

**Nota van beantwoording
zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan
Vreeland Oost
met wijzigingen
bij vaststelling als
vastgesteld bestemmingsplan**



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Inleiding	4
1.2	Ingediende zienswijzen	4
1.3	Indeling nota	5
2.	Beantwoording zienswijzen	
2.1	Algemeen	6
2.2	Vaststellingsovereenkomst	7
2.3	Stedenbouwkundige aspecten	7
2.3.1	Omgeving plangebied	7
2.3.2	Ligging plangebied en alternatieven	7
2.3.3	Omvang plangebied, aantal woningen, situering en maatvoering woningen	8
2.3.4	Afscherming omgeving plangebied	9
2.4	Beleid	9
2.4.1	Rijksbeleid	9
	2.4.1.1 Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid	9
	2.4.1.2 Nota Belvédère	10
	2.4.1.3 Nieuwe Hollandse Waterlinie	10
	2.4.1.4 SER-ladder	11
2.4.2	Provinciaal beleid	11
	2.4.2.1 Structuurvisie	12
	2.4.2.2 Leidraad Water en Milieu in ruimtelijke plannen	13
2.4.3	Gemeentelijk beleid	13
	2.4.3.1 Bouwverordening	13
	2.4.3.2 Volkshuisvesting	13
	2.4.3.3 Beleidsregel Sociale woningbouw	14
	2.4.3.4 Welstandsnota en Beeldkwaliteitplan	14
2.5	Verkeer	15
2.5.1	Verkeersonderzoek	15
2.5.2	Bouwverkeer	16
2.5.3	Herinrichting Kleizuwe	17
2.5.4	Ontsluiting plangebied	18
2.5.5	Calamiteitenpad	18
2.6	Milieuaspecten	19
2.6.1	Luchtkwaliteit	19
2.6.2	Geluid	19
2.6.3	Externe veiligheid	21
2.6.4	Bodem	21
2.6.5	Milieuzonering	21
2.6.6	Geur(verordening)	22
2.6.7	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	25
2.6.8	Milieuvergunningen	25

2.7	Natuur	26
2.7.1	Natura 2000-gebied	26
2.7.2	Flora en fauna	26
2.8	Economische uitvoerbaarheid	27
2.9	Overige aspecten	27
2.9.1	Aanlegplaatsen recreatievaartuigen	27
2.9.2	Restauratie en inpassing cultuurhistorische objecten	27
2.9.3	Planschade	27
2.9.4	Staatssteun en Europese aanbestedingsregels	28
2.9.5	Wet openbaarheid van bestuur	28
2.10	Algemene beginselen van behoorlijk bestuur	29
2.10.1	Vertrouwensbeginsel	29
2.10.2	Schijn van partijdigheid	29
2.10.3	Belangenafweging	30
3.	Aanpassingen in vast te stellen bestemmingsplan	32

1.1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Vreeland Oost inclusief (ca 52) bijlagen, waaronder de concept-geurverordening en het concept-beeldkwaliteitplan, heeft in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 15 juni 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze te geven op het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken. Hierbij zijn de procedurevoorschriften van afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en Herstelwet van toepassing. Daarnaast zijn ook de overlegpartners in de gelegenheid gesteld tot het indienen van een zienswijze.

Het bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische mogelijkheid voor de bouw van maximaal 60 woningen aan de oostzijde van Vreeland. Dit betekent dat het huidige biomassaverwerkende bomenrooibedrijf Driessen Vreeland bv vertrekt om plaats te maken voor de woningbouw. In het concept-beeldkwaliteitplan zijn nadere criteria geformuleerd waaraan de woningen met bijbehorende voorzieningen en buitenruimte dienen te voldoen. Om de milieutechnische uitbreidingsmogelijkheden van de nabijgelegen veehouderij te waarborgen, is een concept-geurverordening opgesteld.

1.2 Ingediende zienswijzen

Gedurende de tervisielegging zijn de volgende zienswijzen ingediend:

Nr.	Naam	Adres	Postcode	Ontvangen
1.	XXX	XXX	XXX	25 juli 2012
2.	XXX	XXX	XXX	24 juli 2012
3.	XXX	XXX	XXX	24 juli 2012
4.	XXX	XXX	XXX	25 juli 2012
5.	XXX	XXX	XXX	27 juli 2012
6.	XXX	XXX	XXX	26 juli 2012
7.	XXX	XXX	XXX	24 juli 2012
8.	XXX	XXX	XXX	26 juli 2012
9.	XXX	XXX	XXX	25 juli 2012
10.	XXX	XXX	XXX	16 juli 2012
11.	XXX	XXX	XXX	24 juli 2012
12.	XXX	XXX	XXX	24 juli 2012
13.	XXX	XXX	XXX	25 juli 2012
14.	XXX	XXX	XXX	25 juli 2012
15.	XXX	XXX	XXX	26 juli 2012
16.	XXX	XXX	XXX	25 juli 2012
17.	XXX	XXX	XXX	26 juli 2012
18.	XXX	XXX	XXX	25 juli 2012
19.	XXX	XXX	XXX	25 juli 2012

De ingediende zienswijzen zijn allen tijdig ontvangen en daarmee ontvankelijk in de zin van de Algemene wet bestuursrecht.

1.3 Indeling nota

In § 2 worden de zienswijzen per onderwerp samengevat en van beantwoording voorzien. De zienswijzen worden gebundeld weergegeven. Zo nodig wordt een afwijkend standpunt in een zienswijze en de beantwoording daarvan weergegeven door te verwijzen naar de betreffende reclamant. Een onderverdeling wordt gemaakt in kopjes. Per subparagraaf wordt aangegeven of en in hoeverre het ontwerpbestemmingsplan Vreeland Oost aanpassing behoeft. In § 3 worden de (ambtshalve) wijzigingen weergegeven die in het vast te stellen bestemmingsplan worden verwerkt.

2. Beantwoording zienswijzen

2.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan Vreeland Oost inclusief bijlagen heeft aanleiding gegeven voor het indienen van 19 zienswijzen. Door 26 bewoners van 17 adressen aan de Kleizuwe zijn zienswijzen ingediend. Een zienswijze is ingediend door bewoners van een adres aan de Klapstraat. Daarnaast is een zienswijze ingediend door de Belangenvereniging Behoud Landelijke Kleizuwe, welke ca 35 leden kent. Verder heeft de naastgelegen vaten-, vernis- en verffabriek Greif een zienswijze ingediend. De Vechtplassencommissie heeft een zienswijze ingediend en ook de Stichting Menno Coehoorn heeft vanuit het belang van de Nieuwe Hollandse Waterlinie een zienswijze ingediend.

De zienswijze die is ingediend door Belangenvereniging Behoud Landelijke Kleizuwe en de nietigheid van de vaststellingsovereenkomst zoals deze door reclamant 5 is verwoord, wordt door het overgrote merendeel van de reclamanten onderschreven. Op een enkele zienswijze na bestrijken de zienswijzen veelal dezelfde onderwerpen en zijn deze op een groot aantal punten identiek.

Een aantal reclamanten geeft aan dat de eerder ingediende inspraakreactie op het concept-ontwerpbestemmingsplan als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd. In reactie hierop dient ook de beantwoording van deze inspraakreacties in de inspraaknota als herhaald en ingelast te worden beschouwd. Voor zover van toepassing wordt in deze zienswijzennota naar de inspraaknota verwezen. Overigens bevreemdt het de gemeente dat reclamant 2 stelt de inspraaknota niet te hebben ontvangen, aangezien deze wel aan haar is verstuurd.

Reclamant 9 vindt dat in § 2 van de inspraaknota een verkeerde voorstelling van zaken is gegeven doordat hierin ook de 6 positieve reacties worden benoemd die op het concept-ontwerpplan zijn ingediend. Slechts 1 reclamant hiervan woont echter binnen een straal van één kilometer van het plangebied. De overige 24 reclamanten hebben een beduidend minder positieve visie op de planontwikkeling en wonen wel binnen een straal van één kilometer van het plangebied. Volgens reclamant geeft deze indeling een oneerlijke voorstelling van zaken en wordt het democratisch proces hierdoor op betreuenswaardige wijze beïnvloed. In reactie hierop merkt de gemeente op dat van de meer dan 40 pagina's tellende inspraaknota slechts 2 alinea's zijn gewijd aan de door reclamant genoemde "positieve inspraakreacties".

Reclamanten 1, 9, 12 vinden dat bij de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan te weinig rekening is gehouden met de inspraakreacties van de omwonenden en teveel rekening wordt gehouden met de initiatiefnemer van het project. De gemeente kijkt eenzijdig naar haar eigen belang en het belang van initiatiefnemer. De verantwoordelijkheid van de gemeente strekt volgens reclamanten verder dan het goedmaken van fouten uit het verleden. De wijzigingen die in het ontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt, zijn van ondergeschikte betekenis. Dit doet geen recht aan de onderbouwde bezwaren die omwonenden tegen het plan hebben geuit. De gemeente wordt uitgedaagd te luisteren naar de belangen van omwonenden om in gezamenlijk overleg tot een goed plan te komen. Reclamant 3 is verbaasd en verontwaardigd over de wijze waarop de gemeente de inspraakreacties op het verkeersaspect wegwuift. De gemeente laat reclamant hierbij niet in haar waarde. De gemeente gaat voorbij aan de diverse aangedragen voorbeelden van bestaande en te verwachten belastende en gevaarlijke situaties. In reactie hierop stelt de gemeente dat zij handelt vanuit haar publiekrechtelijke taak. Voor de motivering hiervan wordt verwezen naar het bestemmingsplan met bijbehorende stukken en de onderhavige nota zienswijzen.

In grote lijnen kan worden gesteld dat het merendeel van de reclamanten een voorstander is van bedrijfsverplaatsing van Driessen Vreeland bv en het in ruil daarvoor realiseren van woningbouw. De discussie spitst zich toe op het aantal woningen. Hieraan is in de onderhavige nota op verschillende plaatsen aandacht besteed (zie § 2.3 en § 2.10).

2.2 Vaststellingsovereenkomst

Ingediend door nr.	1, 5, 6, 8, 9, 11, 13, 14, 16
--------------------	-------------------------------

Reclamant stelt zich op het standpunt dat de vaststellingsovereenkomst nietig is en draagt hiervoor verschillende argumenten aan. Verwezen wordt naar de brief van 13 mei 2011, opgesteld door reclamant 5.

Reactie

De gemeente heeft de stelling van reclamant dat de vaststellingsovereenkomst een nietig karakter draagt, reeds bestreden bij brief van 26 mei 2011 en in § 2.1 van de inspraak- en overlegnota. Hiernaar wordt verwezen. Bovendien heeft de vermeende nietigheid van de vaststellingsovereenkomst geen betrekking op het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie p. 2.2

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

2.3 Stedenbouwkundige aspecten

2.3.1 Omgeving plangebied

Ingediend door nr.	5, 6, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 16
--------------------	--------------------------------

Reclamant merkt op dat aan de noordoostzijde van het plangebied het landgoed De Plantage 1832 is gelegen, dat onder de Natuurschoonwet valt. De dode Vechtarm met haar oevers en aangrenzende boomgaard alsmede het Jubileumlaantje maken onderdeel uit van het complex beschermde rijksmonument. Het rijksmonument maakt, net als de Kleizuwe en het Sperwerveld, een belangrijk onderdeel uit van het beschermde dorpsgezicht van Vreeland. In het plan wordt voorbijgegaan aan het historische karakter van de Kleizuwe.

Reactie

Bij de planvorming is en wordt rekening gehouden met de naastgelegen buitenplaats en het nabij gelegen beschermde dorpsgezicht. Dit komt tot uitdrukking in de inrichting van het plangebied zoals de verbrede watergang aan de zijde van de buitenplaats alsmede het aantal, de situering (openheid) en de maatvoering van de woningen. Ook wordt door de wijze van uitvoering van de verkeersmaatregelen rekening gehouden met het gegeven dat een deel van de Kleizuwe gelegen is binnen het beschermde dorpsgezicht van Vreeland.

2.3.2 Ligging plangebied en alternatieven

Ingediend door nr.	2, 9, 11, 18
--------------------	--------------

Reclamant stelt dat een stuk agrarisch landschap voor mens en dier verloren gaat, voor zover deze niet al verpest is. Vroeger was er een hoogstam fruitboomgaard. Het agrarisch natuurgebied wordt opgeofferd voor woningbouw. Bouwen binnen het plangebied is ongewenst vanuit landschappelijk en cultureel perspectief. Mocht er op lange termijn sprake zijn van een wenselijke toename van het woningbestand in Vreeland, dan zou deze beter kunnen plaatsvinden op het naastgelegen bedrijventerrein. In dat geval zou een goed inzicht moeten worden verkregen in de kosten van bedrijfsverplaatsing in relatie tot mogelijke bebouwingsdichtheid. Het plan betekent het begin van het einde van de polder Dorssewaard. Reclamant verzoekt om reconstructie van (een deel van) de oorspronkelijke boomgaard. Reclamant vraagt zich af waarom de nieuwbouwwoningen niet worden gerealiseerd in de nabijheid van het toekomstige aquaduct.

