

**Nota van beantwoording
inspraak- en overlegreacties
concept-ontwerpbestemmingsplan
Vreeland Oost
met wijzigingen
bij vaststelling als
ontwerpbestemmingsplan**



Inhoudsopgave

- 1. Inleiding.....p. 3-4**
- 2. Beantwoording inspraakreacties..... p. 5-32**
- 3. Beantwoording overlegreacties..... p. 33-40**
- 4. Aanpassingen in ontwerpbestemmingsplan p. 41-42**

1.1 Inleiding

Het concept-ontwerpbestemmingsplan Vreeland Oost inclusief 13 bijlagen heeft in het kader van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening 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.

Daarnaast is het concept-ontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan de overlegpartners in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

1.2 Ingediende inspraakreacties

Gedurende de tervisielegging zijn de volgende inspraakreacties ingediend:

Nr.	Naam	Adres	Postcode	Ontvangen
1.	XXX	XXX	XXX	16 mei 2011 22 nov. 2004
2.	XXX	XXX	XXX	18 mei 2011
3.	XXX	XXX	XXX	25 mei 2011
4.	XXX	XXX	XXX	26 mei 2011
5.	XXX	XXX	XXX	26 mei 2011
6.	XXX	XXX	XXX	26 mei 2011
7.	XXX	XXX	XXX	26 mei 2011
8.	XXX	XXX	XXX	26 mei 2011
9.	XXX	XXX	XXX	26 mei 2011
10.	XXX	XXX	XXX	26 mei 2011
11.	XXX	XXX	XXX	26 mei 2011
12.	XXX	XXX	XXX	26 mei 2011
13.	XXX	XXX	XXX	26 mei 2011
14.	XXX	XXX	XXX	26 mei 2011
15.	XXX	XXX	XXX	29 maart 26 mei 6 juni 2011
16.	XXX	XXX	XXX	26 mei 2011
17.	XXX	XXX	XXX	26 mei 2011
18.	XXX	XXX	XXX	26 mei 2011
19.	XXX	XXX	XXX	26 mei 2011
20.	XXX	XXX	XXX	26 mei 2011
21.	XXX	XXX	XXX	31 mei 2011
22.	XXX	XXX	XXX	31 mei 2011
23.	XXX	XXX	XXX	31 mei 2011 11 juni 2011
24.	XXX	XXX	XXX	1 juni 2011
25.	XXX	XXX	XXX	1 juni 2011
26.	XXX	XXX	XXX	6 juni 2011
27.	XXX	XXX	XXX	6 juni 2011
28.	XXX	XXX	XXX	6 juni 2011
29.	XXX	XXX	XXX	6 juni 2011
30.	XXX	XXX	XXX	8 juni 2011

1.3 Ingediende overlegreacties

Daarnaast zijn de volgende overlegreacties ingediend:

Naam	Adres	Postcode	Ontvangen
Kwaliteitsteam Nieuwe Hollandse Waterlinie	Catharijnesingel 64	postbus 406 3500 AK Utrecht	28 maart 2011
N.V. Nederlandse Gasunie	Concourslaan 17	postbus 19 9700 MA Groningen	22 april 2011
Stedin	Westblaak 180	postbus 1598 3000 BN Rotterdam	5 mei 2011
Vitens Midden-Nederland	Reactorweg 47	postbus 1090 8200 BB Lelystad	27 mei 2011
Ministerie Infrastructuur en Milieu VROM-Inspectie	Weena 723 te Rotterdam	postbus 16191 2500 BD Den Haag	31 mei 2011
Kamer van Koophandel Midden-Nederland	Kroonstraat 50	postbus 48 3500 AA Utrecht	1 juni 2011
Waternet	Korte Ouderkerkerdijk 7	postbus 94370 1090 GJ Amsterdam	6 juni 2011
Vechtplassencommissie		postbus 5347 1380 GH Weesp	6 juni 2011
Milieudienst Zuid-Oost Utrecht	Laan van Vollenhove 3211	postbus 461 3700 AL Zeist	7 juni 2011
Provincie Utrecht afdeling Ruimte	Pythagoraslaan 101	postbus 80300 3508 TH Utrecht	8 juni 2011
Milieudienst Noord-West Utrecht	Straatweg 66a	postbus 242 3620 AE Breukelen	14 juni 2011

1.4 Indeling nota

In § 2 en § 3 worden de inspraak- respectievelijk overlegreacties per onderwerp samengevat en van beantwoording voorzien. De reacties worden gebundeld weergegeven en in de beantwoording wordt van de fictieve veronderstelling uitgegaan dat er sprake is van één reclamant. Bij een afwijkend standpunt wordt dit in de reactie en beantwoording daarvan weergegeven door te verwijzen naar de betreffende reclamant. Een onderverdeling wordt gemaakt in kopjes. Per onderwerp wordt aangegeven of en in hoeverre het concept-ontwerpbestemmingsplan Vreeland Oost aanpassing behoeft. In § 4 worden de (ambtshalve) wijzigingen schematisch weergegeven die in het ontwerpbestemmingsplan worden verwerkt.

2. Beantwoording inspraakreacties

Er zijn verschillende inspraakreacties ingediend. In grote lijnen kan worden gesteld dat de inwoners van Vreeland en in het bijzonder de omwonenden van het plangebied een voorstander zijn van verplaatsing van het bedrijf Driessen-Vreeland bv (verder Driessen) en het in ruil daarvoor realiseren van woningbouw.

De reacties 5, 9, 10, 11, 19, 20 onderschrijven het voorliggende plan. In de reactie geeft reclamant aan dat het plan een prima idee is, dat er sprake is van een goed doordacht plan dat in de omgeving en bij de dorpskern Vreeland past en daarop een aanwinst vormt. Er wordt voorzien in ruim opgezette kavels, die zorg dragen voor een open bewoning met een juiste graad van verstedelijking. De ontsluiting via de Kleizuwe, waarbij een ondergeschikte aanpassing aan de wegbreedte plaatsvindt, is de beste keuze en vormt geen probleem. Ook de tweede ontsluitingsweg voor hulpdiensten en langzaam verkeer is prima. Het plan zorgt voor meer levendigheid en geeft een impuls voor de scholen, middenstand en verenigingsleven in Vreeland.

Reclamant (nr. 11) is ook voorstander van de geplande aanlegplaatsen voor pleziervaartuigen en het geplande verenigingsgebouw voor deze aanlegplaatsen en de bestaande natuurijsbaan.

De gemeente dankt reclamant voor de positieve reactie en begrijpt dat reclamant met het voorliggende plan kan instemmen. Uiteraard staat de gemeente zelf ook achter het plan. In de huidige fase van de procedure is er sprake van een concept-ontwerpbestemmingsplan dat getransformeerd wordt naar een ontwerpbestemmingsplan. De gemeente is ook content met de inspraakreacties waarin nadere aandacht wordt gevraagd voor de verschillende aspecten die het plan behelst en die voor een optimalisering van het plan kunnen zorgen. Uit sommige reacties leidt de gemeente af dat reclamant zich tegen de ontwikkeling verzet zonder daarvoor direct een nadere motivering aan te dragen. Deze (onderdelen van de) reacties neemt de gemeente voor kennisgeving aan. De samenvatting van de reacties en de gemeentelijke reactie hierop treft u hieronder aan.

2.1 Vaststellingsovereenkomst

- **Geldigheid vaststellingsovereenkomst**

Ingediend door nr.	1, 21, 22, 23, 25, 29
--------------------	-----------------------

Gelet op de inhoud van de vaststellingsovereenkomst begrijpt reclamant niet hoe de gemeente buiten artikel 8 van de Wet openbaarheid van bestuur om de vaststellingsovereenkomst met 1 bewoner heeft kunnen sluiten. Ook vraagt reclamant zich af hoe de overeenkomst zich verhoudt met het in artikel 2:4 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht geformuleerde uitgangspunt dat het bestuursorgaan zijn taak zonder vooringenomenheid vervult.

Reclamant roept de nietigheid van de vaststellingsovereenkomst in, welke op 2 februari 2010 gesloten is tussen de gemeenteraad van de voormalige gemeente Loenen en Driessen. Reclamant beroept zich hierbij op verschillende wettelijke bepalingen en beginselen van behoorlijk bestuur. Volgens reclamant worden de artikelen 122 Woningwet resp. 3:14 Burgerlijk Wetboek overtreden, is er sprake van détournement de pouvoir en worden het zorgvuldigheidsbeginsel en het fair play-beginsel geschonden. Ook kan de overeenkomst de redelijkheid- en billijkheidstoets niet doorstaan. Het is mogelijk het besluit om de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO (oud) te staken voor de potentiële locatie aan de Oost Kanaaldijk 17-18, te herroepen, zonder aansprakelijk te zijn voor de ontstane schade. De in de overeenkomst opgenomen compensatieregeling acht reclamant onbegrijpelijk. Reclamant verzoekt het concept-ontwerpbestemmingsplan in te trekken.

Reactie

De gemeente heeft richting reclamant reeds gereageerd bij brief van 26 mei 2011. Hierin wordt ingegaan op de vermeende nietigheid van de vaststellingsovereenkomst en schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Deze brief maakt integraal onderdeel uit van de onderhavige reactie.

Sinds lange tijd wordt gezocht naar een oplossing voor het hout- en biomassaverwerkend bedrijf Driessen dat gevestigd is aan de Kleizuwe 105a te Vreeland. Het bedrijf wordt op deze locatie, nabij de dorpskern van Vreeland, beperkt in zijn groeimogelijkheden en de gemeente en provincie achten de locatie van het bedrijf aan de Kleizuwe ongewenst. Dat het bedrijf de nodige overlast veroorzaakt wordt ondersteund door de vele klachten van omwonenden en de juridische procedures die zijn gevoerd in het kader van de milieuvergunningen. Uit de inspraakreactie van reclamant maakt de gemeente op dat ook reclamant zich niet verzet tegen verplaatsing van het bedrijf.

De ondernemer van het bedrijf staat niet onwelwillend tegenover een bedrijfsverplaatsing en er zijn verschillende alternatieve locaties voor het bedrijf de revue gepasseerd. Genoemd worden het bedrijventerrein De Werf en het perceel aan de Oost Kanaaldijk 17-18 te Loenen aan de Vecht. Voor de laatste locatie is een vrijstellingsprocedure opgestart, welke voortijdig is beëindigd.

Van belang is te realiseren dat de provincie Utrecht, op verzoek van de gemeente, in de Structuurvisie 2005-2015 de rode contour zodanig heeft verlegd dat woningbouw op het perceel aan de Kleizuwe 105a tot de mogelijkheden behoort. Ook het beleid van de provincie is erop gericht het bedrijf te verplaatsen en aan de oostzijde van Vreeland tot een kwaliteitsverbetering te komen in de vorm van woningbouw.

Met in achtneming van bovenstaande heeft de gemeente een vaststellingsovereenkomst gesloten met de ondernemer. De vaststellingsovereenkomst is behandeld in de openbare raadsvergadering van 26 januari 2010. In deze vaststellingsovereenkomst heeft de gemeente afgesproken dat het bedrijf wordt verplaatst naar een locatie buiten de gemeente en dat op de huidige bedrijfslocatie woningbouw kan plaatsvinden. Om dit mogelijk te maken heeft de gemeente een inspanningsverplichting op zich genomen om de realisatie van deze woningbouw mogelijk te maken. Met deze overeenkomst behartigt de gemeente haar planologische belangen en heeft zij zich beleidsmatig uitgesproken over woningbouw op genoemde locatie. Hierbij heeft de gemeente een zorgvuldige afweging gemaakt van alle betrokken belangen. De betrokken planologische belangen en belangen van omwonenden worden nader afgewogen in het kader van deze bestemmingsplanprocedure. De gemeente behoudt hierbij haar publiekrechtelijke bevoegdheden om over de planologische ontwikkeling nadere besluitvorming te laten plaatsvinden.

Aangezien de ondernemer reeds diverse kosten heeft gemaakt om tot bedrijfsverplaatsing naar de Oost Kanaaldijk 17-18 over te gaan en de gemeente in een later stadium van de vrijstellingsprocedure heeft besloten deze te staken, is de ondernemer voor deze kosten in die zin gecompenseerd dat hij, in afwijking van de Beleidsregel sociale woningbouw, geen sociale woningen op de herontwikkelingslocatie aan de Kleizuwe hoeft te realiseren. De sociale woningen worden gerealiseerd op de voormalige CSV-locatie aan de Floraweg 26 te Vreeland. Deze grond heeft de gemeente onder voorwaarden verkocht aan de woningbouwvereniging Vecht en Omstreken. Er worden ca 14 woningen in de sociale sector gerealiseerd. Overigens wordt de Beleidsregel sociale woningbouw in de voorbereiding tot een Woonvisie voor Stichtse Vecht opnieuw tegen het licht gehouden.

Voor de bovenbeschreven ontwikkeling heeft de provincie subsidies toegekend op grond van het Fonds Uitplaatsing Hinderlijke Bedrijven en de subsidieverordening Stedelijk Bouwen en Wonen provincie Utrecht 2008.

- **Tegenprestatie voor bestemmingswijziging**

Ingediend door nr.	4, 16, 22, 30
--------------------	---------------

Reclamant vraagt zich ook af welke tegenprestatie (voor bestaande inwoners) wordt geleverd voor het wijzigen van de agrarische bestemming in de bestemming wonen. De bedrijfsvoering van Driessen is zonder planologische toestemming uitgegroeid tot wat het nu is. Er is geen sprake van een budgetneutrale verhuizing. Het plan levert de ondernemer wel 30 miljoen euro op. Reclamant vraagt zich af of het gemeentebestuur zich moet laten leiden door het winstbejag van Driessen. Waarom kan het bedrijf niet verplaatst worden met subsidie zodat het stuk kan worden teruggegeven aan de natuur.

Reactie

Voor het onderhavige gebied zijn twee bestemmingsplannen vigerend, te weten het uitbreidingsplan "Vreeland in hoofdzaken" (1958) en het bestemmingsplan "Buitengebied" (1978).

In het uitbreidingsplan "Vreeland in hoofdzaken" is de grond bestemd ten behoeve van 'akkerbouw, veeteelt en tuinbouw'.

In het bestemmingsplan "Buitengebied" heeft de grond de bestemming 'agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden' met de nadere aanduiding 'boomgaard/bossages'.

De bestemming 'agrarisch technisch hulpbedrijf' is bij besluit van 5 december 1979 door de provincie van goedkeuring onthouden, aangezien Gedeputeerde Staten zich op het standpunt stelden dat er sprake was van een industriële bedrijfsvestiging gelet op de feitelijke activiteiten van het bomenrooibedrijf. In haar besluit geeft de provincie aan de locatie van de bedrijfsactiviteiten niet wenselijk te vinden. In de jaren '80 is de inpassing van het bedrijf nader onderzocht. In het ontwerpbestemmingsplan "Landelijk Gebied" is in de periode 1998-2003 in de bedrijfslocatie voorzien. Na deze periode is echter de rode contour in de Structuurvisie aangepast ten behoeve van woningbouw en is de locatie buiten de grenzen van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" geplaatst.

