeling van het plangebied. Uit onderzoek naar het wegverkeerslawaai is gebleken dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Aan de westzijde worden de woningen buiten de geluidzone industrielawaai geprojecteerd. Verwezen wordt naar paragraaf 4.6.

### **3.7. Vigerend bestemmingsplan**

Voor het plangebied zijn meerdere bestemmingsplannen van toepassing. Voor het noord-oostelijk deel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" van de voormalige gemeente Loenen, dat is vastgesteld op 1 juli 2003.

Voor het centrale deel van het terrein vigeert het bestemmingsplan "Vreeland in hoofdzaken", dat is vastgesteld op 21 februari 1958. Voor het overige vigeert het bestemmingsplan "Vreeland in hoofdzaken herzien" vastgesteld in 1978.

De voormalige gemeente Loenen heeft in de tussenliggende jaren diverse vrijstellingen verstrekt aan het bedrijf Driessen-Vreeland BV. Het bedrijf is al gedurende lange tijd op deze locatie gevestigd en heeft ook als zodanig de benodigde milieuvergunningen, die door de provincie zijn verstrekt.

#### *Gevolgen voor visie en planopzet*

Het bestemmingsplan maakt woningbouw binnen de rode contour mogelijk en zal voorzien in een moderne juridisch-planologische regeling voor het gebied.

### **3.8. Vaststellingsovereenkomst**

Tussen Driessen-Vreeland B.V. en de voormalige gemeente Loenen is op 4 februari 2010 een overeenkomst gesloten waarin de condities van een compensatieregeling zijn opgenomen. In

deze overeenkomst is een aantal ontwikkelingsuitgangspunten beschreven die van belang zijn voor de in dit bestemmingsplan beschreven ontwikkeling. De woningen zullen worden gebouwd volgens het uitgangspunt van gedifferentieerde woningbouw. Hieronder wordt onder meer verstaan dat, naast woningen in de duurdere sector (vrijstaand en twee onder één kap), ook woningen in de betaalbare sector (drie of meer onder één kap) worden gebouwd.

In de overeenkomst is ook aandacht besteed aan de verhouding van dit plan tot de beleidsregel van de voormalige gemeente Loenen, waarbij aan planologische initiatieven in beginsel slechts medewerking wordt verleend indien minimaal 30% van de te realiseren woningen in de sociale sector wordt gebouwd. De sociale woningbouw wordt onder meer gerealiseerd door Woningbouwvereniging Vecht en Omstreken aan de Floraweg 26 (voormalige CSV-locatie).

*Gevolgen voor visie en planopzet*

De planontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten die verwoord zijn in de overeenkomst. Zo wordt de compensatie van sociale woningbouw gerealiseerd. Bovendien dragen de woningen bij aan het uitgangspunt van gedifferentieerde bebouwing, door het realiseren van vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde woningen en aaneengebouwde woningen (drie onder één kap).

## 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

Ten behoeve van de toekomstige herontwikkeling van de locatie is een bodemonderzoek<sup>1</sup> uitgevoerd. Op basis van de informatie verkregen uit het vooronderzoek wordt als hypothese gesteld dat de locatie niet verdacht is voor de aanwezigheid van bodemverontreiniging, behoudens enkele deellocaties. Ter plaatse van de pompplaats en de werkplaats is in een verkennend bodemonderzoek uit 1994 minerale olie aangetroffen.

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de onderzoeksstrategie voor het verkennend onderzoek zoals is weergegeven in de norm NEN 5740. Op basis van de verkregen informatie uit het vooronderzoek is de onderzoeksintensiteit en -strategie voor een onverdachte locatie (ONV) gehanteerd. De werkzaamheden zijn gericht aangevuld met het plaatsen van boringen en/of peilbuizen bij de verdachte deellocaties. Bovendien zijn naar aanleiding van opmerkingen van de milieudienst Noord West Utrecht op de rapportage aanvullende (veld) werkzaamheden uitgevoerd.

Op de bedrijfslocatie is een puinlaag met een laagdikte van circa 0,8 m aanwezig. Deze laag is niet in het onderzoek meegenomen omdat de initiatiefnemer deze gaat verwijderen. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn behalve de zintuiglijk waargenomen puindelen en 'verbrand hout' geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op een eventuele verontreiniging van de bodem. Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal is visueel (naast puin) geen specifiek asbestverdacht materiaal waargenomen.

Verspreid over het gehele terrein zijn gehalten van kobalt, kwik, lood, minerale olie en PAK in lichte mate boven de achtergrondwaarde gemeten. De overige onderzochte parameters zijn gemeten in gehalten beneden de achtergrondwaarde en/of rapportagegrens.

---

<sup>1</sup> Tauw bv, Verkennend bodemonderzoek Kleizuwe 105a te Vreeland, 5 augustus 2010.

In het grondwater zijn concentraties van barium, molybdeen, 1,2 dichlooretheen (cis, trans) en naftaleen in lichte mate boven de streefwaarde gemeten. De overige onderzochte parameters zijn gemeten in concentraties beneden de streefwaarde en/of rapportagegrens.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat in de bovengrond (inclusief de grond onder de puinverharding) over de gehele locatie een heterogene lichte verontreiniging aanwezig is. De aanvullend geanalyseerde separate deelmonsters bevestigen deze conclusie.

Het overgrote deel van de grondmonsters voldoet aan de kwaliteit wonen of AW2000. Enkele bodemonsters hebben de bodemkwaliteitsklasse Industrie. Op basis van de bodemkwaliteitsklasse wordt in combinatie met de bodemfunctieklasse bepaald of een partij grond al dan niet mag worden toegepast op een locatie. Dit betekent dus niet dat de locatie ongeschikt is voor het gebruik wonen als de bodemkwaliteitsklasse industrie is. Wel is het toepassen van industriegrond niet meer mogelijk op de locatie als de bodemfunctieklasse wonen toegekend is.

Ter plaatse van de verdachte deellocaties zijn géén verhoogde gehalten aan minerale olie in grond of grondwater aangetroffen. De in het verkennend onderzoek uit 1994 aangetroffen minerale olie is in dit onderzoek niet aangetroffen. Wel is er ter plaatse van de voormalige tank een licht verhoogde concentratie aan naftaleen gemeten in het grondwater.

In het grondwater is een streefwaarde-overschrijding aan Cis/Trans aangetroffen in het freatische grondwater. In het diepere grondwater zijn de concentraties aan VOCl niet boven de rapportagegrens of streefwaarde aangetroffen. Op basis van de aangetroffen concentraties wordt geconcludeerd dat er geen ernstige grondwaterverontreiniging aanwezig is met VOCl.

Opgemerkt wordt dat de ophooglaag op de bedrijfslocatie niet is meegenomen in het onderzoek. De opdrachtgever heeft aangegeven dat de puinlaag bij de herontwikkeling wordt afgegraven en in depot wordt gezet. Daarna zal er een partijkeuring worden uitgevoerd conform het Besluit bodemkwaliteit en wordt het puin afgevoerd (indien nodig naar een gecertificeerde en erkende verwerker).

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen herontwikkeling (woningbouw). Wel moet rekening gehouden worden met eventuele bijkomende kosten bij het afvoeren van licht verontreinigde grond.

#### *Aanvullend onderzoek*

Naar aanleiding van een beoordeling door de milieudienst Noord West Utrecht is een aanvullend onderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd naar de invloed van verontreinigingen op de locaties Bergseweg 2 en 6. Daarnaast staat de locatie bij de provincie Utrecht bekend als "potentieel urgent, uitvoeren nader onderzoek" (UT-code 0329/00076). Het aanvullend onderzoek dient aan te geven of er

---

<sup>2</sup> Aanvulling bodemonderzoek Kleizuwe 105a te Vreeland, Terrascan, 10 mei 2011.

voor de provincie aanleiding bestaat om de status van het gebied te wijzigen. Tot slot dient er duidelijkheid te komen over de milieuhygiënische kwaliteit van het dempingsmateriaal in een sloot op de locatie.

Op basis van het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- De verontreinigingen op het perceel Bergseweg 6 hebben geen negatieve invloed op de bodemkwaliteit op het perceel Kleizuwe 105a.
- De (eventuele) verontreinigingen op het perceel Bergseweg 2 hebben geen negatieve invloed op de bodemkwaliteit op het perceel Kleizuwe 105a.
- Uit het uitgevoerde veld- en laboratoriumonderzoek van de gedempte sloot is gebleken dat het dempingsmateriaal niet verontreinigd is.
- Op basis van bestudering van de bodemonderzoeken uit 1994 en 1997 en het recent door Tauw uitgevoerde bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de destijds aangetoonde matige/sterke verontreinigingen door minerale olie in grond en/of grondwater vermoedelijk incidenten / kleinschalige verontreinigingen betreffen (<25 m<sup>3</sup> sterk verontreinigde grond / <100 m<sup>3</sup> sterk verontreinigd grondwater). De provincie Utrecht dient hierover een definitieve uitspraak te doen. Indien de provincie deze conclusie onderschrijft kan de aantekening op het perceel in het kader van de Wet Bodembescherming voor nader onderzoek en de aanwezigheid van een potentieel ernstig geval van bodemverontreiniging worden geschrapt.

De provincie Utrecht en de milieudienst hebben het onderzoek beoordeeld. De milieudienst en de provincie concluderen dat het onderzoek nog niet compleet is. Uit de diverse bodemonderzoeken blijkt dat zich op de onderzoekslocatie verschillende verdachte deellocaties bevinden. De provincie concludeert dat er aanvullend onderzoek noodzakelijk is op een 5-tal verdachte deellocaties om de status van het terrein te beoordelen (wel/geen geval van ernstige bodemverontreiniging). Tevens dient te worden nagegaan of alle verdachte locaties geïdentificeerd zijn.

Vervolgens is een aanvullend onderzoek<sup>3</sup> opgestart. Uit de analyseresultaten en toetsing van de grond en het grondwater op bovengenoemde verdachte deellocaties blijkt dat geen sterke verontreinigingen door minerale olie en vluchtige aromaten in grond of grondwater zijn aangetoond. Zintuiglijk zijn maximaal matige olie-waterreacties of lichte brandstofgeuren waargenomen.

Op basis van bovenstaande bevindingen wordt geconcludeerd dat er op de onderzochte verdachte deellocaties naar de mening van Terrascan geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (geen overschrijdingen van de interventiewaarde in een volume van meer dan 25 m<sup>3</sup> in grond of 100 m<sup>3</sup> in grondwater). Er bestaat derhalve conform de Wet bodembescherming geen saneringsnoodzaak voor de aangetoonde verontreinigingen.

---

<sup>3</sup> Aanvullend bodemonderzoek Kleizuwe 105a te Vreeland, Terrascan BV, januari 2012.

Met de initiatiefnemer is geïnventariseerd of mogelijk nog niet eerder onderzochte andere verdachte deellocaties op het perceel aanwezig zijn. Op basis van de informatie en de informatie van de initiatiefnemer zijn geen andere verdachte deellocaties aangemerkt.

Bij eventuele grondwerkzaamheden ter plaatse van deellocatie I en II (geen geval van ernstige bodemverontreiniging) wordt geadviseerd om de zintuiglijk verontreinigde grond separaat te ontgraven en af te voeren naar een erkende verwerker.

#### *Provinciale reactie*

Het hierboven beschreven onderzoek is aan de provincie Utrecht voorgelegd. In de reactie van 12 februari 2012 deelt de provincie het volgende mee. Door het aanvullend bodemonderzoek ter plaatse van de verdachte deellocaties is in voldoende mate aangetoond dat de (bedrijfs)activiteiten op de locatie niet hebben geleid tot een geval van ernstige bodemverontreiniging. De provincie concludeert daarom dat de locatie in het kader van de Wet bodembescherming voldoende is onderzocht, De huidige status "potentieel ernstig, nader bodemonderzoek noodzakelijk" is daarom gewijzigd in de status "niet ernstig voldoende onderzocht".

### **4.3. Luchtkwaliteit**

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer 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 milieubeheer 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 1.500 woningen overeenkomt met de grens van 3% van de betreffende grenswaarde. Doordat het onderhavige project de realisering van maximaal 60 woningen omvat, wordt gesteld dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

#### 4.4. Externe veiligheid

In een quickscan<sup>4</sup> externe veiligheid is geïnventariseerd of er belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van het plangebied aan de Kleizuwe 105a te Vreeland. Hierbij is gekeken naar het transport van gevaarlijke stoffen en de aanwezigheid van bedrijven.

Bij de 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.

##### *Vervoer gevaarlijke stoffen*

De regelgeving voor hoge druk aardgasleidingen is recentelijk gewijzigd. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen is gepubliceerd (Bevb) in het Staatsblad en op 1 januari 2011 is het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. Net als voor inrichtingen moet ook voor hoge druk aardgasleidingen getoetst worden aan de grenswaarde voor het PR en moet het GR verantwoord worden. Tevens bepaalt het Bevb dat in

---

<sup>4</sup> Tauw bv, Quickscan externe veiligheid Driessen Vreeland, 21 juni 2010.



een strook van 5 meter langs de gasleiding niet gebouwd mag worden (de belemmeringsstrook). De inventarisatiezone waarbinnen het groepsrisico dient te worden berekend is afhankelijk van de bedrijfsdruk van de leiding en de diameter van de leiding.

Zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen over water en spoor, alsmede door buisleidingen vormen geen knelpunt voor de ontwikkeling. Zo er vanuit de activiteiten in de nabijheid van het plangebied al sprake is van een grenswaardecontour voor PR  $10^{-6}$ , overlappen deze niet met het plangebied. Het is dus niet aan de orde om PR  $10^{-6}$  contouren in het plangebied vast te leggen.

Het plangebied ligt buiten de mogelijke invloedsafstand. Dit betekent dat ontwikkelingen van woningen in het plangebied geen invloed kunnen hebben op de hoogte van het groepsrisico. Een verantwoording van het groepsrisico heeft dus ook niet te worden opgesteld.

#### *Opslag gevaarlijke stoffen*

Greif Nederland BV 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. 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 opgestelde QRA<sup>5</sup>.

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 woningen binnen het plangebied.

---

<sup>5</sup> Kwantitatieve risicoanalyse Greif Nederland BV, SAVE, 7 januari 2011.

## 4.5. Geur

Tijdens de voorbereiding van dit bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de milieuaspecten die een knelpunt zouden kunnen opleveren voor de te realiseren woningen. In dat onderzoek is het aspect geur aan de orde gekomen. Daarbij zijn de bedrijfsactiviteiten op het bedrijfsterrein onderzocht, alsmede een veehouderij die gevestigd is aan de Kleizuw 123.

### 4.5.1. Geuronderzoek bedrijfsterrein

De geur- en VOS-emissies van het ten westen van het plangebied gesitueerde bedrijf Greif beïnvloeden mogelijk het woon- en leefklimaat in Vreeland-Oost. Daarom is er een onderzoek<sup>6</sup> uitgevoerd naar de mogelijke (wederzijdse) beperkingen van het bedrijf en de nieuwe woonfunctie. Naar aanleiding van een tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is een evaluatierapport<sup>7</sup> vervaardigd.

De vraag die beantwoording behoeft is of een acceptabel woon- en leefklimaat ontstaat voor de toekomstige bewoners van de nieuwbouwwoningen. Hierbij wordt gekeken naar het geldende bestemmingsplan, de indicatieve afstand zoals opgenomen in de VNG-brochure, de op de Nederlandse emissierichtlijn gebaseerde geurnorm zoals opgenomen in de vigerende revisievergunning en de feitelijke geurbelasting die wordt veroorzaakt door Greif.

*Geldende bestemmingsplan en indicatieve afstand VNG-brochure bedrijven en milieuzonering* Greif produceert stalen en fiber vaten en lakken. In het geldende bestemmingsplan "Vreeland" valt het bedrijf gedeeltelijk onder categorie 4.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Ingevolge de Staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij het bestemmingsplan en de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering geldt voor geur een indicatieve afstand vanaf de grens van het bestemmingsvlak waar categorie 4.2 is toegestaan tot de dichtstbijzijnde gevoelige functie van 300 m<sup>1</sup>. De afstand tussen deze grens en de eerstvolgende nieuwbouwwoning bedraagt echter ca. 165 m<sup>1</sup>.

De afstand zoals genoemd in de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering betreft een richtlijn, waar ingevolge vaste jurisprudentie gemotiveerd van mag worden afgeweken. De dichtstbijzijnde als zodanig bestemde en in gebruik zijnde burgerwoning, de woning aan de Nigtevechtseweg 24 ligt in de huidige situatie op een afstand van ca. 70 m<sup>1</sup>. Deze woning is als uitgangspunt gebruikt voor het evaluatierapport (Blauw, 2014). Deze situatie betreft een eerste argument op grond waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken van de indicatieve richtlijn van 300 m<sup>1</sup>. Hieronder wordt de afwijking van deze richtlijn nader gemotiveerd.

---

<sup>6</sup> Geuronderzoek bestemmingsplan Vreeland-Oost, Blauw, 7 juni 2012.

<sup>7</sup> Evaluatie aanvaardbaar hinderniveau Vreeland-Oost, Rapportage n.a.v. tussentijdse uitspraak 201301711/1/R6 van Raad van State, Rapportnummer: BL2014.6966.01-V04, Blauw, 31 januari 2014

*Geurnorm gebaseerd op de NeR en zoals opgenomen in de geldende revisievergunning*

In 2007 is door Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht voor de bedrijfsvoering van Greif een revisievergunning afgegeven met kenmerk 2007INT204121. In voorschrift 1.2.1 staat in beginsel de toegestane productie verwoord. Indien een aan perozone gelijk te stellen techniek wordt toegepast geldt de grenswaarde zoals opgenomen in voorschrift 2.1.2. Ingevolge voorschrift 2.1.2 mag de geurbelasting op de dichtstbijzijnde burgerwoning van derden (volgens de considerans is dat Nigtevechtseweg 24) niet meer dan  $1,9 \text{ OU}_E/\text{m}^3$  als 98-percentiel (2% van de tijd) bedragen. De geurnorm van  $1,9 \text{ OU}_E/\text{m}^3$  als 98-percentiel is gebaseerd op de Nederlandse emissierichtlijn lucht. In de NeR geldt het algemene uitgangspunt dat geurhinder zoveel mogelijk moet worden voorkomen, evenals nieuwe geurhinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van de Best Beschikbare Techniek de kern van het nationale geurbeleid.