Reactie

Driessen Vreeland bv heeft zich op de planlocatie gevestigd in de jaren '50 van de vorige eeuw. Er is dus al geruime tijd geen sprake meer van een agrarisch productiegebied / natuurgebied. Verder vormt het plan geen opmars tot een verstedelijking van het buitengebied nabij Vreeland. Het terugbrengen van (een deel van) de oorspronkelijke boomgaard is niet als randvoorwaarde gesteld. Het plan voorziet in diverse groenstructuren waarbij rekening is gehouden met bestaande landschappelijke elementen, zoals watergangen en doorzichten. De door reclamant aangedragen alternatieve locatie bij een toekomstig aquaduct is ook tijdens de inspraakprocedure naar voren gebracht. De provincie heeft vanwege de hoge kosten afgezien van een aquaduct onder de Vecht door. Bovendien ligt het plangebied in de nabijheid van de Vechtvergang, op ca 500 m¹. Voorts biedt de rode contour ook mogelijkheden om de bedrijfsbestemmingen behorende bij Greif Nederland bv en het voormalige Murterrein te transformeren naar woningbouw. De onderhavige transformatie staat hier echter los van.

2.3.3 Omvang plangebied, aantal woningen, situering en maatvoering woningen

Ingediend door nr.	1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18
--------------------	---

Reclamant vindt het aantal woningen te hoog. Het aantal woningen doet afbreuk aan de landschappelijke waarde van het gebied. Het aanvankelijk gehanteerde uitgangspunt was een budgetneutrale verhuizing van het bedrijf Driessen Vreeland bv. Reclamant zou graag een berekening zien van de kosten van de bedrijfsverplaatsing en het hieraan gerelateerde benodigde aantal woningen. De gemeentelijke "schuld" door het falen van de artikel 19 lid 1 WRO-procedure die gericht was op de bedrijfsverplaatsing naar de Oostkanaaldijk is nog altijd niet inzichtelijk gemaakt. Volgens reclamant volstaat in dit geval 5-10 woningen of 10-20 woningen. De geplande 50-60 woningen zijn van een geheel andere orde. Er is sprake van een te hoge bebouwingsdichtheid met teveel woningen op te kleine kavels. Het gebied wordt hierdoor te stedelijk voor de overgang van dorp naar buitengebied. Ook voorziet het plan niet in een afnemende bouwhoogte van de woningen van dorp naar buitengebied, hetgeen wel gewenst is. Volgens reclamant laat het bestemmingsplan een bouwhoogte toe van 15 m¹. Verder ontbreekt een duidelijke omschrijving van de maaiveldhoogte, zodat een koppeling ontstaat met het naastliggende weiland. Voordat de gemeente haar fiat gaf aan dit bestemmingsplan, had zij de gewetensvraag over het (te grote) aantal woningen moeten beantwoorden. Reclamant stelt dat de bebouwing te dichtbij komt. Reclamant 8 verzoekt de woningen op een afstand van 100 m¹ van zijn woning te situeren.

Reactie

De ontwikkeling naar woningbouw op het perceel aan de Kleizuwe 105a te Vreeland heeft zich in de loop der tijd steeds verder uitgekristalliseerd. Tijdens de bestemmingsplanprocedure van Landelijk Gebied is gesproken over het omvormen naar buitenplaatsen. Daarna is voor geheel Vreeland Oost (inclusief de percelen aan de Bergseweg 2 en 6) een ruimtelijke visie opgesteld en is de rode contour in de Structuurvisie 2005-2015 aangepast. Het resultaat van de visievorming op het terrein aan de Kleizuwe 105a is terug te zien in het bestemmingsplan Vreeland Oost. De gemeente stelt zich op het standpunt dat 60 woningen op 5 hectare tot een ruimtelijk aanvaardbare bebouwingsdichtheid leidt. De gemeente heeft hiervoor na zorgvuldig en veelvuldig beraad bewust gekozen. Hiertoe is de gemeenteraad als planwetgever ook bevoegd. Niet de kosten voor de bedrijfsverplaatsing maar de ruimtelijk-planologische aanvaardbaarheid van het aantal woningen ten opzichte van de beschikbare ruimte heeft hierin de doorslag gegeven. Een efficiënt en doelmatig ruimtegebruik voldoet ook aan de doelstelling van de Rijksoverheid. Overigens kent de bestaande dorpskern een (veel) hogere bebouwingsdichtheid. Het terrein is in gebruik als bedrijventerrein door Driessen Vreeland bv en wordt getransformeerd naar woningbouw. De gemeente stelt zich op het standpunt dat hierbij sprake is van een kwaliteitsverbetering. Bovendien is bij het ontwerp van het plan rekening gehouden met bestaande landschappelijke waarden, zoals slotenpatronen en bestaande groenstructuren. Ook is rekening gehouden met de overgang van landelijk gebied naar dorpskern. Dit komt onder meer tot uitdrukking in de toegestane bouwhoogte, doorzichten tussen de woningen, markante woningen in het

gevelaanzicht en de vorm waarin oeverbeschoeiingen zijn toegestaan. De maximale bouwhoogte bedraagt 12 m¹. Ook de afstand van de bestaande woningen tot de nieuwbouwwoningen van meer dan 20 m¹ of meer acht de gemeente, mede gelet op de geplande groenvoorzieningen, aanvaardbaar. De woningen komen niet op een terp te liggen. Het peil van de woningen sluit aan bij het omliggende maaiveld. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met civieltechnische eisen. De begripsbepaling zal op dit punt worden verduidelijkt.

2.3.4 Afscherming omgeving plangebied

Ingediend door nr.	1, 5, 6, 8, 10, 12, 13, 14, 16, 17
--------------------	------------------------------------

Reclamant verzoekt ook om een schiereiland met aan beide zijden sloten aan de zuidkant van het plangebied, zodat net als aan de noordzijde een groene buffer ontstaat tussen de nieuwbouwwijk en de bestaande bebouwing. Reclamant 17 verzoekt om een geluidsscherm of aarden wal aan de zuid- en oostzijde van het terrein van de vaten-, vernis- en verffabriek.

Reactie

Op grond van ingediende inspraakreacties is aan de zuidzijde van het ontwerpbestemmingsplan een ruim opgezette groenstrook met waterpartij voorzien die de bestaande woningen van de nieuwbouwwoningen scheidt. De afstand tussen de bestaande woningen en de nieuwbouwwoningen bedraagt meer dan ca 20 m¹. Aan de noordzijde is voorzien in een ruim opgezette groenstrook die de nieuwbouwwoningen scheidt van het terrein van de vaten-, vernis- en verffabriek. Indien initiatiefnemer en reclamant 17 tot consensus komen over het realiseren van een afschermende aarden wal op het terrein van de fabriek is de gemeente bereid om hier zo nodig planologisch medewerking aan te verlenen. Vanuit de normen van de Wet geluidhinder is een dergelijke voorziening niet vereist.

Conclusie p. 2.3

- De definitie van het peil wordt in de begripsbepalingen verduidelijkt, zodat deze aansluit op het omliggende maaiveld.

2.4 Beleid

2.4.1 Rijksbeleid

2.4.1.1 Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

Ingediend door nr.	1, 5, 8, 13, 14, 16
--------------------	---------------------

Reclamant bestrijdt de stelling dat er sprake is van 'bestaand stedelijk gebied' als bedoeld in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Reactie

De gemeente is het eens met de stelling van reclamant. Het provinciaal beleid zoals verwoord in de Structuurvisie 2005-2015 biedt de mogelijkheid voor verstedelijking ter plaatse, doordat het gebied binnen de zogenaamde rode contour is gesitueerd. De Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid onderschrijft deze methode. De toelichting zal hierop worden aangepast.

2.4.1.2 Nota Belvédère

Ingediend door nr.	1, 5, 6, 8, 13, 14, 16
--------------------	------------------------

Reclamant vraagt zich af of de ontwikkeling naar woningbouw in lijn ligt met de Nota Belvédère. Volgens reclamant wordt in het plan onvoldoende rekening gehouden met aanwezige cultuurhistorische waarden zoals de Nieuwe Hollandse Waterlinie, de Kleizuwe, buitenplaatsen die het plangebied omringen, zichtlijnen, het beschermde dorpsgezicht. De sloop van een aantal bunkers binnen het plangebied en de uitholling van het karakter van de Kleizuwe door de voorgenomen toename van verkeer liggen volgens reclamant niet in lijn met het respect voor het behoud van de cultuurhistorische waarden zoals de Nota Belvédère dat voorschrijft.

Reactie

In 1999 heeft het rijk de Nota Belvédère vastgesteld. Dit beleidsstuk moet volgens de nota worden gezien als een bron voor provinciaal en lokaal beleid op het gebied van de ruimtelijke inrichting in relatie tot cultuurhistorie en kent geen bindende bepalingen. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door verschillende waardevolle cultuurhistorische elementen, zoals het beschermd dorpsgezicht Vreeland, de historische buitenplaatsen 'Het plantagehuis' en 'Vreedehorst'. Voor het plangebied voorziet de gemeente een transformatie van houtverwerkingsbedrijf met bijbehorende vrachtwagenbewegingen naar woningen met bijbehorende autobewegingen. De gemeente stelt zich op het standpunt dat de woningen, gelet op het aantal, de maatvoering en de situering, aansluiten bij de omgeving met haar cultuurhistorische elementen. In het plan zijn meerdere zichtlijnen verwerkt zodat een wisselwerking ontstaat tussen bestaande dorpskern, plangebied en buitengebied. De toename van het aantal verkeersbewegingen acht de gemeente acceptabel en leidt niet tot een onevenredige aantasting van het karakter van de Kleizuwe. Binnen het plangebied worden diverse wandel- en fietsmogelijkheden gecreëerd die kunnen aansluiten op het toekomstige Liniepad. Ook zijn diverse doorzichten naar het buitengebied (inundatiegebied) behouden. Buiten het plangebied wordt aan de zuidzijde de kazemat met haar schootsveld en nabijgelegen groepsschuilplaats in stand gehouden en beter beleefbaar gemaakt. Buiten het plangebied blijft aan de noordzijde de groepsschuilplaats bij de natuurbaan behouden en in de toekomst mogelijk op een bijzondere wijze betrokken bij het creëren van een aantal aanlegplaatsen ter plaatse. Resumerend komt de gemeente tot de slotsom dat bij de planvorming voldoende rekening wordt gehouden met aanwezige cultuurhistorische waarden.

2.4.1.3 Nieuwe Hollandse Waterlinie

Ingediend door nr.	1, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 16, 19
--------------------	---------------------------------------

Het plangebied is gelegen binnen het gebied van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Er geldt een voorbescherming tot aanwijzing als rijksmonument. De aanwijzing tot rijksmonument vormt de opmaat tot plaatsing op de Werelderfgoedlijst. Het nationale beleid ten aanzien van de NHW is in verscheidene nota's vastgelegd, waaronder de Nota Belvédère en Panorama Krayenhoff. De essentie van de NHW staat beschreven in bijlage 10 van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. De beleidskaders bieden geen ruimte voor woningbouw binnen het plangebied. Voor uitbreiding van woningbouw ten oosten van de hoofdweerstandlijn richting Fort Kijkuit ontbreekt een publiekrechtelijk argument. De NHW als cultuurhistorische drager van het landschap ontbreekt. Reclamant begrijpt niet dat de gemeente sloopvergunning heeft verleend voor het slopen van een bunker binnen het plangebied. De gemeente heeft een verantwoordelijkheid voor het beheer van dit stuk nationaal erfgoed dat binnen de gemeentegrenzen is gelegen. Er is sprake van een uniek en nog intact stuk linielandschap. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de bijzondere waarde van de NHW beschreven en benadrukt. Kennelijk hecht de gemeente hier toch minder waarde aan en wegen belangen om van een beweerde en onbewezen schade af te komen zwaarder dan de belangen van de NHW als cultureel erfgoed. Dit terwijl het Kwaliteitsteam Nieuwe Hollandse Waterlinie grote moeite

heeft met het voorliggende plan, zoals uit de inspraaknota blijkt. Het bestemmingsplan dreigt op dit aspect ongewijzigd te worden vastgesteld. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt verzoekt reclamant om specifieke verwijzingen naar locaties binnen het plangebied waar deze en andere illegaal gesloopte bunkers hebben bestaan. Door wandelroutes / het Waterliniepad hierop te laten aansluiten, ontstaat een nog betere verbinding tussen Vecht, bunkers en kazemat. Voorts verzoekt reclamant om een juiste en volledige opname van de relevante objecten en gebieden behorend bij de NHW en deze te betrekken in het plan.