Het bedrijf functioneert momenteel onder het Besluit landbouw milieubeheer. De activiteiten bestaan uit het rooien en bewerken van bomen, hout, takken en boomwortels. Daarnaast is er opslag en stalling van materieel, een werkplaats, een kantoor en een werf ten behoeve van laad- en loswerkzaamheden. Incidenteel wordt op de locatie hout versnipperd. Ook wordt een beperkte hoeveelheid grond opgeslagen.

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Loenen heeft een vaststellingsovereenkomst gesloten met initiatiefnemer. In ruil voor woningbouw verplaatst initiatiefnemer zijn bedrijf naar een daartoe bestemde locatie buiten de gemeente. Vanuit de gemeentelijke visie op de ruimtelijke ordening binnen de gemeente Stichtse Vecht leidt deze verandering tot een positief resultaat. Dat initiatiefnemer naast de kosten van bedrijfsverplaatsing hierbij een financieel voordeel behaalt acht de gemeente van ondergeschikt belang. Het gemeentelijk belang is gelegen in de kwaliteitswinst. De gemeente stelt zich op het standpunt dat de tegenprestatie ook in het belang is van omwonenden.

Voorts onderzoekt initiatiefnemer de mogelijkheid tot het realiseren van een aantal ligplaatsen voor kleine pleziervaartuigen nabij de bestaande natuurijsbaan. Hierbij wordt ook de mogelijkheid onderzocht voor de realisatie van een nieuw verenigingsgebouw voor de natuurijsbaan en de ligplaatsen. Een deel van de ligplaatsen wordt gereserveerd voor inwoners van Vreeland.

Conclusie p. 2.1

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

2.2 Stedenbouwkundige aspecten

- **Ligging plangebied en alternatieven**

Ingediend door nr.	15, 23
--------------------	--------

Reclamant stelt dat het gebied volledig geïsoleerd is gelegen van de dorpskern Vreeland en dat deze ligging ook een van de redenen is geweest dat het bedrijf Driessen al die tijd op die plek heeft kunnen functioneren.

Reclamant stelt als alternatieve locatie van de wijk voor de locatie nabij het eventueel te realiseren aquaduct.

Reactie

De insteek van de gemeente is om te komen tot een belangrijke kwaliteitsverbetering aan de oostzijde van Vreeland. Dit beleidsvoornemen is vastgelegd in de Structuurvisie 2005-2015. De voorliggende locatie vormt de overgang tussen de oude Vechtarm enerzijds en het landelijk gebied van Stichtse Vecht anderzijds. Aan de zuidzijde bevindt zich een moerasgebied dat bestaat uit open water, weiland en moerasbos. Daarnaast is de Provinciale weg N201 aan de zuidzijde gesitueerd. Aan de noordzijde bevindt zich het bedrijf Greif Nederland bv (verder Greif) en daarop volgend is de Vecht gesitueerd. De ligging van het gebied nabij de dorpskern van Vreeland leent zich dan ook goed voor woningbouw.

Het aquaduct waarop reclamant waarschijnlijk doelt draagt er zorg voor dat de N201 onder de Vecht wordt doorgeleid. Mede vanwege de kosten is dit geen haalbare optie. De provincie heeft zich hierover in die zin uitgesproken. Overigens bevindt het plangebied zich binnen een straal van ca 500 m¹ van de Vechtovergang.

- **Omvang plangebied en aantal woningen**

Ingediend door nr.	1, 3, 6, 7, 12, 15, 21, 25, 26, 30
--------------------	------------------------------------

Reclamant stelt dat er toezeggingen zijn gedaan waaraan reclamant het vertrouwen heeft mogen ontnemen dat er op het perceel Kleizuwe 105a - ten behoeve van een budgetneutrale verhuizing - niet meer dan drie landhuizen mogen worden gebouwd. Twee of drie landhuizen in het midden van het terrein en voorzien van beplanting passen goed op deze locatie in Vreeland en sluiten meer aan bij de "Vechtse Stijl". De ruimtelijke visie Vreeland-Oost gaat uit van ca 30 woningen gesitueerd binnen het voorliggende plangebied. Op basis van deze argumentatie is ook de rode contour van de Structuurvisie aangepast. De kleinschalige opzet is verlaten. De omvang van het plangebied is groter dan het dorp Vreeland. Reclamant vraagt zich af of hierbij de kadastrale grenzen op een juiste wijze in acht zijn genomen. Het onderhavige plan is te groot opgezet en gaat uit van 60 woningen. Dit is in strijd met de toezeggingen en gewekte verwachtingen omtrent het aantal woningen. Het voorliggende aantal gaat ten koste van het landelijk karakter van het plangebied. Minder woningen ingepast in het weiland, met boomgaard en met kenmerken van de Hollandse Waterlinie zal het plan ten goede komen. Volgens reclamant is ook de dorpsraad Vreeland geen voorstander van het voorgestelde aantal woningen. Dit blijkt ook uit het Dorpsplan voor Vreeland. Reclamant (nr. 12) vindt het op zich een mooi ontwerp, mits kleiner opgezet.

Reactie

De correspondentie die reclamant (nr. 1) heeft overgelegd dateert uit de periode 1998-2001. De planvorming om het bedrijf te verplaatsen en op de vrij te komen locatie woningbouw te laten plaatsvinden heeft zich in de loop der tijd steeds verder ontwikkeld en uitgekristalliseerd. Hierbij is het ruimtelijke aanvaardbare aantal woningen op de locatie naar boven bijgesteld. Een belangrijke stap om tot woningbouw te komen is de aanpassing van de rode contour in de provinciale Structuurvisie

2005-2015 geweest. De rode contour is mede aangepast op grond van de “Ruimtelijke visie Vreeland-Oost”. De rode contour biedt de mogelijkheid tot verstedelijking.

Over de bebouwingsdichtheid van de herontwikkelingslocatie heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden. De gemeente acht het van belang om een goede overgang te creëren tussen de bestaande dorpskern van Vreeland en het buitengebied. In de nieuwbouwwijk Cronenburgh te Loenen aan de Vecht is een bebouwingsdichtheid aangehouden van 25-30 woningen per hectare. Voor de herontwikkellocatie is gekozen voor een minder stedelijke dichtheid van 15-20 woningen per hectare. Uitgaande van 3 hectare zijn 40-60 woningen toegestaan. Overigens behelst het bestemmingsplangebied ca 5 hectare. De omvang van het plangebied in relatie tot het aantal geplande woningen is van een andere orde dan die van het bestaande dorp. De gemeente acht het aantal woningen aanvaardbaar. De woningen zijn op grote kavels gesitueerd en bij het opstellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden is bij de situering, hoogte en volume van de woningen rekening gehouden met de overgang naar het landelijk gebied. Ook binnen het plangebied is vanuit ruimtelijk-planologische overwegingen gedifferentieerd in maatvoering en soort woningen. Verwezen wordt naar de reactie onder p. 2.2 “Toegestane maatvoering”.

In het Dorpsplan staat aangegeven dat het overgrote deel van de leden van de dorpsraad de woningbouwlocatie aan de oostzijde van Vreeland ongewenst vinden. De leden houden de ontwikkeling nauwgezet in de gaten en houden informeel contact met initiatiefnemer. De dorpsraad Vreeland heeft echter aangegeven zich in de voorliggende bebouwingsdichtheid te kunnen vinden en geen inspraakreactie op het concept ingediend.

Naast het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitplan opgesteld. In het beeldkwaliteitplan wordt ingegaan op de bestaande omgeving en de Vechtse stijl. Het beeldkwaliteitplan wordt ter visie gelegd bij het ontwerpbestemmingsplan.

Bij het opstellen van het concept-ontwerpbestemmingsplan zijn de kadastrale grenzen in acht genomen. Tijdens de uitvoeringsfase zullen de kadastrale grenzen worden uitgezet in het veld.

- **Toegestane maatvoering**

Ingediend door nr.	4, 6, 15, 23
--------------------	--------------

Reclamant vindt het plangebied te omvangrijk en de woningen te groot. De woningen dienen volgens reclamant aan te sluiten bij de maatvoering in Vreeland. Een maximale maatvoering van 600 m³ acht reclamant toereikend. De toegestane bouwhoogte van 12 m¹ past niet bij Vreeland en zorgt niet voor de door de gemeente gewenste “zachte overgang” naar het landelijk gebied. Hierbij dient de noodzakelijke verhoging van het maaiveld te worden opgeteld. Eerder zou sprake moeten zijn van een goothoogte van 3 m¹ en een bouwhoogte van 8 m¹. Voor de maatvoering aan de zuidkant van het plangebied zou ook aansluiting moeten worden gezocht bij de maatvoering van de bestaande woningen aan de Kleizuwe.

Reactie

De gemeente is juist tevreden met de ruime opzet van het plan; een lage woningdichtheid met een landschappelijk/groen ingerichte openbare ruimte, waarbij ruimte ontstaat voor de individuele woningen op ruime kavels.

De gemeente begrijpt dat reclamant voor de toegestane inhoudsmaat aansluiting zoekt bij het bestemmingsplan “Landelijk Gebied Loenen” waarin de maximale inhoudsmaat van een woning in beginsel 600 m³ bedraagt. In het onderhavige plangebied dat is gelegen binnen het stedelijk gebied kunnen verschillende typen woningen worden onderscheiden, zoals twee of meer aaneen gebouwde woningen en vrijstaande woningen. De verschillende typen woningen zijn ook gedifferentieerd in

maatvoering. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de maatvoering aangepast en meer toegepast op de specifieke situatie.

Binnen het plangebied kan qua maatvoering van de woningen onderscheid worden gemaakt in drie verschillende woonzones.

➤ Buitenrand

De woningen aan de buitenrand vormen de directe overgang naar het landelijk gebied. Gekozen is hier voor ruim opgezette kavels met een staffeling. De inhoud van de woning mag even groot zijn als de kavelgrootte plus 150 m³ met een maximale inhoud van 1150 m³. De breedte van de woning mag maximaal 15 m¹ bedragen. Daarbij geldt een goothoogte aan de buitenrand-zijde van 4 m¹ en een bouwhoogte van 11 m¹. Om variatie te kunnen aanbrengen is over een maximaal 40% van de gootlengte een maximale goothoogte van 6 m¹ toegestaan. Aan de straatzijde is een goothoogte van 6 m¹ toegestaan. De voorgevel is in de voorste bouwgrens gesitueerd of minimaal 2 m¹ daarachter. Bij deze vrijstaande woningen is in beginsel in drie parkeerplaatsen voorzien, zodat de afstand van de woning tot de perceelsgrens aan beide zijden ten minste 4 m¹ bedraagt om zo het vrijstaande karakter te waarborgen.

Er zijn twee uitzonderingen. De eerste uitzondering heeft betrekking op de woningen die gesitueerd zijn aan de kant van de bestaande woningen aan de Kleizuwe. De goot- en bouwhoogte van de bestaande woningen ter plaatse aan de Kleizuwe mogen 3 m¹ resp. 8 m¹ bedragen. Om de woningen aan de zuidkant van het plangebied meer aan te laten sluiten bij de bestaande woningen is de toegestane bouwhoogte voor deze woningen aangepast naar 10 m¹. De tweede uitzondering heeft betrekking op de woningen direct grenzend aan het openbare parkje. Hier geldt een toegestane bouwhoogte van 12 m¹, zodat deze woningen een markering kunnen vormen in de buitenrand. Het parkje zorgt voor een opening en een wederzijdse zichtrelatie met het buitengebied.

Maatvoering vrijstaande woning buitenrand	Concept-ontwerpbestemmingsplan	Ontwerpbestemmingsplan
Goothoogte	4 m ¹ resp. 6 m ¹	4 m ¹ resp. 6 m ¹
Bouwhoogte	12 m ¹	10 m ¹ , 11 m ¹ resp. 12 m ¹
Bouwwolume	1000 m ³	kaveloppervlakte plus 150 m ³ met maximum van 1150 m ³ en breedte van 15 m ¹

➤ Middengebied

Het middengebied is de zone tussen de buiten- en de binnenrand. De bouwhoogtes in dit gebied zijn uniform. De maximaal toegestane goothoogte bedraagt 6 m¹ en de bouwhoogte 10 m¹. De oppervlakte van de woningen wordt begrensd door het aantal toegestane woningen en het bouwvlak. Het middengebied kan verder worden onderscheiden in drie deelgebieden die op een bijzondere manier met elkaar zijn verbonden. In het eerste deel bevindt zich een cluster aangebouwde woningen. Het eerste en tweede deelgebied wordt verbonden door het openbare parkje met aan weerszijden aangebouwde woningen. De bedoeling is om deze woningen aan de parkzijde van veranda's te voorzien. Het tweede en derde deel wordt verbonden door een bestaande waterpartij die het plangebied doorkruist. Aan weerszijden van de watergang zijn aangebouwde woningen voorzien.

Maatvoering cluster woningen middengebied	Concept-ontwerpbestemmingsplan	Ontwerpbestemmingsplan
Goothoogte	4 m ¹	6 m ¹
Bouwhoogte	9 m ¹	10 m ¹
Bouwvolume	begrensd door aantal en bouwvlak	begrensd door aantal en bouwvlak

Maatvoering aaneengebouwde woningen middengebied	Concept-ontwerpbestemmingsplan	Ontwerpbestemmingsplan
Goothoogte	4 m ¹ resp. 6 m ¹	6 m ¹
Bouwhoogte	9 m ¹ resp. 12 m ¹	10 m ¹
Bouwvolume	begrensd door aantal en bouwvlak	begrensd door aantal en bouwvlak

➤ Binnenrand

De woningen aan de binnenrand vormen de overgang naar de historische buitenplaats 'Het plantagehuis' die een rijksmonumentale bescherming kent en gelegen is binnen het beschermde dorpsgezicht Vreeland. Het park behorende bij de buitenplaats wordt gekenmerkt door de oude Vechtarm. De parkaanleg is van algemeen belang vanwege de cultuur- en tuinhistorische waarde als voorbeeld van een parkaanleg met restanten van een negentiende- en twintigste eeuwse landschappelijke aanleg met waardevolle bomen en bomenlanen en de oude Vechtarm als bepalend element. In de strook grenzend aan de buitenplaats kunnen zowel vrijstaande als twee aaneengebouwde woningen worden gerealiseerd. Een uitzondering hierop vormt de twee onder een kapwoning die gelegen is aan de kop van het openbare parkje. In tegenstelling tot de woningen aan de buitenrand mag de goothoogte aan beide zijden 6 m¹ bedragen. Ook de toegestane bouwhoogte is hoger en bedraagt maximaal 12 m¹. Voor de inhoud van de woningen geldt een staffeling. De inhoud van de aaneengebouwde woningen mag even groot zijn als de kaveloppervlakte plus 200 m³, met een maximale inhoud van 750 m³. De inhoud van de vrijstaande woning mag even groot zijn als de kavelgrootte plus 200 m³ met een maximale inhoud van 1000 m³. De maximale voorgevelbreedte bedraagt 12 m¹. Hierdoor wordt tussen de woningen aan de binnen- en buitenrand differentiatie aangebracht.