Ten tijde van het opstellen van de revisievergunning was er sprake van een klachtenpatroon van gemiddeld 15 klachten per maand. Voor het vaststellen van een acceptabel hinderniveau zijn criteria van belang als verblijfsduur, omvang van de groep, functie van de omgeving, aanwezigheid van gevoelige groepen en bijzondere bestemmingen. In 2006 is een geur- en emissieonderzoek voor de bedrijfsvoering van Greif opgesteld door PRA Odournet met kenmerk GREI06A2. Het bevoegd gezag, destijds Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht, heeft een hedonische waarde van  $H = -1$  van toepassing geacht voor de (bestaande) woningen van derden. De hedonische waardeschaal loopt van  $+4$  (uiterst aangenaam) naar  $0$  (neutraal) naar  $-4$  (uiterst onaangenaam). De hedonische waarde van  $H = -1$  betreft een licht onaangenaam hinderniveau. Concreet betekent dit dat 2 van de 100 dagen een licht onaangename geur mag voorkomen. Aangenomen wordt dat boven de belasting van  $H = -1$  geurklachten worden verwacht. De hedonische waarde van  $H = -1$  is in het geuronderzoek van 2006 op een gestandaardiseerde wijze door een proefpanel vastgesteld. Met de inwerkingtreding van de Wabo per 1 oktober 2010 is het bevoegd gezag overgegaan naar de gemeente Stichtse Vecht.

*Feitelijke geurbelasting*

In 2008 is een regeneratieve thermische naverbrander geplaatst en in gebruik genomen. Een groot deel van de emissiepunten is op deze naverbrander aangesloten, waardoor de geurbelasting aanzienlijk is afgenomen. Daarnaast is een actief koolfilter geplaatst in de verffabriek. Nadien is het aantal klachten sterk gereduceerd. Uit het geuronderzoek van Odournet uit 2008 komt naar voren dat de streefwaarde van  $0,5 \text{ OU}_E/\text{m}^3$  als 98-percentielwaarde aan de zijde van het plangebied op het terrein van Greif ligt. Uit het onderzoek komt naar voren dat het bedrijf in de omgeving geen noemenswaardige geurhinder oplevert.

*Geuronderzoek en geurnorm plangebied*

In het evaluatierapport (Blauw, 2014) is onderzoek gedaan naar de vragen of voor de toekomstige bewoners van de nieuw te realiseren woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en of en in hoeverre Greif door de geplande nieuwbouw in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt. Uitgegaan is van de in de revisievergunning van 2007 vastgelegde geurnorm van  $1,9 \text{ OU}_E/\text{m}^3$  als 98 percentiel op de Nigtevechtseweg 24. De geuremissie van

Greif is voor verschillende bedrijfssituaties zodanig gemaximaliseerd dat de geurbelasting aan de Nigtevechtseweg 24 gelijk wordt aan  $1,9 \text{ OU}_E/\text{m}^3$  als 98-percentiel.

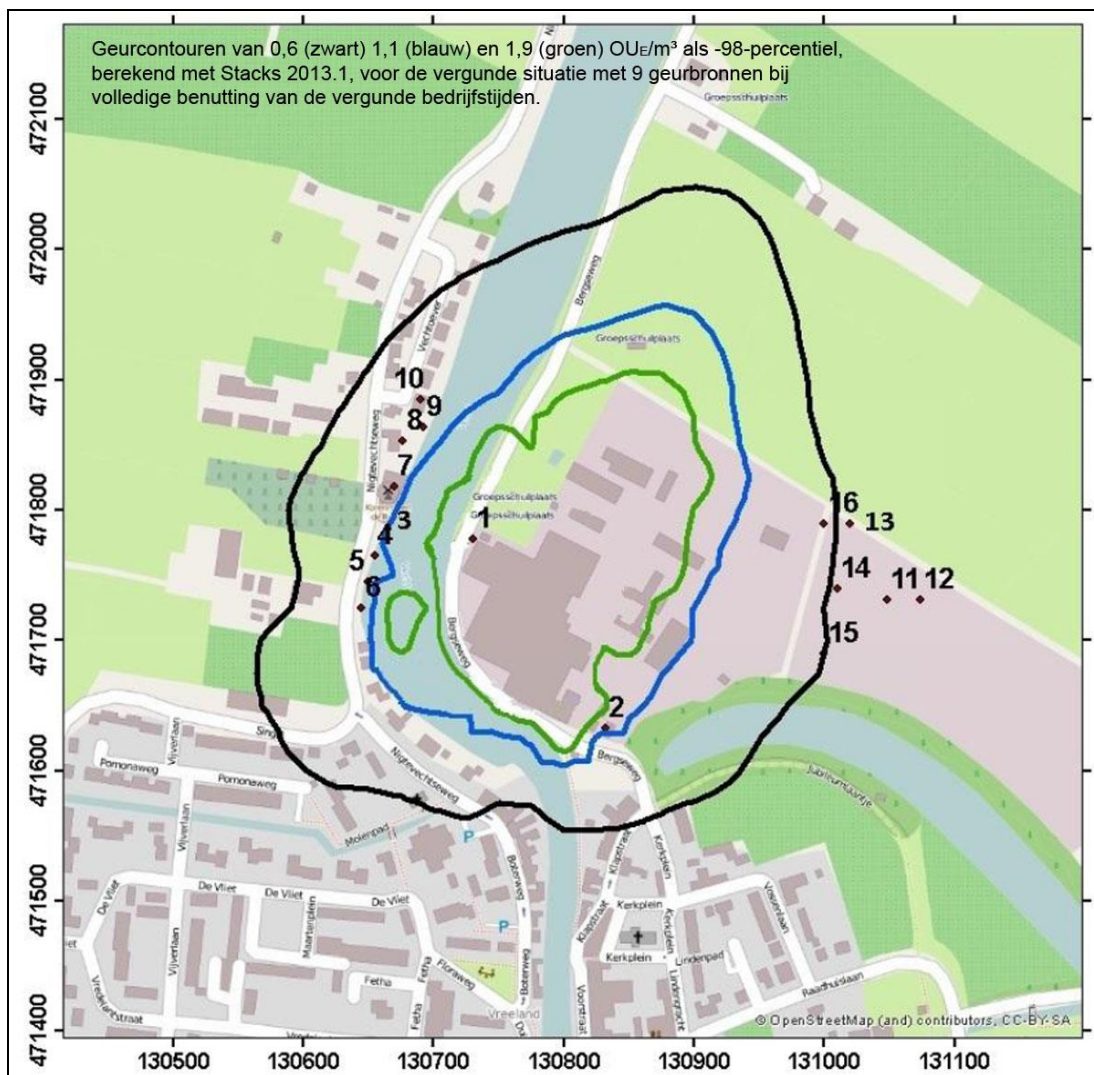
Ook is een (theoretisch) worstcase scenario doorgerekend waarbij bronnen zijn verplaatst voor zover dit binnen het vigerende bestemmingsplan tot de mogelijkheden behoort. Deze berekeningen zijn uitgevoerd met het bij de aanvraag gebruikte rekenmodel Stacks 6.2. Vervolgens is de geurconcentratie in Vreeland-Oost berekend met dit zelfde model en met de meest recente versie van dit model Stacks 2013.1. De berekeningen met de laatste versie van het rekenmodel zijn uitgevoerd omdat het model in de loop der jaren verder is verfijnd. Op deze manier wordt een zo goed mogelijk beeld geschetst van de (mogelijke) geurbelasting in het plangebied. Greif heeft aangegeven in de huidige situatie de maximaal vergunde productiecapaciteit, noch de maximaal vergunde activiteiten gerealiseerd te hebben. Het is ondoenlijk om elke mogelijke situatie bij Greif, uitgevoerd binnen de grenzen van de vergunning, uit te rekenen. Wel is uitdrukkelijk rekening gehouden met een bepaalde toename van geuremissie, om uit te sluiten dat een reeds vergunde situatie onmogelijk zou worden door het betreffende plan. Echter in alle gevallen wordt Greif reeds beperkt door de dichtstbijzijnde woning.

Uit de berekeningen in dit onderzoek blijkt dat Greif in de vergunde situatie, zelfs bij algehele benutting van de vergunde bedrijfscapaciteit – een verwaarloosbare geurbelasting in het plangebied Vreeland – Oost veroorzaakt. Op basis van de toename van de emissietijden van de verschillende afdelingen / productielijnen, wordt een verdubbeling van de aangevraagde productiehoeveelheden berekend. Hierin is verdisconteerd de beweerdte wijziging van activiteiten die Greif heeft gesteld nog te kunnen doorvoeren.

Hierbij kan de geuremissie van de afzonderlijke afdelingen nog met een factor 2 (UL-lijn) tot 13 (IL-lijn) toenemen voordat het vergunde aanvaardbare hinderniveau bij de dichtstbijgelegen woning bereikt wordt. Door deze wijze van berekening is in dit onderzoek rekening gehouden met variaties in de geuremissie van de verschillende bedrijfsonderdelen van Greif, zonder dat deze emissies gebaseerd zijn op slechts één meting.

De geurcontouren 98-percentiel van  $1,1 \text{ OU}_E/\text{m}^3$  en  $1,9 \text{ OU}_E/\text{m}^3$  bij volledige benutting van de aan Greif vergunde bedrijfstijden staan in afbeelding 5. In de afbeelding zijn tevens de posities van de toetsingslocaties weergegeven. De locaties 11 tot en met 15 liggen in het onderhavige plangebied. In de afbeelding is ook de geurcontour getekend die juist langs de westelijke grens van Vreeland-Oost loopt (zwarte contour).

Afbeelding 5: Geurcontouren.



In het evaluatierapport wordt geconcludeerd dat in de vergunde situatie met 9 bronnen in Vreeland Oost sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor het aspect geur. De nieuwbouw locatie is geen beperkende factor voor de groeimogelijkheden van Greif.

Echter ook in de oorspronkelijk aangevraagde situatie met 22 bronnen is in Vreeland-Oost sprake van een goed woon- en leefklimaat voor het aspect geur. In deze oorspronkelijk aangevraagde situatie is de maximale productiecapaciteit van Greif lager dan de in 2006 aangevraagde productiecapaciteit. In deze situatie zijn er geen groeimogelijkheden voor Greif, echter de groei wordt beperkt door de vergunde geurbelasting bij de dichtstbijgelegen woning. De nieuwbouwlocatie is ook in die zin geen beperkende factor voor de groeimogelijkheden van Greif.

### *Toekomstige bewoners*

De bovenbeschreven geurnorm komt tegemoet aan het Nederlandse geurbeleid, waarin het optreden van nieuwe geurhinder dient te worden voorkomen. De nieuwe bewoners zullen zich ervan bewust zijn dat zij een woning kopen in de nabijheid van een fabriek. Uit de onderzoeken blijkt dat de geuren bij Greif niet als extreem onaangenaam worden ervaren. Gelet op de feitelijke geurbelasting en de groeiscenario's met de daarbij behorende geurnorm kan worden gesteld dat sprake zal zijn van verwaarloosbare geurhinder waarbij het optreden van klachten niet aanmerkelijk wordt verondersteld. Daarbij komt dat naarmate de woningen verder van de (geuremissiepunten van de) fabriek af zijn gesitueerd, de (potentiële) geurbelasting afneemt. De dichtstbijzijnde woningen betreft overigens een beperkt aantal verspreid liggende vrijstaande en/of twee-onder-een-kapwoningen, waarbij minder snel geurhinder is te verwachten dan bij aaneengesloten woonbebouwing.

#### **4.5.2. Geuronderzoek veehouder**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De geurbelasting dient te worden berekend en getoetst. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

Voor het onderhavige plangebied geldt dat de Wgv aangeeft dat in een gebied binnen de bebouwde kom en buiten een concentratiegebied een geurnorm geldt van  $2 \text{ OU}_E/\text{m}^3$  voor geurgevoelige objecten.

Gemeenten mogen bij verordening van de normen van de Wet geurhinder en veehouderij afwijken, binnen bepaalde grenzen (artikel 6 van de wet). Afwijkende normen gelden binnen een bepaald gebied. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied, de zogenaamde gebiedsvisie. Daarbij moet een relatie worden gelegd met de bestaande en te verwachten achtergrondbelasting aan geur in het gebied.

De gemeenteraad is bevoegd om bij gemeentelijke verordening een andere waarde te stellen, in plaats van de wettelijke waarden uit de artikelen 3 en 4 van de Wgv. Aan de basis van een verordening ligt een gemeentelijke visie op de gewenste ontwikkeling van een gebied. De gemeenteraad bepaalt de nieuwe maximaal toegestane waarde en daarmee de uitbreidingsmogelijkheden voor de veehouderijen én de geurhinder die ter plaatse van geurgevoelige objecten wordt verwacht. De nieuwe waarden en afstanden treden daarbij vervolgens in de plaats van de wettelijke normstelling en worden dus bij vergunningverlening gehanteerd.

De voormalige gemeente Loenen heeft een "Verordening lokaal geurbeleid landelijk gebied Loenen" vastgesteld. In deze verordening zijn afwijkende afstanden vastgesteld voor veehoude-

rijen waar vaste afstandsdieren worden gehouden in relatie tot geurgevoelige objecten binnen en buiten de bebouwde kom. De nota heeft geen invloed op de nu voorliggende ontwikkeling omdat de afstand tot de veehouderij groter is dan de minimale afstanden genoemd in de verordening. De verordening geeft geen nieuwe waarden voor de geurnorm. Geconcludeerd kan dan ook worden dat de wettelijke geurnorm van  $2 \text{ OU}_E/\text{m}^3$  voor geurgevoelige objecten van kracht blijft.

Om de geursituatie in beeld te krijgen is een onderzoek<sup>8</sup> uitgevoerd. In het onderzoeksrapport wordt het onderzoek naar de ligging van de geurcontouren en naar de overige geuraspecten voor de ruimtelijke ontwikkeling beschreven. Daarnaast is beschreven of het noodzakelijk is om gebruik te maken van de mogelijkheden die de Wet geurhinder en veehouderij biedt om aangepaste geurnormen en afstanden vast te stellen.

Gelet op de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, de uitbreidingsmogelijkheden van de veehouderij aan Kleizuwe 123 en het leefklimaat ter plaatse van het plangebied Vreeland-Oost is het wenselijk om voor dat gebied een aangepaste geurnorm vast te stellen.

In het rapport wordt voorgesteld de geurnorm voor dit gebied te wijzigen van  $2 \text{ OU}_E/\text{m}^3$  naar  $3 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ . Bij deze geurnorm kunnen de ruimtelijke ontwikkelingen doorgang vinden zonder dat de ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderij hierdoor worden geschaad en waarbij het leefklimaat acceptabel wordt geacht. Het belang van een geïntegreerde aanpak van de verontreiniging wordt niet geschaad en een even hoog niveau van bescherming wordt bereikt.

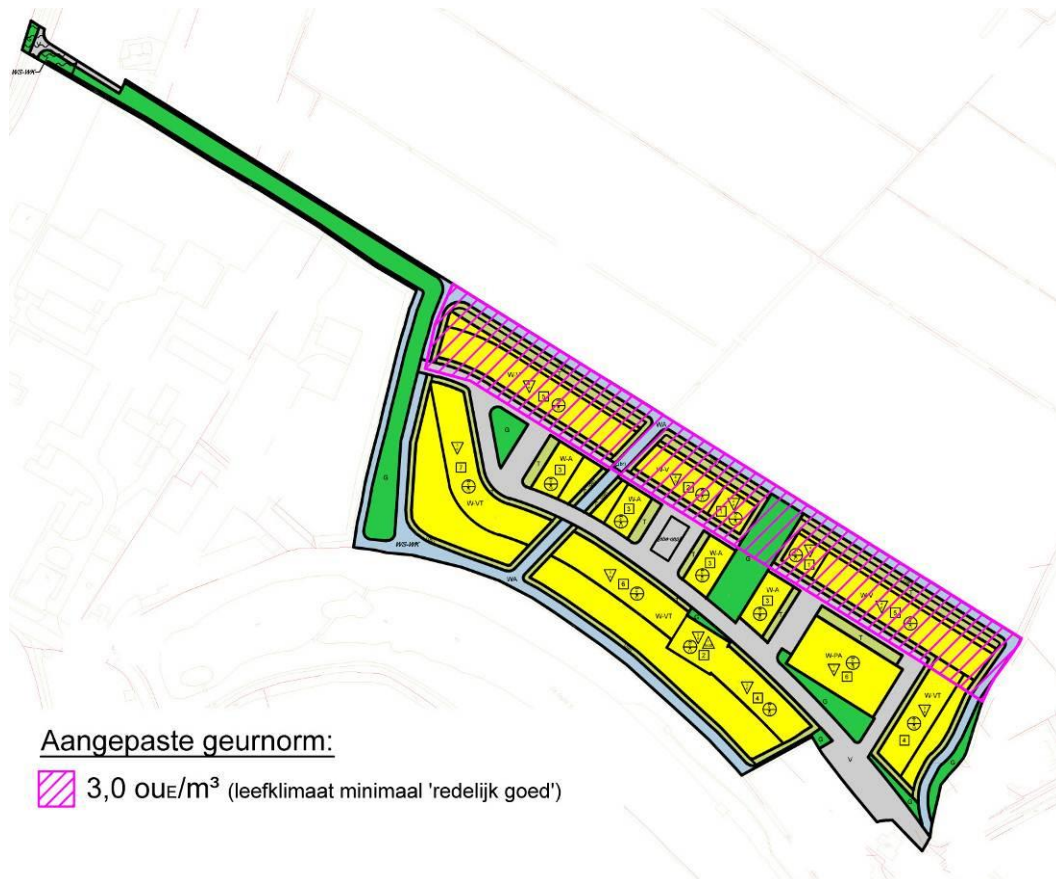
#### *Gemeentelijke verordening*

Naar aanleiding van het onderzoek heeft de gemeente besloten de geurnorm van  $3 \text{ OU}_E/\text{m}^3$  vast te leggen in een gemeentelijke verordening. Het ontwerp van deze verordening zal tegelijkertijd met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Het gebied waarover deze verordening van toepassing is valt samen met de bestemmingsvlakken voor Wonen voor zover deze aan het open landschap grenzen (zie onderstaande afbeelding).

---

<sup>8</sup> Rapport gebiedsvisie, onderbouwing verordening ogv Wet geurhinder en veehouderij, De Roever, 5 juni 2012.

Afbeelding 6: Kaart Geurverordening.



#### 4.6. 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 bestemmingen 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 nu voorliggende plangebied zijn uitsluitend het wegverkeerslawaai en het industrielaawaai van belang, deze worden hieronder beschreven.



#### 4.6.1. Wegverkeer

In 2010 is een akoestisch onderzoek<sup>9</sup> verricht naar de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer in het plangebied. De doelstelling van het onderzoek was het bepalen van de geluidbelasting in het plangebied ten gevolge van het wegverkeer op de Kleizuwe en de N201 en deze te toetsen aan de grenswaarden in de Wet geluidhinder. Op het moment dat het onderzoek werd uitgevoerd was er echter nog geen stedenbouwkundig plan voor het gebied opgesteld, zodat een gedetailleerde akoestische berekening nog niet kon worden uitgevoerd.

Teneinde de resultaten te toetsen is in april 2012 een gedetailleerd akoestisch onderzoek<sup>10</sup> uitgevoerd op basis van het opgestelde stedenbouwkundige plan. Daarbij is tevens uitgegaan van de verkeersintensiteiten uit het onderzoek naar de verkeerseffecten van Delft Infra Advies (zie daarvoor paragraaf 4.11).