Reactie

Het omgaan met cultuurhistorisch erfgoed bij ruimtelijke ontwikkelingen is een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid van rijk, gemeente, provincie, maatschappelijke organisaties en burgers. De NHW is aangemerkt als nationaal landschap, wordt voorgedragen als rijksmonument en is aangemeld voor opname op de Werelderfgoedlijst. De NHW bestaat uit de hoofdverdedigingslijn, inundatievelden, accessen door de inundatie, forten en militaire objecten ter verdediging van de accessen en waterwerken voor het inundatiesysteem. Kernkwaliteiten zijn het samenhangend stelsel van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen, het groene en overwegend rustige karakter en de openheid. De NHW wordt in meerdere beleidsdocumenten beschreven zoals de Nota Belvédère, Panorama Krayenhoff en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. De inundatiegebieden vallen niet onder de voorbescherming als bedoeld in artikel 5 van de Monumentenwet in het kader van de aanwijzingsprocedure tot rijksmonument. Hieraan wordt aandacht besteed in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening van de provincie Utrecht. Overigens heeft de gemeente een positief advies uitgebracht over de aanwijzing van de NHW tot rijksmonument aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. De gemeente is trots op de vele cultuurhistorische elementen, zoals beschermde dorpsgezichten, historische buitenplaatsen, die de gemeente rijk is. Binnen de gemeente zijn ook diverse elementen vanuit de NHW waar te nemen, zoals groepsschuilplaatsen, forten. In het onderhavige geval wordt op verschillende manieren aandacht besteed aan cultuurhistorische waarden: binnen het plangebied verschillende doorzichten naar het buitengebied (inundatiegebied) en wandel- en fietsmogelijkheden die kunnen aansluiten op het Liniepad, buiten het plangebied het herstellen en beter beleefbaar maken van de kazemat met schootsveld en het in stand houden en in de toekomst mogelijk op creatieve wijze betrekken van bestaande groepsschuilplaatsen. Bestaande zichtlijnen vanuit de Kleizuwe en Bergseweg worden door het plan niet aangetast. Ook de cultuurhistorische waarde van Fort Kijkuit wordt door de ontwikkeling niet op onevenredige wijze aangetast. De gemeente stelt zich op het standpunt dat hiermee voldoende tegemoet is gekomen aan de visie op de NHW. Het plan voldoet overigens ook aan de uitgangspunten zoals verwoord in de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen - Waterlinies. De verbinding tussen de kazemat en de groepsschuilplaats nabij de natuurbaan komt ook tegemoet aan de Ambitiekaart NHW. Uit deze kaart blijkt overigens dat het plangebied aan de rand van het inundatiegebied is gelegen. Voor een visuele verwijzing in het veld naar de locaties van de voormalige groepsschuilplaatsen is niet gekozen. Voorts laat de gemeente het belang om ter plaatse te komen tot een kwalitatieve verbetering in de vorm van woningbouw prevaleren boven het belang van behoud van dit stuk inundatiegebied. De gemeente neemt hierbij in aanmerking dat dit stuk inundatiegebied een (zeer) ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van het totale inundatiegebied. De door reclamant 19 genoemde objecten worden in de plantoelichting verwerkt. Het Kwaliteitsteam Nieuwe Hollandse Waterlinie heeft overigens geen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

2.4.1.4 SER-ladder

Ingediend door nr.	5, 6, 8, 13, 14, 16
--------------------	---------------------

Het is reclamant niet duidelijk dat de geplande ontwikkeling van het gebied de SER-ladder volgt.

Reactie

Volgens het principe van de SER-ladder dient efficiënt met het ruimtegebruik te worden omgegaan. Gesteld kan worden dat de transformatie naar woningbouw aan dit principe voldoet. De toelichting zal hierop worden aangepast.

2.4.2 Provinciaal beleid

2.4.2.1 Structuurvisie

Ingediend door nr.	1, 5, 6, 8, 11, 13, 14, 16, 17
--------------------	--------------------------------

Reclamant verzet zich tegen het verleggen van de rode contour in de Structuurvisie 2005-2015 en de ruimtelijke visie Vreeland Oost die hieraan ten grondslag heeft gelegen. Volgens reclamant is de rode contour in de Structuurvisie 2005-2015 verlegd om de bouw van 60-80 woningen mogelijk te maken in ruil voor vertrek van de in Vreeland gevestigde bedrijven Greif, Mur en Driessen. Met de uitvoering van het onderhavige plan vertrekt alleen het bedrijf Driessen Vreeland bv en wordt in ruil daarvoor 60 woningen toegestaan. Volgens reclamant is de rode contour om het terrein van Driessen Vreeland bv gelegd om een bedrijfsneutrale verhuizing mogelijk te maken, waarbij 2 landgoedachtige woningen zouden worden toegestaan. Het toegestane aantal woningen is in strijd met de uitgezette beleidslijn en levert een verslechtering op van de bestaande situatie. Naast de verkeers- en geuroverlast van Greif Nederland bv wordt reclamant nu geconfronteerd met extra motorvoertuigbewegingen. Bovendien staat in de betreffende bepaling van de Structuurvisie vermeld dat het wenselijk is dat een groot deel van de woningen tegemoet komt aan de doelgroep van starters en ouderen.

Reactie

Voor de reactie op de aanpassing van de rode contour op grond van de ruimtelijke visie Vreeland Oost verwijst de gemeente naar § 2.3 van de inspraaknota. De achterliggende gedachte van het aanpassen van de rode contour staat verwoord in de Structuurvisie 2005-2015: *“De kern Vreeland heeft cultuurhistorische kenmerken en in het kader van het Groene Hart beleid gelden ook voor deze kern ruimtelijke beperkingen. Er zijn mogelijkheden voor het transformeren van een bedrijventerrein in een woningbouwlocatie. Ten noorden van de kern, aan de Vecht en aan de oude Vechtarm, liggen enkele bedrijven die afbreuk doen aan de landschappelijke kwaliteit van de omgeving en bovendien zorgen voor verkeersshinder in het oostelijke deel van Vreeland. Dit terrein valt gedeeltelijk binnen het stedelijk gebied van het vigerende streekplan. Het beleid is erop gericht deze bedrijven te verplaatsen en tot een belangrijke kwaliteitsverbetering te komen. Bij de inrichting is het van belang de kwaliteit van deze locatie, langs de Vecht en tegen de historische dorpskern aan, te bewaken. Een goede landschappelijke inpassing is van belang. Verder is het wenselijk dat een groot deel van de woningen tegemoet komt aan de doelgroep (met name starters en ouderen).”* De provincie doet geen uitspraak over toegestane aantallen woningen. De provincie spreekt de wens uit om woningen te realiseren ten behoeve van starters en senioren. De bevoegdheid om invulling aan het plangebied te geven laat de provincie over aan de gemeente. Het plan biedt dusdanige flexibiliteit dat voorzien kan worden in diverse doelgroepen zoals senioren. Starterswoningen worden gerealiseerd op de voormalige CSV-locatie. Overigens heeft de provincie geen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Met de uitvoering van het onderhavige plan wordt nu een gedeelte van de provinciale en gemeentelijke visie ten uitvoer gebracht. Op het moment dat de kans zich voordoet om ook de naastgelegen bedrijventerreinen te transformeren naar woningbouw zal de gemeente hierop inspelen. Tot die tijd wordt de bedrijfsvoering van deze bedrijven gerespecteerd en worden ook de belangen van deze bedrijven behartigd.

2.4.2.2 Leidraad Water en Milieu in ruimtelijke plannen

Ingediend door nr.	7
--------------------	---

Reclamant stelt dat niet wordt voldaan aan de Leidraad Water en Milieu in ruimtelijke plannen.

Reactie

De gemeente stelt zich op het standpunt dat de verschillende relevante thema's uit de leidraad zijn onderzocht en in het bestemmingsplan zijn verwerkt.

2.4.3 Gemeentelijk beleid

2.4.3.1 Bouwverordening

Ingediend door nr.	1, 5, 6, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 19
--------------------	------------------------------------

Reclamant begrijpt niet dat de gemeente op 27 september 2010 een sloopvergunning heeft afgegeven voor een 'betonnen gebouw' dat gesitueerd was binnen het plangebied. Deze groepsschuilplaats, welke inmiddels is gesloopt, valt onder de voorbescherming tot aanwijzing van de Nieuwe Hollandse Waterlinie tot rijksmonument. De sloopvergunning is dubieus, er is niet met de juiste vergunning gesloopt. De enige reden hiervoor lijkt te zijn dat meer woningen gerealiseerd kunnen worden. Op de dag van de sloop was vanaf 6.15u in de ochtend tot ver in de middag een oorverdovend lawaai te horen tengevolge van de sloopwerkzaamheden. Bovendien zijn in de jaren 2008-2010 ook twee andere cultuurhistorisch waardevolle objecten illegaal gesloopt.

Reactie

Op het moment dat de sloopvergunning was aangevraagd gold er geen voorbescherming op grond van de Monumentenwet 1988. Ingevolge de bepalingen van de Bouwverordening deden zich geen gronden voor om de sloopvergunning niet te verlenen. Overigens draagt de sloopvergunning een onherroepelijk rechtskarakter en is de groepsschuilplaats reeds gesloopt. De gesloopte objecten zullen dan ook niet onder definitieve aanwijzing komen te vallen. Overigens regelt een sloopvergunning alleen de afvalstromen en de veiligheid tijdens het slopen.

2.4.3.2 Volkshuisvesting

Ingediend door nr.	1, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16
--------------------	------------------------------------

In Vreeland staan ca 40 woningen te koop in verschillende prijsklassen. Binnen een straal van 5 kilometer staan meer dan 500 woningen te koop. De toevoeging van 55-60 woningen kan de woningmarkt in Vreeland verstoren en leegstand van woningen in de hand werken. Reclamant vraagt zich af of er wel behoefte bestaat aan de geplande woningen. De noodzaak hiertoe is niet aangetoond. Uit de beantwoording van de inspraakreactie leidt reclamant af dat de gemeente geen zekerheid geeft over de afzet van de woningen in deze crisistijd.

Reactie

Uit prognoses van verschillende woningbehoefteonderzoeken blijkt voor Vreeland een woningtekort, met name voor senioren. De woningen in het plangebied bieden de mogelijkheid om een groot deel van de woonvoorzieningen op de begane grond te realiseren. Ook binnen de gemeente Stichtse Vecht geldt een woningtekort. Meerdere projecten worden - gelet op het economisch getij - stilgelegd of vinden geen doorgang. De gemeente Stichtse Vecht heeft gekozen voor een evenwichtige benadering waarbij - mede gelet op het voorzieningenniveau - voldoende woningen worden gebouwd voor natuurlijke aanwas van de bevolking, maar ook niet teveel woningen gelet op het behoud van het

open karakter van de omgeving. Het onderhavige plan voldoet aan het uitgangspunt om binnen de rode contour te bouwen. Daar komt bij dat in het stedelijk gebied van de Randstad een grote behoefte bestaat aan woonruimte. Volgens de gegevens van het CBS komen er in de Randstad tot 2040 meer dan één miljoen inwoners bij. De gemeente verwacht dat de projectmatige woningen uit het middengebied sneller worden verkocht dan de woningen aan de buitenranden. Voor de verkoop van deze laatste categorie zal - gelet op de economische omstandigheden - naar verwachting meer tijd benodigd zijn. Dat momenteel een 40-tal woningen in Vreeland te koop staat en nog meer in de directe omgeving doet hier niet aan af.

2.4.3.3 Beleidsregel Sociale woningbouw

Ingediend door nr.	1, 5, 6, 8, 13, 14, 16
--------------------	------------------------

Reclamant stelt dat de gemeente in strijd handelt met de Beleidsregel Sociale woningbouw, dan wel de beleidsregel op oneigenlijke gronden toepast. Afwijking van deze beleidsregel is namelijk slechts toegestaan indien deze aantoonbaar niet uitvoerbaar is. De reden dat de gemeente van de beleidsregel afwijkt is om de vermeende schadeclaim van Driessen Vreeland bv af te wenden. Dit is geen legitieme grond om van de beleidsregel af te wijken. Voor het bouwen van sociale woningen op het voormalige CSV-terrein ontvangt de gemeente op haar beurt subsidie van de provincie. Het afwijken van de beleidsregel is onvoldoende gemotiveerd.

Reactie

De Beleidsregel Sociale woningbouw is een beleidsregel in de zin van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht. Hierin is het volgende bepaald: *“Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen”*. Het is dus mogelijk om af te wijken van de onderhavige beleidsregel, mits goed gemotiveerd. Initiatiefnemer wordt gecompenseerd voor de kosten die hij heeft gemaakt voor de bedrijfsverplaatsing naar de Oostkanaaldijk 17/18 die, tengevolge van besluitvorming door de voormalige gemeenteraad van Loenen, uiteindelijk toch geen doorgang heeft gevonden. De compensatie bestaat hierin dat binnen het onderhavige plangebied geen sociale woningen hoeven te worden gebouwd. Zo staat dit ook verwoord in de vaststellingsovereenkomst. Om toch te voldoen aan de beleidsregel heeft de gemeente de verplichting om het contingent aan sociale woningen (in casu 30% van 86 woningen is 26 sociale woningen) te realiseren, op zich genomen. Hiervoor heeft de gemeente (vooralsnog) twee locaties aangewezen, te weten de voormalige CSV-locatie aan de Floraweg 26 te Vreeland waar 14 sociale woningen worden gerealiseerd door woningbouwvereniging Vecht en Omstreken en de voormalige Tweemaster-locatie aan de Raadhuisstraat 13 te Nigtevecht waar 15 sociale woningen worden gerealiseerd door woningstichting WUTA. Initiatiefnemer was overigens sowieso niet voornemens sociale woningbouw binnen het plangebied te realiseren en hiervoor (financiële) compensatie aan te bieden om op deze manier een lagere bebouwingsdichtheid te creëren. De gemeente stelt zich op het standpunt dat voldaan wordt aan de beleidsregel.