Maatvoering aaneengebouwde woningen binnenrand*	Concept-ontwerpbestemmingsplan	Ontwerpbestemmingsplan
Goothoogte	6 m ¹	6 m ¹
Bouwhoogte	12 m ¹	12 m ¹
Bouwvolume	800 m ³	kaveloppervlakte plus 200 m ³ met maximum van 750 m ³

*voor de twee onder een kapwoning aan de kop van het parkje geldt een aparte regeling

Maatvoering vrijstaande woning binnenrand	Concept-ontwerpbestemmingsplan	Ontwerpbestemmingsplan
Goothoogte	6 m ¹	6 m ¹
Bouwhoogte	12 m ¹	12 m ¹
Bouwvolume	800 m ³	kaveloppervlakte plus 200 m ³ met maximum van 1000 m ³ en breedte van 12 m ¹

Mede gelet op de vergunningvrije bouw mogelijkheden geldt voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen een maximaal toegestane oppervlakte van 50 m² met een goot-/boeiboordhoogte van 3 m¹ en een bouwhoogte van 6 m¹.

- **Samenstelling aanbod woningen**

Ingediend door nr.	7, 9, 15, 23, 25
--------------------	------------------

Reclamant vraagt aandacht voor de vergrijzing en verzoekt meer seniorenwoningen in het plan te realiseren.

Reclamant stelt dat een woningmarktanalyse of woningmarktonderzoek waaruit de behoefte dan wel noodzaak voor de toevoeging van het voorliggende woningcontingent blijkt, ontbreekt. Reclamant vraagt zich - gelet op de leegstaande huizen in Vreeland en met in achtneming van de ontwikkeling op het CSV-terrein - ook af of het aantal woningen vanuit dat oogpunt naar beneden zou moeten worden bijgesteld.

Reactie

Binnen het plangebied wordt een gedifferentieerd aanbod aan woningen geboden, met dien verstande dat het plangebied niet voorziet in sociale woningen. In afwijking van de "Beleidsregel Sociale Woningbouw" heeft de gemeente besloten dat op het onderhavige terrein geen woningen voor deze doelgroep hoeft te worden gerealiseerd. De sociale woningbouw vindt onder meer plaats op het voormalige CSV-terrein dat de gemeente onder voorwaarden heeft verkocht aan woningbouwvereniging Vecht en Omstreken.

In de vaststellingsovereenkomst van 4 februari 2010 is opgenomen dat initiatiefnemer binnen het onderhavige plangebied 40-60 vrije sectorwoningen mag bouwen volgens het uitgangspunt van gedifferentieerde woningbouw.

Voorts is in een brief van 7 juni 2010 aan initiatiefnemer verzocht te onderzoeken om in het plangebied nultredenwoningen te realiseren. Een nultredenwoning is een woning die zonder trappen van buiten af bereikbaar is en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimtes' (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) eveneens zonder traplopen te bereiken zijn. Deze gedachte vloeit voort uit het "Woningbehoefteonderzoek Breukelen en Loenen 2007-2011", het "Uitvoeringsplan Wonen, welzijn, zorg" en de "Woonvisie gemeente Loenen 2009-2013". Hieruit blijkt dat Vreeland een tekort heeft aan 88 nultredenwoningen in de vrije sector.

In november 2010 is opnieuw een woningbehoefteonderzoek 2010-2030 uitgevoerd, ditmaal voor de gemeente Stichtse Vecht. Volgens dit onderzoek zet de vergrijzing en gezinsverdunding zich voort.

In Vreeland staan momenteel ca 40 woningen te koop in verschillende prijscategorieën. Het onderhavige plan voorziet in maximaal 60 nieuwbouwwoningen in verschillende prijscategorieën. Het plan spreekt daarmee mogelijk een andere doelgroep aan. Het risico van de verkoop van de woningen ligt bij initiatiefnemer. Het moment dat de verkoop van start kan gaan zal nog enige tijd duren. Het is goed mogelijk dat het plan hierbij in fasen wordt uitgevoerd. Op het CSV-terrein wordt in de doelgroep van starters en/of senioren voorzien.

In grote lijnen kan worden gesteld dat het onderhavige plan voldoet aan de volkshuisvestelijke uitgangspunten om te voorzien in de lokale behoefte. Het plan voorziet in 40-60 vrijstaande en aaneengebouwde woningen. Uiteraard staat het senioren vrij om een vrijstaande of aaneengebouwde woning te kopen. De vrijstaande woningen en een deel van de woningen in het middengebied bieden de mogelijkheid om een groot deel van de woonfuncties te realiseren op de begane grond.

- **Beleidsregel Sociale Woningbouw en gedifferentieerde woningbouw**

Ingediend door nr.	23
--------------------	----

Reclamant vraagt zich af hoe het woningbouwplan zich verhoudt tot de “Beleidsregel Sociale Woningbouw” waarin het percentage van 30% sociale woningbouw staat opgenomen. Ook vraagt reclamant zich af of de woningen voldoen aan het uitgangspunt van gedifferentieerde woningbouw zoals opgenomen in de vaststellingsovereenkomst.

Reactie

Op 12 september 2006 is door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Loenen de “Beleidsregel Sociale Woningbouw” vastgesteld. Deze beleidsregel houdt in dat 30% van de nieuwbouwwoningen wordt gerealiseerd in de sociale sector. Indien hieraan niet kan worden voldaan bestaat de mogelijkheid fysiek dan wel financieel te compenseren.

In afwijking van de beleidsregel heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Loenen besloten dat binnen het onderhavige plangebied geen sociale woningen behoeven te worden gerealiseerd. De reden hiervan is dat initiatiefnemer wordt gecompenseerd voor de schade die initiatiefnemer heeft geleden bij de aankoop van de locatie aan de Oostkanaaldijk 17/18. De gemeente had het voornemen om het bedrijf Driessen te verplaatsen naar deze locatie. Uiteindelijk is besloten om de vrijstellingsprocedure die deze verplaatsing juridisch-planologisch mogelijk maakt, voortijdig te staken. Aangezien initiatiefnemer voor deze locatie reeds aanzienlijke kosten had gemaakt, is besloten om de sociale woningbouw onder meer te laten plaatsvinden op de voormalige CSV-locatie aan de Floraweg 26 te Vreeland. De gemeente heeft deze voormalige schoollocatie verkocht aan woningbouwvereniging Vecht en Omstreken ter realisering van de sociale woningbouw. Hiervoor wordt echter een aparte bestemmingsplanprocedure doorlopen. Overigens wordt de beleidsregel opnieuw tegen het licht gehouden in het kader van de Woonvisie Stichtse Vecht.

In de vaststellingsovereenkomst zijn voorts de volgende uitgangspunten opgenomen waaraan het woningbouwplan dient te voldoen. Het gaat om 40-60 vrije sectorwoningen gebouwd volgens het uitgangspunt van gedifferentieerde woningbouw, waaronder wordt 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 woningen) worden gebouwd. Het begrip “betaalbare sector” wordt niet nader in de vaststellingsovereenkomst gedefinieerd. Ook is geen verhouding opgenomen tussen de “duurdere sector” en de “betaalbare sector”.

Gelet op de woningmarkt biedt het bestemmingsplan - binnen aanvaardbare stedenbouwkundige randvoorwaarden - enige flexibiliteit. Gesteld kan worden dat er differentiatie plaatsvindt van soorten woningen, vrijstaand en aaneengebouwd. Voorts kan worden gesteld dat het begrip “betaalbare sector” zoals bedoeld in de overeenkomst locatiegebonden is. De definitieve verkoopprijs van de betreffende woning zal pas worden bepaald op het moment dat deze woning op de woningmarkt wordt aangeboden. Gelet op de gemiddelde woningwaarde in de dorpskern Vreeland stelt de gemeente zich op het standpunt dat het woningbouwplan ook woningen in de “betaalbare sector” behelst en dat het voorliggende plan voldoet aan het uitgangspunt van gedifferentieerde woningen zoals bedoeld in de vaststellingsovereenkomst.

- **Verzoek deelname kwaliteitscommissie**

Ingediend door nr.	10
--------------------	----

Reclamant beoordeelt woningen en hun woonomgeving op gebruikskwaliteit, doelmatigheid, veiligheid, etc. Reclamant wil graag op de hoogte worden gehouden van de ontwikkelingen van dit mooie plan. Indien er een kwaliteitscommissie wordt gestart, dan zou reclamant daar graag bij betrokken willen worden.

Reactie

De gemeente dankt reclamant voor de reactie. Er zijn verschillende opties om de woningbouwplannen te toetsen. De gemeente neemt het verzoek van reclamant in overweging en bericht reclamant hier in een later stadium over. Over de stand van zaken in de procedure kan reclamant te allen tijde contact opnemen met de gemeente.

- **Landschappelijke inpassing**

Ingediend door nr.	15
--------------------	----

Reclamant vraagt zich af of dit buitengebied – gelet op de landschappelijke waarde van het gebied en de nabijgelegen plantage – bescherming kent.

Reactie

Het plangebied grenst aan de rijksbeschermd historische buitenplaats ‘Het plantagehuis’ binnen beschermd dorpsgezicht Vreeland. In het verleden grensde deze buitenplaats aan een boomgaard. In de huidige situatie bevindt zich hier het bomenrooibedrijf. Dit perceel kent geen bijzondere bescherming. De gemeente acht deze functie op deze locatie nabij de dorpskern Vreeland niet gewenst. Woningbouw acht de gemeente een functie die beter past in de overgang van het beschermde dorpsgezicht naar het landelijk gebied. Vanuit verschillende invalshoeken wordt zorg gedragen voor een zorgvuldige inpassing van de woningen. Een eerste begrenzing wordt gevormd door de toegestane bebouwingsdichtheid. De gemeente acht maximaal 60 woningen op 5 hectare een aanvaardbare norm. Het onderzoek naar de inpassing van deze woningen is gestart met een landschappelijke verkenning. Zo is er rekening gehouden met de bestaande landschapselementen. Ook vanuit de stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt recht gedaan aan de differentiatie van het gebied.

- **Groenvoorzieningen**

Ingediend door nr.	3, 23, 24, 30
--------------------	---------------

Reclamant verzoekt om de toevoeging van een groenstrook in de vorm van een fruitboomgaard tussen de bestaande woningen aan de Kleizuwe 107-121 oneven en de nieuwbouw ter grootte van de vier geplande zuidelijke percelen van het plan. Hierdoor kan een betere overgang worden gecreëerd tussen de bestaande en nieuwe woningen.

Een ander verzoek van reclamant is om toevoeging van een schiereiland/legakker-achtige voorziening met lage beplantingen en aan weerszijden sloten van minimaal 5 m¹ breed tussen de bestaande woningen aan de Kleizuwe 107-121 oneven en de nieuwbouw zoals gesitueerd op de verbeelding van het concept-ontwerpbestemmingsplan. Hierdoor kan de privacy van zowel de huidige bewoners aan de Kleizuwe als toekomstige bewoners van de nieuwbouwwoningen worden gewaarborgd. Daarnaast komt een dergelijke aanpassing de waterberging ten goede. Verder verzoekt reclamant om een

openbare groenstrook in het plangebied aan de zijde grenzend aan de voorgestelde watergang, zodat de achtertuinen van de aldaar gesitueerde woningen niet direct aan de watergang grenzen.

Reclamant vraagt zich af wat voor soort beplanting in het plangebied zal worden aangebracht. Rekening dient te worden gehouden dat de aan de zuidoostzijde gesitueerde watergang dient te worden onderhouden.

Reactie

Met de gedachte om een goede overgang te creëren tussen de woningen gelegen aan de Kleizuwe 107, 109 en 109a en de nieuwbouwwoningen kan de gemeente instemmen. De hiervoor door reclamant voorgestelde ruimteclaim acht de gemeente te ruim. In het ontwerpbestemmingsplan zal in genoemde strook worden voorzien in een groenstrook met waterpartij.

De beplanting aan de zuidoost zijde van het plangebied zal bestaan uit laurier en knotwilgen. De bestaande watergang wordt onderhouden vanaf de landtong. De nieuwe watergang heeft een zodanige breedte dat onderhoud vanaf het water kan plaatsvinden.

- **Openbare verlichting**

Ingediend door nr.	23
--------------------	----

Reclamant vraagt zich af of er al een verlichtingsplan is uitgewerkt?

Reactie

Het verlichtingsplan komt in de uitvoeringsfase aan de orde, op het moment dat het bestek wordt opgesteld. Vooraf kan worden opgemerkt dat onderzocht zal worden of de openbare verlichting op een duurzame manier kan worden toegepast.

Conclusie p. 2.2

De toegestane maatvoering van de woningen wordt aangepast zoals in de beantwoording staat weergegeven.

De gemeente bericht reclamant nr. 10 over een eventueel in te stellen kwaliteitsteam en deelname daarin.

Voorzien wordt in een groenstrook gelegen tussen de woningen aan de Kleizuwe 107, 109 en 109a en de nieuwbouwwoningen.

2.3 Provinciaal beleid

- **Aanpassing rode contour op basis van visie Vreeland Oost**

Ingediend door nr.	1
--------------------	---

Reclamant verzet zich tegen de aanpassing van de rode contour in de Structuurvisie 2005-2015 zoals dat is geschied op basis van de "Ruimtelijke visie Vreeland Oost". De visie gaat uit van in totaal 80 woningen op het terrein van Driessen, het voormalige Mur-terrein en het terrein van Greif. Deze verstedelijking in de nabijheid van de historische buitenplaats 'Het plantagehuis' en de buitenplaatsen Vrederust, Brugzicht en Vreedenhorst, kan vanuit cultuurhistorisch en natuurwetenschappelijk oogpunt alsmede gelet op bestaande zichtlijnen niet als passend worden beschouwd. De visie is volgens reclamant voorts in strijd met landschappelijke en ecologische waarden zoals ook beschreven in de verordening Bescherming Natuur en Landschap en in strijd met het provinciaal Milieubeleidsplan 1993-1997. Het gebied komt in aanmerking om onder de Natuurbeschermingswet te worden geplaatst. Het aantal woningen is in strijd met het gewekte vertrouwen dat er op het terrein van

Driessen maximaal twee woningen zouden worden gerealiseerd. Dit blijkt ook uit de nota van beantwoording inspraakreacties in het kader van het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Reclamant constateert een aantal onjuistheden in de visie en belanghebbenden zijn onvoldoende bij de totstandkoming van deze visie betrokken. De visie lijkt voornamelijk te zijn opgesteld voor het terrein van Driessen sec, aangezien het transportbedrijf van Mur zijn activiteiten reeds heeft gestaakt en Greif niet voornemens is de bedrijfslocatie te verlaten. De gemeente en provincie hebben zich ook onvoldoende ingezet om het illegaal gevestigde en gegroeide bedrijf van Driessen tegen te gaan. Ook zijn de mogelijkheden niet onderzocht om de woningbouw op een alternatieve locatie te realiseren, bijvoorbeeld aan de westkant van het dorp.

Reactie

Het bedrijf Driessen heeft zich gevestigd in de jaren '50 van de vorige eeuw. In het bestemmingsplan Buitengebied is een poging ondernomen om de bedrijfsactiviteiten te bestemmen. Dit zou een op het bedrijf toegesneden bestemming betekenen met een mogelijkheid tot uitbreiding. Er zijn vele procedures door omwonenden gevoerd, gericht op de vergunningen in het kader van het milieu. Inmiddels functioneert het bedrijf onder het Besluit landbouw milieubeheer. In 2002 heeft de gemeente een verzoek ingediend tot aanpassing van de rode contour. In het ontwerpstreekplan 2005-2015 is de rode contour aangepast en is het terrein mede gelet op de ontstane situatie in de rode contour gevat. Bij het vaststellen van de rode contour is rekening gehouden met de bestaande waarden, het beschermd dorpsgezicht en de monumentale buitenplaats 'Het Plantagehuis'. Het ontwerpstreekplan heeft van 20 januari 2004 tot en met 26 februari 2004 ter visie gelegen. De brief van reclamant is echter gedateerd op 19 november 2004. Gedeputeerde Staten hebben destijds dan ook gesteld dat de brief buiten de wettelijk voorgeschreven termijn voor het inbrengen van bedenkingen is ingediend.