Afbeelding 7: Uitkomsten akoestisch onderzoek (inclusief aftrek 110g Wgh).

Beoordelingspunten	Geluidbelasting [dB]					
	Kleizuwe			N201		
	1,5 m	4,5 m	7,5 m	1,5 m	4,5 m	7,5 m
01 Woning 594 zuidoostgevel	37	39	40	44	46	48
02 Woning 594 zuidgevel	37	39	40	43	46	48
03 Woning 594 zuidgevel	35	38	38	43	45	47
06 Woning 539 oostgevel	35	37	38	43	45	48
07 Woning 539 zuidgevel	34	35	36	42	45	46
10 Woning 584 oostgevel	34	36	37	43	45	48
11 Woning 594 zuidoostgevel	31	33	34	41	43	46
14 Woning 1108 oostgevel	31	32	33	42	43	43
15 Woning 1108 zuidgevel	34	35	36	45	46	48
37 Woning 792 zuidoostgevel	32	33	34	42	44	46
39 Woning 792 noordoostgevel	28	29	31	38	41	44

Uit het onderzoek blijkt dat binnen het plangebied de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Vanuit akoestisch oogpunt zijn er dan ook geen beperkingen ten aanzien van de woningbouw.

In het onderzoek is ook aandacht besteed aan de gevolgen voor het binnenklimaat van de woningen. Ten behoeve van de bepaling van eventuele geluidwerende voorzieningen, dient gerekend te worden met de gecumuleerde geluidbelasting exclusief de aftrek ex artikel 110g Wet

<sup>9</sup> Tauw bv, Akoestisch onderzoek herontwikkeling Kleizuwe 105a - fase 1, 11 mei 2010.

<sup>10</sup> Munsterhuis geluidadvies, briefrapportage akoestisch onderzoek, 27 april 2012.

geluidhinder. Extra geluidwerende voorzieningen kunnen noodzakelijk zijn om het maximale binnenniveau niet te overschrijden. Het maximaal toelaatbare binnenniveau bedraagt 33 dB in de woningen. Conform het Bouwbesluit wordt als uitgangspunt genomen dat een gevel van een gebouw een minimale gevelwering heeft van 20 dB. Derhalve dient bij een geluidbelasting van af 53 dB geluidwerende voorzieningen bepaald te worden. In onderstaande tabel wordt de maatgevende geluidbelasting gegeven.

Afbeelding 8: Maatgevende gecumuleerde geluidbelasting.

Beoordelingspunten	Geluidbelasting [dB] Kleizuwe en N210		
	1,5 m	4,5 m	7,5 m
01 Woning 594 zuidoostgevel	48	50	52
02 Woning 594 zuidgevel	47	50	52
03 Woning 594 zuidgevel	46	48	50
06 Woning 539 oostgevel	47	49	51
07 Woning 539 zuidgevel	46	48	49
10 Woning 584 oostgevel	47	48	51
11 Woning 594 zuidoostgevel	44	46	49
14 Woning 1108 oostgevel	44	45	46
15 Woning 1108 zuidgevel	47	49	51
37 Woning 792 zuidoostgevel	46	47	49
39 Woning 792 noordgevel	42	44	47

Uit de tabel blijkt dat ter plaatse van de toekomstige woningen de maximale geluidbelasting van 53 dB niet wordt overschreden. Derhalve dienen er geen extra geluidwerende voorzieningen bepaald te worden voor deze woningen om aan het maximale binnenniveau van 33 dB(A) te kunnen voldoen.

#### 4.6.2. Industrie

Eén van de milieu-aspecten die bij de ontwikkeling van de woonlocatie mogelijk tot hinder zou kunnen leiden is geluidhinder ten gevolge van het nabijgelegen bedrijf Greif B.V. Daarnaast bevindt zich tussen Greif en het nieuwe woongebied nog een kavel waarop voorheen een transportbedrijf was gevestigd. Het betreft een geluidgezoneerd industrieterrein dat ten tijde van de vaststelling van de zone in 1990 "Industrieterrein Van Leer/MUR" is genoemd.

In onderstaande afbeelding is te zien dat deze 50 dB(A) contour (het groen gearceerde gebied) zich over een klein deel van het westelijke deel van het plangebied uitstrekt. In dit gedeelte is woningbouw vanuit geluidoogpunt dus niet zonder meer mogelijk. Om woningen te realiseren in de geluidzone moet een hogere grenswaarde worden verleend, die op grond van de Wet geluidhinder maximaal 55 dB(A) mag bedragen. Het aanvragen van een hogere grenswaarde moet onderbouwd worden door middel van een akoestisch onderzoek. Dit vindt plaats op het

moment dat er daadwerkelijk binnen de geluidzone woningen gepland worden en de invulling van het plangebied bekend is.

**Afbeelding 9: Geluidzone industrielawaai.**



Indien woningbouw plaatsvindt buiten de zonegrens van het bedrijventerrein is ten aanzien van het aspect industrielawaai geen knelpunt te verwachten. Bij het opstellen van het stedenbouwkundige plan, zoals beschreven in hoofdstuk 5, is dan ook rekening gehouden met de zonegrens.

Om bovenstaande verwachting te toetsen is een onderzoek<sup>11</sup> verricht naar de akoestische situatie. Het onderzoek had tot doel te onderzoeken of er ter plaatse van de woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van geluid. Daarnaast mag ook het bedrijf Greif niet gehinderd worden in zijn huidige bedrijfsvoering en in de bedrijfsvoering zoals die conform de vigerende milieuvergunning (en binnen het vigerende bestemmingsplan) is toegestaan.

<sup>11</sup> Geluidonderzoek Invloed industrielawaai op Bouwlocatie Driessen Vreeland, KWA bedrijfsadviseurs, 17 april 2012.

Met een akoestisch rekenmodel is de geluidemissie van Greif opgevuld tot de waarden uit de milieuvergunning. Ook is voor de ongebruikte kavel een akoestische invulling gemaakt. Dat betekent dat ook is onderzocht wat de invloed zou zijn van het wederom oprichten van een bedrijf op de kavel van het voormalige transportbedrijf.

Uit de berekeningen blijkt dat er bij de realisering van nieuwe woonwijk voor wat betreft het milieuaspect geluid enerzijds sprake is van een goed woon- en leefklimaat, ook bij verhoging van de productie van Greif. De bouw van de woonwijk vormt anderzijds geen beperking voor de vergunde bedrijfsvoering van Greif.

#### 4.7. Archeologie

##### *Archeologisch bureauonderzoek*

In verband met de voorgenomen ontwikkeling is een archeologisch bureauonderzoek<sup>12</sup> uitgevoerd. De diepte van de toekomstige bodemverstoring zal tenminste tot circa 2,5 m beneden maaiveld reiken. Tevens zal tot een diepte van 6,0 m beneden maaiveld worden geheid. Door de graafwerkzaamheden die zullen gaan plaatsvinden, kunnen eventueel aanwezige archeologische waarden in het gebied verloren gaan. Daarom is op basis van het Verdrag van Malta, waaruit de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007 is voortgevloeid, voorafgaand aan de graafwerkzaamheden archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie versie 3.1.

##### *Specifieke archeologische verwachting*

Voor het archeologisch bureauonderzoek is een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied opgesteld. Voor het plangebied geldt een onbekende verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum en nederzettingsresten uit het vroeg- neolithicum, een lage verwachting voor nederzettingsresten uit de periode midden- neolithicum tot en met de midden-ijzertijd, een middelhoge verwachting voor nederzettingsresten uit de late ijzertijd en een hoge verwachting voor nederzettingsresten uit de periode Romeinse tijd tot en met de nieuwe tijd.

##### *Archeologische interpretatie*

Het plangebied ligt direct aan de Vecht bij Vreeland op een hoger gelegen rivierinversierug dan wel op een crevasse. Langs de oevers van deze rivier heeft mogelijk bewoning plaatsgevonden vanaf de late ijzertijd. Vondsten van bewoningsresten uit de Romeinse periode en de middeleeuwen bevestigen dit.

Het plangebied ligt ten noorden van de historische kern van Vreeland. Vreeland is voortgekomen uit de van oorsprong vroegmiddeleeuwse nederzetting Dorssen. Dorssen wordt vermoed te hebben gelegen tussen de Vecht en de van oorsprong 10<sup>e</sup> of 11<sup>e</sup> eeuwse ontginningsweg Kleizuwe (zuidoostelijke begrenzing van het plangebied). Mogelijk bevinden zich nederzettings-

---

<sup>12</sup> Synthebra bv, Bureauonderzoek Kleizuwe 105a te Vreeland, 1 april 2010.

resten gerelateerd aan Dorssen binnen het plangebied. Op 100 meter ten zuidoosten van het plangebied liggen de ondergrondse resten van het van oorsprong 13<sup>e</sup> eeuwse kasteel Vredelant.

Direct ten zuidwesten van het plangebied ligt de voormalige buitenplaats Brugzicht met de 15<sup>e</sup> eeuwse voorganger de hofstede Groenevelt. Mogelijk zijn binnen het plangebied (delen van) de terreinen of resten gerelateerd aan het voormalige kasteel Vredelant en/of de voormalige buitenplaats Brugzicht en de hofstede Groenevelt aanwezig.

#### *Aanbeveling*

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied een vervolgonderzoek in de vorm van een booronderzoek noodzakelijk geacht. Geadviseerd wordt om een booronderzoek uit te voeren met een boordichtheid van 10 boringen per hectare. Aangezien het plangebied circa 4,9 hectare groot is, dienen in totaal circa 49 boringen te worden gezet. In april 2010 heeft het toenmalige college van burgemeester en wethouders van de gemeente Loenen ingestemd met het voorstel voor het booronderzoek.

#### *Inventariserend archeologisch veldonderzoek*

Het inventariserend veldonderzoek<sup>13</sup> heeft plaatsgevonden in mei 2011. Er zijn zestig verkennende boringen verricht. Het onderzoek had betrekking op een groter gebied dan het onderhavige plangebied. Naast het plangebied is namelijk ook het gebied van de toekomstige jachthaven meegenomen in het onderzoek. Hieronder worden de resultaten beschreven die betrekking hebben op het plangebied van dit bestemmingsplan.

In het midden van gebied Kleizuwe 105A te Vreeland ligt een zone waar de top van het rivierzand op circa één meter beneden maaiveld zit. Het betreft de afzetting van een rivier of crevasse die hier gelopen heeft omstreeks de late bronstijd, tot en met de midden ijzertijd. De rivier stroomde door het veenmoeras, voorafgaand aan de Vecht. De afzettingen van de rivier of crevasse zijn goed bewaard gebleven, doordat deze zijn afgedekt door een beschermend kleipakket. Daardoor kunnen eventuele archeologische grondsporen van bijvoorbeeld bewoning ook in goede staat verkeren. Echter aanwijzingen voor dergelijke sporen zijn er niet, aangezien het veldonderzoek geen cultuurlagen of archeologische indicatoren heeft opgeleverd op de afzettingen van de rivier/crevasse.

#### *Karterend en Waarderend onderzoek*

Als vervolg op het inventariserend veldonderzoek is karterend en waarderend onderzoek<sup>14</sup> ingesteld. Een gedeelte van het onderzoek had betrekking op de toekomstige jachthaven en blijft hier derhalve onbesproken.

---

<sup>13</sup> Inventariserend archeologisch veldonderzoek, De Steekproef, juni 2011.

<sup>14</sup> Inventariserend archeologisch veldonderzoek Karterend en Waarderend, De Steekproef, september 2011

Met betrekking tot de locatie binnen het plangebied wordt het volgende geconcludeerd. Op de locatie zijn niet opnieuw brandlagen gevonden. Wel is er een concentratie smeltslakken aanwezig. Ook dit materiaal kan van elders zijn aangevoerd. Op de locatie zijn geen eenduidige aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van resten van menselijke activiteiten uit de middeleeuwen of daarvoor.

#### *Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven*

Vervolgens is in december 2011 een proefsleufonderzoek uitgevoerd<sup>15</sup>. Bij dit onderzoek was de regioarcheoloog van de Milieudienst Zuidoost-Utrecht aanwezig. Tijdens het onderzoek is op basis van voortschrijdend inzicht besloten 2 kijkgaten te graven in plaats van een proefsleuf.

In de kijkgaten zijn aardewerkvondsten gevonden. Daarbij gaat het om roodbakkerd aardewerk, faïence en porselein. Het aardewerk dateert uit de nieuwe tijd. Daarnaast is ook bouw materiaal gevonden. In het veld werden stukken van prikkeldraad gedeselecteerd. De tijdens de aanleg van de kijkgaten verzamelde slakken en metaalresten zijn eveneens in het terrein al gedeselecteerd en niet als vondsten meegenomen. De metaalslakken in het terrein zijn waarschijnlijk afkomstig van een dammetje dat in de sloot parallel aan de kijkgaten, ter hoogte van kijkgat 1, aangelegd is geweest en tot enkele jaren geleden nog bestond. De aardewerkvondsten zijn, alle modern en uit de opgebrachte grond afkomstig, achteraf gedeselecteerd en zullen niet gedeponeerd worden.

Op basis van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen archeologisch relevante vindplaats is aangetroffen. De ophogingslagen met daarin de metaalslakken zijn bij de aanleg van een moderne, intussen weer verwijderde dam, ontstaan.

## **4.8. Cultuurhistorie**

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. 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.

### **4.8.1. Beschermd dorpsgezicht**

#### *Beschrijving*

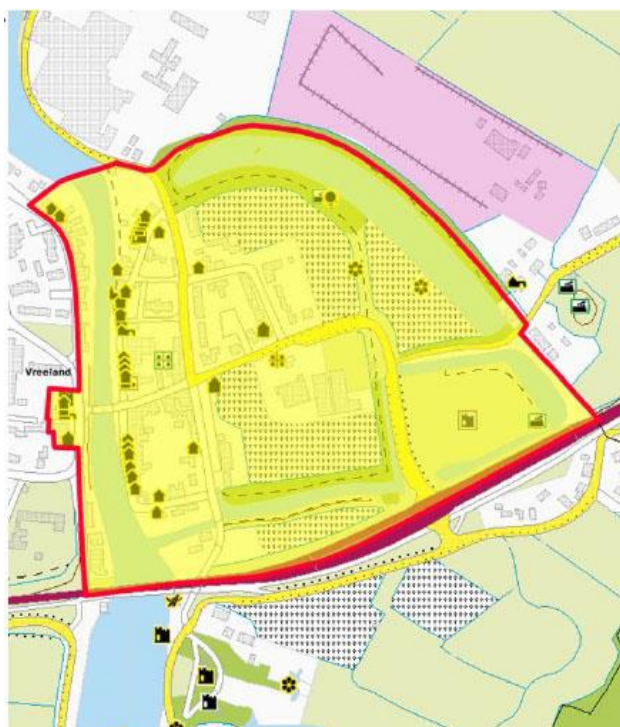
Een belangrijk deel van de historische kern van Vreeland is aangewezen als beschermd dorpsgezicht door de toenmalige Rijksdienst voor de Monumentenzorg. Het betreft in hoofdzaak de historische dorpskern van Vreeland aan de oostzijde van de Vecht, met name het ensemble van bebouwing aan Voorstraat en Lindengracht, de aan de oostzijde hiervan gelegen gronden van het voormalige kasteel Vreeland en ten slotte enkele aan de westzijde van de Vecht gelegen gronden.

---

<sup>15</sup> Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven, De Steekproef, februari 2012.

Ook de dode arm van de Oude Vecht is opgenomen in het beschermd dorpsgezicht. Dit vormt tevens de zuidwestelijke begrenzing van het onderhavige plangebied.

Afbeelding 10: Kaartbeeld beschermd dorpsgezicht met projectie plangebied (paars).



<b>Kenmerken beschermd dorpsgezicht Vreeland</b>	
Type object	Bouwkunst, ruimtelijk patroon
Locatie	Vreeland
Juridische status	Rijksmonument
Cultuurhistorische waarde	Zeer hoge waarde
Kenmerkendheid	Nationaal
Zichtbaar	Ja
Code	SDK:Geo_ID: 1425

#### *Omgang met de cultuurhistorische waarden in dit bestemmingsplan*

Het beschermde dorpsgezicht wordt door onderhavig bestemmingsplan niet geschaad. Het plangebied is geheel buiten het beschermd dorpsgezicht gelegen. Onderhavig plan doet geen afbreuk aan de bestaande cultuurhistorische waarden. Redenen hiervoor is ten eerste dat met onderhavig plan het landschapsontsierende bestaande biomassaverwerkend bedrijf binnen het plangebied wordt verwijderd. Hiervoor komt een kleinschalige woonwijk in de plaats. Wat betreft ruimtelijke opzet en massa en architectonische opzet van de bebouwing is rekening gehouden met de omgeving. Een tweede reden is dat de nieuwe woonwijk binnen het plangebied vrijwel geheel aan het zicht onttrokken wordt vanuit het beschermde dorpsgezicht door de dichte opgaande begroeiing langs de Oude Vecht.

#### **4.8.2. Kasteel Vredelant**

##### *Beschrijving*

Ten zuidwesten van het plangebied ligt een terrein met de (ondergrondse) resten van het voormalige kasteel Vredelant (of Vreeland). Het kasteel (c.q. landsheerlijke burcht) bestond uit een rechthoekig gebouw met op de hoeken ronde torens, omgeven door een dubbele gracht en wal. Het kasteel is gebouwd tussen 1257 en 1260 en in de jaren 1528/1529 ontmanteld. Het kasteel vormde, net als bijvoorbeeld kasteel Muiderslot, een goed voorbeeld van de vierkante kastelen

die vanaf het laatste kwart van de dertiende eeuw werden gebouwd. Het terrein waar het kasteel gestaan heeft is gelegen binnen het beschermde dorpsgezicht Vreeland.

**Afbeelding 11:** Foto van kasteel Vreeland en omgeving, Google Earth, 2010. Eroverheen geprojecteerd de kadastrale minuut uit 1828. In paars is globaal aangeduid waar het plangebied is gelegen (bron: 'Een toekomst voor een verdwenen verleden, Kasteelplaatsen in de Provincie Utrecht', B. Olde Meierink, F. Vogelzang, m.m.v. W. Landewé, M. Pouw, M.D. Saan, M. Verhoeckx, Wijk bij Duurstede, april 2010).



#### *Omgang met de cultuurhistorische waarden in dit bestemmingsplan*

De cultuurhistorische waarde van het voormalige kasteel Vredelant wordt met onderhavig bestemmingsplan niet bedreigd. Het plangebied is geheel buiten het voormalige kasteelterrein gelegen. De archeologische resten van het kasteel worden niet verstoord door onderhavig plan. De belevingswaarde van het voormalige kasteel wordt eveneens niet bedreigd. Onderhavig plangebied wordt vrijwel geheel aan het zicht onttrokken vanaf de locatie van het voormalige kasteel door de dichte begroeiing langs de Oude Vecht. Hiernaast is door onderhavig plan sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering: een landschapsontsierend biomassaverwerkend bedrijf maakt plaats voor een kleinschalige woonwijk, die past binnen de omgeving.