2.4.3.4 Welstandsnota en Beeldkwaliteitplan

Ingediend door nr.	1, 5, 6, 8, 10, 12, 13, 14, 16
--------------------	--------------------------------

In de concept-welstandsnota staat vermeld dat ‘het beleid gericht is op de totstandkoming en het beheer van het afwisselende beeld zonder dissonanten tussen de individuele gebouwen en het aanzien vanuit de omringende omgeving’. Ook dienen ‘doorzichten naar het buitengebied behouden te blijven’. In het beeldkwaliteitplan wordt gesproken over het garanderen van ‘een groen karakter’ en ‘een rustig beeld’. Reclamant stelt dat een afname van het toegestane aantal woningen tegemoet zou komen aan de beschreven kwaliteiten. Het huidig voorgenomen aantal woningen leidt volgens reclamant tot dissonanten en zeker niet tot een landelijke, groene en rustige beleving van het gebied.

Mede in het licht van het behoud van zichtlijnen verzoekt reclamant om verkleining van de maatvoering en het volume van de woningen.

Reactie

Welstand en Monumenten Midden Nederland zal de in te dienen bouwplannen aan de hand van de welstandsnota en het beeldkwaliteitplan toetsen aan de redelijke eisen van welstand. De gemeente stelt zich op het standpunt dat het aantal woningen met bijbehorende situering en maatvoering kan gaan voldoen aan het gewenste beeldkwaliteit zoals dat in de welstandsnota en het beeldkwaliteitplan is vastgelegd. Voor de reactie op de toegestane maatvoering van de woningen wordt verwezen naar de plantoelichting en § 2.2 van de inspraaknota, waarin reeds uitgebreid aandacht aan dit aspect is besteed.

Conclusie p. 2.4

- De toetsing aan de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid in de plantoelichting wordt aangepast;
- De toetsing aan de SER-ladder in de plantoelichting wordt aangepast;
- De Nieuwe Hollandse Waterlinie objecten en gebieden worden in de plantoelichting verwerkt.

2.5 Verkeer

2.5.1 Verkeersonderzoek

Ingediend door nr.	1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16
--------------------	--

De verkeersonderzoeken blijven verbazing oproepen. In de verkeersonderzoeken wordt onvoldoende acht geslagen op de feitelijke situatie. De Kleizuwe is een historische weg van meer dan 1000 jaar oud, voorzien van een aantal onoverzichtelijke bochten en voornamelijk in gebruik door recreatief en langzaam (agrarisch) verkeer. Zuwe betekent een pad door het moeras, dat in de loop der jaren is geasfalteerd. De cultuurhistorische waarde van de Kleizuwe blijkt ook uit het artikel "De Polder Dorssewaard" te Vreeland van Anton Cruysheer. De Kleizuwe kenmerkt zich door zijn rustige en landelijke karakter. De Kleizuwe is een weggetje met een sloot aan weerszijden en kwetsbare bermen. De uitgangspunten van een erftoegangsweg zijn niet zonder meer van toepassing op de Kleizuwe. Op enkele plaatsen zijn uitsparingen voorzien waar twee auto's elkaar kunnen passeren. Naast automobilisten wordt de weg gebruikt door fietsende kinderen, paard en wagen, paarden met rijders, ponyrijders, zwanen en ganzen steken de weg over. Volgens reclamant gaan voetgangers, (schoolgaande) fietsers, bewoners, ernstige hinder ondervinden van de verkeerstoename die het plan met zich meebrengt. Reclamant vindt het onvoorstelbaar dat het plangebied maar in één ontsluitingsweg voorziet met een onoverzichtelijke bocht. De weg wordt veel gevaarlijker en de verkeersintensiteit tast de landelijke schoonheid van de Kleizuwe aan. De Kleizuwe is niet geschikt voor de verwerking van het verkeer dat gegenereerd wordt door de bewoners van de nieuwbouwwoningen. Niet verwacht mag worden dat de kinderen van toekomstige bewoners te voet naar school gaan noch dat de toekomstige bewoners te voet naar de supermarkt gaan. Dit zal gebeuren met SUV's van tweeverdieners. Dit vergroot de kans op levensbedreigende verkeerssituaties, met name voor kinderen. Door het aanwezige verkeer zullen hulpdiensten mogelijk niet kunnen passeren. Reclamant verzoekt om een objectief verkeersonderzoek naar de verkeersveiligheid, verkeerscirculatie en de mogelijk alternatieve ontsluiting. Een reductie van het aantal woningen en daarmee het aantal geprognoseerde motorvoertuigen per etmaal kan hierbij een oplossingsrichting bieden.

Reactie

Uit de verkeersonderzoeken komt naar voren dat de Kleizuwe met haar karakteristieke eigenschappen de verwachte verkeersintensiteiten goed kan verwerken. De capaciteit van het wegennet kan het verkeer tengevolge van de maximaal 60 woningen op een goede wijze faciliteren. Het verkeersonderzoek van Delft Infra Advies is uitgevoerd in opdracht van de gemeente. Er bestaat bij de gemeente geen aanleiding om aan de inhoud van het onderzoek te twijfelen. Zoals in het artikel van Anton Cruysheer staat vermeld heeft de Kleizuwe altijd als belangrijke verbindingroute gefungeerd. De Kleizuwe wordt nu door het moderne verkeer gebruikt. Het karakter van de Kleizuwe verandert daardoor niet. De motorvoertuigbewegingen tengevolge van de nieuwbouwwoningen zullen op de Kleizuwe voornamelijk tussen het plangebied en de Raadhuislaan plaatsvinden. De verkeerscirculatie is met de verkeersonderzoeken inzichtelijk gemaakt. Voor de voorgestelde herinrichting van de Kleizuwe wordt verwezen naar § 2.5.3. De gemeente stelt zich op het standpunt dat - mede gelet op de voorgenomen maatregelen - de verkeersveiligheid op de Kleizuwe is gewaarborgd. Vanuit het plangebied leidt de voorgestelde ontsluiting tot de kortste route naar de N201 en loopt de verkeersstroom tengevolge van de nieuwbouwwoningen niet door het overige deel van de dorpskern van Vreeland. De alternatieve of tweede ontsluiting via de Bergseweg acht de gemeente dan ook niet gewenst. De gemeente stelt zich op het standpunt dat er per saldo een kwaliteitsverbetering optreedt. Een houtverwerkend bedrijf met bijbehorende vrachtwagen- en andere verkeersbewegingen maakt plaats voor een 60-tal woningen met bijbehorende auto- en andere verkeersbewegingen.

2.5.2 Bouwverkeer

Ingediend door nr.	1, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 16
--------------------	----------------------------------

Reclamant vraagt zich ook af via welke route het bouwverkeer gepland is. De duur van de bouwwerkzaamheden is vooraf niet vast te stellen. Gelet op de economische situatie op de huizenmarkt kan dit nog tientallen jaren in beslag nemen. Het aantal verkeersbewegingen ten behoeve van het bouwverkeer is niet inzichtelijk gemaakt. Verzocht wordt om een nader onderzoek op dit punt. Tijdens de bouwperiode lopen verkeersdeelnemers een verhoogd risico op verkeersletsel. Gewezen wordt op een dodelijk ongeval op 18 november 2008 op Oud Over te Loenen aan de Vecht, waarbij een achteruit rijdende betonmixer een fietser niet had gezien. Reclamant stelt dat niemand achteraf verantwoordelijkheid wil dragen voor een ongeval. Daarbij komt dat Oud Over een lagere verkeersintensiteit heeft dan de Kleizuwe. Bovendien is de Kleizuwe niet geschikt voor het bouwverkeer. Tegemoet komende vrachtwagens kunnen elkaar niet passeren. De voorgestelde passeerstroken zijn niet toereikend. De Kleizuwe is beperkt openbaar in de zin van de Wegenwet. Voorgesteld wordt om tijdens de bouwperiode de Kleizuwe af te sluiten voor langzaam verkeer.

Reactie

Het bouwverkeer zal - zo nodig met ontheffing - van de Kleizuwe gebruik maken om het plangebied te bereiken. In de huidige situatie wordt deze ontsluitingsweg ook gebruikt door de verschillende voertuigen en (grote) vrachtwagens behorende bij Driessen Vreeland bv. Van belang is dat de chauffeurs goed onderling communiceren over het aan- en afrijden. De gemeente neemt te zijner tijd in overweging om - in samenwerking met initiatiefnemer - tijdelijke maatregelen te treffen, zoals het neerleggen van rijplaten, het inzetten van verkeersregelaars of een tijdelijke om-en-om verkeerslichtenregeling. De werkzaamheden in het plangebied zijn tijdelijk van aard en zullen niet tegelijkertijd plaatsvinden. Onderscheid kan worden gemaakt in het bouw- en woonrijp maken van het terrein, de bouw van de projectmatige woningen in het middengebied en de overige woningen die in particulier opdrachtgeverschap worden gerealiseerd. Enige vorm van overlast is bij de uitvoering van de werkzaamheden niet uit te sluiten.

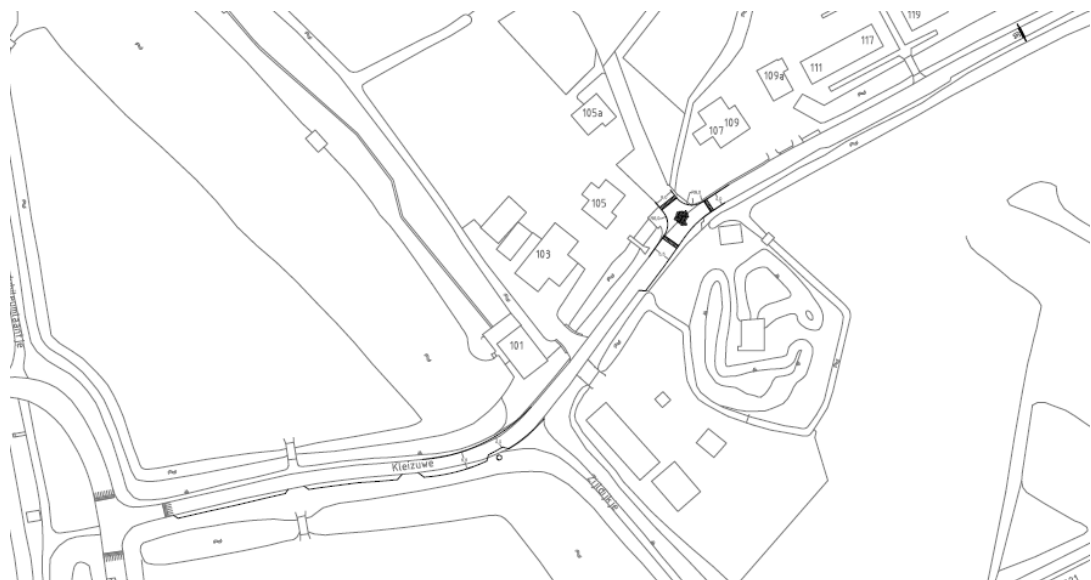
2.5.3 Herinrichting Kleizuwe

Ingediend door nr.	6, 9, 11
--------------------	----------

Reclamant 6 stelt dat de bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen op het perceel Kleizuwe 103 te Vreeland geen doorgang heeft gevonden door beroep bij de Raad van State dat ingesteld is door Driessen Vreeland bv. De bestemming is derhalve agrarisch gebleven. Reclamant 6 geeft geen toestemming voor het maken van passeerstroken en/of het verwijderen van bomen die op grond van reclamant zijn gepland en/of staan. De bomen vertegenwoordigen een bijzondere waarde voor het historische beeld van de Kleizuwe en bovendien gebruikt reclamant deze voor zijn bedrijfsvoering. Zonder verwijdering van de bomen kan de onoverzichtelijke bocht volgens reclamant 6 niet veilig(er) worden gemaakt. Reclamant stelt dat de passeerstroken een noodoplossing bieden voor het autoverkeer. Niet voorzien is in het gebruik van de Kleizuwe door (recreatieve en schoolgaande) fietsers en voetgangers. Het verzetten van het bebouwde kombord heeft geen meerwaarde, nu in de dagelijkse praktijk niet harder dan 40 km/u kan worden gereden en dit ook niet gebeurt. Reclamant is voorstander van behoud van de landelijke Kleizuwe, zonder toename van het autoverkeer, passeerstroken en verbrede wegdelen. Bovendien is geen verkeerskundig advies nodig om in te kunnen zien dat de onoverzichtelijke bocht op de Kleizuwe tot (ernstige) ongelukken kan leiden. Het lijkt volgens reclamant wel of een dergelijk ongeval eerst moet gebeuren, voordat dit tot gewijzigd inzicht leidt. De gemeente wordt hiervoor bij voorbaat aansprakelijk gesteld.

Reactie

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Vreeland" heeft de Raad van State inderdaad goedkeuring onthouden aan de bestemming 'wonen' op het perceel aan de Kleizuwe 103 te Vreeland. Uit de zienswijze van reclamant maakt de gemeente op dat reclamant de bestemming niet meer wenst om te zetten van agrarisch naar wonen. Voorgenomen aanpassingen van het wegprofiel vinden in beginsel plaats op grond die in eigendom is bij de gemeente en/of initiatiefnemer of passend zijn binnen het bestaande wegprofiel. Na realisatie van het plan zal de Kleizuwe, net als in de huidige situatie, door diverse verkeersdeelnemers worden gebruikt, zoals automobilisten, fietsers en wandelaars. De voorgenomen verplaatsing van het kombord en het instellen van een 30 km/u-zone markeert voor de verkeersdeelnemer dat deze een verblijfsgebied binnen de bebouwde kom binnenkomt. Ter hoogte van de ontsluiting is een (snelheidsremmende)verkeersdrempel voorzien. Uit een indicatieve berekening blijkt dat de drempel geen trillingschade zal veroorzaken. Ook zal de beplanting in de binnenbocht tussen de ontsluiting van het plangebied en de Raadhuislaan worden gesnoeid, waardoor meer zicht ontstaat. Alle soorten verkeersdeelnemers maken gebruik van hetzelfde wegdek.