De gemeentelijke en provinciale visie voor de locatie is in de loop der tijd veranderd. Aanvankelijk zou er sprake zijn van een beperkt aantal woningen. De gemeente begrijpt uit de brief van reclamant dat deze verouderde visie volgens reclamant beter aansluit bij de omgeving van het terrein waarbij een tweetal buitens wordt toegevoegd in een omgeving waar een drietal buitenplaatsen is gesitueerd. Bij een beperkt aantal wooneenheden kan naast de cultuurhistorische context ruimte zijn voor herstel van natuurwaarden. Toch hebben de gemeente en provincie in de vernieuwde visie gekozen voor een intensievere vorm van bebouwing. Op deze manier kan over een groter terrein (en op langere termijn) een kwaliteitsverbetering plaatsvinden en kunnen meer woningen aan de woningvoorraad van de dorpskern Vreeland en de gemeente Stichtse Vecht worden toegevoegd. Zoals de provincie aangeeft is een goede landschappelijke inpassing hierbij van belang. Het voorliggende plan houdt rekening met de aanwezige buitenplaatsen, de ecologische waarden, de kern Vreeland en de relatie met het landschap. Landschappelijke elementen in het plan worden onder meer gevormd door watergangen, groenstructuren en de overgang van de historische buitenplaats naar het woongebied en van het woongebied naar het landelijk gebied.

De visie Vreeland Oost heeft ter onderbouwing van de aanpassing van de rode contour gediend. Inmiddels heeft deze visie zich (gedeeltelijk) ontwikkeld tot het voorliggende concept-ontwerpbestemmingsplan. Voor dit plan zijn diverse haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd, ook gericht op de aanwezige natuurwaarden. De haalbaarheidsonderzoeken wijzen uit dat woningbouw, onder voorwaarden, mogelijk is.

Reclamant wijst op een alternatieve bebouwingsmogelijkheid aan de westzijde van de dorpskern. Voorop dient te worden gesteld dat het voorliggende plan dient te worden beoordeeld. Ingevolge vaste jurisprudentie kan het bestaan van alternatieven slechts dan tot het onthouden van medewerking nopen, indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. Hiervan is geen sprake aangezien de locatie aan de westzijde van de dorpskern buiten de rode contour is gelegen en de gronden bovendien niet in eigendom zijn van initiatiefnemer. Ook bestaat er in Nederland geen recht op

vrijblijvend uitzicht. Gelet op de situering van de buitenplaats "Het plantagehuis" en het hoofdgebouw acht de gemeente de ontwikkeling naar woningbouw aanvaardbaar.

- **Ontbreken planologisch besluit**

Ingediend door nr.	3
--------------------	---

Reclamant stelt dat de normen uit de provinciale verordening van 21 september 2009 niet zijn vertaald in een gemeentelijk planologisch besluit.

Reactie

Waarschijnlijk doelt reclamant op de tekst in de toelichting op p. 9, waarin de volgende zin is opgenomen: "Normen uit de verordening moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit". De provinciale Structuurvisie en de Provinciale ruimtelijke verordening vormen het provinciale beleidskader waarbinnen de gemeente handelt. Dit beleidskader dient te worden vertaald in bestemmingsplannen (planologische besluiten). Het onderhavige bestemmingsplan voldoet hieraan en is in overeenstemming met dit provinciale beleidskader. In hun overlegreactie geeft de provincie ook aan dat het onderhavige plan niet in strijd komt met provinciale belangen.

Conclusie p. 2.3

De bedoeling van de zin "Normen uit de verordening moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit" zoals opgenomen op p. 9 van de toelichting, zal nader worden uiteengezet.

2.4 Verkeer

Ingediend door nr.	2, 3, 4, 6, 7, 8, 12, 15, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 30
--------------------	--

De verkeersontsluiting vormt een probleem voor de Kleizuwe. Er wordt te weinig aandacht besteed aan de verkeersproblematiek.

- *Ontsluiting op Kleizuwe*

Reclamant stelt zich op het standpunt dat met de locatie van de ontsluitingsweg onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van omwonenden. De gemeente dient te handelen vanuit haar publieke belang en niet op grond van de visie van een projectontwikkelaar met een commercieel belang.

De toegangsweg is onvoldoende breed om tweerichtingenverkeer inclusief fietsers en voetgangers mogelijk te maken.

- *Kleizuwe*

Mede gelet op het te verwachten aantal bewoners per woning genereert het plan ten minste 400 motorvoertuigen per etmaal. De toekomstige bewoners zullen voornamelijk aangewezen zijn op het gebruik van minimaal twee auto's. Er is niet alleen sprake van woon- werkverkeer, maar ook van "woon- sociaalverkeer". Voor vrijwel elke handeling zal de auto worden gebruikt om Loenen, Nederhorst den Berg, Hilversum of Breukelen te bereiken.

De verkeersbewegingen die het bestreden aantal woningen met zich meebrengt gaat ten koste van het woongenot, de verkeersveiligheid en de landschappelijke waarde van de Kleizuwe. Het aantal

woningen is vanuit het oogpunt van verkeer niet te verantwoorden. De Kleizuwe bestaat al meer dan 1000 jaar en vormt de oude verbindingsweg tussen de rivier de Vecht en de hoger gelegen zandgronden van 't Gooi en de Utrechtse Heuvelrug. De Kleizuwe is een beeldschoon weggetje met aan weerszijden een sloot en kwetsbare bermen, waar op enkele plekken door uitsparingen twee auto's elkaar kunnen passeren. In de huidige situatie is er sprake van een oase van rust. Reclamant stelt dat elke toename van verkeersdruk in welke vorm dan ook zeer ongewenst is. Hierbij noemt reclamant ook het gemengd eigendom als argument. De voorgestelde passeervakken zijn gesitueerd op particulier terrein en zorgen voor een inbreuk op de historische en landschappelijke kwaliteit van de Kleizuwe. Volgens reclamant voerde de voormalige gemeente Loenen het beleid om asfaltwegen niet breder te asfalteren dan de bestaande breedte. Het dwarsprofiel zoals opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan Vreeland kan dan ook niet worden gerealiseerd.

De Kleizuwe is in gebruik door verschillende doelgroepen verkeersdeelnemers zoals auto's, fietsers, kinderen, en verschillende recreanten. In de huidige situatie levert de Kleizuwe al een verkeersonveilige situatie op, omdat er niet wordt gehandhaafd. De Kleizuwe kent onoverzichtelijke bochten. De Kleizuwe wordt intensief gebruikt door fietsende scholieren. Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor de bocht in de Kleizuwe nabij het plangebied mede in verband met de schoolgaande kinderen. Reclamant vraagt zich af of deze bocht op de toekomstige verkeersintensiteiten is berekend. Ook de tweede bocht in de Kleizuwe en het smalle noordelijk deel vragen de nodige aandacht. Als een vrachtwagen over de Kleizuwe rijdt moet het niet gemotoriseerde verkeer zich aanpassen om de vrachtwagen te laten passeren. Reclamant verzoekt om de maximale snelheid op de Kleizuwe te reduceren tot 30 km/u.

Voor de aanleg van de rotonde in 2008 die de Gabriëlweg (N523) verbindt met de provinciale weg N201 was er een enkele keer filevorming op de Kleizuwe door sluipverkeer. Na deze voorziening en het invoeren van de verkeersmaatregel waarbij slechts bestemmingsverkeer is toegestaan vanuit de noordzijde, hebben zich vrijwel geen "sluipverkeer-excessen" meer voorgedaan. Incidenteel zijn er destijds controles door de politie geweest. De maatregel om het overige verkeer, niet bestemmingsverkeer zijnde, te weren is ingesteld om een overbelaste Kleizuwe tegen te gaan. Overigens is de Kleizuwe inmiddels drukker geworden en wordt uitgegaan van verouderde tellingen (2009). De tellingen hebben ook niet op de juiste locatie plaatsgevonden.

- Regionale verkeersstromen

Reclamant vraagt zich af hoe de ontwikkeling past binnen de regionale verkeersstromen.

- Noordelijke ontsluiting hulpdiensten en langzaam verkeer

Reclamant verzoekt geen ontsluiting te creëren aan de noordzijde van het plangebied. Dit zorgt voor te veel verkeer door de dorpskern. Een ander verzoek van reclamant is om de noordzijde wel als tweede ontsluitingsweg voor de woningen in te richten. Er zou een circulatieplan moeten worden opgesteld en de Kleizuwe en de Bergseweg zouden moeten worden ingericht als eenrichtingsverkeer.

Reclamant verwacht dat de extra ontsluitingsweg voor hulpdiensten ook voor ander verkeer zal worden gebruikt. Reclamant denkt aan gebruik van deze weg bij polopaardenevenementen op Groot Kantwijk, Bergseweg 28 te Vreeland. Reclamant vraagt zich af of hiermee rekening is gehouden bij het uitvoeren van de onderzoeken.

Reclamant acht de vluchtwegen onvoldoende bij een calamiteit van de verf- en vatenfabriek Greif. Als er file is op de N201 en de oostzijde van Vreeland ook vast staat, zijn er geen vluchtwegen.

- *Verkeersrapportage Goudappel Coffeng*

Het verkeersonderzoek uitgevoerd door Goudappel Coffeng is een schaamteloos voorbeeld van “wie betaalt bepaalt”. Het onderzoek kent ernstige tekortkomingen, men heeft bewust toe geredeneerd naar een beeldvorming van verantwoorde ontsluiting via de Kleizuwe. De rapportage gaat niet in op verkeersstromen in noordwestelijke richting. Het rapport kwalificeert de Kleizuwe als erftoegangsweg en gaat er vanuit dat er bij bebouwing van 60 woningen nog sprake is van een erf. Reclamant stelt zich op het standpunt dat de beginselen van een erftoegangsweg niet zonder meer kunnen worden toegepast op de Kleizuwe. Het rapport gaat er voorts ten onrechte vanuit dat het noordelijk deel van de Kleizuwe nauwelijks door de toekomstige bewoners zal worden gebruikt. Verder wordt gesproken over 30 vrachtwagenbewegingen op een gemiddelde werkdag. Een dergelijke intensiteit komt slechts incidenteel voor. Doorgaans is er sprake van 5 vrachtwagenbewegingen per dag. Reclamant verzoekt om een gedetailleerd en volledig onderzoek.

Reactie

Voorop dient te worden gesteld dat er twee verkeersonderzoeken zijn uitgevoerd. Het eerste onderzoek is opgesteld door het adviesbureau Goudappel Coffeng, dateert van 30 juni 2010 en is uitgevoerd in opdracht van initiatiefnemer. Het tweede onderzoek is opgesteld door Delft Infra Advies en dateert van 21 november 2011 en is uitgevoerd in opdracht van de gemeente. Uit beide onderzoeken komt naar voren dat verkeer geen noemenswaardig probleem vormt voor de herontwikkeling. In deze nota van beantwoording wordt verder uitgegaan van het onderzoek van Delft Infra Advies.

Er kunnen verschillende verkeersstromen worden onderscheiden. De interne verkeersstroom binnen de nieuwbouwlocatie met de bereikbaarheid voor hulpdiensten, de ontsluiting van de verkeersbewegingen die worden gegenereerd door de nieuwbouwwoningen op de Kleizuwe, de verandering van verkeersintensiteiten op de Kleizuwe en het verwerken van deze verkeersstromen binnen het regionale verkeersnet.

- Interne verkeersstroom

De interne verkeersstroom vindt binnen de nieuwbouwlocatie plaats. In het plan is een ruime parkeernorm voorzien en de infrastructuur wordt ingericht als 30 km/u zone. Alle verkeersdeelnemers kunnen gebruikmaken van de aan te leggen wegen. Hierdoor wordt de snelheid op een natuurlijke wijze gecontroleerd. Daarnaast worden separate wandelpaden gerealiseerd.

- Ontsluitingsweg hulpdiensten

Aan de noordzijde van het plangebied is een extra ontsluitingsweg voor hulpdiensten en langzaam verkeer voorzien. Het overige gemotoriseerde verkeer maakt gebruik van de bestaande ontsluitingsweg.

Dat de extra ontsluitingsweg voor hulpdiensten zal worden gebruikt voor evenementen op Groot Kantwijk acht de gemeente niet aannemelijk. Bij dergelijke evenementen worden verkeersregelaars ingezet en het verkeer wordt vanaf de N201, afslag Nederhorst den Berg over de Gabriëlweg naar Groot Kantwijk geleid. Hierover worden ook voorschriften opgenomen in de evenementenvergunning. In de praktijk zijn er geen klachten over deze verkeersafwikkeling bekend. De gemeente heeft geen aanleiding te veronderstellen dat de verkeersstromen tengevolge van een evenement en gelet op de komst van de woonwijk via een andere route worden geleid. Om ongewenst verkeer te voorkomen zal de extra ontsluitingsweg worden afgezet met klappaaltjes.

- Ontsluiting op de Kleizuwe

De motorvoertuigbewegingen die worden gegenereerd door de nieuwbouwwoningen zullen bij het verlaten en binnenkomen van het te herontwikkelen terrein gebruik maken van de bestaande uitweg naar de Kleizuwe. In de bestaande situatie wordt deze uitweg gebruikt door het bedrijf Driessen. De uitweg heeft op zijn smalste punt een breedte van 5 m¹ en biedt voldoende ruimte om verschillende soorten verkeersdeelnemers elkaar te laten passeren. Indien uit de praktijk blijkt dat de ontsluitingsweg op dit punt dient te worden aangepast, is daarvoor voldoende ruimte beschikbaar. De situatie ter plaatse is voldoende overzichtelijk voor de verkeersdeelnemers om de Kleizuwe op te draaien en de woning vanaf de Kleizuwe te bereiken. Gedurende de periode van meer dan 50 jaar dat het bedrijf aan de Kleizuwe heeft gefunctioneerd hebben zich geen verkeersongevallen voorgedaan.

- De Kleizuwe

De Kleizuwe is een karakteristieke weg met een smalle rijbaan en veel bomen. De gemeente is voornemens om het wegprofiel van de Kleizuwe op gemeentegrond op een aantal plaatsen te verbeteren door een passeerstrook toe te passen. Daarnaast neemt de gemeente in overweging om het bebouwde kom bord te verplaatsen ter hoogte van Kleizuwe 121. Hierdoor kan een snelheidsregime worden ingevoerd van 30 km/u. Ook zal de mogelijkheid worden onderzocht om een verkeersspiegel te plaatsen in de bocht nabij Kleizuwe 101. Een smal wegprofiel blijft gewenst om de snelheid van de motorvoertuigen te matigen zodat de fietsers en voetgangers de rijbaan ook veilig kunnen gebruiken. Hierdoor blijft ook het karakteristieke karakter van de Kleizuwe behouden.