### **4.8.3. Nieuwe Hollandse Waterlinie**

#### *Beschrijving*

Het plangebied is gelegen binnen het gebied van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het plangebied ligt binnen het poldergebied aan de noordwestzijde van Vreeland dat is aangemerkt als



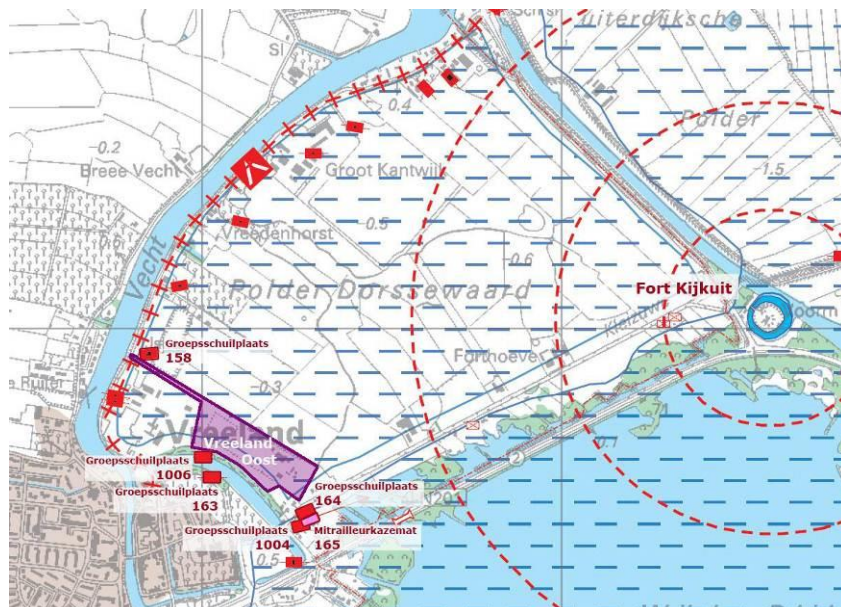
inundatiegebied. Ook zijn in de nabijheid van het plangebied enkele elementen gelegen die onderdeel uitmaken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De kernkwaliteiten worden in het Barro<sup>16</sup> als volgt omschreven:

Het unieke, in samenhang met het landschap ontworpen negentiende en twintigste-eeuwse hydrologische en militairverdedigingssysteem, bestaande uit:

- inundatiegebieden;
  - zone met verdedigingswerken als forten, batterijen, lunetten betonnen mitrailleurkazematen en groepschuilplaatsen in hun samenhang met de omgeving;
  - voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied) rondom de forten;
  - waterwerken als waterlichamen, sluizen, inlaten, duikers, en dijken functionerend in samenhang met verdedigingswerken en inundatiegebieden;
  - overige elementen als beschutte wegen, (resten van) loopgraven en tankgrachten;
  - de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten;
  - de historische vestingstructuur van de vestingsteden Muiden, Weesp, Naarden, Nieuwer-sluis, Gorinchem en Woudrichem;
2. Grote openheid;
3. Groen en overwegend rustig karakter.

Op navolgende kaart is aangegeven hoe het plangebied is gelegen ten opzichte van het dichtstbijzijnde fort (Fort Kijkuit).

**Afbeelding 12: Kaart elementen uit Nieuwe Hollandse Waterlinie in nabijheid van plangebied.**



<sup>16</sup> Bron: Barro, Bijlage 8: Kernkwaliteiten van de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De volgende specifieke elementen bevinden zich in de nabijheid van het plangebied:

- Groepsschuilplaats 158 (type P, datering 1939-1940)
- Groepsschuilplaats 163 (type P, datering 1939-1940)
- Groepsschuilplaats 164 (type P, datering 1939-1940)
- Mitrailleurkazemat 165 (type VIS-kazemat, datering 1935)
- Groepsschuilplaats 1004 (schuilplaats 1915-1918 type 1916/II (B3))
- Groepsschuilplaats 1006 (type P, datering 1939-1940)

Tevens waren in het plangebied van Vreeland Oost twee cultuurhistorische elementen gelegen (groepsschuilplaatsen 1005 en 1007). Deze zijn echter in het verleden gesloopt.

#### *Omgang met de cultuurhistorische waarden in dit bestemmingsplan*

Er is in onderhavig bestemmingsplan rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

- De beleefbaarheid van het open poldergebied (de Dorssewaard) als inundatiegebied wordt versterkt doordat deze vanuit de nieuwe woonbuurt goed zichtbaar is gemaakt door een aantal doorzichten die in het stedenbouwkundige plan opgenomen zijn.
- De nieuwe woonwijk ligt op geruime afstand van Fort Kijkuit (ca. 1,5 km), zodat het karakter van dit fort en de vrije schootsvelden hier rondom heen niet worden aangetast.
- Ten behoeve van de planontwikkeling worden de elementen die behoren bij de Nieuwe Hollandse Waterlinie behouden en versterkt. De planontwikkeling maakt de financiering mogelijk van restauratie van verschillende elementen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie in de omgeving van het plangebied. Genoemd kan worden:
  - Aan de noordzijde blijft de groepsschuilplaats 158 bij de natuurijsbaan behouden en wordt in de toekomst mogelijk op een bijzondere wijze betrokken bij het creëren van een aantal aanlegplaatsen ter plaatse.
  - Aan de zuidzijde van het plangebied wordt de mitrailleurkazemat 165 met haar schootsveld en nabijgelegen groepsschuilplaatsen 164 en 1004 in stand gehouden en beter beleefbaar gemaakt.
- Vanwege de realisatie van de nieuwe woonwijk wordt de samenhang tussen de verschillende elementen in en rondom het plangebied beter beleefbaar gemaakt en worden de elementen afzonderlijk beter toegankelijk. Aanvullend worden met dit plan de financiën voor restauratie gecreëerd.
- De realisatie van het plan maakt het tevens mogelijk om het Liniepad te realiseren. Het Liniepad heeft tot doel verschillende elementen beter bereikbaar te maken. Hiervoor zijn verschillende opties denkbaar. Volgens de Ambitiekaart Nieuwe Hollandse Waterlinie kan sprake zijn van een directe verbinding tussen de kern Vreeland naar Fort Kijkuit langs de Kleizuwe (roze stippellijn in onderstaand kaartfragment). Volgens de kaart uit de Nota Landschappelijke en uitgangspunten Vreeland kan ook sprake zijn van een verbinding langs de Oude Vecht, de rand van de nieuwe woonwijk Vreeland-Oost en de Vecht.
- De gewenste vernatting (blauwe stip in onderstaand kaartfragment van de Ambitiekaart Nieuwe Hollandse Waterlinie) van het inundatiegebied ligt buiten het plangebied en wordt door de voorgenomen ontwikkeling niet gehinderd.

Abbeelding 13: Uitsnede uit de Ambitiekaart Nieuwe Hollandse Waterlinie (links) en Uitsnede uit visiekaart uit Nota Landschappelijke en uitgangspunten Vreeland (rechts).



#### 4.8.4. Historische buitenplaats

##### *Beschrijving*

In de nabijheid is de historische buitenplaats 'Het Plantagehuis' gelegen. Het betreft een buitenplaats die als complex een monumentenbescherming kent. De locatie is gelegen binnen de grenzen van het beschermde dorpsgezicht van Vreeland.

Abbeelding 14: Kaartbeeld met globale aanduiding ligging buitenplaats 'Het plantagehuis' in relatie tot plangebied.



Foto van het plantagehuis

Buitenplaats 'Het Plantagehuis' is gelegen aan de voormalige arm van de rivier de Vecht (de stille Vecht), die momenteel als gracht rondom het dorp Vreeland ligt. Het complex dat als rijksmonument is beschermd (nummers 520387, 520388, 520389, 520390, 520391, 520392, 520393, 520394) bestaat uit onder meer het park, woonhuis, toegangshek, dienstgebouw en enkele ondergeschikte onderdelen als bruggen en gedenkpalen. Het complex is van algemeen belang vanwege de cultuur- en architectuurhistorische waarde als voorbeeld van een buitenplaats ontstaan uit een ambachtsheerlijkheid met een in oorsprong negentiende-eeuws hoofdgebouw, met de overige (tuin)historisch en architectuurhistorisch waardevolle negentiende-eeuwse complexonderdelen markant gesitueerd in een landschappelijk aangelegd park aan weerszijden van de oude Vechtarm. Buitenplaats 'Het Plantagehuis' is van cultuurhistorisch belang als bijzondere uitdrukking van de ontwikkeling welke is verbonden met een eeuwenlange bewoningsgeschiedenis waarin in de 19de eeuw rijke kooplieden zich langs de Vecht vestigden.

*Omgang met de cultuurhistorische waarden in dit bestemmingsplan*

De buitenplaats wordt door onderhavig bestemmingsplan niet geschaad. Het plangebied grenst direct aan de buitenplaats 'Het Plantagehuis', namelijk ter plaatse van de dicht begroeide houtwal aan de buitenzijde van de oude Vecht.

Bij onderhavig plan is hiermee rekening gehouden. Allereerst door het aanleggen van een extra brede watergang tussen het plangebied en de tuin van de buitenplaats (plantagetuin). Hiermee wordt de nieuwe wijk ruimtelijk van de plantagetuin gescheiden.

Ten tweede grenzen vanuit het plangebied alleen langgerekte tuinen van minimaal 25 tot 30 meter diep aan de genoemde nieuwe sloot, waardoor de nieuwe bebouwing in de woonbuurt Vreeland-Oost op geruime afstand van de plantagetuin wordt gesitueerd.

Ten derde wordt de typerende bomerij in de tuin van de buitenplaats in het plangebied ruimtelijk doorgetrokken (noordoostzijde). Hierdoor ontstaat er een ruimtelijk samenhangend beeld, waarin de karakteristieke kenmerken van de plantagetuin worden versterkt en beter zichtbaar worden gemaakt.

Ten slotte worden er aan de zijde van de plantagetuin uitsluitend vrijstaande of 2 onder 1 kap woningen toegestaan, waardoor de zichtlijnen vanuit het plangebied naar de tuin een open karakter behoudt.

Geconcludeerd kan worden dat met de toegepaste maatregelen onderhavig plan geen afbreuk doet aan de bestaande cultuurhistorische waarden.

#### **4.8.5. Historische bebouwing**

*Beschrijving*

Naast de elementen die al zijn genoemd in het kader van het beschermd dorpsgezicht en de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de historische buitenplaats, is er in de nabijheid van het plangebied nog één ander historisch bouwwerk aanwezig dat vanuit cultuurhistorisch oogpunt waardevol is. Het betreft de historische boerderij op het adres Kleizuwe 103. Deze is gelegen direct naast het plantagehuis (Kleizuwe 101) zoals hiervoor besproken.

De ligging van de boerderij is aangegeven op het kaartbeeld van het beschermde dorpsgezicht. Hieronder is opgenomen op welke wijze het monument is gearhiveerd als rijksmonument.

Afbeelding 15: Historische boerderij.

Adres	Vreeland , Kleizuwe 103
Kenmerk	ODB:Rijksmonumentnr: 26146
Type object	Bouwkunst; boerderij (-deel)
Trefwoorden	- Agrarische gebouwen (ODB:CBS categorie) - Boerderij(ODB:Subcategorie) - Boerderij, molen, bedrijf (ODB:Hoofdcategorie)
Juridische status	Rijksmonument
Cultuurhistorische waarde	Zeer hoge waarde
Kenmerkendheid	Nationaal
Zichtbaar	ja

Tabel gegevens monument



Foto bestaande historische boerderij

#### *Omgang met de cultuurhistorische waarden in dit bestemmingsplan*

Het historische bouwwerk wordt met onderhavig plan niet geschaad. De boerderij blijft gehandhaafd. Aangezien met onderhavig plan een landschapsontsierend bedrijf plaatsmaakt voor een kleinschalige woonbuurt met in de omgeving passende bebouwing, kan worden gesteld dat sprake is van een positief stedenbouwkundig effect.

## 4.9. 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 woningen 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.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een onderzoek<sup>17</sup> gedaan naar de beperkingen die voortvloeien uit de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van het plangebied. Voor een uitgebreide lijst van de bedrijven wordt verwezen naar bijlage 1 bij het betreffende onderzoek. De uitkomsten zijn verwerkt in een zogenaamde beperkingenkaart, waarmee bij het opstellen van het stedenbouwkundige plan rekening is gehouden. De in de omgeving aanwezige bedrijven leggen, met uitzondering van Greif, daarom geen beperkingen op aan de uitvoering van het stedenbouwkundige plan.

Zijn de afstanden tussen ontwikkellocaties en bestaande bouw kleiner dan de afstanden uit de VNG-publicatie, dan zal door middel van onderzoek aangetoond moeten worden welke maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden. In dit kader dient een opmerking te worden gemaakt over de afstand van het bedrijf Greif tot aan de nu voorliggende woonlocatie.

Greif produceert stalen en fiber vaten en lakken. In het geldende bestemmingsplan "Vreeland" valt het bedrijf gedeeltelijk onder categorie 4.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Ingevolge deze Staat van bedrijfsactiviteiten en de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering geldt voor geur een indicatieve afstand van 300 m<sup>1</sup> vanaf de grens van het bestemmingsvlak waar een bedrijf uit categorie 4.2 is toegestaan tot de dichtstbijzijnde gevoelige functie.

De afstand zoals genoemd in de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering betreft een richtlijn, waar ingevolge vaste jurisprudentie gemotiveerd van mag worden afgeweken. De dichtstbijzijnde als zodanig bestemde en gebruikte burgerwoning ligt in de huidige situatie op een afstand van circa 70 m<sup>1</sup>. Aangezien de afstand tot de dichtstbijzijnde in dit bestemmingsplan toegestane nieuwbouwwoning circa 165 m<sup>1</sup> bedraagt kan worden gesteld dat deze niet maatgevend is voor de milieuzonering rond het bedrijf Greif. Deze huidige situatie geeft derhalve het argument op grond waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken van de indicatieve richtlijn van 300 m<sup>1</sup>.

#### **4.10. Natuur**

##### *Natuurbescherming*

Nederland heeft sinds 1998 een nieuwe Natuurbeschermingswet, die zich alleen richt op de bescherming van gebieden. De verplichtingen die voortkomen uit Europese regelgeving ten aanzien van de bescherming van soorten zijn opgenomen in de Flora- en faunawet. De gebieden die door de wet worden beschermd zijn de Habitat- en Vogelrichtlijngebieden, aangevuld met de vroegere Beschermden en Staatsnatuurmonumenten. Het voorliggende plangebied valt hier niet onder.

---

<sup>17</sup> Tauw bv, Knelpuntenanalyse milieuaspecten herontwikkeling Kleizuwe 105a te Vreeland, 29 juli 2010.

In het voorjaar van 2010 en medio 2011 is onderzoek gedaan naar de effecten op in de omgeving voorkomende beschermde gebieden. Een samenvatting van de onderzoeksresultaten is opgenomen in paragraaf 4.9.1.

#### *Soortenbescherming (Flora en fauna)*

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. 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 (algemene verbodsbepalingen, artikelen 8 t/m 12). Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren (zorgplicht, artikel 2). Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De Flora- en faunawet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3).

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. Onder bepaalde voorwaarden geldt een vrijstelling of is het mogelijk van de minister van LNV ontheffing van de algemene verbodsbepalingen te krijgen voor activiteiten op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Ten aanzien van de criteria die voor vrijstellingen en ontheffingen gelden, kunnen drie groepen soorten worden onderscheiden. Deze groepen sluiten aan bij de indeling in tabellen van de AMvB Flora- en faunawet.

#### *Groep 1: Algemene soorten waarvoor een vrijstelling geldt (Tabel 1 AMvB)*

Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling van de verboden 8 tot en met 12. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel blijft ook voor deze soorten de zorgplicht van kracht.

#### *Groep 2: Overige soorten waarvoor een vrijstelling geldt wanneer volgens een gedragscode gewerkt wordt (Tabel 2 AmvB; vogels)*

Voor een aantal soorten geldt een vrijstelling mits volgens een door het ministerie goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt. Wanneer een dergelijke gedragscode (nog) niet beschikbaar is, kan een ontheffing worden aangevraagd. Deze kan worden verleend indien de beoogde ruimtelijke ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort(en). Eventueel moeten hiertoe mitigerende en compenserende maatregelen genomen worden. Voor vogels geldt echter een uitgebreide toets voor een ontheffing (zie onder groep 3).

#### *Groep 3: Habitatrichtlijn bijlage IV-soorten en in AMvB aanvullend aangewezen soorten (streng beschermde soorten) (Tabel 3 AMvB)*

Voor soorten genoemd in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en voor de door het ministerie van LNV per algemene maatregel van bestuur nog aanvullend aangewezen soorten geldt een zwaar beschermingsregime. Voor deze soorten geldt geen vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Een ontheffing kan alleen worden verleend wanneer er:

- geen andere bevredigende oplossing bestaat;
- sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu gunstige effecten;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

In het voorjaar, de zomer en het najaar van 2010 is onderzoekgedaan naar de effecten van de ontwikkeling op aanwezige beschermde soorten. Een samenvatting van de onderzoeksresultaten is opgenomen in paragraaf 4.9.2.

#### **4.10.1. Beschermde gebieden**

Natura 2000-gebieden (bestaande uit Vogel- of Habitatrichtlijngebieden) en Beschermde Natuurmonumenten worden beschermd door de Natuurbeschermingswet 1998. 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.

Het Natura 2000-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 toetsing wordt geconcludeerd dat het optreden van (significant) negatieve effecten op kwalificerende habitattypen en soorten van het Natura 2000-gebied *met zekerheid* kan worden uitgesloten. Het is niet noodzakelijk een nader onderzoek uit te voeren. Omdat met zekerheid geen sprake is van significante effecten is een passende beoordeling evenmin noodzakelijk en is een vergunning van de Natuurbeschermingswet 1998 niet nodig

In een volgend onderzoek<sup>18</sup> zijn de bovenstaande conclusies over eventuele effecten op de Natura 2000 nader onderbouwd en geanalyseerd. De conclusies onderschrijven in grote lijnen het eerdere onderzoek. De woonwijk geeft globaal evenveel of iets minder effect op de doelstellingen van het Natura 2000 gebied dan de huidige bedrijfsvoering. Vanuit dat oogpunt zijn er geen effecten te verwachten.

Tijdens de sloop van het bedrijf en de bouw van de woonwijk kunnen tijdelijke effecten veroorzaakt worden. Deze effecten treden op als gevolg van geluid en trillingen door het heien en eventueel door het gebruik van bouwlampen.

De effecten van heien kunnen eenvoudig verminderd worden door buiten de kwetsbare periode te heien of boorpalen toe te passen. Door de heiwerkzaamheden uit te voeren tussen begin oktober en eind maart leidt dit niet of nauwelijks tot schade en zeker niet tot blijvende significante schade.