2.5.4. Ontsluiting plangebied

Ingediend door nr.	7
--------------------	---

Reclamant stelt dat de ontsluitingsweg niet voorziet in een apart fiets- of wandelpad.

Reactie

Deze stelling is juist. De verschillende verkeersdeelnemers maken gebruik van hetzelfde wegdek.

2.5.5 Calamiteitenpad

Ingediend door nr.	1, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17
--------------------	------------------------------------

In een van de haalbaarheidsonderzoeken staat vermeld dat de verkeersontsluiting van het plangebied op langere termijn via het zogenaamde calamiteitenpad is voorzien. Reclamant pleit voor ontsluiting via deze noordzijde. Indien deze route als doorgaande route kan worden gebruikt, zal hiernaar onderzoek moeten worden gedaan op het gebied van verkeersveiligheid, luchtkwaliteit en geluid. Overigens vraagt reclamant zich af of het pad voldoet aan de daaraan gestelde eisen. Reclamant bepleit om het calamiteitenpad ook te gebruiken tijdens evenementen bij Groot Kantwijk. Reclamant stelt dat in geval van een calamiteit het gehele gebied op slot zit. Het calamiteitenpad is gesitueerd naast de vaten-, vernis- en verffabriek. Gelet op de opslag van ontvlambare vaten kan juist uit deze hoek een calamiteit worden verwacht. Reclamant 17 verzoekt om een zodanige afscheiding van het calamiteitenpad dat rechtstreeks zicht vanaf het calamiteitenpad op het bedrijfsterrein van de vaten-, vernis- en verffabriek wordt belemmerd.

Reactie

De verkeersontsluiting vindt plaats via de reeds bestaande verkeersontsluiting. Via deze route kan de N201 het snelst worden bereikt. Het calamiteitenpad is als zodanig in het bestemmingsplan bestemd en voldoet aan de eisen (breedte en draagkracht) die hulpdiensten daaraan stellen. Het pad wordt niet toegankelijk voor regulier verkeer middels een verwijderbare paal. Uiteraard kunnen de hulpdiensten te allen tijde gebruik maken van het calamiteitenpad, ook tijdens evenementen op Groot Kantwijk. Bij evenementen op Groot Kantwijk worden verkeersregelaars ingezet en wordt het verkeer vanaf de N201, afslag Nederhorst den Berg over de Gabriëlweg naar Groot Kantwijk geleid. In de praktijk zijn geen klachten over deze verkeersafwikkeling bekend. De gemeente heeft geen aanleiding te veronderstellen dat de verkeersstromen behorende bij een evenement, gelet op de komst van de woonwijk, via een andere route worden geleid. Langs het calamiteitenpad is voorzien in een bomenrij aan weerszijden. Indien initiatiefnemer en reclamant 17 tot consensus komen over het realiseren van een afschermende aarden wal op het terrein van de vaten-, vernis- en verffabriek is de gemeente bereid om hier zonodig planologisch medewerking aan te verlenen.

Conclusie p. 2.5

- Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing;
- De (verkeers)maatregelen worden uitgevoerd overeenkomstig de tekening behorende bij § 2.5.3. Overigens is hiervoor een separaat verkeersbesluit vereist;
- Indien maatregelen bij de uitvoeren van de bouwwerkzaamheden zijn vereist, zal de gemeente hiervoor - in samenwerking met initiatiefnemer - zorg dragen.

2.6 Milieuaspecten

2.6.1 Luchtkwaliteit

Ingediend door nr.	5, 6, 7, 8, 13, 14, 16
--------------------	------------------------

Reclamant betreurt dat er geen nader onderzoek is gedaan naar de gevolgen van de planontwikkeling op de luchtkwaliteit. De gemeente heeft hierbij niet de nodige zorgvuldigheid betracht. Ook dient hierbij rekening te worden gehouden met stilstaand verkeer.

Reactie

Wetgeving ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit is vastgelegd in hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer (titel "luchtkwaliteitseisen"), het "Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" en de "Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". In deze laatste regeling zijn categorieën aangewezen waarvan op voorhand vaststaat dat zij niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor deze categorieën geldt een grens van 3% van de betreffende grenswaarde. Voor woningbouwplannen tot 1500 woningen is vastgelegd dat deze niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het onderhavige plan voorziet in maximaal 60 woningen, waardoor met zekerheid gesteld kan worden dat de invloed van het bouwplan op de luchtkwaliteit kan worden beschouwd als "Niet in betekende mate". Voor plannen die NIBM zijn kan nader luchtkwaliteitsonderzoek achterwege blijven. Daarnaast blijkt uit de Monitoringsronde 2012, die in het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is uitgevoerd, dat in het plangebied voor de maatgevende luchtverontreinigende stoffen NO₂ en PM₁₀ geen sprake is van overschrijding van de wettelijke grenswaarden. Bovendien treedt er ten opzichte van de bestaande bedrijfssituatie per saldo een verbetering op. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor het bestemmingsplan.

2.6.2 Geluid

- Reken- en meetvoorschrift geluid 2012

Ingediend door nr.	1, 4, 5, 6, 7, 8, 13, 14, 16
--------------------	------------------------------

Reclamant stelt dat bij de geluidberekeningen een verouderde rekenmethode is gehanteerd, uit 2006 in plaats van 2012. Reclamant verzoekt om een objectief onderzoek. Daarnaast stelt reclamant dat Munsterhuis geluidsadvies is uitgegaan van 550 mvt/etmaal, terwijl uit moet worden gegaan van 850 mvt/etmaal. Ook dient rekening te worden gehouden met stilstaand verkeer. De geluidsbelasting op de zijgevel van de woning aan de Kleizuwe 105 wordt hoger in de nieuwe situatie en overschrijdt de voorkeurswaarde van 48 dB. Ook de geluidsbelasting op de gevel van de woning aan de Kleizuwe 107 bedraagt meer dan 50 dB (A).

Reactie

Het akoestisch onderzoek van Munsterhuis geluidsadvies is gebaseerd op het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 (RMV). De rekenvoorschriften worden periodiek geactualiseerd zodat deze goed blijven aansluiten op de werkelijkheid. Het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 (RMG) is zeer recent, op 1 juli 2012, in werking getreden. Op grond van de overgangsregeling kan het RMV 2006 nog 1 jaar na het in werking treden van het nieuwe RMG 2012 worden gehanteerd. De gemeente stelt zich derhalve op het standpunt dat het geluidonderzoek op het juiste Reken- en meetvoorschrift is gebaseerd.

Het te verwachten aantal motorvoertuigen is afhankelijk van de uitgangspunten die worden gehanteerd. Zo hanteert Goudappel Coffeng in haar verkeersonderzoek 5,5 autoritten per woning per dag. Delft Infra Advies neemt het standpunt in dat, gelet op de beperkte bereikbaarheid van het plangebied met het openbaar vervoer en het beperkte voorzieningenniveau in Vreeland, uit moet worden gegaan van een worst case scenario van 9,1 autoritten per woning per dag. Uit p. 2 van het akoestisch onderzoek van Munsterhuis geluidsadvies blijkt dat uitgegaan is van 850 mvt/etmaal (voor de Kleizuwe in het jaar 2025). Daarmee is aangesloten bij de uitgangspunten zoals deze in het verkeersonderzoek van Delft Infra Advies zijn verwoord.

Vanuit de Wet geluidhinder is onderzoek bij wegen met een toegestane maximum snelheid van 30 km/u niet verplicht. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is de geluidsbelasting toch inzichtelijk gemaakt. De geluidsbelasting is acceptabel. De binnenwaarde van de woning van 33 dB zoals in het Bouwbesluit staat voorgeschreven zal niet worden overschreden. De geluidbelastingen in bijlage 4.3 van het akoestisch onderzoek zijn exclusief de aftrek van 5 dB ex art. 110g Wet geluidhinder. Uitgaande van een aftrek van 5 dB, zoals in de Wet geluidhinder voor 50 km/u wegen staat voorgeschreven, wordt de voorkeurswaarde niet overschreden. Uit het akoestisch onderzoek komt voorts naar voren dat de nieuwbouwwoningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Bovendien is er geen sprake van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder bij bestaande woningen en is de bijdrage aan de geluidsbelasting verwaarloosbaar.

- Geluidzone

Ingediend door nr.	1, 5, 6, 7, 8, 13, 14, 16, 17
--------------------	-------------------------------

Reclamant meent dat de woningen en eventuele vergunningvrije uitbouwen binnen de bestaande geluidzone komen te liggen en vraagt zich af of ter plaatse niet moet worden voorzien in een geluidsscherm. In het akoestisch onderzoek is geen rekening gehouden met vergunningvrije uitbouwen. Bij het onderzoek dient te worden uitgegaan van de maximale (bouw)mogelijkheden van het bestemmingsplan. Ook de tuinen behorende bij de woningen zijn volgens jurisprudentie geluidgevoelig. Reclamant stelt zich op het standpunt dat onvoldoende gemotiveerd van de VNG richtlijn wordt afgeweken.

Reactie

In 1988 is de geluidzone vastgesteld voor de vaten-, vernis- en verffabriek Van Leer en het transportbedrijf Mur. Buiten deze zone mag de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein niet meer dan 50 dB (A) (etmaalwaarde) bedragen. De (bouwvlakken van de) woningen zijn buiten de geluidzone gesitueerd. Dit betekent automatisch dat voldaan wordt aan de maximaal toegestane gevelbelasting van geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder en dat aanvullende maatregelen niet vereist zijn. De bouwvlakken zullen zodanig worden gesitueerd dat vergunningvrije uitbouwen van 2,5 m¹ ook buiten de geluidzone komen te vallen. Bovendien zijn tuinen geen geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder en dient toetsing plaats te vinden op de gevel van de woningen. De jurisprudentie waar reclamant op doelt heeft betrekking op spuitzones rond kwekerijen waarvoor geen wettelijke voorschriften gelden. Uit het akoestisch onderzoek van KWA bedrijfsadviseurs blijkt overigens dat de geluidsbelasting tengevolge van de bedrijfsvoering van de vaten-, vernis- en verffabriek van Greif Nederland bv ruim binnen de grenzen van de geluidzone blijft. De zone is destijds vastgesteld op basis van de bedrijf- en vergunnings situatie zoals die op dat moment was. Inmiddels functioneert het transportbedrijf Mur niet meer en in 2001 is Van Leer overgenomen door Greif. De geluidzone, die ook opgenomen is in het bestemmingsplan Vreeland Oost, alsmede het akoestisch onderzoek van KWA bedrijfsadviseurs geven de motivatie om af te wijken van de afstand van 200 m¹ voor het aspect geluid zoals voor een vaten-, vernis- en verffabriek staat opgenomen in de VNG brochure bedrijven en milieuzonering.

2.6.3 Externe veiligheid

Ingediend door nr.	5, 6, 8, 11, 13, 14, 16
--------------------	-------------------------

Reclamant merkt op dat zich in de omgeving van het plangebied een aantal opslagplaatsen bevindt. Reclamant vraagt zich af of het calamiteitenpad toereikend zal zijn indien zich bij de opslagplaatsen een calamiteit voordoet.

Reactie

De gemeente vermoedt dat reclamant op de opslagplaatsen op het terrein van de naastgelegen vaten-, vernis- en verffabriek Greif Nederland bv doelt. De opslag is voorzien van een automatische brandblusinstallatie. Tevens zijn diverse andere maatregelen genomen om incidenten te voorkomen dan wel te bestrijden. Het calamiteitenpad vormt hierop een aanvulling. In geval van een calamiteit treedt het daarvoor opgestelde protocol in werking. Uit de onderzoeken komt naar voren dat de externe veiligheid geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.

2.6.4 Bodem

Ingediend door nr.	5, 6, 13, 14, 16
--------------------	------------------

Reclamant heeft serieuze twijfels over de kwaliteit van het bodemonderzoek. Volgens reclamant zijn al jaren tekenen van verontreiniging waar te nemen en zijn meerdere malen verontreiniging van bodem / slootwater merkbaar geweest.

Reactie

De bodemonderzoeken hebben aangetoond dat de bodem op diverse plaatsen is verontreinigd. De bodemkwaliteit verzet zich echter niet tegen de planontwikkeling. De status 'potentieel ernstig, nader bodemonderzoek noodzakelijk' is (voor de betreffende verdachte deellocaties) door het bevoegd gezag, de provincie Utrecht, op basis van de gedane onderzoeken, gewijzigd in de status 'niet ernstig, voldoende onderzocht'. De bodemrapportages zijn beoordeeld door de omgevingsdienst respectievelijk de provincie Utrecht. De gemeente heeft geen aanleiding om aan de inhoud van de rapportages te twijfelen. Eventuele bodemmaatregelen worden in de voorschriften van de omgevingsvergunning verwerkt.

2.6.5 Milieuzonering

Ingediend door nr.	5, 6, 8, 13, 14, 16
--------------------	---------------------

Reclamant stelt zich op het standpunt dat de gemeente zich aan de afstanden dient te houden zoals deze zijn opgenomen in de VNG brochure bedrijven en milieuzonering.