Vanuit Duurzaam Veilig zijn er drie wegcategorieën te onderscheiden, te weten stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. De stroomweg faciliteert het doorstromen van het verkeer (met hoge snelheid) en de erftoegangsweg faciliteert het uitwisselen en ontsluiten van percelen (met lage snelheid). Deze twee wegcategorieën worden verbonden door de gebiedsontsluitingsweg waar het stromen plaats vindt op de wegvakken en het uitwisselen op de kruispunten. De verschillende wegen worden overeenkomstig de toegekende functie ingericht. Het gevolg daarvan is dat de weggebruiker aan de inrichting van de weg ziet welk rijgedrag verwacht wordt. Enkele kenmerken van een erftoegangsweg zijn geen asmarkering, fietsers op de rijbaan en maximaal 6500 mvt/etmaal. Alle soorten verkeerdeelnemers maken gebruik van hetzelfde wegdek.

De Kleizuwe heeft een functie als erftoegangsweg. In de periode 5 tot 11 oktober 2011 zijn tellingen op de Kleizuwe uitgevoerd. Voor de woningen is in het verkeersonderzoek uitgegaan van 9,1 autoritten per etmaal per woning. Deze aannahme is gedaan op basis van de CROW normen en betreft een worst case scenario. Dit betekent een toename van afgerond 550 motorvoertuigen per etmaal. Op een gemiddelde werkdag bedraagt het totaal aantal motorvoertuigbewegingen op het zuidelijk deel van de Kleizuwe 800 mvt/etmaal.

De intensiteit op het zuidelijk gedeelte van de Kleizuwe blijft onder de 1000 mvt/etmaal die acceptabel is voor een gemengd gebruik van de rijbaan door motorvoertuigen, fietsers en voetgangers.

Gelet op de functie van de Kleizuwe alsmede zijn karakteristieke eigenschappen, achten wij deze intensiteiten acceptabel. Wij stellen ons voorts op het standpunt dat – mede gelet op de voorgenomen verkeers- en infrastructurele maatregelen – de verkeersveiligheid op de Kleizuwe gewaarborgd is.

- Regionale verkeersstromen

Ook gezien vanuit de regionale verkeersstromen is de verandering en toename van de verkeersintensiteiten aanvaardbaar. Op de N201 vinden op een gemiddelde werkdag 17.400 motorvoertuigen per etmaal plaats. De verkeersbewegingen van de medewerkers van het bedrijf Driessen worden gewijzigd in de verkeersbewegingen van de toekomstige bewoners. Het effect van

de nieuwbouw op de N201 is gering te noemen. In 2008 is een rotonde aangelegd ter hoogte van de kruising van de N201 met de Gabriëlweg (N523), hetgeen de doorstroming op deze wegen heeft bevorderd.

- In geval van een calamiteit

Van 1930 tot 2001 was Van Leer gevestigd aan de Bergseweg 6 te Vreeland. Van Leer produceerde industriële verpakkingen. In 2001 werd Van Leer overgenomen door het Amerikaanse concern Greif. Voor het verkrijgen van de diverse vergunningen heeft Greif de externe veiligheid in beeld gebracht en zijn maatregelen genomen, zoals het plaatsen van een sprinklerinstallatie met een watertank van 642 m³. Uit de onderzoeken komt naar voren dat het groepsrisico nihil is. In geval van een calamiteit treedt het daarvoor opgestelde protocol in werking.

- Nieuwe situatie ten opzichte van bestaande situatie

De gemeente en provincie stellen zich op het standpunt dat het bomenrooibedrijf Driessen op een ongewenste locatie is gevestigd. Het bedrijf is in de loop der jaren gegroeid en zorgt voor de nodige klachten en juridische procedures. De gemeente behartigt het publieke belang door op deze locatie tot een belangrijke kwaliteitsverbetering te komen. Het bedrijf dat bomen verwerkt verplaatst naar een daartoe bestemde locatie en in de plaats daarvan komt een zestig-tal woningen. Het bedrijf wordt in de huidige situatie ontsloten via de Kleizuwe. In de toekomstige situatie wordt diezelfde ontsluiting gebruikt voor de nieuwbouwwoningen. Het verkeer dat het bedrijf genereert wordt “vervangen” door de verkeersbewegingen die de woningen met zich meebrengen. De gemeente stelt zich op het standpunt dat de ontsluitingsweg op deze plek de meest aangewezen locatie is en zich goed leent voor de afwikkeling van het verkeer. Ook voor de bestaande woningen aan de Kleizuwe 101-121 oneven blijft de geluidsproductie onder de voorkeurswaarde en voldoet het plan aan de Wet geluidhinder.

- Overige aspecten verkeersrapportages

Uit zowel de verkeersrapportage van Goudappel Coffeng als van Delft Infra Advies blijkt dat het door de nieuwbouwwoningen te genereren verkeer geen noemenswaardige problemen oplevert. Er is wel een aantal verschillen tussen de rapportages te noemen. Goudappel Coffeng gaat uit van 5,5 ritten per woning per dag, terwijl Delft Infra Advies het uitgangspunt hanteert van 9,1 autoritten per dag per woning. Het feitelijk aantal vrachtwagenbewegingen ligt ook lager dan het uitgangspunt van Goudappel Coffeng van 30 vrachtwagenbewegingen op een gemiddelde werkdag.

Conclusie p. 2.4

Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing. De genoemde verkeers- en infrastructurele maatregelen worden nader onderzocht. De praktijk en eventueel nader onderzoek zullen uitwijzen of een verdere aanpassing van de uitweg nodig is.

2.5 Milieuaspecten

- **Luchtkwaliteit**

Ingediend door nr.	2, 23
--------------------	-------

Reclamant stelt dat de te verwachten effecten op de luchtkwaliteit ten gevolge van de herontwikkeling onvoldoende zijn onderzocht. Reclamant verwijst hierbij naar jurisprudentie. Er zijn op deze gebieden geen metingen verricht. Remmend en optrekkend verkeer heeft gevolgen op de luchtkwaliteit.

Reactie

In het plan zijn 60 woningen voorzien. Deze omvang is zodanig dat de realisatie van de woningen niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Hiervoor is geen nader onderzoek vereist.

- **Geluid**

Ingediend door nr.	2, 6, 7
--------------------	---------

Reclamant stelt dat de te verwachten geluidsproductie ten gevolge van de herontwikkeling onvoldoende zijn onderzocht. Reclamant verwijst hierbij naar jurisprudentie. Er zijn op deze gebieden geen metingen verricht. Remmend en optrekkend verkeer heeft gevolgen op de geluidsproductie. De bouwhoogte van 12 m¹ heeft ongewenste effecten op de geluidwering en cumulatieve geluidsbelasting van Kleizuwe en N201. Vanuit het oogpunt van geluid is het aantal woningen niet te verantwoorden.

Het onderzoek is niet onafhankelijk verricht doordat deze in opdracht van de initiatiefnemer is uitgevoerd.

Reactie

Om de geluidsbelasting op de gevels van de bestaande en toekomstige woningen te bepalen is onderzoek gedaan naar de relevante wegen die van invloed zijn op de bestaande woningen respectievelijk het plangebied. Verwezen wordt naar het onderzoek "Plangebied Kleizuwe, Vreeland Oost te Vreeland" opgesteld door Munsterhuis geluidsadvies bv. Hierin is de geluidsbelasting op de gevels van de bestaande en toekomstige woningen bepaald.

Op basis van de huidige situatie, de autonome groei en de ontwikkeling van de nieuwe wijk is de intensiteit voor de Kleizuwe voor prognosejaar 2025 bepaald op 850 motorvoertuigen per etmaal. Verkeerslawaai wordt normaliter berekend met de in Nederland geldende standaard rekenmethodes. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelastingen tengevolge van de Kleizuwe en de N201 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden ter plaatse van de toekomstige woningen.

Ook zijn geen extra geluidwerende voorzieningen nodig voor de nieuwbouwwoningen om aan het maximale binnenniveau van 33 dB(A) te kunnen voldoen. Het plan voldoet - ook voor de bestaande woningen - aan de Wet geluidhinder.

Aangezien de kruising Raadhuislaan met de Kleizuwe reeds is ingesteld als 30 km/u zal remmend en optrekkend verkeer weinig geluid produceren. De afstand tot de N201 is relatief groot waardoor optrekkend verkeer nauwelijks bijdraagt aan de geluidsbelasting. De 1^{ste} lijns bebouwing van het plan zal het geluid naar achteren afschermen en dit heeft een positief effect op de geluidsbelasting.

De geluidsrapportages zijn inderdaad in opdracht van de initiatiefnemer uitgevoerd. Voorafgaand aan een definitieve rapportage wordt de concept-rapportage echter aan de milieudienst Noord-West

Utrecht ter controle toegestuurd. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat de geluidsrapporten onjuistheden bevatten dan wel onzorgvuldig tot stand gekomen zijn.

- **Geur**

Ingediend door nr.	23
--------------------	----

Reclamant vraagt zich af hoe de geurnorm van 2,0 OU_E/m³ is bepaald. Daarnaast constateert reclamant dat het programma V-Stacks (vergunningversie 2010.1) waarmee de geurnorm van de vee- en geitenhouderij aan de Kleizuwe 123 is berekend, eenvoudig te manipuleren is. Aangezien er sprake is van een "open" verbinding tussen het geuremissiepunt en de dichtstbijzijnde nieuwbouwwoning dient bij de berekening te worden uitgegaan van een lage ruwheid. Volgens reclamant is er bij de gebruikte invoergegevens een onduidelijke verdeling gemaakt van geiten over de twee stallen. Volgens reclamant bevindt de 2,0 OU_E/m³-grens zich verder het plangebied in dan op de verbeelding van het concept-ontwerpbestemmingsplan staat ingetekend. Reclamant verzoekt om een tweede onafhankelijk geuronderzoek in opdracht van de gemeente.

Reactie

De toegestane geurnorm volgt uit artikel 3 lid 1 van de Wet geurhinder en veehouderij. De waarde van 2,0 OU_E/m³ is de wettelijke geurnorm voor woningen in een bebouwde kom en buiten een concentratiegebied. Buiten de bebouwde kom geldt een waarde van 8,0 OU_E/m³. De ruwheid is een aanduiding van de bebouwingsdichtheid en bebossing van een gebied. De minimale waarde voor de ruwheid bedraagt 0,1 (weinig verstoring, open grasland), de maximale waarde bedraagt 1,0 (veel verstoring, bebouwde kom). De ruwheid wordt door V-Stacks automatisch berekend op basis van de ingevoerde coördinaten. Bij het berekenen van de geurbelasting wordt op grond van de Wvg het programma V-Stacks vergunning gebruikt. Om de geurcontour in beeld te brengen wordt gebruik gemaakt door V-Stacks gebied. Door twee verschillende adviesbureaus zijn de vergunde gegevens in het programma ingevoerd en berekend en door de milieudienst gecontroleerd. Sinds juli 2010 is een vernieuwde versie uitgebracht. Hierdoor is er een verschil waar te nemen met de eerdere versie. De geurberekeningen zijn gebaseerd op de vigerende milieuvergunning d.d. 9 januari 2008 van de veehouderij aan de Kleizuwe 123.

De situatie aan de Kleizuwe 123 is nogmaals onderzocht. Dit heeft geleid tot een gebiedsvisie, lokaal geurbeleid en een concept-geurverordening. In dit concept is de geurnorm, waarbij wordt uitgegaan van de vergunde en de maximale mogelijkheden die het bedrijf heeft, uitgaande van de bestaande woningen in de omgeving bepaald voor het plangebied aan de oostzijde van Vreeland. Deze stukken worden bij het ontwerpbestemmingsplan voor zienswijzen ter visie gelegd.

Conclusie p. 2.5

De aanduiding "milieuzone-geurzone" en bijbehorende regels en toelichting kan worden geschrapt.

2.6 Archeologie

Ingediend door nr.	23
--------------------	----

Reclamant is benieuwd naar de stand van zaken inzake archeologie en vraagt zich af of de voorgenomen boringen reeds zijn uitgevoerd.

Reactie

Op het gebied van archeologie zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Naast een bureauonderzoek zijn verschillende veldonderzoeken uitgevoerd. Er zijn geen archeologisch waardevolle vondsten aangetroffen. Het terrein is vanuit het oogpunt van archeologie vrijgegeven.

Conclusie p. 2.6

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

2.7 Flora en fauna

Ingediend door nr.	23
--------------------	----

Reclamant vraagt zich af of en welke mitigerende maatregelen worden genomen om de negatieve effecten van de woningbouw op de aanwezigheid van rugstreepadden en diverse soorten vleermuizen tegen te gaan. Ook vraagt reclamant zich af of er voor het project inmiddels ontheffing is verleend van de Flora- en faunawet.

Reactie

Er zijn diverse haalbaarheidsonderzoeken op het gebied van flora en fauna uitgevoerd. Voor de rugstreepad en de vleermuizen worden mitigerende maatregelen getroffen. Voor de rugstreepad betekent dit dat, afhankelijk van de uitvoeringsperiode, het gebied wordt afgeschermd met zeilen van een hoogte van 40 à 50 cm in combinatie met het plaatsen van vangemmers. Voor de vleermuizen worden de werkzaamheden zoveel mogelijk overdag uitgevoerd en wordt rekening gehouden met het soort en de plaats van verlichting. Bij beschikking van 3 januari 2011 heeft het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie ingestemd met de mitigerende maatregelen.

Conclusie p. 2.7

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

2.8 Economische uitvoerbaarheid

Ingediend door nr.	23, 30
--------------------	--------

Reclamant vraagt zich af of het bestemmingsplan - gelet op de afzetmarkt voor de woningen - economisch uitvoerbaar is. Ook dient in de planvorming rekening te worden gehouden met planschade.

Reactie

Voor de uitvoering van de vaststellingsovereenkomst en daarmee het bestemmingsplan zijn verschillende kostenaspecten van belang. Voorop moet worden gesteld dat de kosten voor de planontwikkeling, -voorbereiding en -uitvoering voor initiatiefnemer zijn. Een belangrijke kostenpost voor initiatiefnemer is de bedrijfsverplaatsing. Daarnaast dient het huidige bedrijfsterrein geschikt te worden gemaakt voor de woningbouw met bijbehorende voorzieningen. De opbrengsten worden gegenereerd uit de verkoop van de kavels voorzien van bouwtitels. Een groot deel zal in particulier opdrachtgeverschap worden uitgegeven. Het openbaar gebied wordt ook ingericht op kosten van initiatiefnemer. Na inrichting wordt het openbaar gebied overgedragen aan de gemeente. Daarnaast worden ook de bovenwijkse voorzieningen door initiatiefnemer vergoed. Hiervoor heeft de gemeente een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer gesloten. Ook eventuele planschade die uit het plan voortvloeit is - via een planschadevergoedingsovereenkomst - voor rekening van initiatiefnemer. Op voorhand heeft de gemeente in redelijkheid geen aanleiding te veronderstellen dat het plan binnen de

planperiode van in beginsel tien jaar niet kan worden uitgevoerd. De economische uitvoerbaarheid dient geacht te zijn verzekerd.

Conclusie p. 2.8

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

2.9 Crisis- en Herstelwet

Ingediend door nr.	21, 22, 23
--------------------	------------

Reclamant protesteert tegen het verzoek van de gemeente om het project aan te melden onder de Crisis- en Herstelwet op grond waarvan kan worden afgeweken van wetgeving. Reclamant vindt dit ongepast gelet op het stadium waarin de planvorming zich bevindt en de belangen en waarden die in het geding zijn. De aanmelding geeft een verkeerd signaal richting omwonenden en andere gedupeerden. Reclamant verzoekt tot intrekking van de aanmelding.