De effecten van het gebruik van bouwlampen kan eveneens eenvoudig vermeden of verminderd worden door de bouwlampen slechts toe te staan tussen begin oktober en eind maart. Het invoeren van een lichtregime (licht uit rond een bepaald uur) heeft geen toegevoegde waarde omdat juist de schemering van belang is.

#### 4.10.2. Beschermden soorten

De Flora- en Faunawet gaat uit van het voorzorgsbeginsel en stelt dat een overtreding van verbodsbepalingen *met zekerheid* moet kunnen worden uitgesloten. Uitsluitel is alleen mogelijk op basis van voldoende en actuele gegevens. Ook bij het aanvragen van een eventuele ontheffing dient de aanwezigheid van de betreffende soort aangetoond te worden.

Ten tijde van het vervaardigen van de Natuurtoets<sup>19</sup> was nog niet vast te stellen of voor de beoogde ontwikkeling een ontheffing van de Flora- en Faunawet nodig was. Voor een aantal beschermde soorten was een negatief effect van de beoogde ontwikkeling niet met zekerheid uit te sluiten. Omdat niet op voorhand bekend is of Ringslangen, Heikickers, Rugstreppaden,

<sup>18</sup> Verstorings- en verslecheringstoets bouwplan Kleizuwe, Els&Linde, juni 2011

<sup>19</sup> Tauw bv, Natuurtoets Kleizuwe 105A Vreeland, 11 mei 2010.

Huismussen en (strikt) beschermde vissoorten zich in het plangebied bevinden was onderzoek noodzakelijk. Deze soorten worden immers strikt beschermd door de Flora- en Faunawet. Uit het onderzoek bleek bovendien dat de ontwikkeling mogelijk het leefgebied van vleermuizen vernietigt of verstoort. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van deze beschermde soort binnen het plangebied was hiervoor noodzakelijk.

In de zomer en het najaar van 2010 zijn daarom nadere onderzoeken uitgevoerd<sup>20</sup>. Het eerste onderzoek heeft betrekking op de in en rond het gebied aanwezige vleermuizen en het tweede onderzoek heeft betrekking op Ringslang, Heikikker, Huismus, Rugstreepad en (strikt) beschermde vissen in het kader van de Flora- en Faunawet.

#### *Ringslang, Heikikker, Rugstreepadden, Huismus of beschermde vissoorten*

In het plangebied zijn geen Ringslang, Heikikker, Huismus of beschermde vissoorten aangetroffen. De aanwezigheid van overwinterende Rugstreepadden kan niet op voorhand worden uitgesloten.

Voor de Ringslang, Heikikker, Huismus en vissen heeft de voorgenomen ontwikkeling geen effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de Flora- en Faunawet. Er hoeft dan ook geen ontheffing te worden aangevraagd voor deze soorten.

Bij het treffen van voldoende mitigerende maatregelen kan een aantasting van de potentieel leefgebied van de Rugstreepad worden voorkomen en daarmee een overtreding van de verbodsbepaling van artikel 11 van de Flora- en Faunawet. Bij voldoende mitigerende maatregelen is een ontheffing dan niet nodig. De mitigerende maatregelen zijn hieronder uitgewerkt.

#### *Mitigerende maatregelen Rugstreepadden*

Een negatief effect op Rugstreepadden wordt voorkomen door het nemen van voldoende mitigerende maatregelen. Mitigerende maatregelen zijn nodig omdat:

- Het plangebied in de huidige situatie mogelijk als overwintergebied wordt gebruikt;
- Tijdens de realisatie mogelijk geschikt voortplantingsbiotoop ontstaat.

Hoewel meerdere maatregelen mogelijk zijn, is het meest kostenefficiënt en effectieve het weren van de soort uit het plangebied. Een beproefde methode voor het weren van Rugstreepadden is het gehele plangebied afschermen door het plaatsen van zeil met een hoogte van 40 à 50 cm. Aan de onderkant wordt dit zeil ingegraven in de grond. Deze afscherming heeft aan beide zijdes de functie van geleidingswand. Aan de binnenzijde van deze afscherming worden om de 10 meter vangemmers ingegraven. Door de geleidende functie van het scherm worden in deze emmers de Rugstreepadden die eventueel nog binnen het plangebied aanwezig zijn afgevangen. Afhankelijk van de grootte van het plangebied kan in het midden van het plangebied op dezelfde wijze een kruis gevormd worden met twee geleidingschermen.

<sup>20</sup> Tauw bv, Driessen Vreeland BV, Vleermuisenonderzoek, 15 oktober 2010.

<sup>21</sup> Tauw bv, Nader ecologisch onderzoek Driessen Vreeland BV, 27 september 2010.

Het moment van het plaatsen van de schermen is afhankelijk van de uitvoeringsplanning. Dat wil zeggen, of de schermen dienen voor het begin van de overwinteringsperiode of voor de voortplantingsperiode te worden geplaatst, afhankelijk van wanneer de uitvoering start. De schermen dienen tijdens de uitvoeringsduur te worden gehandhaafd. Het afschermen en afvangen van Rugstreeppadden vindt plaats onder het toezicht van een deskundige.

Het verdient de sterke aanbeveling de mitigerende maatregelen voor de Rugstreeppad vooraf te laten goedkeuren door het Ministerie van LNV. Dit is gebeurd door het indienen van een ontheffingsaanvraag, waarbij de goedkeuring van de mitigerende maatregelen gegeven is verkregen in de vorm van een positieve afwijzing van de ontheffingsaanvraag<sup>22</sup>.

#### *Vleermuizen*

Om te toetsen of de voorgenomen woningbouwplannen effecten heeft op verblijfplaatsen en/of vlieg- of foerageerroutes van vleermuizen, is een vleermuisonderzoek ter plaatse uitgevoerd.

Het plangebied is gelegen in landelijk gebied aan de rand van de Oostelijke Vechtplassen. In de gebouwen op de locatie zijn geen kraam-, zomer-, of paarverblijfplaatsen aanwezig. In de bomenstrook ten zuiden van het plangebied is een verblijfplaats van een kolonie Rosse vleermuizen waargenomen. Verder voorziet de bomenstrook in een vliegroute voor de Meervleermuis en in vlieg- en foerageerroutes voor de Gewone en Ruige dwergvleermuis.

Als gevolg van de voorgenomen herontwikkeling is een negatief effect op vleermuizen als gevolg van licht niet uitgesloten. Indien met de nieuwbouw mitigerende maatregelen getroffen worden m.b.t. licht is een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk. Bij de verdere uitwerking van de woningbouwplannen zal de toepassing van mitigerende maatregelen nader worden onderzocht.

De mitigerende maatregelen zijn verder uitgewerkt en beschreven in een opgesteld mitigatieplan<sup>23</sup>. Op basis van het mitigatieplan heeft de Dienst Regelingen van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, aangegeven dat er geen sprake is van een overtreding van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Dit houdt in dat het toegestaan is de voorgenomen werkzaamheden zonder ontheffing uit te voeren, mits de genoemde maatregelen worden uitgevoerd.

#### **4.11. Verkeer**

Onderzocht<sup>24</sup> is of de ontwikkeling van maximaal 60 woningen knelpunten kan opleveren op de Kleizuwe en daar eventueel oplossingsrichtingen voor kunnen worden aangedragen.

<sup>22</sup> Dienst Regelingen van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, bij brief van 3 januari 2011.

<sup>23</sup> Mitigatie effecten op de natuur bouwplan Kleizuwe, Els&Linde, juni 2011.

<sup>24</sup> Verkeerseffecten bestemmingsplan Vreeland-Oost, Delft Infra Advies, 21 november 2011.

### *Verkeersafwikkeling Kleizuwe*

In de huidige situatie is het bedrijf Driessen-Vreeland bv gevestigd aan de Kleizuwe. Deze aansluiting zit relatief dicht bij de N201 en de kern Vreeland. De intensiteit op de Kleizuwe ter hoogte van de Raadhuislaan bedraagt gemiddeld genomen 300 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm) op een gemiddelde werkdag. Ruim 10% betreft vrachtverkeer. Hiervan is ruim de helft toe te schrijven aan het huidige bedrijf Driessen-Vreeland, dat nu via de Kleizuwe naar de Raadhuislaan en de N201 ontsluit. In totaal zijn circa 50 mvt/etm toe te schrijven aan Driessen-Vreeland. Ten oosten van Driessen-Vreeland is de gemiddelde intensiteit ongeveer 250 mvt/etm op een werkdag, waarvan 14 vrachtwagenbewegingen worden geteld.

De Kleizuwe is een landelijk gelegen weg buiten de bebouwde kom en heeft een smal profiel. Het betreft een erftoegangsweg type II1. Bij dit type weg past een minimale verhardingsbreedte van 2,5 m, een normale verhardingsbreedte van 3,5 m en een maximale verhardingsbreedte van 4,0 - 4,5 m (in verband met inhalen van fietsers niet tussen 4,0 en 4,5 m). Op dit type weg wordt geen belijning toegepast, waardoor de verhardingsbreedte gelijk is aan de rijbaanbreedte. Ter voorkoming van berm schade wordt soms bermversteving toegepast. Ook worden om deze reden soms passeerstroken aangebracht.

Toepassing van een verhardingsbreedte van 3,5 m (zonder passeerstroken of bermversteving) is over het algemeen goed mogelijk bij intensiteiten tot circa 350 mvt/etm. Een breedte van 4,0 m (of 4,5 m) wordt tot ongeveer 1.000 mvt/etm toegepast. Deze indicatieve breedtes en intensiteiten zijn sterk afhankelijk van de feitelijke situatie ter plaatse en de staat van de berm. Vaak zijn dergelijke oude plattelandswegen van variërende breedte en zijn er natuurlijke passeerplaatsen ontstaan. Soms is het gewenst het aantal passeermogelijkheden uit te breiden of de berm plaatselijk te verbeteren bij toename van de intensiteit. Het huidige aantal van 250 tot 300 mvt/etm kan zonder problemen worden afgewikkeld.

In de nieuwe situatie krijgt de Kleizuwe extra verkeer te verwerken. In de richting van de Raadhuislaan bedraagt dit 90% van 550 mvt/etm, ofwel 500 mvt/etm. Daar zit nauwelijks vrachtverkeer bij. Inclusief de verwachte autonome hoeveelheid verkeer in de toekomstige situatie (300 mvt/etm), bedraagt de intensiteit op werkdagen op de Kleizuwe tussen nieuwbouw en Raadhuislaan circa 800 mvt/etm. De hoeveelheid vrachtverkeer is daarbij minder dan 2%. Voor de Kleizuwe is dit aantal voertuigen goed te verwerken.

Bij een aantal van 800 mvt/etm is het in verband met voorkoming van berm schade aan te bevelen te onderzoeken of extra passeerplaatsen of bermverstevingen nodig zijn.

Het wegvak richting de Gabriëlweg krijgt minder verkeer te verwerken van de nieuwbouw dan het wegvak richting Raadhuislaan. Verwacht wordt dat dit 10% bedraagt van het verkeer dat uit nieuwbouwwijk komt. De eventuele effecten van de geslotenverklaring in één richting op de Kleizuwe worden daarbij buiten beschouwing gelaten, zodat uitgegaan wordt van de maximale aantallen. Dit betekent dat de toekomstige intensiteit op de Kleizuwe tussen nieuwbouw en

Gabriëlweg circa 350 mvt per etmaal op een werkdag te verwerken krijgt. Voor de Kleizuwe is dit aantal goed te verwerken.

Een intensiteit van 350 mvt/etm geeft geen directe aanleiding nader te onderzoeken of het in verband met voorkoming van berm schade nodig is extra passeerplaatsen of bermverstevingen aan te brengen.

Als gevoeligheidsanalyse is gekeken of de Kleizuwe tussen nieuwbouw en Gabriëlweg ook bij grotere aantallen nog kan worden gezien als erftoegangsweg type II. Deze analyse laat zien dat als al het verkeer van de nieuwbouw via de Gabriëlweg gaat rijden, de intensiteit met 850 mvt/etm ruim onder de 1.000 mvt/etm blijft, waarbij dit type weg nog goed en veilig kan functioneren.

#### *Verkeersafwikkeling overige wegen en kruispunten*

In het onderzoek is ook aandacht besteed aan de effecten van de nieuwbouw op de verkeersafwikkeling van de wegen en kruispunten in de directe omgeving van het plangebied. Zowel in de huidige als in de toekomstige situatie (2020) levert de ontsluiting van de nieuwbouw in het bestemmingsplan Vreeland-Oost, voor de verkeersafwikkeling op de Raadhuislaan en de N201 geen problemen op. Dit geldt zowel voor de aansluiting en de kruispunten als voor de wegvakken.

#### *Verkeersaspecten binnen het plangebied Vreeland-Oost*

In het (voorontwerp-)bestemmingsplan Vreeland-Oost is voldoende verkeersruimte opgenomen voor het verwachte verkeer. Aanbevolen wordt bij het ontwerp van de inrichting expliciet rekening te houden met de manoeuvreerbaarheid van het vrachtverkeer, omdat er sprake is van een enkele in- en uitgang van het gebied. In het plan is daarnaast rekening gehouden met ruim voldoende parkeercapaciteit. Er worden geen parkeerproblemen voorzien.

## **4.12. Duurzaam bouwen**

Onder duurzame bouw en stedenbouw wordt verstaan; het op zodanige wijze ontwerpen, bouwen, inrichten, beheren en gebruiken van gebouwen en de gebouwde omgeving dat de schade voor de gezondheid en het milieu in alle stadia van het bestaansproces, van ontwerp tot en met sloop, zoveel mogelijk wordt beperkt. Hiertoe wordt het Energie Prestatie Coëfficiënt gehanteerd (EPC, een index die de energetische efficiëntie van nieuwbouw aangeeft). Deze norm is in het Bouwbesluit opgenomen. Voor de energieprestatie van woningen geldt de wettelijke eis dat de EPC-waarde kleiner of gelijk moet zijn aan 0,6 (per 1 januari 2011) Voor de overige aspecten van duurzaam bouwen gelden geen wettelijke normen.

Bij dit plan wordt een hogere energieprestatie nagestreefd dan wettelijk voorgeschreven. Daarnaast dienen gebouwen een score van tenminste 7 voor alle thema's volgens de meest recente versie van GPR-gebouw te krijgen. Tot slot hanteert de gemeente in het kader van duurzaam bouwen het principe dat het gebruik van uitloogbare materialen bij bouw of verbouw niet is toegestaan.

#### 4.13. Vormvrije M.E.R.-beoordeling

De woningbouwopgave in het bestemmingsplan wordt als activiteit genoemd in onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. . De woningen vallen onder categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Het gaat hier om 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De relevante drempelwaarde bij deze categorie is de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied.

De activiteit valt ruim beneden de gestelde drempelwaarde. Dit betekent dat er geen sprake is van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht. De drempelwaarden uit onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn echter indicatieve waarden (zie artikel 2, lid 5, onder b van het Besluit m.e.r.). Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag zich ervan moet vergewissen of de activiteit, wanneer deze onder de drempelwaarden zit, daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, waarbij het in het bijzonder moet worden nagegaan of sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Dit is de zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij het bepalen van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu wordt, conform de Bijlage III van de Europese Richtlijn, ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit wordt verricht;
- de kenmerken van het potentiële effect.

##### *De kenmerken van het project*

In het stedenbouwkundig plan wordt uitgegaan van (maximaal) 60 woningen. Het gebied bestaat uit drie woonzones, met woningen in zowel de duurdere sector als de betaalbare sector. Er worden vrijstaande woningen met ruime kavels, tweekappers en patiowoningen (alle voorzieningen op één niveau) gerealiseerd.

De ontsluiting van het woongebied gaat via het bestaande wegennet. De ontsluiting voor gemotoriseerd en langzaam verkeer zal via de Kleizuwe plaatsvinden. Voor langzaam verkeer is er in de richting van de Bergseweg (en de Vecht) een route opgenomen.

Er is geen sprake van ontwikkelingen en activiteiten in de nabijheid van het woongebied, die kunnen leiden tot cumulatieve milieueffecten.

##### *De plaats waar de activiteit wordt verricht*

Vreeland ligt in de Belvédèregebieden 'Vecht- en plassengebied' en de 'Nieuwe Hollandse Waterlinie'. De kenmerken van de nieuwe Hollandse Waterlinie zijn reeds in de cultuurhistorische paragraaf (4.8.3) beschreven.

### Vecht en plassengebied

Fysieke dragers van het Vecht- en plassengebied zijn:

- de Vecht met aangrenzende oeverwallen
  - het meer besloten en parkachtige karakter van de oeverwallen en stroomruggen van de Vecht,
  - de cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle oude buitenplaatsen,
  - de structuur en het karakter van de diverse beschermde stads- en dorpsgezichten,
  - de deels waardevolle bebouwing: boerderijen, molens, gemalen, sluizen, bruggen, fabrieken, dorpsbebouwing,
  - bewoningsresten en sporen van exploitatie vanaf de ijzertijd,
  - de diverse middeleeuwse kasteelterreinen,
- 's-Graveland
  - de cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle oude buitenplaatsen, de ontzandingen, wasserijen, kleine bebouwing en karakteristieke dorpsgezichten,
- het veenweidelandschap
  - de zeer lange opstreckende verkavelingen, soms in waaiervorm en de karakteristieke lintbebouwing langs ontginningsassen (Loosdrecht, Westbroek) met waardevolle boerderijen,
  - de cultuurhistorisch waardevolle verveningsrestanten en petgaten,
  - de restanten van eendenkooien, jaagpaden, kaden en weteringen,
- de verschillende onderdelen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

### Beschermde dorpsgezicht

Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de kern Vreeland. Een gedeelte van de kern van Vreeland is als beschermd dorpsgezicht aangewezen. De dode arm van de Oude Vecht vormt de noordoostelijke begrenzing van het beschermd dorpsgezicht en tevens de zuidwestelijke begrenzing van het onderhavige plangebied. Op een afstand van ruim 100 meter ten zuidwesten van het plangebied ligt een terrein met de (ondergrondse) resten van het voormalige kasteel Vredelant.

### Landschap

De noordzijde van het gebied grenst aan een open uitgestrekt agrarisch weidelandschap. Meer noordelijk richting de Vecht is er sprake van een half open stroomruggenlandschap.

### Natuur

Het plangebied ligt op circa 100 meter van het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. Tussen het plangebied en de Oostelijke Vechtplassen loopt de Kleiwe. Parallel aan de Kleiwe loopt de N201. Deze weg is gelegen in het Natura 2000-gebied.

De Oostelijke Vechtplassen 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.

### *De kenmerken van het potentiële effect*

De woningbouwopgave ligt ver beneden de voor de m.e.r.-beoordeling gedefinieerde drempelwaarden. In dit hoofdstuk van deze toelichting is reeds aangetoond dat voor deze ontwikkeling geen sprake is van negatieve effecten op het milieu.