Reactie

In de VNG brochure bedrijven en milieuzonering zijn richtlijnen gegeven voor in acht te nemen afstanden tussen bepaalde bedrijfsactiviteiten en daaraan gerelateerde gevoelige bestemmingen. Deze afstanden kunnen worden aangehouden indien geen specifiek onderzoek naar het betreffende aspect, zoals geluid of geur, is gedaan. Gesteld kan worden dat in dat geval een goede woon- en leefsituatie is gewaarborgd. Nader specifiek onderzoek, zoals dat in onderhavig geval is gedaan, kan echter aantonen dat de richtlijn voor het specifieke geval te ruim gesteld is. Op deze manier kan gemotiveerd van de richtlijn worden afgeweken.

2.6.6 Geur(verordening)

- Verhouding geur en nieuwbouwwoningen

Ingediend door nr.	1, 5, 6, 8, 13, 14, 16
--------------------	------------------------

Reclamant kan zich niet aan de indruk onttrekken dat de gemeente coûte que coûte vast wil houden aan het maximaal aantal te realiseren woningen. Voor reclamant wekt dit de schijn van partijdigheid en vooringenomenheid. Aan de noordzijde van het plangebied wordt de geurnorm ten behoeve van de vaten-, vernis- en verffabriek beperkt, terwijl aan de oostzijde van het plangebied ten behoeve van de veehouderij de geurnorm wordt verruimd.

Reactie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dienen diverse haalbaarheidsonderzoeken te worden uitgevoerd. Met in achtneming van de VNG brochure bedrijven en milieuzonering heeft de gemeente het standpunt ingenomen dat de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven tengevolge van de nieuwbouwwoningen in het plangebied niet (onevenredig) mag worden beperkt en dat er voor de toekomstige bewoners van het plangebied een acceptabel woon- en leefklimaat zal ontstaan. Voor de bewoners van de bestaande woningen treden geen veranderingen op en uit de haalbaarheidsonderzoeken blijkt dat de bestaande woningen de eerste belemmering vormen voor de omliggende bedrijven. Dit betekent dat de bestaande woningen aan de Nigtevechtseweg de eerste belemmering vormen voor de aan uitbreiding gerelateerde geurnorm van de vaten-, vernis- en verffabriek en dat de bestaande woningen aan de Kleizuwse de eerste belemmering vormen voor de aan uitbreiding gerelateerde geurnorm van de veehouderij. Aan de vergunde normen en uitbreidingsmogelijkheden verandert niets. De geurnorm van 1,1 OU_E/m³ als 98-percentielwaarde die in het plangebied bij een worst case scenario tengevolge van de bedrijfsvoering van de fabriek kan ontstaan, heeft in het plangebied een goed woon- en leefklimaat tot gevolg. De geurnorm van 2,6 OU_E/m³ die in het plangebied bij een worst case scenario tengevolge van de bedrijfsvoering van de veehouderij kan ontstaan, heeft in het plangebied een redelijk goed tot goed woon- en leefklimaat tot gevolg. Hiermee is de vergunde geurnorm voor de vaten-, vernis- en verffabriek inzichtelijk gemaakt en is voor de geurnorm in relatie tot de veehouder gebruik gemaakt van de mogelijkheid die de Wet geurhinder en veehouderij biedt.

- Verhouding vaten-, vernis- en verffabriek en nieuwbouwwoningen

Ingediend door nr.	1, 5, 6, 8, 13, 14, 16, 17
--------------------	----------------------------

Reclamant vraagt zich af waarom ingevolge het geuronderzoek van buro Blauw is uitgegaan van de door Blauw voorgestelde lagere geurnorm van 1,1 OU_E/m³ als 98-percentielwaarde voor het plangebied en niet de geurnorm van 1,9 OU_E/m³ als 98-percentielwaarde zoals opgenomen in de voorschriften van de revisievergunning uit 2007 of de streefwaarde van 0,5 OU_E/m³ zoals opgenomen in de considerans van de revisievergunning uit 2007. Reclamant stelt dat de revisievergunning waarin de geurnorm van 1,9 OU_E/m³ als 98-percentielwaarde op de dichtstbijzijnde (bestaande) burgerwoning is vergund op gespannen voet staat met de voor het plangebied vastgestelde geurnorm van 1,1 OU_E/m³ als 98-percentielwaarde. Reclamant stelt voor de geurnorm uit de vergunning aan te houden. Bovendien stelt reclamant voor de VNG richtlijn voor het aspect geur aan te houden van 300 m¹. De enkele verwijzing naar een dichterbij gelegen bestaande burgerwoning volstaat niet. Deze ligt aan de andere kant van het bedrijventerrein, hetgeen van belang is in verband met de windrichting, en wordt in tegenstelling tot de dichtstbijzijnde nieuwbouwwoning gescheiden door de rivier de Vecht. De aanwezige geurbronnen liggen bovendien dichterbij de dichtstbijzijnde nieuwbouwwoning dan de dichtstbijzijnde bestaande woning. De VNG brochure is van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Niet gesteld kan worden dat er bij de bestaande woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Volgens reclamant is de feitelijke geurhinder overigens niet

relevant. Reclamant 17 betwist voorts dat het geuronderzoek uitgaat van een representatieve bedrijfssituatie en bestrijdt dat haar huidige geuremissies structureel lager zijn dan de vergunde geuremissies. Ook het maximale groeiscenario is niet op juiste wijze berekend. Uit dient te worden gegaan van de vergunde geurnorm van 1,9 OU_E/m³ als 98-percentielwaarde op de dichtstbijzijnde (bestaande) burgerwoning. De vatenfabriek kan meer dan 160 verschillende soorten vaten maken. De geuremissies zijn sterk afhankelijk van de productmix (bijvoorbeeld in- of uitwendig lakken). Door de flexibiliteit van het productieproces is het mogelijk dat de emissies op verschillende punten niet op evenredige wijze veranderen.

Reactie

In de revisievergunning uit 2007 is een geurnorm opgenomen van 1,9 OU_E/m³ als 98-percentielwaarde op de dichtstbijzijnde bestaande burgerwoning (ingevolge de vergunning Nigtevechtseweg 24). Deze vergunde geurnorm blijft gelden en verandert niet door de komst van de nieuwbouwwoningen. De geurnorm is volgens de daarvoor geldende richtlijnen met een geurpanel tot stand gekomen. Uit het onderzoek van buro Blauw blijkt dat de bestaande woningen maatgevend zijn voor de geurnorm. Dit betekent dat de bestaande woningen eerder een beperkende werking hebben voor de groeimogelijkheden van Greif en de daaraan gerelateerde geurnorm, dan de nieuwbouwwoningen. Bij groei van de productie en daarmee de geurmissie wordt de norm van 1,9 OU_E/m³ als 98-percentielwaarde die bij de dichtstbijzijnde (bestaande) burgerwoningen geldt, eerder overschreden dan de norm van 1,1 OU_E/m³ als 98-percentielwaarde die wordt voorgestaan bij de dichtstbijzijnde nieuwbouwwoning. Voor de onderbouwing van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied is uitgegaan van de norm van 1,1 OU_E/m³ als 98-percentielwaarde. Bij de doorgerekende potentiële groeiscenario's (10% groei, 2 ploegendiensten, 24*7 scenario en maximale groeiscenario) is uitgegaan van de vergunde rechten en wordt de geurnorm van 1,1 OU_E/m³ als 98-percentielwaarde niet overschreden. Deze geurnorm staat gelijk aan een hedonische waarde van H = -1/2 (zeer licht onaangename geur). Hierbij is sprake van verwaarloosbare geurhinder en is het optreden van klachten niet aannemelijk. Ingevolge vaste jurisprudentie betreffen de afstanden zoals genoemd in de VNG brochure bedrijven en milieuzonering slechts algemene richtlijnen waarvan in individuele gevallen gemotiveerd kan worden afgeweken. Met de vergunning uit 2007 is reeds gemotiveerd afgeweken van de afstand van 300 m¹ voor het aspect geur bij een vaten-, vernis- en verffabriek. De dichtstbijzijnde bestaande burgerwoning ligt op een afstand van ca 70 m¹. De dichtstbijzijnde nieuwbouwwoning ligt op een afstand van ca 165 m¹. Uit het geurrapport van buro Blauw blijkt voorts dat binnen het plangebied een goed woon- en leefklimaat kan worden gecreëerd zonder dat dit ten koste gaat van de (geur)groeimogelijkheden van Greif. De streefwaarde van 0,5 OU_E/m³ wordt slechts genoemd in de considerans en niet in de vergunningvoorschriften. Deze is derhalve niet relevant voor de vergunning. Het afwijken van de geurrichtlijn wordt derhalve niet slechts gemotiveerd op grond van het gegeven dat de dichtstbijzijnde bestaande burgerwoning op een kortere afstand van de fabriek ligt dan de dichtstbijzijnde nieuwbouwwoning. De revisievergunning uit 2007 is door het bevoegd gezag, destijds de provincie Utrecht, verleend op grond van de ingediende aanvraag. Belangrijk onderdeel van de aanvraag vormen de geur- en emissieonderzoeken die - in opdracht van reclamant 17 - zijn opgesteld door PRA Odournet bv. De ligging van de geurcontour dient te worden berekend met het Nieuw Nationaal Model. Hierbij is de invoer van gegevens, zoals omvang van de geuremissies en de emissieduur van de afzonderlijke bronnen van essentieel belang. Bovendien is in de aanvragen uit 2006 en 2011 een maximale productiecapaciteit aangevraagd en vergund van 1.530.000 stalen vaten, 1.350.000 fiber vaten en 8000 ton lakken. In het maximale groeiscenario wordt dit aantal minimaal verdubbeld. Het maximale groeiscenario kan gelijk worden gesteld met het maximaal opvullen van de geurnorm van 1,9 OU_E/m³ als 98-percentielwaarde op de dichtstbijzijnde (bestaande) burgerwoning, zoals reclamant stelt. De gemeente stelt zich op het standpunt dat de groeimogelijkheden met betrekking tot het geuraspect voldoende zijn aangetoond en dat de nieuwbouw van Vreeland Oost hiervoor geen belemmeringen opwerpt.

- Verhouding veehouderij Kleizuwe 123 en nieuwbouwwoningen

Ingediend door nr.	1, 5, 6, 8, 12, 13, 14, 16, 17
--------------------	--------------------------------

Reclamant stelt zich op het standpunt dat met het afwijken van de geurnorm van 2,0 OU_E/m³ naar 3,0 OU_E/m³ voor het plangebied, niet wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 8 en 9 van de Wet geurhinder en veehouderij. Tijdens de inspraakprocedure heeft reclamant er op gewezen dat de geurnorm van 2,0 OU_E/m³ zich verder over het plangebied uitstrekt dan in het concept-ontwerpbestemmingsplan werd voorgesteld. Nu dit inderdaad zo blijkt te zijn zou reclamant verwachten dat een herindeling van het plangebied plaatsvindt met minder woningen en gelegen buiten de geurnorm van 2,0 OU_E/m³. Met vage argumenten kiest de gemeente echter voor het oprekken van de geurnorm middels een geurverordening zonder de belangen van bewoners van de Kleizuwe en toekomstige bewoners van de nieuwbouwwoningen mee te wegen. Niet gemotiveerd is dat er bij de nieuwe geurnorm sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er is sprake van een bewuste doelredentatie. De geurnorm uit de Wet geurhinder en veehouderij wordt bij sommige woningen aan de Kleizuwe in de bestaande situatie reeds overschreden. Door het oprekken van de geurnorm zal de overschrijding verder toenemen. Reclamant protesteert tegen deze verruiming van de geurnorm. De gemeente treft geen maatregelen om de geurhinder te beperken. Bovendien stelt reclamant zich op het standpunt dat er voor alle woningen binnen het plangebied sprake zal zijn van een (zeer) matig leefklimaat door het verruimen van de geurnorm.

Reactie

De gemeente stelt zich op het standpunt dat met de gebiedsvisie, het lokaal geurbeleid en de geurverordening wordt voldaan aan de eisen die de Wet geurhinder en veehouderij stelt bij het afwijken van de geurnorm. Voorop moet worden gesteld dat de geurverordening aan de veehouderij geen extra uitbreidingsmogelijkheden biedt zoals deze in het bestemmingsplan Landelijk Gebied zijn vastgelegd. Immers, de geurnorm zoals deze voor de bestaande woningen geldt, verandert niet. De geurnorm geldt voor een deel van de geurgevoelige objecten, woningen, binnen het plangebied. Uitgaande van de bestaande geurnorm ter plaatse van bestaande woningen kan het zo zijn dat, in een worst case scenario, gelet op de ligging van het plangebied, de geurbelasting aan de oostzijde van het plangebied maximaal kan toenemen tot 2,6 OU_E/m³. In het geval van een worst case scenario maakt de veehouderij gebruik van de bestaande juridisch-planologische mogelijkheden om zijn bedrijfsvoering te veranderen. Hiervoor is overigens toestemming van de gemeente vereist. Indien het worst case zich voordoet werpt de geurnorm voor de te realiseren woningen binnen het plangebied - gelet op de geurverordening - geen belemmeringen op. Voor bestaande woningen verandert het beschermingsniveau, de geurnorm, niet en er is dan ook geen sprake van een verslechtering van het woon- en leefklimaat. Het bepalen van de geurbelasting, het geurhinderpercentage en de bijbehorende milieukwaliteit is afkomstig uit de Handreiking behorende bij de Wet geurhinder en veehouderij. De milieukwaliteit voor de woningen gelegen binnen het gebied waarop de geurverordening van toepassing is, valt ten minste binnen de milieucategorie 'redelijk goed'. De belangen van zowel de toekomstige bewoners als de veehouderij zijn hiermee behartigd. Zoals gezegd brengt de geurverordening geen veranderingen voor de bewoners aan de Kleizuwe met zich mee. Zonder verandering van de bedrijfsvoering van de veehouder treedt er dan ook geen verslechtering van het woon- en leefklimaat op. In de huidige situatie bevindt de veehouder zich in een overbelaste situatie. Indien de veehouder de bedrijfssituatie wens te veranderen zal hij geurreducerende maatregelen moeten treffen. Dit volgt uit artikel 3 lid 4 van de Wet geurhinder en veehouderij. Zonder verandering van de vergunde bedrijfsvoering heeft de gemeente overigens geen bevoegdheid om in overleg met de veehouder geurbeperkende maatregelen te treffen, zoals het houden van minder geiten, het verplaatsen van geiten en/of stallen of het treffen van andere geurreducerende maatregelen.