Reactie

Onderscheid dient te worden gemaakt tussen bepaalde procedurevoorschriften die bij een ontwikkeling van meer dan 11 woningen op grond van de Crisis- en Herstelwet van toepassing zijn en de specifieke regeling opgenomen in de Crisis- en Herstelwet aangaande het opstellen van een gebiedsontwikkelingsplan.

- Procedurevoorschriften bij een ontwikkeling van meer dan 11 woningen

Een aantal procedurevoorschriften is van toepassing bij een ontwikkeling van een gebied met toepassing van een bestemmingsplanprocedure ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aangesloten gebied. De wet bepaalt dat deze procedurevoorschriften van toepassing zijn bij een dergelijk project. Deze procedurevoorschriften staan vermeld in afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en Herstelwet. De procedurevoorschriften hebben betrekking op de voorbereiding van besluiten, beperking van het beroepsrecht, het passeren van gebreken, de omgang met een ingediend beroepschrift en de gevolgen in geval van vernietiging van de besluitvorming. Een concreet voorbeeld van een procedurevoorschrift is dat de Raad van State binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak doet over het bestemmingsplan.

- Specifieke regeling aangaande een gebiedsontwikkelingsplan

Het onderhavige project is aangemeld bij het ministerie van Infrastructuur en Milieu met het verzoek om afdeling 1 van hoofdstuk 2 van de Crisis- en Herstelwet op het project van toepassing te verklaren. De vaststelling van deze Algemene maatregel van Bestuur ligt ter besluitvorming voor bij de Tweede Kamer. Opname van dit project in deze derde tranche betekent dat de mogelijkheid wordt gecreëerd om een gebiedsontwikkelingsplan op te stellen dat gericht is op de optimalisering van de milieugebruiksruimte en (tijdelijk) af te wijken van de milieunormen. Hierbij dient een zorgvuldige afweging plaats te vinden van de verschillende belangen. Vooralsnog wordt gewerkt met een bestemmingsplan. Voordat het instrument van het gebiedsontwikkelingsplan wordt ingezet zal hierover nadere besluitvorming plaatsvinden.

Conclusie p. 2.9

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

2.10 Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

- **Handelwijze gemeente**

Ingediend door nr.	6, 16, 25
--------------------	-----------

Reclamant maakt zich zorgen over de manier waarop de besluitvorming tot stand komt en vindt dat het voormalig gemeentebestuur bij de planvorming merkwaardig heeft gehandeld. De gemeente begaat een enorme blunder. Het getuigt de gemeente van weinig visie om zonder gedegen woningmarktonderzoek een maximale inspanningsverplichting op zich te nemen.

Reactie

De gemeente betreurt het dat reclamant van mening is dat het gemeentebestuur merkwaardig heeft gehandeld en een blunder begaat. De gemeente heeft gehandeld vanuit haar publiekrechtelijk belang met in achtneming van de verschillende belangen. Verplaatsing van het bedrijf Driessen staat - mede gelet op de hoeveelheid klachten en juridische procedures - reeds lange tijd op de politieke agenda. Er zijn verschillende mogelijkheden onderzocht om het bedrijf te verplaatsen naar een locatie binnen de gemeente. Uiteindelijk is in de vaststellingsovereenkomst overeengekomen dat het bedrijf verplaatst naar een (daartoe bestemde locatie) buiten de gemeentegrenzen. Om de kwaliteitsverbetering te verwezenlijken is woningbouw op de vrij te komen bedrijfslocatie toegestaan. Zoals uit de diverse woningmarktonderzoeken blijkt bestaat er een tekort aan woningen in Vreeland.

- **Inloopavond 26 mei 2011**

Ingediend door nr.	15, 21
--------------------	--------

Reclamant heeft de inloopavond op 26 mei 2010 meer ervaren als een verkoopavond. Reclamant heeft niet het gevoel gekregen dat geluisterd werd naar de bezwaren. Verder vraagt reclamant zich af tot welk tijdstip wethouder Wiersema aanwezig is geweest op de inloopavond.

Reactie

Gedurende de tervisielegging van het concept-ontwerpbestemmingsplan in het kader van inspraak heeft op 26 mei 2011 een inloopavond plaatsgevonden van 17 tot 21u. De wethouder is bij een deel van de avond aanwezig geweest. Bij de opzet van deze avond is rekening gehouden met verschillende belangen van bezoekers. Enerzijds de bezoekers die geïnteresseerd zijn in de planvorming en het publiekrechtelijk proces. Anderzijds bezoekers die interesse tonen als potentiële koper van een woonhuis gelegen binnen het plangebied. Om deze reden is gekozen voor twee separate ruimtes tijdens de inloopavond.

- **Communicatie**

Ingediend door nr.	15, 23, 25
--------------------	------------

Uit de persberichten die reclamant heeft gelezen lijkt het plan al in kunnen en kruiken te zitten en lijken er geen bezwaren van omwonenden te zijn geuit. Van de gemeente mag worden verwacht dat zij er voor de burger is en zonder vooringenomenheid handelt.

Reactie

De gemeente heeft bij de totstandkoming van de vaststellingsovereenkomst gehandeld vanuit haar publiekrechtelijk belang als planwetgever. Hierbij heeft de gemeente de verschillende belangen in ogenschouw genomen. Gezien de jarenlange procedures inzake de bedrijfsvoering van Driessen kan worden gesteld dat omwonenden, de gemeente en provincie gebaat zijn bij verplaatsing van het bedrijf. De gewenste kwaliteitsverbetering kan worden gerealiseerd door woningbouw. Om dit

resultaat te bereiken heeft de gemeente een inspanningsverplichting op zich genomen. De overeenkomst laat echter de publiekrechtelijke bevoegdheden van de gemeente onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, wijzigingen aan te brengen en/of nadere voorwaarden aan het initiatief te stellen. De onderhavige nota is hiervan een uitvloeisel.

- **Op de hoogte houden verdere ontwikkeling**

Ingediend door nr.	22, 26
--------------------	--------

Reclamant verzoekt de gemeente om op de hoogte te worden gehouden van de verdere ontwikkelingen.

Reactie

Het bestemmingsplanproces ziet er als volgt uit. Er is een concept-ontwerpbestemmingsplan opgesteld dat gedurende zes weken voor een ieder ter visie heeft gelegen. Gedurende deze periode heeft een inloopavond plaats gevonden. In de onderhavige nota geeft de gemeente een reactie op de inspraak- en overlegreacties. Vervolgens wordt het concept-ontwerpbestemmingsplan omgevormd tot een ontwerpbestemmingsplan. Dit ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder een zienswijze indienen. In een nota van beantwoording worden de zienswijzen van een reactie voorzien. Daarna wordt het bestemmingsplan - al dan niet gewijzigd - vastgesteld. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State.

De ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de VAR, op de website van Stichtse Vecht, in de Staatscourant en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. De gemeente vertrouwt erop dat belangstellenden hiermee voldoende op de hoogte blijven van de ontwikkelingen.

Conclusie p. 2.10

Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.

2.11 Belangenafweging

- **Onevenredige belangenafweging**

Ingediend door nr.	25
--------------------	----

Reclamant ziet het als de taak van de gemeente om de belangen van alle inwoners te behartigen en niet het belang te dienen van slechts een enkele inwoner.

Reactie

De gemeente onderschrijft de stelling van reclamant. De gemeente ziet vanuit meerdere oogpunten voordelen in de onderhavige ontwikkeling. Er gaat een overlastgevend bedrijf weg en er wordt een kwaliteitsverbetering gerealiseerd. Daarnaast wordt de woningvoorraad van Vreeland op een gepaste manier uitgebreid. Deze ontwikkeling is volgens de gemeente in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

- **Waarde voor Vreeland**

Ingediend door nr.	14, 17, 22, 30
--------------------	----------------

Reclamant stelt dat heel Vreeland last gaat krijgen van deze ontwikkeling. In het bijzonder zit de Kleizuwe niet op het onderhavige plan te wachten. Het bestaande voorzieningenniveau in Vreeland met 1 kleine supermarkt en 2 kappers is niet toereikend voor de voorgenomen toename van het inwoneraantal in Vreeland. Reclamant stelt dat de middenstand van Loenen aan de Vecht ook weinig baat heeft gehad bij de nieuwbouwwijk van Cronenburgh.

Reactie

De gemeente ziet niet in op welke manier (heel) Vreeland last zal gaan krijgen van de woningbouwontwikkeling. Er worden maximaal 60 woningen toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad van Vreeland van ca 700 woningen. De gemeente stelt zich op het standpunt dat de toekomstige bewoners van de nieuwe woningen een impuls kunnen geven aan de dorpskern Vreeland. Overigens hebben ook Vreelanders interesse getoond voor de nieuwbouwwoningen. De koopkracht van Vreeland neemt toe en de toekomstige bewoners kunnen een impuls geven voor scholen, werkgelegenheid, middenstand en sociale activiteiten.

De gemeente is toch enigszins verbaasd over de reactie van reclamant inzake de Kleizuwe. Gedurende lange tijd hebben omwonenden hun bezwaren geuit tegen de bedrijfsvoering van Driessen. Het onderhavige plan biedt de mogelijkheid om hierin verandering te brengen. De gemeente stelt zich op het standpunt dat het aantal woningen in een goede verhouding staat tot het beschikbare terrein. De gemeente heeft tot taak om te voorzien in woningbouwbehoefte voor de samenleving. Het project draagt hieraan bij voor de gemeente Stichtse Vecht en in het bijzonder de dorpskern Vreeland.

- **Woongenot**

Ingediend door nr.	3, 13, 24, 30
--------------------	---------------

Het plan betekent volgens reclamant (nr. 3) een ernstige aantasting van zijn woonomgeving.

Reclamant (nr. 13 en 24) stelt dat het plan een ernstige ingreep vormt op de buurt/omgeving en door toename van de bebouwing en het aantal mensen overlast zal veroorzaken op het gebied van licht, geluid en verkeer. In de huidige situatie is het bedrijfsterrein in het weekend tenminste nog onverlicht en rustig.

Reclamant (nr. 30) constateert dat de afstand van de achtergevel van zijn woning tot de achtergevel van de dichtstbijzijnde nieuwbouwwoning 25 m¹ bedraagt. Deze afstand zou volgens reclamant ten minste 100 m¹ dienen te bedragen. Daarnaast verzoekt reclamant dat de hoogte van de groenzone rond het perceel Kleizuwe 107 niet meer dan 2 m¹ bedraagt.

Reactie

- Reclamant nr. 3

Reclamant woont dicht bij de bestaande bedrijfsvoering van het bomenverwerkingsbedrijf. Uit de inspraakreactie van reclamant kan worden afgeleid dat reclamant zich niet verzet tegen bedrijfsverplaatsing en de komst van woningen op deze locatie. De gemeente ziet het woningbouwplan juist als een versterking van de woonomgeving. Een overlastgevend bedrijf vertrekt en er komen woningen voor in de plaats, waarbij gekozen is voor een zeer acceptabele bebouwingsdichtheid.

- Reclamant nr. 13 en 24

Reclamant woont aan de overzijde van de Kleizuwe op een afstand van ca 130 m¹ resp. 160 m¹ van het te herontwikkelen terrein.

In de bestaande situatie bevindt zich een bomenrooibedrijf dat binnen de Algemene Maatregel van Bestuur functioneert. Bij de bomenrooi activiteiten wordt veelal gebruik gemaakt van een shredder, een shovel, een mobiele kraan, een motorzaag. Bij onderhoud aan materieel wordt gebruik gemaakt van een slijptol, luchttol, lasapparaat, hamers, een compressor. Daarnaast vinden dagelijks vrachtwagenbewegingen plaats tussen 6.00u en 19.00u die ten behoeve van de bedrijfsvoering worden geladen en gelost. In de avondperiode is hierbij een kraan actief die het materiaal klaarzet dat de volgende dag zal vertrekken.

Na realisering van de woningen en bijbehorende voorzieningen is het bedrijventerrein herontwikkeld ten behoeve van woningbouw. De woningen generen verkeersbewegingen, licht, geluid die bij de leefbaarheid van een woonwijk horen. De gemeente stelt zich op het standpunt dat hiermee een resultaat wordt bereikt waarvan de gemeente verwacht dat die ook in het belang is van reclamant. De geluidsproductie neemt af en verandert. Het belang om de herontwikkeling te laten plaatsvinden laat de gemeente prevaleren boven het belang om de huidige situatie te handhaven.

- Reclamant nr. 30

De afstand van de woning van reclamant en de dichtstbijzijnde nieuwbouwwoning bedraagt meer dan 20 m¹. Bij de toegestane maatvoering van de woningen die gesitueerd zijn aan de zuidzijde van het plangebied is rekening gehouden met de bestaande woningen. Voorts wordt in een groenstrook voorzien. Over de exacte inrichting van deze groenstrook kan te allen tijde in overleg worden getreden met initiatiefnemer en/of de gemeente.

- **Belangenvereniging Behoud Landelijke Kleizuwe**

Ingediend door nr.	6, 7, 15, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30
--------------------	--

Reclamant onderschrijft de doelstellingen van de Belangenvereniging Behoud Landelijke Kleizuwe. Naast de andere in deze nota door de belangenvereniging aangedragen inspraakreacties eist de belangenvereniging betrokkenheid, deelname en zeggenschap in eventuele toekomstige ontwikkelingen van het onderhavige terrein.

Reactie

De gemeente begrijpt de inzet van de vereniging om de belangen te verenigen. De gemeente ziet een meerwaarde in het betrekken van de belangenvereniging in de vorm van een of meerdere overleggen.

- **Vertrouwen in het project**

Ingediend door nr.	15, 23, 24, 25, 30
--------------------	--------------------

Reclamant heeft moeite om vertrouwen te houden in het project en geeft de volgende voorbeelden van handelingen van initiatiefnemer. Initiatiefnemer heeft oog voor de natuur maar zaagt een rij knotwilgen om die aan de rand van het terrein staat. Omwonenden hebben bezwaren geuit tegen de plannen, terwijl initiatiefnemer over deze bezwaren geen mededelingen doet tegenover de pers. De door omwonenden gemaakte opmerkingen tijdens een eerder door initiatiefnemer georganiseerde bijeenkomst zijn volgens reclamant niet in het voorliggende plan verwerkt. Initiatiefnemer heeft oog voor cultuurhistorie terwijl initiatiefnemer wel een bunker sloopt die onderdeel uitmaakt van de

Hollandse Waterlinie. De verhoudingen tussen initiatiefnemer en andere Kleizuwe-bewoners zijn verstoord geraakt. Reclamant verzoekt om herbouw van de gesloopte bunker en opname daarvan in het plangebied zodat de verbinding tussen Vecht, bunkers en kazemat wordt verbeterd.

Reactie

De gemeente betreurt het als de verhoudingen tussen initiatiefnemer en andere Kleizuwe-bewoners verstoord zijn geraakt. De gemeente houdt zich echter niet verantwoordelijk voor handelingen van initiatiefnemer en wijst reclamant op de publiekrechtelijke besluitvorming en in het bijzonder het bestemmingsplanproces.