Op grond van de kenmerken van het project en de ligging, kan de ontwikkeling van het woongebied in potentie de volgende effecten hebben:

- toename van het aantal verkeersbewegingen en geluidshinder;
- invloed op landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten;
- invloed op het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen.

### Verkeer

De toekomstige verkeersintensiteit in en rond het plangebied zal toenemen als gevolg van de woningbouwontwikkeling. De primaire ontsluiting van de toekomstige woonwijk is de Kleizuwe. Voor deze weg geldt een maximale intensiteit van 1.000 motorvoertuigen/etmaal. Op basis van de huidige situatie, de autonome groei en de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk is de toekomstige verkeersintensiteit van de Kleizuwe bepaald op 850 motorvoertuigen/etmaal. Er is sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen, maar de draagkracht van het omliggend wegennet is afdoende om dit op te vangen. In de praktijk zal er geen hinder worden ondervonden van de verkeerstoename in het gebied.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er geen sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van het wegverkeer. De geluidstoename is niet dusdanig groot dat er sprake is van een negatief effect.

In zijn totaliteit zijn er geen belangrijke negatieve effecten te verwachten voor het aspect verkeer.

### Landschap en cultuurhistorie

Het plangebied behoort tot de bebouwde kom van Vreeland en is gelegen binnen de door de provincie aangewezen rode contour. In de huidige situatie is binnen het plangebied het biomassaverwerkend bedrijf Driessen-Vreeland B.V. gelegen. Dit bedrijf is niet passend in de omgeving en doet afbreuk aan de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied en de ruimtelijke kwaliteit in het algemeen. Het open landschap ten noordoosten van Vreeland, dat tevens deel uitmaakt van het inundatiegebied van de Hollandse Waterlinie, is momenteel vanuit de kern Vreeland in het geheel niet beleefbaar. Voorts is het gebied niet openbaar toegankelijk.

In de toekomstige situatie wordt het bedrijfsterrein vervangen door nieuwbouwwoningen. Hiermee wordt een einde gemaakt aan de huidige situatie waarmee de ruimtelijke kwaliteit wordt aangetast door de aanwezigheid van het biomassaverwerkend bedrijf. In de plaats hiervan wordt op de locatie een kleinschalige woonwijk gerealiseerd.

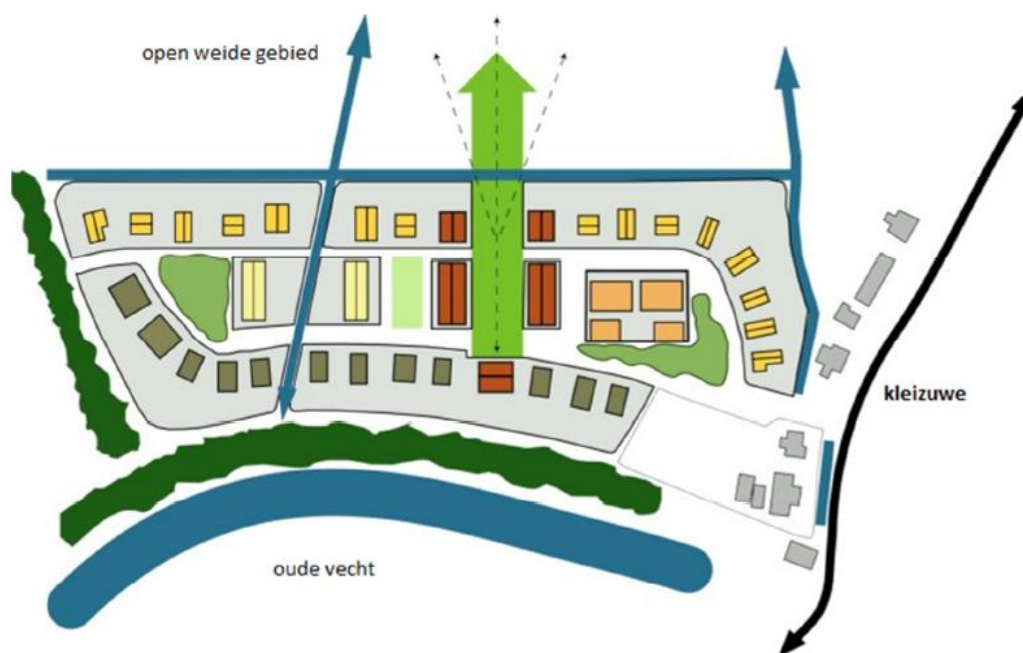


Er is in de huidige en in de toekomstige situatie geen zichtrelatie tussen de bebouwing in de historische kern van Vreeland (die is aangewezen als beschermd dorpsgezicht) en het open poldergebied. De dode arm van de Oude Vecht met haar opgaande beplanting vormt een ruimtelijke en fysieke duidelijke scheiding. De in het plangebied aanwezige beeldbepalende bomenrij langs de Oude Vecht blijft behouden. Het beschermd dorpsgezicht ondervindt daarom geen belangrijke negatieve effecten.

In het stedenbouwkundig plan wordt op de volgende wijze rekening gehouden met de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten die samenhangen met het karakteristiek van het Vecht- en plangebied, door:

- het vervangen van een biomassaverwerkend bedrijf door een kleinschalige woonwijk en het opheffen van de met het bedrijf samenhangende aantasting van ruimtelijke kwaliteit;
- in de beeldkwaliteit aan te sluiten op de kenmerkende Vechtse stijl;
- de doortrekking van de oude kavelstructuur met waterverbinding vanuit het buitengebied in het plangebied;
- de realisatie van brede kavels van 20 tot 30 meter aan de noordzijde van het plangebied, waardoor recht wordt gedaan aan de kenmerkende openheid van het landschap.

Afbeelding 16: Landschaps- en stedenbouwkundige analyse (Beeldkwaliteitsplan Vreeland Oost).



Tevens is in het plan op de volgende wijze ingespeeld op de landschappelijke en cultuurhistorische waarden die samenhangen met de Nieuwe Hollandse Waterlinie, om deze waarden hiermee in een nieuwe setting te behouden en te versterken. Voor een uitvoerige beschrijving hiervan wordt verwezen naar paragraaf 4.8.3.

#### *Natura 2000*

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging van de woonwijk buiten het Natura 2000-gebied gaat het om de externe werking die uitgaat van de woonwijk, tijdens en na realisatie.

Uit de verstorings- en verslechteringstoets<sup>25</sup> blijkt dat tijdens de sloop van het bedrijf en de bouw van de woonwijk tijdelijke effecten kunnen ontstaan. Deze effecten treden op als gevolg van geluid en trillingen door het heien en eventueel door het gebruik van bouwlampen. De effecten van heien kunnen eenvoudig verminderd worden door buiten de kwetsbare periode voor de kritische soorten van het Natura 2000-gebied te heien of boorpalen toe te passen. Door de heiwerkzaamheden uit te voeren tussen begin oktober en eind maart leidt dit niet of nauwelijks tot schade en zeker niet tot blijvende significante schade. De effecten van het gebruik van bouwlampen kan eveneens eenvoudig vermeden of verminderd worden door de bouwlampen slechts toe te staan tussen begin oktober en eind maart.

Na realisatie zal van de woonfunctie zelf zal geen externe werking uitgaan. Alleen de verkeersbewegingen die gegenereerd worden als gevolg van de woonwijk zijn van belang. In huidige situatie is er reeds sprake van verkeersbewegingen, veroorzaakt door de bedrijfsvoering van Driessen-Vreeland B.V. In de verstorings- en verslechteringstoets wordt geconstateerd dat de verkeersbewegingen in de huidige situatie slechts een marginaal effect op het Natura 2000-gebied hebben. De verkeersbewegingen als gevolg van de woonwijk of van het bedrijf hebben geen significant verschil in effecten.

Wanneer de mitigerende maatregelen, zoals genoemd in de verstorings- en verslechteringstoets, worden toegepast tijdens de realisatiefase, worden er geen belangrijke negatieve effecten verwacht op het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen.

#### *Conclusie*

Het bevoegd gezag komt tot de conclusie dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten. Op grond van het voorgaande oordeelt de gemeente dat de realisatie van de woonwijk geen activiteit is die op grond van de Wet milieubeheer verplicht tot het opstellen van een plan-m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

---

<sup>25</sup> Verstorings- en verslechteringstoets bouwplan Kleizuwe, Els&Linde, juni 2011.

## 5. Toekomstige situatie

### 5.1. Woningbouwprogramma

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Loenen heeft op 26 januari 2010 ingestemd met de vaststellingsovereenkomst tussen de gemeente Loenen en Driessen-Vreeland B.V. Daarin is bepaald dat op de locatie Kleizuwe 105a 40 tot 60 woningen mogen worden gerealiseerd. Daarvoor geldt als uitgangspunt dat deze woningen zowel in de duurdere sector (vrijstaand of twee-onder-een-kap) als in de betaalbare sector (drie- of meer-onder-een-kap woningen) worden gerealiseerd. Voor het gebied is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld voor (vooralsnog) 55 woningen. Het stedenbouwkundig plan maakt deel uit van een landschappelijke visie op de herontwikkeling van Vreeland Oost.

### 5.2. Landschapsvisie Vreeland Oost

Het plangebied ligt binnen een herstructureringszone van Vreeland Oost waarbinnen ruimte is voor diverse toekomstige gebiedsontwikkelingen. Voor deze zone is een landschappelijke visie gemaakt. Kort samengevat gaat het hierbij niet alleen om de herstructurering van een voormalige bedrijfsterrein tot nieuwe woonlocatie, maar ook om een gebied ten noorden en zuiden van het plangebied van dit bestemmingsplan.

Ten noorden (buiten het nu voorliggende bestemmingsplan) ligt aan de Vecht ruimte voor de landschappelijke inpassing van een kleinschalige haven met een beperkte doorvaart vanaf de Vecht met een doorgang onder de Bergseweg. Nieuwe ligplaatsen voor kleine bootjes en sloepen worden gerealiseerd voor zowel de lokale bevolking alsook nieuwe bewoners. Bij dit terrein is in de winter ruimte voor de bestaande ijsbaan, wat het mogelijk maakt om het bijbehorende verenigingsgebouwtje zowel een zomer- als een winterfunctie te geven voor dan wel het haven-tje, dan wel de ijsbaan. Het inpassen van de bestaande bunker bij deze plek zorgt ervoor dat dit onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie op een bijzondere manier weer zichtbaar gaat worden.

Als entree van het nu voorliggende plangebied ligt een historische kazemat verborgen in het landschap. Binnen de landschapsvisie wordt er van uitgegaan dat deze kazemat weer in oorspronkelijke opzet gerestaureerd wordt, in combinatie met nieuwe natuurontwikkeling en de herbouw van een vervallen boerderij langs de Kleizuwe.

Het voormalige bedrijfsterrein neemt binnen deze zone een centrale positie in en dient daarbij ook een verbindend element te vormen binnen de verschillende deelgebieden. Belangrijk onderdeel hierbij zal de aansluiting vormen binnen het plangebied van een recreatieve wandelroute 'het Waterliniepad' op grotere schaal. De wandelroute loopt langs de ontwikkelingen van Vreeland Oost en volgt binnen het nieuwe woongebied de hoofdontsluiting van het plan.

### 5.3. Landschapsanalyse plangebied

Het plangebied is gelegen tegen de oude Vechtarm met daarbij de buitenplaats met het Plantagehuis en daarachter het beschermde dorpsgezicht van Vreeland. Met een begeleiding van volwassen bomen aan weerszijden heeft deze structuur door de tijd heen het oorspronkelijk karakter behouden. De andere zijde van het gebied is gelegen aan een open uitgestrekt agrarisch weide landschap. Meer noordelijk richting de Vecht is het beeld dat van een half open stroomruggen landschap met gekoppeld aan de Vecht enkele bijzondere landgoederen en buitens.

In de cultuurhistorie van het gebied is het plangebied vroeger in gebruik geweest als boomgaard, maar in de huidige opzet zijn er op het terrein geen waardevolle groenstructuren of ruimtelijke elementen aanwezig. Vanuit de landschappelijke visie is de insteek om het plangebied te transformeren tot 'zachte dorpsrand' van allure waarin het open buitengebied voelbaar wordt op meerdere plekken binnen het nieuwe woongebied. Hierbij wordt in beeldkwaliteit van zowel de architectuur en situering van de gebouwen, maar ook in de inrichting van de openbare ruimte aangesloten op de kenmerkende Vechtse stijl. Een centraal structuurbepalend onderdeel voor de stedenbouwkundige inrichting van het plan vormt het doortrekken van een oude kavelstructuur met waterverbinding uit het buitengebied tot binnen het plangebied. Deze waterverbinding loopt door tot aan de Oude Vecht en vanaf 2 bruggen is er een uitgestrekt zicht het buitengebied in waarbij ook visueel contact wordt gemaakt met het buitengebied. Een ander belangrijk onderdeel binnen de wijk wordt gevormd door een centraal park dat gelegen is aan het open buitengebied. Hiermee wordt het omliggende landschap het gebied ingetrokken en wordt de vrijstaande bebouwing aan de dorpsrand onderbroken. De ontsluiting van het woongebied vormt een verbindend element voor de situering van de verschillende deelgebieden met eigen architectonische eenheden binnen het plan.

Afbeelding 17: Indicatief ontwerp voor een zachte overgang naar het landschap (noordelijke rand plangebied).



### 5.4. Stedenbouwkundig plan

Het opgestelde stedenbouwkundige plan gaat in beginsel uit van 3 typen woonzones, met daarbinnen woningen voor verschillende doelgroepen. In de eerste zone, die aansluit op het landelijke weidegebied, worden uitsluitend vrijstaande woningen op grote kavels gerealiseerd. De tweede zone, aan de zijde van de Oude Vecht en het bedrijfsterrein, zal eveneens voornamelijk vrijstaande woningen bevatten. Er is echter ook voorzien in een aantal tweekappers. De laatste zone vormt de ruggengraat van het gebied. In deze centrale zone worden woningen in een ander segment gerealiseerd. Het gaat dan om woningen met alle voorzieningen op één niveau, patiowoningen, en gezinswoningen.

Het plangebied kent grenzen die ieder een eigen karakter hebben: aan de noordzijde het open landelijke weidegebied, aan de zuidzijde het beschermde dorpsgezicht met zeer hoge beplanting en aan de west- en oostzijde de bunker en de kazemat.

Centraal in het plan is een vrij liggend wandelpad opgenomen, waarmee de Vecht met de bunker wordt verbonden met de kazemat aan de andere zijde. Binnen het plangebied wordt deze route aangevuld met een tweede wandelroute, waardoor een rondloop mogelijkheid ontstaat binnen het gebied zelf. De wandelroutes sluiten aan op bestaande routes langs de Vecht en door Vreeland. De wandelroutes verbinden tevens de groene verblijfsruimten met de speelvoorzieningen en op meerdere plaatsen geven de wandelroutes zicht op het open weidegebied, waar dat nu niet mogelijk is.

Het open landschap aan de noordzijde wordt als ware het plan ingetrokken door een bestaande watergang in het plan door te zetten en door de bebouwing aan de noordzijde te onderbreken met een parkje. Hierdoor houdt de bebouwing aan de binnenzijde van het plan contact met het open weide gebied. De bebouwingsrand aan de noordzijde bestaat uit brede kavels van 20 tot 30 meter breed met vrijstaande woningen. Door de brede kavels wordt de openheid gegarandeerd. De bebouwing aan deze zijde zal een lagere goothoogte hebben dan aan de zuidzijde van het plan en de kaprichtingen zal gevarieerd zijn.

Aan de zuidzijde is de bebouwing ook transparant door veel vrijstaande woningen, maar door de dichte hoge bestaande beplanting aan de zuidzijde kunnen hier ook twee of driespanners worden gesitueerd. Door de hoge beplanting is het mogelijk om hier een hogere dakgoothoogte aan te houden dan aan de noordzijde.

Aan alle zijden van het plangebied worden de bestaande sloten gehandhaafd of verbreed tot minimaal 5 meter breedte.

In het middengebied liggen de bijzondere woonvormen, zoals lage vrijstaande en geschakelde patiowoningen met verschillende kaprichtingen bij de groene entree van de wijk. Aan het centrale park liggen woningen met ruime veranda's aan de parkzijde om de overgang van openbaar en privé te benadrukken en de levendigheid aan de parkzijde te verhogen. De ruime gezinswoningen in een rij liggen evenwijdig aan de watergang midden in het gebied en benadrukken de noord- zuidrichting van de watergang.

De westzijde van het plan wordt afgeschermd door een parkachtig schiereiland als voortzetting van de bestaande plantage aan de zuidzijde.

De architectuur van de woningen zal aansluiten op de Vechtse stijl, hetgeen in het opgestelde beeldkwaliteitsplan<sup>26</sup> verder is toegelicht. Voor het beeldkwaliteitsplan wordt verwezen naar de bijlagen bij dit plan. Binnen de 3 zones zijn in het binnengebied bebouwingsgroepen die een

---

<sup>26</sup> Beeldkwaliteitsplan Vreeland-Oost.

eigen architectonische eenheid dienen te vormen. Zo dient de bebouwing rondom het centrale park een eenheid te vormen met aan de kop een gebouw met bijzonder accent. De aaneengeschaalde woningen aan weerszijden van de watergang sluiten in architectuur op elkaar aan. Ook de patiowoningen krijgen binnen het plan een eigen onderscheidende uitstraling in architectuur.

#### *Ontsluiting*

De ontsluiting voor gemotoriseerd en langzaam verkeer zal via de Kleizuwe plaatsvinden. Voor langzaam verkeer is er in de richting van de Bergseweg (en de Vecht) een route in een groene setting in het plan opgenomen. Deze verbinding kan in voorkomende gevallen ook door hulpdiensten worden gebruikt (calamiteitenpad). De groenstrook waar dit pad doorheen loopt, vormt tevens de groene (visuele) afscherming naar het achterliggende bedrijfsterrein. De wegen in het gebied zijn zo smal mogelijk gehouden zonder grote rechtstanden om zodoende de ruimtelijke kwaliteit en de verkeersveiligheid te verhogen.

**Abbeelding 18: Indicatief stedenbouwkundig plan.**



Door het woongebied loopt een doorgaande wandelroute die onderdeel is van het eerder beschreven Waterliniep pad. In het hart van het woongebied zijn langs deze verbinding verschillende deelgebieden gekoppeld met een eigen bijzondere uitstraling en groen karakter. Dit komt verder tot uitdrukking in de uiteindelijke inrichting van de openbare ruimte en de architectuur van de woningen.

### *Parkeren*

Ter verhoging van de ruimtelijke kwaliteit en de verkeersveiligheid is gekozen voor veel parkeerplaatsen op eigen terrein. Hierdoor wordt de kans verkleind dat er auto's langs de hoofdweg worden geparkeerd. In de dwarsstraten bestaat het parkeren in de openbare ruimte voornamelijk uit haaks parkeren. Alle vrijstaande woningen hebben 3 parkeerplaatsen op eigen terrein, de tweespanners en de patiowoningen hebben twee parkeerplaatsen op eigen terrein en de rijwoningen geen of 1 parkeerplaats op eigen terrein.