2.6.7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Ingediend door nr.	19
--------------------	----

Reclamant stelt zich op het standpunt dat woningbouw binnen het plangebied, gelet op de Wet milieubeheer en de nationale beleidskaders aangaande de Nieuwe Hollandse Waterlinie, plan-m.e.r. of m.e.r.-beoordelingsplichting is.

Reactie

Verwezen wordt naar § 2.4.1.2 en § 2.4.1.3. De woningbouwopgave in het bestemmingsplan wordt als activiteit genoemd in onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. onder categorie 11.2. De relevante drempelwaarde bij deze categorie is de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied. De activiteiten valt ruim beneden de gestelde drempelwaarde. Dit betekent dat er geen sprake is van een m.e.r.-plicht. De drempelwaarden uit onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn echter indicatieve waarden (zie artikel 2, lid 5, onder b van het Besluit m.e.r.). Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag (de gemeenteraad) zich ervan moet vergewissen of de activiteit, wanneer deze onder de drempelwaarden zit, daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, waarbij het in het bijzonder moet worden nagegaan of sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Om tot dit inzicht te komen is een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Op grond hiervan is vastgesteld dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu tengevolge van de transformatie moeten worden uitgesloten. De realisatie van de woningen is derhalve geen activiteit die ingevolge de Wet milieubeheer verplicht tot het opstellen van een plan-m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

2.6.8 Milieuvergunningen

Ingediend door nr.	1, 5, 6, 8, 13, 14, 16
--------------------	------------------------

Reclamant stelt dat omwonenden meerdere malen met succes geprocedeerd hebben tegen aan Driessen Vreeland bv verleende milieuvergunningen. Slechts in de periode 2000-2003 zijn omwonenden niet in verweer gekomen en heeft het bedrijf over een rechtsgeldige milieuvergunning beschikt. De reden dat omwonenden niet hebben geprocedeerd was omdat er afspraken gemaakt waren tussen provincie, gemeente en Driessen over een bedrijfsverplaatsing. Door het afstoten van bepaalde werkzaamheden vallen de werkzaamheden van het bedrijf inmiddels kennelijk onder het Besluit landbouw milieubeheer en is het bedrijf niet meer vergunningplichtig. Op verzoeken van omwonenden aan de provincie welke werkzaamheden zijn komen te vervallen is nimmer gereageerd. Niet valt in te zien waarom hetzelfde bedrijf aan de Oostkanaaldijk wel vergunningplichtig zou zijn en op de Kleizuwe niet.

Reactie

De gemeente bevestigt dat de werkzaamheden van Driessen-Vreeland bv inmiddels onder het Besluit landbouw milieubeheer vallen. 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 reden van bedrijfsverplaatsing van het bedrijf is mede ingegeven om op een andere locatie verder te groeien. De verplaatsing en verruiming van de bedrijfsactiviteiten naar de Oostkanaaldijk betekende dat die voorgenomen bedrijfsvoering milieuvergunningplichtig was. Overigens is het antwoord op deze vraag niet relevant voor het onderhavige bestemmingsplan. De gemeente neemt de opmerking voor kennisgeving aan.

Conclusie p. 2.6

- De bouwvlakken van de woningen aan de zijde van de geluidzone worden 2,5 m verschoven in verband met de mogelijkheid van een vergunningvrije uitbouw;
- De vormvrije m.e.r.-beoordeling in de plantoelichting behoeft aanpassing op het aspect van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

2.7 Natuur

2.7.1 Natura 2000-gebied

Ingediend door nr.	1, 5, 6, 8, 13, 14, 16
--------------------	------------------------

Reclamant vindt niet duidelijk op grond waarvan kan worden geconcludeerd dat het plan met zekerheid geen negatief effect tot gevolg heeft op het Natura 2000 gebied Oostelijke Vechtplassen. Bovendien is het door Els & Linde opgestelde flora en fauna onderzoek in opdracht van initiatiefnemer uitgevoerd, hetgeen volgens reclamant afbreuk doet aan de betrouwbaarheid.

Reactie

Het plangebied ligt buiten het Natura-2000 gebied 'Oostelijke Vechtplassen', op een afstand van ca 35 m'. Dit gebied omvat de Vogelrichtlijn Oostelijke Vechtplassen en het Habitatrichtlijngebied Oostelijke Vechtplassen. Het gebied is nog niet definitief aangewezen. De mogelijke effecten van (de realisering van) het woningbouwplan op het Natura-2000 gebied zijn door de onderzoeksbureaus Tauw en Els & Linde in beeld gebracht. Er bestaat bij de gemeente geen aanleiding om aan de inhoud van de onderzoeken te twijfelen. Uit de onderzoeken komt naar voren dat (de realisering van) het woningbouwplan geen significante (negatieve) effecten teweeg brengt op het Natura-2000 gebied 'Oostelijke Vechtplassen'. Overigens heeft de Dienst Regelingen van het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie een positieve afwijzing gegeven op de voorgestelde mitigerende maatregelen, die overtreding van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet voorkomen.

2.7.2 Flora en fauna

Ingediend door nr.	5, 6, 8, 13, 14, 16
--------------------	---------------------

In het najaar van 2010 is het laatste veldonderzoek verricht naar de aanwezigheid van beschermde diersoorten. Reclamant vraagt zich af welke houdbaarheidsdatum een dergelijk onderzoek heeft.

Reactie

Er bestaat geen wettelijke richtlijn voor de houdbaarheid van een veldonderzoek. Over het algemeen wordt een periode van 3 tot 5 jaar aangehouden. Uitgaande van 3 jaar is de houdbaarheidsdatum nog niet overschreden. Overigens is niet aannemelijk dat nieuwe beschermde diersoorten zich in het plangebied gaan vestigen, gelet op de aanwezige bedrijfsvoering. Bovendien zullen diverse, door het ministerie goedgekeurde, mitigerende maatregelen worden genomen. In de positieve afwijzing staat ook vermeld dat indien bij het uitvoeren van de werkzaamheden (andere) beschermde diersoorten worden aangetroffen, direct contact op moet worden genomen met de Dienst Regelingen.

Conclusie p. 2.7

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

2.8 Economische uitvoerbaarheid

Ingediend door nr.	1, 5, 6, 8, 11, 12, 13, 14, 16
--------------------	--------------------------------

Reclamant stelt dat er in Vreeland en omstreken momenteel veel woningen te koop staan in verschillende prijsklassen en vraagt zich af of de geplande woningen een afzetmarkt kennen.

Reactie

Het bestemmingsplan biedt de nodige flexibiliteit om verschillende typen woningen te realiseren. Er heeft zich reeds een aantal belangstellenden voor de woningen aangemeld. De verkoop van de woningen zal misschien meer tijd vergen dan een aantal jaar geleden het geval was.

Conclusie p. 2.8

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

2.9 Overige aspecten

2.9.1 Aanlegplaatsen recreatievaartuigen

Ingediend door nr.	2, 17
--------------------	-------

Reclamant stelt dat de plantoelichting suggereert dat de ontwikkeling van het realiseren van een aantal aanlegplaatsen nabij de natuurijsbaan reeds vaststaat, terwijl een ruimtelijk-planologische afweging hiervoor ontbreekt. In het bestemmingsplan zou niet op deze ontwikkeling geanticipeerd moeten worden. Reclamant stelt dat de voorgenomen aanlegplaatsen leiden tot horizon- en lichtvervuiling, geluidsoverlast en rustverstoring. Reclamant 17 vreest dat de aanlegplaatsen een beperking voor haar bedrijfsvoering kan betekenen.

Reactie

Het aanlegplaatsenplan maakt geen onderdeel uit van het onderhavige bestemmingsplan. Hiervoor wordt een separate planologische procedure gevolgd. Wel is het gebruikelijk om in de plantoelichting melding te maken van (mogelijk) toekomstige ontwikkelingen.

2.9.2 Restauratie en inpassing cultuurhistorische objecten

Ingediend door nr.	19
--------------------	----

Reclamant verzoekt om een historisch verantwoorde restauratie en inpassing van de aanwezige cultuurhistorische objecten welke gelegen zijn op grondgebied dat in eigendom is van Driessen Vreeland bv en welke buiten de plangrenzen zijn gelegen.

Reactie

Hoewel dit verzoek buiten de orde van het voorliggende bestemmingsplan ligt, nodigt de gemeente reclamant uit om hierover samen met Driessen Vreeland bv en de gemeente van gedachten te wisselen.

2.9.3 Planschade

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

Reclamant meent dat de nieuwe woningbouw een waardevermindering van haar woning tot gevolg heeft en zij is voornemens een verzoek om planschade in te dienen.

Reactie

Het staat een ieder vrij een verzoek om tegemoetkoming in de vorm van waardevermindering van een onroerende zaak bij de gemeente in te dienen. Een dergelijk verzoek kan pas worden ingediend op het moment dat het bestemmingsplan een onherroepelijk rechtskarakter heeft verkregen. Voor het in behandeling nemen van het verzoek is voorts een drempelbedrag verschuldigd.

2.9.4 Staatssteun en Europese aanbestedingsregels

Ingediend door nr.	8
--------------------	---

Reclamant stelt dat de gesloten vaststellingsovereenkomst en het daaruit voortvloeiende bestemmingsplan zodanig financieel gunstig zijn voor Driessen Vreeland bv dat er sprake kan zijn van verboden staatssteun en dat uitvoering van bepaalde werkzaamheden bovendien Europeesrechtelijk dienen te worden aanbesteed.

Reactie

Reclamant geeft geen nadere onderbouwing op grond waarvan sprake is van verboden staatssteun dan wel zaken Europeesrechtelijk zouden moeten worden aanbesteed. De gemeente stelt zich op het standpunt dat beide aspecten bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet aan de orde zijn. De grond is in eigendom bij initiatiefnemer en deze ontwikkelt het project voor eigen risico. De gemeente voert uitsluitend haar publiekrechtelijke taak uit, namelijk het vaststellen van een bestemmingsplan. Ook ziet de gemeente niet in dat bepaalde zaken Europeesrechtelijk zouden moeten worden aanbesteed en dat deze zaken de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan belemmeren.

2.9.5 Wet openbaarheid van bestuur

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

Reclamant stelt dat de gemeente weigert inzicht te geven in stukken die een nader inzicht geven in (beoordeling van) schade die Driessen Vreeland bv lijdt door beëindiging van (legale) bedrijfsactiviteiten. Onderdeel van die stukken vormt de afweging om Driessen Vreeland bv een overcompensatie toe te kennen ten koste van omwonenden. Reclamant begrijpt dat inzage wordt onthouden om de financiële en processuele belangen van de gemeente niet te schaden. Indien het bestemmingsplan niet tot stand komt dient immers alsnog op de schadeclaim van Driessen Vreeland bv te worden beslist. Het mag toch niet zo zijn dat de gemeente reclamant verhindert om met succes tegen het bestemmingsplan te ageren door niet de nodige transparantie te betrachten die ten grondslag ligt aan de belangenafweging die tot het bestemmingsplan heeft geleid. Hiermee wordt de voorkeur gegeven aan schade van de belangen van belanghebbenden boven de schade die de gemeente zou kunnen lopen door een foute belangenafweging in het voortraject van de bestemmingsplanprocedure. Een voorbeeld van een dergelijke foute belangenafweging is het oprekken van de geurnorm middels de geurverordening.

Reactie

De gemeente heeft bij de totstandkoming van de vaststellingsovereenkomst de nodige zorgvuldigheid betracht. De gemeente erkent dat de bedrijfsverplaatsing een belangrijk onderdeel vormt van deze overeenkomst. Het toegestane aantal woningen zoals dat in het bestemmingsplan is opgenomen is echter ingegeven vanuit de kaders van een goede ruimtelijke ordening. De gemeente stelt zich op het standpunt dat zij openheid van zaken geeft. Het bestemmingsplan en bijbehorende stukken is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl. Hier zijn onder meer de vaststellingsovereenkomst en de bijbehorende notulen te raadplegen. Driessen Vreeland bv is er in het proces dat heeft geleid tot de vaststellingsovereenkomst niet toe gekomen de vermeende schadeclaim nader te onderbouwen. Driessen Vreeland bv en de gemeente hebben ervoor gekozen om geen (tijd- en kostenrovende)

juridische strijd te voeren over de hoogte van de geleden schade, maar te streven naar een voor beide partijen acceptabele compensatieregeling. Een dergelijk stuk berust dan ook niet onder de gemeente. Driessen Vreeland bv wordt gecompenseerd voor het gegeven dat de bedrijfsverplaatsing naar de Oostkanaaldijk geen doorgang heeft gevonden. Deze compensatie bestaat hierin dat binnen het plangebied geen sociale woningbouw behoeft te worden gerealiseerd. Tot slot is reclamant in de gelegenheid gesteld de archiefstukken in te zien.