Op 27 september 2010 is sloopvergunning verleend voor de groepsschuilplaats gesitueerd op het te ontwikkelen terrein. Er deden zich ten tijde van de aanvraag om sloopvergunning en de verlening daarvan geen gronden voor om de sloopvergunning te weigeren.

- **Bedrijfsvoering Kleizuwe 123**

Ingediend door nr.	26
--------------------	----

Reclamant voert een veehouderij waaronder het houden van geiten valt. Reclamant wenst niet in zijn bedrijfsvoering te worden belemmerd door de herontwikkeling van het gebied. Reclamant verzoekt om in de koopovereenkomst en leveringsakte inzake de toekomstige woningen op te nemen dat de bewoners van de betreffende woning geen bezwaar mogen maken tegen de bedrijfsvoering van reclamant. Volgens reclamant zijn dergelijke overeenkomsten ook gesloten met betrekking tot de bedrijfsvoering van de vaten- en verffabriek Greif, gevestigd aan de Bergseweg 6 te Vreeland.

Reactie

Met het verzoek om in de koopovereenkomst met een toekomstige bewoner van een nieuwbouwwoning op te nemen dat nimmer bezwaar mag worden gemaakt tegen de bedrijfsvoering van reclamant, wordt niet ingestemd. Uitgangspunt voor de bedrijfsvoering van reclamant en de mogelijkheid om hiertegen door derden bezwaar te maken is de geldende wet- en regelgeving.

Voorop dient te worden gesteld dat het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" diverse mogelijkheden biedt voor de bedrijfsvoering van reclamant. De grond waarop het agrarisch bedrijf is gevestigd heeft op grond van het vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied" op perceelsniveau de bestemming "Av", grondgebonden veehouderij. Op gebiedsniveau heeft de grond de bestemming "Agrarisch gebied met landschapswaarden". De hoofdtak van het bedrijf is ingevolge het bestemmingsplan een grondgebonden veehouderij, hetgeen wordt gedefinieerd als een bedrijf voor het houden van melk- en ander vee geheel of nagenoeg geheel op open grond. Voor zover hier van belang valt hieronder het houden van rundvee en paarden.

Bij de bestemming "Av" is bij wijze van neventak een intensieve veehouderij toegestaan tot een vloeroppervlak van 1000 m². Voor zover hier van belang valt onder intensieve veehouderij het houden van geiten en opfokgeiten. In 2009 heeft reclamant met vergunning een nieuwe melkgeitenstal gebouwd met een oppervlakte van 1180 m². Gesteld kan worden dat de toegestane oppervlakte voor het deel dat betrekking heeft op de intensieve veehouderij reeds is opgesoupeerd.

Overigens biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om het vloeroppervlak ten behoeve van de intensieve veehouderij te vergroten naar 1500 m² indien dit noodzakelijk is met het oog op de continuïteit van het bedrijf, milieuregelgeving of wettelijke eisen met betrekking tot dierenwelzijn. De noodzaak dient te worden aangetoond met een advies van de agrarische beoordelingscommissie. Daarnaast dient een natuur- en landschapsdeskundige advies uit te brengen over de gevolgen voor de betreffende waarden.

Ook kan een bouwstede onder voorwaarden middels binnenplanse ontheffing worden overschreden. Tot slot is het onder voorwaarden ook mogelijk met een wijzigingsbevoegdheid de hoofdtak van de bouwstede om te zetten van grondgebonden veehouderij naar intensieve veehouderij. Een verzoek tot uitbreiding van de intensieve veehouderij zal op zijn merites moeten worden beoordeeld. Zoals uit het bestemmingsplan blijkt voert de gemeente hier een terughoudend beleid.

Naast de planologische aspecten zijn de milieuaspecten van belang. Onderscheid kan worden gemaakt tussen dieren waarvoor geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld zoals melkrundvee, vrouwelijk jongvee en paarden en dieren waarvoor wel geuremissiefactoren zijn vastgesteld, zoals geiten en opfokgeiten.

De aan te houden afstand tussen een stal met dieren waarvoor geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld en de dichtstbijzijnde burgerwoning bedraagt 50 m¹. De afstand tussen de meest westelijke stal en de dichtstbijzijnde nieuwbouwwoning bedraagt ca 225 m¹, zodat hieraan ruimschoots wordt voldaan. Vanuit milieu levert de nieuwbouw geen probleem op voor uitbreiding van de grondgebonden veehouderij.

Voor dieren met een geuremissiefactor dient de geurcontour te worden berekend. Voor woningen binnen de bebouwde kom en buiten een concentratiegebied geldt een geurnorm van 2,0 OU_E/m³. Buiten de bebouwde kom geldt een norm van 8,0 OU_E/m³. De geurbelasting dient te worden berekend met het rekenmodel V-Stacks Vergunning 2010 resp. V-Stacks Gebied 2010. De geurberekeningen zijn gebaseerd op de vigerende milieuvergunning van reclamant d.d. 9 januari 2008. Uit de geurberekeningen komt naar voren dat de geurcontour van 2,0 OU_E/m³ over het plangebied loopt. De geurbelasting op het dichtstbijzijnde hoekpunt van de woonbestemming van het plangebied bedraagt 2,6 OU_E/m³.

Met in achtneming van de juridisch-planologische mogelijkheden is de worst case geurbelasting die uit de agrarische bedrijfsvoering kan voortvloeien, berekend. Hieruit blijkt dat de bestaande burgerwoningen in hoge mate maatgevend zijn voor de geurbelasting in het plangebied. De gemeente acht een hogere geurconcentratie aanvaardbaar aan de rand van het plangebied. Geur hoort thuis in het landelijk gebied en ook bij de leefomgeving in een overgangsgebied van stedelijk naar landelijk. Het hiermee gepaard gaand woon- en leefklimaat acht de gemeente aanvaardbaar. De gemeente heeft hiertoe een gebiedsvisie en geurverordening opgesteld. Dit betekent dat de ontwikkeling de bedrijfsvoering van reclamant vanuit milieutechnisch oogpunt niet beperkt.

Bij een uitbreiding van de veehouderij dient voorts rekening te worden gehouden met andere aspecten zoals de Verordening veehouderij, stikstof en Natura 2000 Provincie Utrecht en de Beleidsregel veehouderij, stikstof en beschermd natuurmonumenten Utrecht. Bij nieuwbouw van een stal beslissen Gedeputeerde Staten of de depositietoename kan worden gesaldeerd binnen de door de provincie bijgehouden depositiebank.

Conclusie p. 2.11

De aanduiding “milieuzone-geurzone” en bijbehorende regels en toelichting kan worden geschrapt.

De Belangenvereniging Behoud Landelijke Kleiuzwe wordt uitgenodigd voor een of meerdere overleggen.

2.12 Overige reacties

- **Verkoopnaam**

Ingediend door nr.	21
--------------------	----

Reclamant hekelt het gebruik van het woord "Plantage" in de naam / aanduiding van de nieuw te bouwen woonwijk bij de aanmelding voor de Crisis- en herstelwet. Reclamant stelt dat een dergelijke aanduiding in Vreeland aan de Kleizuwe toebehoort aan het Landgoed Plantage 1832.

Reactie

Het onderhavige project is onder de werknaam "Vreeland Oost" en de verkoopnaam "Plantage Vredelant" aangemeld bij het ministerie van Infrastructuur en Milieu met het verzoek afdeling 1 van hoofdstuk 2 van de Crisis- en Herstelwet op het project van toepassing te verklaren. De verkoopnaam is aangedragen door initiatiefnemer. Het ministerie heeft overigens de werknaam in haar verdere besluitvormingstraject gehanteerd.

- **Geplande jachthaven**

Ingediend door nr.	7, 22, 24
--------------------	-----------

Reclamant stelt dat er (meer dan) genoeg jachthavens in het gebied voorkomen. Ook het gebruik van de jachthaven voor niet aanwonenden heeft gevolgen voor de verkeerssituatie. Een jachthaven verstoort de rust in de polder en zorgt voor lawaai, licht- en horizonvervuiling.

Reactie

Voorop dient te worden gesteld dat de aanlegplaatsen geen onderdeel uitmaken van het onderhavige plan. De gevolgen van het realiseren van de aanlegplaatsen zullen bij de procedure voor de aanlegplaatsen in beeld moeten worden gebracht.

Na het sluiten van de vaststellingsovereenkomst is een Programma van Eisen opgesteld en zijn diverse haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd. Vervolgens is een landschappelijke analyse van de inpassing van de herontwikkeling uitgewerkt. Deze landschappelijke verkenning strekt zich uit over de strook grond tussen de N201 en de Vecht, gelegen ten oosten van de dorpskern Vreeland. Hierbij is ook de wens meegenomen om de bestaande natuurijsbaan te combineren met een haven voor kleine pleziervaartuigen waarbij ook een nieuw verenigingsgebouw wordt opgericht. Het realiseren van de aanlegplaatsen en het verenigingsgebouw past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Hiervoor zal een separate procedure moeten worden doorlopen. Een deel van de aanlegplaatsen is bestemd voor de inwoners van Vreeland.

Conclusie p. 2.12

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

3. Beantwoording overlegreacties

De overlegpartners zijn in de gelegenheid gesteld om een overlegreactie in te dienen op het concept-ontwerpbestemmingsplan. Genoemd worden de provincie Utrecht, Waternet en de VROM inspectie. De VROM inspectie heeft aangegeven geen aanleiding te hebben tot het maken van opmerkingen. De gemeente dankt de inspectie voor haar reactie.

Naast het overleg met de partners zijn er ook diverse instanties in de gelegenheid gesteld een reactie te geven op het concept-ontwerpbestemmingsplan. Een aantal instanties heeft hiervan geen gebruik gemaakt. De bedrijven Gasunie en Vitens hebben aangegeven geen aan- of opmerking te hebben op het concept-ontwerpbestemmingsplan. De gemeente dankt deze organisaties voor hun reactie.

3.1 Kwaliteitsteam Nieuwe Hollandse Waterlinie

Het plangebied is gelegen in het inundatiegebied van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De intrinsieke kwaliteit van dit open inundatiegebied verdwijnt wanneer daarin gebouwd wordt. Het Kwaliteitsteam betreurt het dat in het bestemmingsplan besloten is om in dit (inundatie)gebied een woonwijk te realiseren en vraagt zich af waarom daar niet eerder over is gecommuniceerd. Het Kwaliteitsteam stelt zich op het standpunt dat de gemeente het aangepaste landschap zal moeten compenseren door kwaliteit in het bouwplan te brengen en te zorgen voor mitigerende maatregelen. Dit kan door de wijk aan de zijde van het open buitengebied niet te beëindigen met achtertuinen, zoals nu het geval is, maar met een forse laanbeplanting met een openbaar pad zodat de woningen vanuit het landschap minder zichtbaar zijn en het liniepad op de grens van bebouwing en buitengebied kan blijven lopen. Het Liniepad zal in de toekomst langs de hele Waterlinie worden ontwikkeld. Het Kwaliteitsteam stelt zich op het standpunt dat een compensatie van de aanleg van de woonwijk op deze plek voor de aanleg van het Liniepad op zijn plaats zou zijn. Hierbij wil het Kwaliteitsteam graag de verbinding leggen met de ambitiekaart die een vervolg is op de gebiedsontwikkelingskaart waarbij ook de enveloppecommissie is betrokken.

Reactie

De gemeente begrijpt dat het Kwaliteitsteam vanuit haar visie op de Nieuwe Hollandse Waterlinie een stuk van het inundatiegebied verloren ziet gaan. De gemeente laat het belang om ter plaatse te komen tot een belangrijke kwaliteitsverbetering in de vorm van woningbouw prevaleren boven het belang om ook dit stuk inundatiegebied in stand te houden. Daarbij neemt de gemeente in overweging dat het stuk grond in de huidige situatie in gebruik is ten behoeve van het bomenrooibedrijf en dat provincie en gemeente deze bedrijfslocatie ongewenst achten. Om de kwaliteitsverbetering te (kunnen) bereiken wordt woningbouw toegestaan. De overgang naar het landelijk gebied komt tot uitdrukking in de soort, situering, maatvoering en variatie van de woningen. Voor een laanbeplanting met een openbaar pad aan de zijde van het open buitengebied is niet gekozen. Binnen het plangebied worden diverse wandelmogelijkheden gerealiseerd die kunnen aansluiten op het toekomstige Liniepad.

Conclusie p. 3.1

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing. De gemeente zal in overleg treden met het Kwaliteitsteam.

3.2 Stedin

Voor de electrificatie dient er rekening mee te worden gehouden dat voor Stedin een locatie voor een middenspanningstation (type DS01) ten behoeve van de woningen wordt gereserveerd.

Reactie

Met de voorziening wordt rekening gehouden.

Conclusie p. 3.2

Rekening wordt gehouden met het reserveren van grond ten behoeve van een middenspanningstation.

3.3 Kamer van Koophandel Midden-Nederland

De Kamer van Koophandel verbaast zich over de manier waarop in het bestemmingsplan (geen) rekening wordt gehouden met de naast het plangebied functionerende vaten- en verffabriek Greif Nederland bv. Het bedrijf wordt in de toelichting niet met name genoemd, terwijl het om een bedrijf gaat met ruim 100 werknemers en veel indirecte werkgelegenheid. Ook ontbeert het plan een toelichting op het economisch beleid van de gemeente Stichtse Vecht. Op basis van ervaring stelt de Kamer van Koophandel dat Greif door het voorliggende plan bedreigd wordt in zijn functioneren. De maximalisering van het aantal toegestane woningen gaat ten koste van het bedrijf. De kans is groot dat de toekomstige bewoners van Vreeland Oost gaan klagen over de bedrijfsvoering van Greif. De overheid zou Greif hiervoor moeten beschermen, hetgeen in het voorliggende plan onvoldoende wordt gedaan. Concreet wordt verzocht om de woningbouw op een reële afstand van de 50 dB(A) geluidcontour te situeren. Hierbij dient rekening te worden gehouden met toekomstige (vergunningvrije) uitbouwen van de woningen. Het verlenen van een ontheffing ten behoeve van een hogere grenswaarde kan volgens de Kamer van Koophandel niet aan de orde zijn. Een natuurlijk vormgegeven, landschappelijk ingepaste geluidsvoorziening tussen het bedrijf en de toekomstige woningen zou onderdeel van het woningbouwproject moeten zijn. Verder vraagt de Kamer van Koophandel aandacht voor de bestaande ontsluiting van Greif die door de dorpskern heen leidt. Het voorliggende plan biedt een kans om hierin een verbetering door te voeren en het dorp te ontlasten van de vrachtwagenbewegingen. De Kamer van Koophandel noemt ook dat de woningbouw is gelegen in de invloedssfeer van een agrarisch bedrijf.