Het gemiddelde van ruim twee parkeerplaatsen per woning versterkt het open en groene karakter van de wijk.

### *Spelen*

Er zijn in het plangebied drie geschikte plekken die kunnen worden ingericht als speelruimte voor kinderen. Voor de 4-6 jarigen is een geschikte plek in het parkje. Het parkje wordt begrensd door woningen met een veranda, waardoor de sociale controle groot is. Ook voor de 7 tot 12 jarigen is binnen het plangebied geschikte speelruimte in het woongebied. Het groene pleintje aan de westzijde kan voor deze doelgroep worden ingericht waarbij de uitdaging voor spelen kan worden vergroot door heuveltjes aan te leggen (in plaats van een vlak pleintje). Bovendien is voor deze doelgroep het schiereilandje aan de westzijde goed in te richten als een avonturenterrein, gecombineerd met wandelroute.

## 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 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 km<sup>2</sup>, verspreid over 3 provincies. De noordgrens loopt ongeveer gelijk met dijk langs het IJmeer en het Gooimeer. In oostelijk richting tot aan de Utrechtse Heuvelrug en in westelijke richting tot in Amsterdam. In zuidelijk 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.

#### *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 is 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.

Naar aanleiding van het toegestuurd concept waterparagraaf en de gevoerde e-mailwisseling en telefoongesprekken, heeft Waternet een advies uitgebracht<sup>27</sup>, waarin enkele opmerkingen zijn gemaakt. Met deze opmerkingen is in de rapportage zo veel mogelijk rekening gehouden.

Binnen het plangebied is onderzoek gedaan naar de huidige grondwaterstanden, bodemopbouw en oppervlaktewaterpeilen. De bodemopbouw bestaat uit klei op zand. Op enkele plaatsen is ook veen aangetroffen. De gemiddeld hoogste grondwaterstanden liggen tussen 0,4 en

<sup>27</sup> Tauw bv, Watertoets Vreeland, Kleizuwe 105a, 20 juli 2010.

0,8 meter beneden maaiveld. Om voldoende ontwatering (verschil tussen maaiveld en grondwaterstanden) voor woningbouw te krijgen zal een deel van het terrein waarschijnlijk opgehoogd moeten worden. Gezien de aanwezigheid van klei in de bovengrond in combinatie met hoge grondwaterstanden, is het gebied niet geschikt voor infiltratie van hemelwater.

#### *Waterkeringen*

Aan de westzijde is in het plangebied (een deel van) een waterkering gelegen. Daarnaast is ter plaatse van de aansluiting van het calamiteitenpad op de Bergseweg de primaire waterkering langs de Vecht gesitueerd. Deze waterkeringen beschermen de lager gelegen gebieden tegen inundatie vanuit hoger gelegen gebieden. De situering van deze waterkeringen zijn vastgelegd in de legger.

Er wordt onderscheid gemaakt in de kernzone van de waterkering, de daaromheen gelegen beschermingszones en de daar weer omheen gelegen buitenbeschermingszones. Binnen de kern- en beschermingszones worden eisen gesteld aan de voorgenomen plannen waarbij getoetst wordt of de standzekerheid en het beheer en onderhoud van de waterkering niet in het geding komt. Deze zones bepalen of de ingrepen of activiteiten op grond van de Integrale Keur ontheffingsplichtig zijn.

Binnen de kern- en beschermingszones zijn twee 'theoretische' profielen gelegen, het keurprofiel en het profiel van vrije ruimte. Het keurprofiel c.q. leggerprofiel is het minimaal benodigde profiel van de waterkering om de vereiste kerende werking te kunnen garanderen. Om het keurprofiel heen is het profiel van vrije ruimte gelegen. Dit is de in de toekomst benodigde ruimte voor ophoging en versterking. Binnen het keurprofiel en profiel van vrije ruimte is het niet toegestaan om constructies aan te brengen.

Een deel van de nieuwe woonwijk valt binnen de beschermingszone. Hiervoor moet ook een watervergunning worden aangevraagd; dit kan tegelijk met de aanvraag voor dempen/graven en verharding. In ieder geval dient men met bouwwerkzaamheden uit de kernzone van de waterkering te blijven. In de regels en op de verbeelding is hiervoor een dubbelbestemming Waterstaat -Waterkering opgenomen.

In dit kader is een geotechnisch advies<sup>28</sup> opgesteld op basis van de resultaten van een grondonderzoek. Daarbij is het effect beoordeeld van de verbreding van de sloot achter de dijk langs de Oude Vecht op de stabiliteit van deze dijk. Op basis van de berekeningsresultaten kan worden geconcludeerd dat de berekende stabiliteit voldoet aan de norm, zowel in de huidige situatie als in de situatie na slootverbreding. Voorts kan worden geconcludeerd dat het verbreden van de sloot geen noemenswaardig effect heeft op de berekende stabiliteit. De afmeting en ligging van de berekende maatgevende cirkels lijkt niet door de slootverbreding te worden beïnvloed. Bij deze resultaten wordt tot slot de kanttekening gemaakt dat in deze analyse op ver-

---

<sup>28</sup> Beoordeling effect slootverbreding op stabiliteit boezemkade bij nieuwbouwplan te Vreeland, Teeuw Grondmechanica, 16 november 2011.

schillende aspecten een conservatieve benadering is gevolgd, en er dus sprake is van een stapeling van conservatieve benaderingen. Dit houdt in dat de berekende stabiliteitsfactoren als een absolute ondergrens kunnen worden opgevat.

#### *Afvalwater- en hemelwaterafvoer*

Het gescheiden afvoeren van hemelwater heeft de voorkeur. De afvoer van het hemelwater kan aansluiten op het toekomstige hemelwaterstelsel in de openbare ruimte. Bij hemelwaterafvoer heeft de volgorde vasthouden, bergen, afvoeren de voorkeur. Deze voorkeur is afkomstig uit de strategie waterbeheer 21ste eeuw. Waar het om waterkwaliteit gaat, is het voorkomen van vervuiling het meest prominent. Wanneer dit niet lukt, is het scheiden van water met verschillende kwaliteiten van belang. Als beide niet toereikend is, dan is het zuiveren van verontreinigd water aan de orde. Dit wordt samengevat in de reeks: Voorkomen - Scheiden - Zuiveren.

Voor de nieuwbouw dient een gescheiden stelsel te worden aangelegd. In de Kleizuwe is een extra (loze) rioolpersleiding aangelegd, diameter 75 mm, tussen het terrein van Driessen B.V. en de Raadhuislaan ten behoeve van het project. De ontwikkelaar kan deze leiding overnemen. De afvoer van het hemelwater dient gescheiden en in het plangebied zelf te worden afgevoerd. Dit hemelwater mag niet worden vervuild door bijvoorbeeld koper en zink. Het stelsel dient als verbeterd gescheiden stelsel te worden aangelegd, dus met gescheiden afvoer van hemel en vuil water en op duurzame wijze.

#### *Materiaalgebruik*

Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht (AGV) voert 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 uitlogbare materialen worden gebruikt zoals koper, zink, lood, voor dakbedekking, gevelbekleding, regenwaterafvoer of drinkwaterleidingen en straatmeubilair.

#### *Watercompensatie*

Voor het plangebied is een inschatting gemaakt van het toekomstig verhard oppervlak van 40% van het bruto oppervlak. Dit komt overeen met een toekomstig verhard oppervlak 1,98 ha. Binnen het plangebied moet in de toekomstige situatie 10% worden ingericht als water, overeenkomend met circa 0,5 ha totaal in het plan. Om dit mogelijk te maken is de sloot aan de noord-oostzijde van het plangebied verbreed en zal een sloot die vanuit het landschap het plangebied inloopt worden doorgetrokken. De totale oppervlakte van de in het bestemmingsplan als zodanig bestemde water komt daarmee op 6.468 m<sup>2</sup>.

## **6.5. Overleg waterbeheerder**

Naar aanleiding van de zienswijze, die het waterschap heeft ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan, heeft overleg plaatsgevonden. Initiatiefnemer heeft samen met het waterschap en de gemeente de volgende afspraken gemaakt:

### *Watersysteem*

Ten aanzien van het watersysteem heeft Waternet initiatiefnemer verzocht om nadere afspraken te maken over inrichting en beheer en onderhoud van het watersysteem. Inmiddels heeft er overleg plaatsgevonden en heeft Waternet initiatiefnemer een notitie (Inrichting watersysteem Vreeland Oost, 14 september 2012) gestuurd met uitgangspunten voor de inrichting en beheer en onderhoud van het watersysteem. Omdat Waternet het toekomstige watersysteem gaat onderhouden zal op een nader tijdstip vervolgoverleg plaatsvinden om heldere beheer- en onderhoudsafspraken te maken.

### *Teensloot*

Het effect van de slootverbreding op de stabiliteit van de kering is afgestemd met Waternet. Geotechnisch onderzoek heeft aangetoond dat verbreding van de teensloot geen nadelig effect heeft op de stabiliteit van de kering.

### *Kering*

Uit inmetingen van de kering blijkt dat er genoeg ruimte is om de kering in de toekomst te kunnen aanpassen.

## **7. Economische uitvoerbaarheid**

De voorgenomen (her)ontwikkeling is een initiatief van Driessen Vreeland B.V. die zich daarbij laat ondersteunen door een professionele ontwikkelaar/ bouwer met ervaring in deze sector. De economische haalbaarheid is getoetst op de huidige en toekomstige marktontwikkelingen in de betreffende sector. De uitkomst van deze toetsing dient als positief te worden beschouwd. De vraag naar dit soort woningen, op een locatie aan het open weidegebied is nog altijd groter dan het aanbod, zodat voor de afzet van deze woningen niet hoeft te worden gevreesd.

De initiatiefnemers zien de (her)ontwikkeling en daarmee de economische haalbaarheid met vertrouwen tegemoet en verwachten een positief eindresultaat te behalen. Uit deze particuliere planontwikkeling vloeien voor de gemeente geen kosten voort, die een financiële verantwoording vooraf noodzakelijk maken. Tussen de voormalige gemeente Loenen en de initiatiefnemer is op 4 februari 2010 een overeenkomst gesloten.

## 8. Juridische aspecten

### 8.1. Algemeen

De fundamentele herziening wetgeving op het gebied van de ruimtelijke ordening (de Wet ruimtelijke ordening (Wro) 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. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatie-model Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO-2008) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2008 (PRBP-2008). De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan passen binnen die standaarden. Het plan is aangepast aan de per 1 oktober 2010 te hanteren terminologie in verband met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

### 8.2. Analoge verbeelding

Het digitale bestemmingsplan plan 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 9 bestemmingen, te weten:

- artikel 3: Groen;
- artikel 4: Tuin;
- artikel 5: Verkeer;
- artikel 6: Water;
- artikel 7: Wonen - Aaneengebouwd;

artikel 8: Wonen - Patio;  
 artikel 9: Wonen- Vrijstaand;  
 artikel 10: Wonen- Vrijstaand/Twee-aaneen;  
 artikel 11: Waterstaat - Waterkering

#### Artikel 3: Groen

Binnen deze bestemming zijn alle tot normale groenvoorzieningen behorende functies toegestaan, zoals nutsvoorzieningen, infiltratievoorzieningen, speelvoorzieningen, voet-, fiets- en calamiteitenpaden, alsmede perceelontsluitingen. Water en wateroevers maken het mogelijk om de waterlijn van de aansluitende waterpartijen binnen deze bestemming nader vorm te geven. Er mogen uitsluitend vergunningvrije bouwwerken worden gerealiseerd binnen de bestemming Groen (straatmeubilair, nutsgebouwtjes, speeltoestellen, e.d.). De bestemming bevat een voorwaardelijke verplichting waardoor het gebruik van het calamiteitenpad ten behoeve van langzaam verkeer uitsluitend is toegestaan, nadat het bedrijfsterrein van Greif visueel is afgeschermd door middel van beplanting en/of een grondwal. In een verbodsbepaling is de instandhouding van die visuele afscherming geregeld.

#### Artikel 4: Tuin

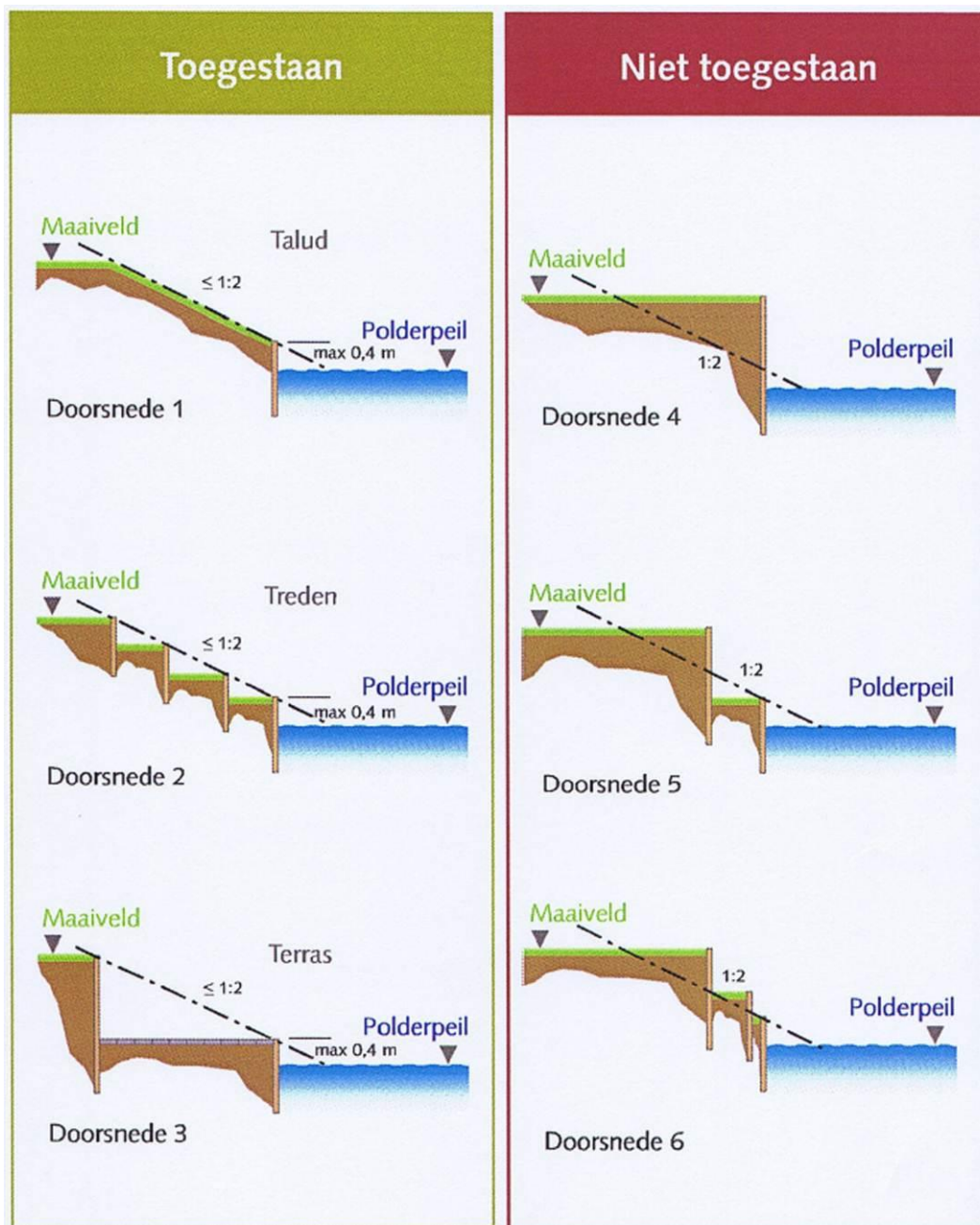
Deze bestemming regelt het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden van de naar het openbaar toegankelijke gebied gekeerde zijden van de woonpercelen, alsmede de naar de randen van het plangebiedgekeerde zijden van de woonpercelen. In principe geldt in deze bestemming dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen worden gerealiseerd, voor zover (en in het geval dat) deze zonder omgevingsvergunning zijn toegestaan conform (artikel 2 en 3 van) bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Dus eigenlijk niets, tenzij vergunningvrij.

#### *Oeverzone*

Om een zachte overgang naar het landschap en de aanwezige watergangen te waarborgen is op de verbeelding een aanduiding "oeverzone" opgenomen. Ter plaatse geldt een speciaal regime voor de bebouwing van deze zones. Het Bor maakt een constructie voor het overbruggen van een terreinhoogteverschil van niet meer dan 1 meter vergunningvrij mogelijk. Die constructie mag eveneens niet hoger zijn dan het aansluitende afgewerkte terrein. Dat zou kunnen betekenen dat er hoge "kademuren" langs de waterpartijen ontstaan. Dat is niet gewenst. De regels voorkomen de ongewenste kademuren. Het plan maakt de aanleg van steigers

De volgende interpretatie is van toepassing. De beschoeiing langs de waterkant wordt opgevat als een vergunningvrije constructie, waarbij de hoogte wordt gerekend ten opzichte van de waterbodembodem (fictief 0,6 meter onder polderpeil). Voor de bouwkevel wordt alles gemeten vanaf het peil. Daar mag dus 1 meter naar beneden worden "gebouwd". Overigens spreekt het Bor over een constructie, dat kan dus ook een trapconstructie zijn.

Afbeelding 19: Bebouwingsmogelijkheden oeverzone.

Artikel 5: Verkeer

Binnen deze bestemming zijn alle tot normale verkeersvoorzieningen behorende functies toegestaan, zoals wegen, parkeerplaatsen, voet-, fiets- en calamiteitenpaden, nutsvoorzieningen, infiltratievoorzieningen, speelvoorzieningen, , alsmede perceelontsluitingen. Er kunnen ook



groenvoorzieningen worden gerealiseerd, deze kunnen binnen deze bestemming nader vorm worden gegeven.

Er mogen uitsluitend vergunningvrije bouwwerken worden gerealiseerd binnen de bestemming Verkeer (straatmeubilair, bruggen, nutsgebouwtjes, speeltoestellen, e.d.). Uitzondering vormt een overkapping die uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouw-aanduiding - overdekte parkeerplaats".

#### Artikel 6: Water

Deze bestemming staat geheel ten dienste van de voor het plan te realiseren waterhuishouding, inclusief oevers.

Het realiseren van bouwwerken, geen gebouw zijnde, die passen binnen de bestemming zijn toegestaan. Hierbij kan worden gedacht aan bruggen, kaden en duikers. Daarnaast zijn steigers beperkt toegestaan. Per watergang mag per woning één steiger worden gerealiseerd. De maatvoering van deze steigers is in de regels bepaald.

#### Artikel 7: Wonen - Aaneengebouwd, Artikel 8: Wonen - Patio, Artikel 9: Wonen - Vrijstaand en Artikel 10: Wonen - Vrijstaand/Twee-aaneen

Deze woonbestemming maken de realisering van de woningen mogelijk. De indeling van de bestemmingen volgt de woningtypen die in het stedenbouwkundig plan zijn opgenomen. Datzelfde geldt voor de maatvoeringen.

Daarbij geldt dat aan de zijde van het weidegebied uitsluitend vrijstaande woningen mogelijk zijn (Wonen - Vrijstaand). Aan de zijde van de Oude Vecht daarentegen kunnen zowel vrijstaande als twee-aaneengebouwde/halfvrijstaande woningen worden gerealiseerd (Wonen - Vrijstaand/Twee-aaneen). Alle hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. Op de verbeelding zijn de goot- en bouwhoogten aangegeven, alsmede het minimaal aantal te realiseren parkeerplaatsen op eigen erf en het maximaal aantal te realiseren woningen per bouwstrook.

In 9.2.2, onder c is de mogelijkheid opgenomen om over een bepaald deel (%) van de gootlengte af te wijken van de aangegeven maximale goothoogte. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer er kappen met wolfseinden (boerderijstijl), of dakkapel-achtige constructies in het verlengde van de gevel worden toegepast. Deze mogelijkheid is opgenomen voor de vrijstaande woningen aan de noordzijde. Deze woningen hebben immers een lage goothoogte (maximaal 4 meter). Met deze regeling kunnen zij gedeeltelijk een goothoogte krijgen tot 6 meter.

Om een wisselende positie van de voorgevel mogelijk te maken is bij de vrijstaande en de twee-aaneengebouwde woningen bepaald dat ze of in de voorste begrenzing van het bouwvlak, of minimaal 2 meter daarachter, dienen te worden gebouwd. Omdat het bouwvlak op sommige plaatsen een ronde begrenzing heeft kan dit beperkingen opleggen aan de uitvoering van bouwwerken. In artikel 15.2 is de mogelijkheid opgenomen om eventuele onevenredige beperkingen tegen te gaan (via een afwijking bij een omgevingsvergunning).

Drie of meer aaneengebouwde woningen kunnen worden gerealiseerd binnen de bestemming Wonen - Aaneengebouwd.

Aan huis verbonden beroepen/bedrijven zijn bij recht toegestaan. Onder de specifieke gebruiksregels zijn de voorwaarden aan de uitoefening daarvan opgenomen. Overigens is in de Inleidende bepalingen het begrip "aan huis verbonden beroep" (artikel 1.8) gedefinieerd. Daarin is een belangrijke rol toegekend aan de vrije beroepen. Door de kamer van koophandel wordt onder een 'vrije beroepsbeoefenaar' verstaan: 'iemand die wordt gevraagd om zijn individuele, persoonlijke kwaliteiten, die in het algemeen op artistiek-, academisch-, dan wel HBO-niveau liggen'.

In de praktijk is het onderscheid moeilijk aan te geven. Voor de uitvoeringspraktijk van de kamers van koophandel is de volgende lijst samengesteld van personen die als vrije beroepsbeoefenaar gelden. Dit zijn: advocaat, accountant-administratieconsulent, alternatieve genezer, belastingconsulent, bouwkundig architect, dierenarts, fysiotherapeut, gerechtsdeurwaarder, huidtherapeut, huisarts, interieurarchitect, juridisch adviseur, kunstenaar, logopedist, medisch specialist, notaris, oefentherapeut Cesar/Mensendieck, organisatieadviseur, orthopedagoog, psycholoog, raadgevend adviseur, redacteur, registeraccountant, stedenbouwkundige, tandarts, tandarts-specialist, (al dan niet beëdigd) tolkvertaler, tuin- en landschapsarchitect en verloskundige.

Een beroep dat niet in deze opsomming voorkomt, geldt in beginsel niet als 'vrij beroep', tenzij de onderneming/beroepsbeoefenaar anders aan kan tonen.

In de jurisprudentie is uitgemaakt, dat de uitoefening van vrije beroepen in overeenstemming is met de functie "woondoeleinden". Dit is rechtstreeks toegestaan. Voor bovengenoemde activiteiten is dus geen procedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht noodzakelijk, zolang deze activiteiten plaatsvinden *in de woning* (dus niet in de bijgebouwen) en voldoen aan het criterium dat het betrokken pand in overwegende mate zijn woonfunctie blijft behouden.

Aan huisverbonden bedrijven worden gelijkgesteld met bovengenoemde beroepen voor zover deze behoren tot type A uit het Activiteiten besluit. Daarvoor dient het onderstaande ter toelichting.

Het Activiteitenbesluit bevat algemene milieuregels voor bedrijven. Bedrijven die vallen onder het regime van het Activiteitenbesluit hebben vaak geen vergunning voor het oprichten of veranderen van een milieu-inrichting nodig. Het Activiteitenbesluit heet officieel het 'Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer' en vervangt tien 8.40 amvb's, het Besluit voorzieningen en installaties en het besluit opslaan in ondergrondse tanks. In de nieuwe systematiek vallen alle Wet milieubeheer bedrijven onder de algemene regels uit het Activiteitenbesluit, tenzij ze zijn uitgezonderd.

In het Activiteitenbesluit worden bedrijven op gedeeld in drie categorieën:

- Type A

- Bedrijven waarvan de activiteiten weinig invloed hebben op het milieu vallen onder het licht regime. Bedrijven die onder deze categorie vallen zijn onder andere kantoren, banken, diverse zorginstellingen, huisartsen en peuterspeelzalen.
- Type B
- Onder meer bedrijven die onder de oude 8.40 amvb's vallen en bedrijven uit onder andere de metaalelektro-industrie, tandheelkundige laboratoria, zeefdrukkerijen en een deel van de afvalverwerkende bedrijven
- Type C
- Bedrijven waarvoor de vergunningplicht blijft gelden of waarop een landbouw amvb van toepassing is. Een uitzondering zijn de IPPC-bedrijven; zij vallen niet onder het Activiteitenbesluit.

- Artikel 11: Waterstaat - Waterkering

Deze dubbelbestemming beschermt de aanwezige waterkeringen. 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 10) 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-dubbelregel (artikel 12), zijn er algemene bouwregels (artikel 13), algemene aanduidingsregels (artikel 14), algemene afwijkingsregels (artikel 15) en algemene wijzigingsregels (artikel 16) in het plan opgenomen.

In artikel 13.1 is het mogelijk gemaakt om het maximaal aantal woningen van 60 te realiseren (in afwijking van het totaal van 56 dat op de verbeelding is opgenomen). Hiermee wordt een flexibele inrichting van het plangebied bevorderd. Artikel 13.2 biedt onder voorwaarden de mogelijkheid een balkon, veranda of entree te realiseren vóór de voorgevel van een vrijstaande of een twee-aaneengebouwde woning. Dat kan uitsluitend indien de voorgevel achter de voorste begrenzing van het bouwvlak is gerealiseerd (bijvoorbeeld op basis van 10.2.2, onder a).

Artikel 14.2 geeft een bouwverbod voor nieuwe woningen binnen de geluidzone (gebiedsaanduiding op de verbeelding). In 14.3 is geregeld dat daar bij een omgevingsvergunning (onder voorwaarden) van kan worden afgeweken.

Artikel 15 geeft afwijkingsmogelijkheden voor maatvoeringen en de situering van de voorgevels van woningen.

Artikel 16 regelt dat de in artikel 14 genoemde gebiedsaanduiding kan worden verwijderd (wijziging op grond van artikel 3.6, onder a van de Wro) wanneer deze niet meer doelmatig is (en dus een ongewenste beperking voor het bouwen is).

#### *4. Overgangs- en slotregels*

Naast de verplicht gestelde overgangsregels voor bouwen en gebruik (artikel 17), is de gebruikelijke slotregel (artikel 18) in het plan opgenomen, waarin de naamgeving van het plan is geregeld.

## **9. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **9.1. Inspraakprocedure**

Het concept-ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 22 april 2011 voor een ieder gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar inspraakreactie te geven op het concept-ontwerpbestemmingsplan

De terinzagelegging heeft geresulteerd in een totaal van 30 inspraakreacties. De inspraakreacties zijn in de "*Nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties*" weergegeven en van commentaar voorzien. Deze nota is in de bijlagen opgenomen.

### **9.2. Vaststellingsprocedure**

Het ontwerpbestemmingsplan Vreeland Oost inclusief bijlagen, waaronder de conceptgeurverordening en het concept-beeldkwaliteitplan, heeft in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 15 juni 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze te geven op het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken. Hierbij zijn de procedurevoorschriften van afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en Herstelwet van toepassing. Daarnaast zijn ook de overlegpartners in de gelegenheid gesteld tot het indienen van een zienswijze.

In totaal zijn 19 zienswijzen kenbaar gemaakt. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een nota van beantwoording. Deze nota is in de bijlagen van het bestemmingsplan opgenomen.

## 10. Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 2008 is het concept-ontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan de overlegpartners.

In totaal zijn van 11 instanties reacties ontvangen. De op- en/of aanmerkingen zijn in de *"Nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties"* weergegeven en van commentaar voorzien. Deze nota is in de bijlagen opgenomen.

## 11. Bijlagen

Nr.	Rapport	Opsteller	Datum
1	Programma van Eisen herontwikkeling Kleizuwe 105a te Vreeland	Tauw bv	27-07-2010
2	Landschappelijke analyse en uitgangspunten, herontwikkeling Kleizuwe 105a Vreeland	B <sub>4</sub> O	23-11-2010
3	Voorbeeld verkaveling	-	16-05-2012
4	Beeldkwaliteitsplan Vreeland Oost	-	15-05-2012
5a	Verkeerstelling Raadhuislaan zuidzijde	Meetel	05-10-2011 11-10-2011
5b	Verkeerstelling Raadhuislaan noordzijde	Meetel	05-10-2011 11-10-2011
5c	Verkeerstelling Kleizuwe	Meetel	05-10-2011 11-10-2011
5d	Verkeerstelling Boslaan	Meetel	05-10-2011 11-10-2011
6	Akoestisch onderzoek – wegverkeerslawaaier	Tauw bv	11-05-2010
7a	Akoestisch onderzoek	Munsterhuis Geluidsadvies	27-04-2012
7b	Akoestisch onderzoek – industrie	KWA	17-04-2012
8	Ontsluiting woonwijk via de Kleizuwe te Vreeland	Goudappel Coffeng	30-06-2010
9a	Verkeerseffecten bestemmingsplan Vreeland-Oost	Delft Infra Advies	21-11-2011
9b	Bouwverkeer Ontwikkeling Vreeland-Oost	Delft Infra Advies	05-10-2012
9c	Wegontwerp Kleizuwe	Delft Infra advies	05-10-2012
9d	Advies Trillingshinder en –schade	Omgevingsdienst Regio Utrecht	30-08-2012
10	Knelpuntenanalyse milieuaspecten herontwikkeling Kleizuwe 105a te Vreeland	Tauw bv	29-07-2010
11	Quickscan externe veiligheid Driessen Vreeland	Tauw bv	21-06-2010
12	Kwantitatieve risicoanalyse Greif Nederland B.V.	Save	07-01-2011
13a	Geur- en emissieonderzoek Greif Nederland B.V. te Vreeland	PRA OdourNet bv	11-05-2005
13b	Geur- en emissieonderzoek Greif Nederland B.V. te Vreeland	PRA OdourNet bv	02-03-2006
13c	Aanvraag milieuvergunning Greif Nederland B.V.	Greif Nederland B.V.	05-05-2006

Nr.	Rapport	Opsteller	Datum
13d	Toetsing van de immissie van organische stoffen aan de MIC-normen	PRA OdourNet bv	13-10-2005
14a	Beschikking Greif Nederland B.V.	provincie Utrecht	11-09-2007
14b	Beschikking Greif Nederland B.V., bijlagen	provincie Utrecht	11-09-2007
15	Geur- en emissieonderzoek Greif	PRA OdourNet bv	06-02-2009
16a	Geuronderzoek bestemmingsplan Vreeland-Oost	Blauw	07-06-2012
16b	Evaluatie aanvaardbaar hinderniveau Vreeland-Oost, Rapportage n.a.v. tussentijdse uitspraak 201301711/1/R6 van Raad van State	Blauw	31-01-2014
17a	Milieuvergunning Van der Paauw	Milieudienst Noord-West Utrecht	09-01-2008
17b	Milieuvergunning Van der Paauw, bijlagen	Milieudienst Noord-West Utrecht	09-01-2008
18a	Rapport Gebiedsvisie	De Roever	05-06-2012
18b	Geurverordening Vreeland-Oost	gemeente Stichtse Vecht	25-05-2012
18c	Notitie Lokaal Geurbeleid Vreeland-Oost	gemeente Stichtse Vecht	25-05-2012
19	Natuurtoets Kleizuwe 105a Vreeland	Tauw bv	11-05-2010
20	Nader Ecologisch onderzoek	Tauw bv	27-09-2010
21	Vleermuisonderzoek	Tauw bv	15-10-2010
22	Verstoring- en verslechteringstoets	Els & Linde	01-06-2011
23	Mitigatie-effecten	Els & Linde	01-06-2011
24	Positieve afwijzing	Ministerie van Economische zaken, Landbouw en Innovatie	03-01-2011
25	Watertoets Vreeland	Tauw bv	20-07-2010
26	Beoordeling effect slootverbreding op stabiliteit boezemkade bij nieuwbouwplan	Teeuw Grondmechanica v.o.f.	16-11-2011
27	Archeologisch bureauonderzoek	Synthegra bv	01-04-2010
28	Inventariserend archeologisch veldonderzoek	De Steekproef	01-06-2011
29	Archeologisch karterend en waarderend veldonderzoek	De Steekproef	01-09-2011
30a	Inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven	De Steekproef	01-02-2012
30b	Inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven, appendix	De Steekproef	01-02-2012
31	Verkennd bodemonderzoek 1994	Hopman en Peters B.V.	12-08-1994
32	Verkennd bodemonderzoek 1997	Grondslag	04-04-1997



<b>Nr.</b>	<b>Rapport</b>	<b>Opsteller</b>	<b>Datum</b>
33	Verkennd bodemonderzoek 2010	Tauw bv	05-08-2010
34	Aanvullend bodemonderzoek 2011	Terrascan	10-05-2011
35a	Aanvullend bodemonderzoek 2012	Terrascan	06-01-2012
35b	Aanvullend bodemonderzoek 2012, beoordeling provincie	provincie Utrecht	08-02-2012
36a	Ruimtelijke visie Vreeland-Oost	mRO	-
36b	Ruimtelijke visie Vreeland-Oost, collegebesluit	gemeente Loenen	19-11-2002
36c	Ruimtelijke visie Vreeland-Oost, notulen gemeenteraad	gemeente Loenen	14-01-2003
37a	Structuurplan 2005-2015	provincie Utrecht	13-12-2004
37b	Structuurplan 2005-2015, rode contour	provincie Utrecht	13-12-2004
37c	Structuurplan 2005-2015, nota van beantwoording	provincie Utrecht	-
38a	Bestemmingsplan Landelijk gebied, plankaart perceelsniveau	gemeente Loenen	01-07-2003
38b	Bestemmingsplan Landelijk gebied, renvooi	gemeente Loenen	01-07-2003
38c	Bestemmingsplan Landelijk gebied, plankaart gebiedsniveau	gemeente Loenen	01-07-2003
38d	Bestemmingsplan Landelijk gebied, voorschriften	gemeente Loenen	01-07-2003
38 <sup>e</sup>	Bestemmingsplan Landelijk gebied, toelichting	gemeente Loenen	01-07-2003
38f	Bestemmingsplan Landelijk gebied, nota van inspraak	gemeente Loenen	20-02-2000
38g	Bestemmingsplan Landelijk gebied, reactie PPC	gemeente Utrecht	03-02-2003
38h	Bestemmingsplan Landelijk gebied, nota zienswijzen	gemeente Loenen	14-07-2003
39	Beleidsregel sociale woningbouw	gemeente Loenen	22-08-2006
40	Bouwverordening, kaart bebouwde kom	gemeente Stichtse Vecht	13-04-2011
41a	Woningmarktbehoefte Loenen 2007-2011	gemeente Loenen	01-02-2007
41b	Woningmarktbehoefte Loenen 2007-2011, bijlage	gemeente Loenen	01-02-2007
42	Uitvoeringsplan wonen, welzijn, zorg Loenen 2007	gemeente Loenen	27-11-2007
43	Woonvisie Loenen 2009-2013	gemeente Loenen	25-11-2008
44	Woningmarktbehoefte Stichtse Vecht	Companen	11-11-2010
45	Intentieverklaring	gemeente Loenen	22-07-2008
46	Vaststellingsovereenkomst	gemeente Loenen en	04-02-2010

Nr.	Rapport	Opsteller	Datum
		Driessen-Vreeland B.V.	
47a	Vaststellingsovereenkomst, notulen raadsvergadering 31 januari 2006	gemeente Loenen	31-01-2006
47b	Vaststellingsovereenkomst, notulen raadsvergadering 25 september 2007	gemeente Loenen	25-09-2007
47c	Vaststellingsovereenkomst, notulen werkvergadering 3 maart 2008	gemeente Loenen	03-03-2008
47d	Vaststellingsovereenkomst, notulen werkvergadering 7 april 2008	gemeente Loenen	07-04-2008
47 <sup>e</sup>	Vaststellingsovereenkomst, notulen werkvergadering 2 juni 2008	gemeente Loenen	02-06-2008
47f	Vaststellingsovereenkomst, notulen werkvergadering 26 juni 2008	gemeente Loenen	26-06-2008
47g	Vaststellingsovereenkomst, notulen werkvergadering 7 juli 2008	gemeente Loenen	07-07-2008
47h	Intentieverklaring, notulen raadsvergadering 30 september 2008	gemeente Loenen	30-09-2008
47i	Vaststellingsovereenkomst, notulen raadsvergadering 26 januari 2010	gemeente Stichtse Vecht	26-01-2010
47j	Anterieure overeenkomst	Gemeente Stichtse Vecht en Driessen Vreeland bv	23-10-2012
47k	Kaart Openbaar gebied (bijlage 17 bij anterieure overeenkomst)	Gemeente Stichtse Vecht en Driessen Vreeland bv	23-10-2012
48	Overeenkomst subsidie	provincie Utrecht	14-04-2010
49	Koopovereenkomst CSV-terrein	gemeente Loenen en Woningvereniging Vecht en Omstreken	06-12-2010
50	Subsidiebeschikking Fonds Uitplaatsing Hinderlijke Bedrijven	provincie Utrecht	23-06-2009
51	Subsidiebeschikking Fonds Stedelijk Bouwen en Wonen	provincie Utrecht	09-07-2009
52	Nota van beantwoording Inspraak- en Overlegreacties	gemeente Stichtse Vecht	05-2012
53	Nota van beantwoording zienswijzen (anonieme versie)	Gemeente Stichtse Vecht	12-2012