Reactie

Voorop moet worden gesteld dat de gemeente met de provincie het beleidsvoornemen heeft uitgesproken om aan de noordoost zijde van de dorpskern Vreeland tot een belangrijke kwaliteitsverbetering te komen. De van oudsher gegroeide bedrijfsvoering nabij de dorpskern van Vreeland wordt vanuit planologisch oogpunt niet langer wenselijk geacht. Een eerste aanzet hiertoe is het onderhavige plan. Het bedrijf Driessen vertrekt en er komt woningbouw voor in de plaats. Dit betekent echter niet dat met de planvorming geen rekening wordt gehouden met de bestaande bedrijfsvoering van Greif. Greif heeft aangegeven de locatie te willen handhaven. Naast de vaten- en verffabriek bevinden zich het Europese hoofdkantoor en de Business Unit Benelux en Scandinavië op het terrein. Dat de gemeente het belang van Greif in ogenschouw neemt blijkt ook uit het gegeven dat er recentelijk een bouwvergunning is afgegeven voor het uitbreiden van de kantoorfunctie, een revisievergunning en omgevingsvergunning is afgegeven voor de bedrijfsvoering en een aanvraag in behandeling is voor de bouw van een nieuwe opslagloods. Dat de gemeente de bedrijfsvoering van Greif respecteert kan worden aangemerkt als een uitgangspunt van beleid. Een overkoepelend economisch beleid voor de gemeente Stichtse Vecht is overigens nog in de maak.

Om de mogelijkheden voor woningbouw te onderzoeken zijn diverse haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd en is een knelpuntenanalyse opgesteld. Ook in de toelichting wordt op diverse plaatsen ingegaan op de bedrijfsvoering van Greif. Vanuit het milieuvraagstuk spelen met name geur en geluid een rol.

➤ Geur

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 m¹. De afstand tussen deze grens en de eerstvolgende nieuwbouwwoning bedraagt echter ca 165 m¹.

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 ligt in de huidige situatie op een afstand van ca 70 m¹. Deze huidige situatie betreft een eerste argument op grond waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken van de indicatieve richtlijn van 300 m¹. Hieronder wordt de afwijking van deze richtlijn nader gemotiveerd.

- 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 OU_E/m³ als 98-percentiel (2 % van de tijd) bedragen.

De geurnorm van 1,9 OU_E/m³ 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 in werking treding 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 OU_E/m³ 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

Buro Blauw heeft in opdracht van de gemeente 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. De gemeente heeft het advies van Buro Blauw om een maximaal toelaatbare geurconcentratie van 1,1 OU_E/m³ als 98-percentielwaarde in het plangebied vast te stellen om een goed leefomgevingsklimaat te waarborgen, overgenomen. Deze geurnorm staat gelijk aan een hedonische waarde van H = -½ (zeer licht onaangename geur). Hierbij is sprake van verwaarloosbare geurhinder en is het optreden van klachten niet aannemelijk. Met in achtneming van deze geurnorm heeft het ingenieursbureau een aantal potentiële (geur)groeiscenario's (10% groei, 2 ploegendiensten, 24*7 scenario en maximale groeiscenario) van de bedrijfsvoering van Greif doorgerekend. Hieruit komt naar voren dat Greif vanuit het oogpunt van geur door kan groeien naar een theoretisch maximale productiecapaciteit en een acceptabel woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd.

- 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 aannemelijk wordt verondersteld. Daarbij komt dat naar mate de woningen verder van de (geur-emissiepunten 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.

➤ Geluid

In 1988 is de geluidzone vastgesteld voor de vaten- en verffabriek Van Leer en het transportbedrijf Mur. De zonegrens geeft de begrenzing aan van de geluidzone en is opgenomen in het bestemmingsplan Vreeland. Buiten deze zone mag de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein niet hoger zijn dan 50 dB (A) (etmaalwaarde). De zone is destijds vastgesteld op basis van de bedrijfs- en vergunningsituaties op dat moment. Inmiddels functioneert het transportbedrijf Mur niet meer en in 2001 is Van Leer overgenomen door het Amerikaanse concern Greif. De geluidzone is in het onderhavige bestemmingsplan verdisconteerd en in de planregels is vastgelegd dat binnen deze zone geen woningen inclusief aan- en uitbouwen mogen worden gebouwd. Gelet op het geluidsonderzoek van KWA Bedrijfsadviseurs vormt het realiseren van een vergunningvrije uitbouw binnen de geluidzone geen noemenswaardige problemen op.

Initiatiefnemer heeft aangegeven in overleg met Greif de mogelijkheden voor een geluidsreducerende maatregel op het terrein van Greif te willen onderzoeken. De gemeente begrijpt dat reclamant een ontsluitingsmogelijkheid ziet van Greif over het te ontwikkelen terrein. De gemeente kan hier echter niet mee instemmen. In de huidige vorm leent het te ontwikkelen gebied zich niet goed voor het verwerken van doorgaand (vracht)verkeer.

Voor de reactie inzake het nabijgelegen agrarische bedrijf wordt verwezen naar § 2.11.

Conclusie p. 3.3

De situering van de woningen wordt zodanig aangepast dat de woningen buiten de geluidszone komen te liggen.

3.4 Waternet

Waternet constateert dat de tuinen van de woningen direct grenzen aan watergangen. Rekening dient te worden gehouden met het feit dat deze watergangen onderhouden moeten worden. Dit kan op twee manieren, vanaf het land of op het water. Als de watergang vanaf het land wordt onderhouden dient een openbare weg te worden gerealiseerd langs het water. In geval van onderhoud vanaf het water dienen voldoende los- en inlaatpunten voor een boot aanwezig te zijn. Waternet verwijst naar het Besluit Inrichting Gebruik en Onderhoud.

Voorts raadt Waternet het gebruik van kunstmatige ontwateringsmiddelen (drainage en grindkoffers) af. Geadviseerd wordt een voldoende drooglegging te realiseren.

Reactie

De watergangen zullen vanaf het water kunnen worden onderhouden. De watergangen worden hiervoor verbreed en er zijn voldoende mogelijkheden voor los- en inlaatpunten aanwezig.

Er wordt voor voldoende drooglegging gezorgd, zodat de afwatering op natuurlijke wijze kan plaatsvinden.

Conclusie p. 3.4

De watergangen worden zodanig ingericht dat onderhoud hiervan via het water kan plaatsvinden.

3.5 Vechtplassencommissie

De Vechtplassencommissie vraagt zich af of de vaststellingsovereenkomst rechtsgeldig tot stand is gekomen. De Vechtplassencommissie acht de bouwlocatie ongewenst vanuit landschappelijk en cultureel perspectief ongewenst. Het bouwplan schaadt de natuurwaarden van de nabijgelegen buitenplaats de Plantage.

Volgens de Vechtplassencommissie zijn alle partijen (ondernemer, omwonenden, gemeente, provincie) het geruime tijd eens over de noodzaak van verplaatsing van de onderneming. Als de compensatie voor de kosten moet leiden tot woningbouw op deze locatie, heeft de Vechtplassencommissie hier begrip voor. De Vechtplassencommissie acht het echter noodzakelijk om meer inzicht te krijgen in de kosten van de bedrijfsverplaatsing en de veronderstelde schadeclaim. De ontwikkeling aan de Oostkanaaldijk dient hier ook bij betrokken te worden. De Vechtplassencommissie vraagt zich af of het aantal woningen, gelet op de daadwerkelijke schade, niet naar beneden zou moeten worden bijgesteld. De Vechtplassencommissie acht de bebouwingsdichtheid te groot en de motivering voor het aantal toegestane woningen ontbreekt.

Inhoudelijk merkt de Vechtplassencommissie op dat het gewenst is om in het bestemmingsplan bepalingen op te nemen over handhaving van het parkeren op eigen terrein, zou de maaiveldhoogte moeten aansluiten op die van het open landschap, is het gewenst om met voorschriften in het bestemmingsplan te waarborgen dat het restaureren van het vestingwerk daadwerkelijk geschied, stelt zij vraagtekens bij de verkeersafwikkeling via de Kleizuwe, is het gewenst een beeldkwaliteitplan op te stellen voor het project.

Reactie

Voor de reactie op de geldigheid van de vaststellingsovereenkomst, inzicht in de kosten en de verkeersafwikkeling wordt verwezen naar § 2.1 resp. § 2.4.

Het bouwplan voldoet ruimschoots aan de parkeernorm. Bij de vrijstaande woningen geldt in beginsel een parkeernorm van drie parkeerplaatsen. Bij de overige woningen geldt een parkeernorm van twee parkeerplaatsen. In het bestemmingsplan zijn hiervoor bij de diverse bestemmingen specifieke gebruiksregels opgenomen.

Voor het bepalen van het peil zijn de artikelen 1 (begripsbepalingen) en 2 (wijze van meten) relevant. Voor het peil dient te worden uitgegaan van de hoogte van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw. De definitie van het peil behoeft - gelet op de nieuwbouw - aanpassing. Het peil zal in het veld worden uitgezet door de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving. Hierbij wordt het bestaande maaiveld en de waterhuishouding als uitgangspunt genomen. Voorkomen dient te worden dat de nieuwbouwwoningen op een "terp" worden gerealiseerd.

De gemeente begrijpt dat met de restauratie van het vestingswerk de kazemat wordt bedoeld. De restauratie van de kazemat valt buiten het onderhavige plan. Initiatiefnemer heeft aangegeven de nodige aandacht te besteden aan het behoud en beleefbaar maken van de aanwezige cultuurhistorische elementen die gelegen zijn op het terrein van Driessen aan de oostzijde van Vreeland.

Voor het woningbouwproject is een beeldkwaliteitplan opgesteld, welke ter visie zal worden gelegd bij het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie p. 3.5

De definitie van het begrip "peil" wordt zodanig aangepast dat deze in overleg met de toezichthouder van de gemeente in het veld dient te worden vastgesteld. De gemeente zal in overleg treden met het de Vechtplassencommissie.

3.6 Milieudienst Zuid-Oost Utrecht

Aangezien het plangebied nog niet is vrijgegeven vanuit het oogpunt van archeologie dient een dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' te worden opgenomen.

Reactie

Inmiddels blijkt uit het laatste veldonderzoek dat het terrein vanuit het oogpunt van archeologie kan worden vrijgegeven.

Conclusie p. 3.6

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

3.7 Provincie Utrecht afdeling Ruimte

De provincie Utrecht geeft aan dat een dubbelbestemming voor archeologie ontbreekt. Voorts plaatst de provincie Utrecht haar vraagtekens bij het bouwen binnen de geurcontour van de geitenhouder. In de toelichting van het bestemmingsplan ontbreekt een beschrijving van de nationale landschappen van het Groene Hart en de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Reactie

Voor archeologie wordt verwezen naar de reactie onder § 3.6.

Voor de geurbelasting van de geitenhouderij wordt verwezen naar de reactie onder § 2.11 en § 3.3.

In de toelichting wordt een beschrijving opgenomen van de nationale landschappen het Groene Hart en de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Conclusie p. 3.7

In de toelichting wordt een beschrijving opgenomen van de nationale landschappen het Groene Hart en de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

3.8 Milieudienst Noord-West Utrecht

- *Bodem*

Het onverdachte deel van het terrein is geschikt voor de bestemming wonen, nadat de verhardingslaag is verwijderd. De bodemparagraaf in de toelichting dient hierop te worden aangepast. De provincie Utrecht is het bevoegde bestuursorgaan om een uitspraak te doen over de verdachte locaties.

- *Geluid*

In de plantoelichting dient te worden verwezen naar het geactualiseerde akoestische onderzoek.

- *Luchtkwaliteit*

De luchtkwaliteitsparagraaf is correct. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

- *Externe veiligheid*

Een aangepaste weergave in de plantoelichting wordt voorgesteld. De conclusie dat het bestemmingsplan niet in strijd is met het beleid en de regelgeving op het gebied van externe veiligheid, is juist.

- *Bedrijven - agrarisch*

Rekening dient te worden gehouden met de bestaande bedrijfsvoering en een eventuele uitbreidingsmogelijkheid van de vee- en geitenhouder gevestigd aan de Kleizuwe 123 te Vreeland.

- *Bedrijven - industrieel*

Ingestemd kan worden met een norm van 1,1 OU_E/m³ als 98-percentielwaarde in het plangebied ten behoeve van Greif.

- *Duurzaamheid*

Een aangepaste weergave in de planvoorlichting wordt voorgesteld. Inhoudelijk zijn er geen opmerkingen.

Conclusie p. 3.8

De opmerkingen van de milieudienst worden in het plan verwerkt.

4. Aanpassingen in ontwerpbestemmingsplan

Zoals weergegeven in het voorgaande hoofdstuk worden reclamant nr. 21, het Kwaliteitsteam Hollandse Waterlinie, de Kamer van Koophandel en de Vechtplassenc commissie uitgenodigd voor een gemeentelijk overleg. Reclamant nr. 10 wordt op de hoogte gesteld over een eventueel in te stellen kwaliteitsteam en deelname daarin. Verder wordt de Kleizuwe op een aantal punten aangepast vanuit verkeerskundig oogpunt.

De volgende wijzigingen worden bij het omzetten van het concept-ontwerpbestemmingsplan naar het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd. Onderscheid wordt gemaakt tussen wijzigingen in de verbeelding, de regels en de toelichting. De wijziging wordt vermeld bij het onderdeel van het bestemmingsplan waar het zwaartepunt ligt. Dit betekent dat ook de overige delen van het plan op de betreffende wijziging worden doorgevoerd.

4.1 Verbeelding

Op de verbeelding worden de volgende wijzigingen doorgevoerd.

Nr.	Lokatie	Wijziging
1.	Bestemming Wonen	Toegestane maatvoering wordt aangepast zoals in § 2.2 staat verwoord.
2.	Strook tussen bestaande Woningen Kleizuwe 107, 109 en 109a en nieuwbouwwoningen	Voorzien wordt in een groenstrook.
3.	Aanduiding "milieu-geurzone"	De aanduiding "milieu-geurzone" met bijbehorende regels en toelichting wordt geschrapt.
4.	Plangebied	Rekening wordt gehouden met het reserveren van grond ten behoeve van een middenspanningstation.
5.	Bestemming Wonen	De woningen worden buiten de geluidzone van Greif gesitueerd zoals deze in 1988 is vastgesteld.
6.	Bestemming Water	De watergangen worden zodanig ingericht dat het onderhoud hiervan via het water kan plaatsvinden.
7.	Bestemming Wonen	De woningen aan de zuidoostzijde van het middengebied worden op een andere manier gesitueerd op verzoek van de welstandscommissie.
8.	Plangebied	De woningen aan de zijde van de plantage wordt een aantal meter richting oosten verschoven in verband met schaduwwerking van de aanwezige bomenrij. Hierdoor verandert ook het aantal woningen in het middengebied.
9.	Bestemming Verkeer	Centraal in het plangebied wordt een overdekte parkeergelegenheid gecreëerd. Het aantal parkeerplaatsen bij vrijstaande woningen wordt aangepast van 4 naar 3.

4.2 Regels

In de regels worden de volgende wijzigingen doorgevoerd.

Nr.	Artikel	Wijziging
1.	1	De definitie van het begrip "peil" wordt zodanig aangepast dat deze in overleg met de toezichthouder van de gemeente in het veld dient te worden vastgesteld.
2.	7 t/m 11	Toegestane maatvoering wordt aangepast zoals in § 2.2 staat verwoord.

4.3 Toelichting

In de toelichting worden de volgende wijzigingen doorgevoerd.

Nr.	Pagina / Paragraaf	Wijziging
1.	-	Verwerken nieuwe rapportages in toelichting.
2.	p. 9	De bedoeling van de zin "Normen uit de verordening moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit", zal nader worden uiteengezet.
3.	§ 3	In de toelichting wordt een beschrijving opgenomen van de nationale landschappen het Groene Hart en de Nieuwe Hollandse Waterlinie.