Conclusie p. 2.9

- De gemeente nodigt initiatiefnemer en reclamant 19 uit voor een overleg over een historisch verantwoorde restauratie en inpassing van de aanwezige cultuurhistorische objecten welke buiten het plangebied zijn gelegen, op gronden van initiatiefnemer.

2.10 Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

2.10.1 Vertrouwensbeginsel

Ingediend door nr.	1, 5, 8, 13, 14, 16
--------------------	---------------------

Reclamant stelt dat toegezegd is dat het toegestane aantal woningen gerelateerd zou zijn aan de kosten die met de bedrijfsverplaatsing zijn gemoeid.

Reactie

De gemeente erkent dat de ontwikkeling voor het plangebied zich steeds verder heeft uitgekristalliseerd en dat voor het terrein verschillende visies hebben gespeeld. De gemeente bestrijdt dat aan reclamanten (uitdrukkelijke, ondubbelzinnige c.q. ongeclausuleerde) toezeggingen zijn gedaan over het aantal woningen dat binnen het plangebied zou worden toegestaan. Hierbij wordt opgemerkt dat de gemeenteraad het bevoegde bestuursorgaan is dat een bestemmingsplan vaststelt en daarmee het toegestane aantal woningen bepaalt. Het toegestane aantal woningen zoals in het bestemmingsplan Vreeland Oost is opgenomen is gebaseerd op ruimtelijk-planologische aanvaardbaarheid.

2.10.2 Schijn van partijdigheid

Ingediend door nr.	2, 5, 11, 12, 13, 14, 16
--------------------	--------------------------

Reclamant stelt dat Driessen Vreeland bv een pre heeft bij de gemeente. Hoe kan iemand die qua bouwen en gebruik diverse werkzaamheden illegaal (heeft) verricht, op deze wijze worden beloond? De provincie en gemeente hebben Driessen Vreeland bv altijd zijn gang laten gaan ten koste van omwonenden. Reclamant heeft moeite om vertrouwen te houden in het project. Hiervoor draagt reclamant een aantal voorbeelden aan. Initiatiefnemer heeft oog voor de natuur maar zaagt in een middag een rij knotwilgen om die aan de rand van het terrein staat, waardoor zicht is ontstaan op een roestige oude schuur. Omwonenden hebben bezwaren geuit tegen de plannen, terwijl initiatiefnemer over deze bezwaren geen mededelingen doet tegenover de pers. Initiatiefnemer heeft oog voor cultuurhistorie terwijl initiatiefnemer wel een bunker sloopt die onderdeel uitmaakt van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Als initiatiefnemer werkelijk oog zou hebben voor de omgeving zou het terrein aan het begin van de Kleizuwe allang door hem zijn opgeknapt. Het terrein met bouwval wordt al meer dan 10 jaar slecht onderhouden. Bij de planvorming wordt initiatiefnemer door de gemeente zoveel mogelijk tegemoet gekomen in zijn wensen.

Reactie

De gemeente heeft met initiatiefnemer een vaststellingsovereenkomst gesloten waarin de gemeente een inspanningsplicht op zich heeft genomen. In ruil voor het vertrek van het (overlastgevende) bedrijf

Driessen Vreeland bv is het initiatiefnemer toegestaan 40-60 woningen te realiseren in de vrije sector. Het bestemmingsplan is hiervan een uitvloeisel. Dit betekent echter niet dat de gemeente geen gebruik (meer) kan en mag maken van haar publiekrechtelijke bevoegdheden. Verplaatsing van het bedrijf Driessen Vreeland bv staat - mede gelet op de hoeveelheid klachten en lange juridische procedures - geruime tijd op de politieke agenda. In het verleden zijn verschillende pogingen ondernomen om het bedrijf positief te bestemmen. In de vaststellingsovereenkomst is uiteindelijk overeengekomen om het bedrijf te verplaatsen naar een locatie buiten de gemeentegrenzen. Om de kwaliteitsverbetering te verwezenlijken is woningbouw op de vrij te komen bedrijfslocatie toegestaan. De gemeente betreurt het dat reclamant moeite heeft om vertrouwen te houden in het project. De gemeente stelt zich op het standpunt dat het plan een verrijking van de dorpskern Vreeland betekent. Overigens is in de vaststellingsovereenkomst ook een afspraak gemaakt over de locatie aan de Kleizuwe 1 te Vreeland.

2.10.3 Belangenafweging

- Aantal woningen

Ingediend door nr.	1, 3, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 16
--------------------	--------------------------------------

Reclamant stelt dat een reductie van het aantal woningen een breder draagvlak voor het plan bewerkstelligt en daarmee de haalbaarheid van het plan vergroot. Minder woningen, inpassing van weiland, boomgaard en duidelijk zicht op kenmerken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Een invulling van de rode contour met respect voor de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied. Het plan staat niet in verhouding tot het te bereiken doel en veroorzaakt een onacceptabele inbreuk op de omgeving.

Reactie

Uit de reacties van reclamanten leidt de gemeente af dat het gekozen aantal woningen een zwaarwegend punt voor reclamanten vormt. In het kader van de belangenafweging stelt de gemeente zich de vraag welke verschillen in de belangen van reclamanten optreden bij het realiseren van 2 à 3 landhuizen, 5-10 woningen, 30 woningen of 60 woningen binnen het plangebied.

Een verschil is dat de bebouwingsdichtheid toeneemt en het plangebied daardoor een andere uitstraling krijgt met minder groen in de vorm van weiland en boomgaard. De gemeente stelt zich echter op het standpunt dat sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare bebouwingsdichtheid, mede gelet op de indeling van het terrein, de kavelgrootte, de maatvoering en situering van de woningen. Ingevolge vaste jurisprudentie komt de gemeente hierbij een ruime mate van beleidsvrijheid toe. Ook wordt het plangebied voorzien van diverse groenstructuren zoals bomenrijen met volwassen bomen, groene zones aan de kant van de aangrenzende bestaande bebouwing, een park, een speeltuin.

Een ander verschil is dat er meer mensen komen te wonen en dat deze mensen meer verkeersbewegingen genereren. De toekomstige bewoners van het plangebied kunnen een bijdrage leveren aan de levendige gemeenschap die Vreeland kent en meer draagvlak creëren voor voorzieningen. Een kans voor Vreelanders om binnen deze hechte gemeenschap nieuwe sociale contacten op te doen. Uit de verkeersonderzoeken is voorts gebleken dat de verkeersafwikkeling goed mogelijk is in de bestaande infrastructuur. Daarbij komt dat de gemeente op de Kleizuwe een aantal verkeersmaatregelen treft, zoals verbredingen van het wegprofiel van de Kleizuwe tussen de Raadhuislaan en de daarop volgende bocht, het instellen van 30 km/uur vanaf Kleizuwe 121 richting de Raadhuislaan.

Een ander punt van aandacht zijn de verdwenen cultuurhistorische objecten. De groepsschuilplaatsen binnen het plangebied zijn gesloopt en zullen ook niet als zodanig herkenbaar zijn. De gemeente stelt zich op het standpunt dat er toch voldoende tegemoet wordt gekomen aan de belangen van de

Nieuwe Hollandse Waterlinie en de beleefbaarheid daarvan voor een ieder. Binnen het plangebied worden wandel- en fietsmogelijkheden gecreëerd die kunnen aansluiten op het Liniepad. Daarnaast worden doorzichten naar het open agrarisch (en inundatie) gebied in stand gehouden. Buiten het plangebied wordt de kazemat met schootsveld in ere hersteld en beter beleefbaar gemaakt. Dit laatste geldt ook voor de naastgelegen groepsschuilplaats. Ook de groepsschuilplaats nabij de natuurisbaan wordt in stand gehouden en in de toekomst mogelijk op een creatieve wijze beleefbaar gemaakt.

In zijn algemeenheid stelt de gemeente zich op het standpunt dat per saldo een kwaliteitsverbetering optreedt. Een overlastgevend bedrijf vertrekt in de ruil voor woningbouw. Enige overlast gedurende de bouwactiviteiten kan echter niet worden uitgesloten. Bovendien wordt een groot deel van de woningen separaat ontwikkeld, zodat in het plangebied meerdere architecten en aannemers werkzaam zijn en naar verwachting - gelet op de fasering in verkoop - ook niet tegelijkertijd. De gemeente ziet de woningen binnen het plangebied als een welkome aanvulling voor de dorpskern Vreeland, dat ca 700 woningen kent. Gelet op bovenstaande overwegingen laat de gemeente het belang om 60 woningen te realiseren prevaleren boven het belang om (significant) minder woningen te realiseren.

- Gevolgen woningbouw

Ingediend door nr.	2, 3, 8, 9
--------------------	------------

Reclamant stelt dat haar zondagse rust zal worden verstoord door de toekomstige bewoners. Reclamant stelt dat er sprake zal zijn van een ernstige toename van overlast voor omwonenden, zoals geluid- en stankhinder, verminderde luchtkwaliteit, verkeershinder, verslechterde verkeersveiligheid. Tengevolge van het plan wordt de woonomgeving van reclamant ernstig aangetast. Reclamant behoudt het recht voor om schade te claimen die optreedt aan zijn woning tengevolge van bouwverkeer.

Reactie

Bij de activiteiten behorende bij het bomenrooibedrijf worden diverse stukken gereedschap ingezet, zoals shredder, shovel, mobiele kraan, motorzaag, slijptol, luchttoel, lasapparaat, hamer, compressor. Verder vinden dagelijks vrachtwagenbewegingen plaats tussen 6.00u en 19.00u die ten behoeve van de bedrijfsvoering worden geladen en gelost. De toekomstige bewoners van de te realiseren woningen zorgen voor omstandigheden die bij woningen horen, zoals verkeersbewegingen, licht, geluid. De gemeente stelt zich op het standpunt dat er ook voor reclamant een verbetering optreedt. Voordat gestart wordt met de aanleg- en bouwwerkzaamheden zal een nulmeting plaatsvinden bij de omliggende woningen. Na uitvoering van de werkzaamheden zal een tweede meting plaatsvinden om eventueel opgetreden schade (tengevolge van de bouwwerkzaamheden) inzichtelijk te maken.

- Belangenafweging naastgelegen vaten-, vernis- en verffabriek

Ingediend door nr.	17
--------------------	----

Reclamant vindt het opmerkelijk dat in de plantoelichting wordt gesteld dat rekening dient te worden gehouden met vestiging van bedrijven op de naastgelegen bedrijfsbestemming, terwijl reeds een vaten-, vernis- en verffabriek met kantoorgebouw is gevestigd. Voorts stelt reclamant vast dat ten behoeve van deze bedrijfsvoering geen overlast beperkende maatregelen in het bestemmingsplan zijn opgenomen, zoals een geluidsafscherming in de zin van een aarden wal. Voorkomen dient te worden dat reclamant in haar bedrijfsvoering en/of uitbreidingsmogelijkheden wordt beperkt. Ook vreest reclamant dat toekomstige bewoners hun auto's parkeren binnen de draaicirkels van vrachtwagens die van en naar de fabriek rijden. Dit beperkt de doorstroming van vrachtwagens en daarmee het overige verkeer.

Reactie

De gemeente begrijpt het belang van reclamant om de bedrijfsvoering nu en in de toekomst te continueren. Uit de haalbaarheidsonderzoeken is naar voren gekomen dat de bedrijfsvoering van de vaten-, vernis- en verffabriek en de nieuwbouwwoningen vanuit ruimtelijk-planologisch samen kunnen gaan. Indien initiatiefnemer en reclamant tot overeenstemming komen over extra maatregelen, kan de gemeente dit alleen maar toejuichen, mits deze niet strijden met een goede ruimtelijke ordening. Bij voorbaat kan het verkeersgedrag van een automobilist niet worden gestuurd. De gemeente gaat er te goeder trouw vanuit dat verkeersdeelnemers zich aan de verkeersregels houden. De gemeente ziet niet in waarom toekomstige bewoners zich anders zullen gedragen in het verkeer dan de bestaande bewoners.

Conclusie p. 2.10

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

3. Aanpassingen in vast te stellen bestemmingsplan

Mede op grond van de zienswijzennota worden de volgende wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan verwerkt:

- aanpassing verbeelding:
 - verschuiven bouwvlakken zodat vergunningvrije uitbouwen van 2,5 m¹ buiten de geluidzone gesitueerd zijn;
 - de geplande speelvoorzieningen worden op de verbeelding aangeduid;
- aanpassing regels:
 - definitie peil zodat het peil van de woningen aansluit op het omliggende maaiveld;
 - per woning grenzend aan een watergang is één steiger toegestaan;
- aanpassing plantoelichting:
 - toetsing Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid;
 - toetsing SER-ladder;
 - beschrijven in en om plangebied aanwezige objecten Nieuwe Hollandse Waterlinie;
 - vormvrije m.e.r.-beoordeling op het aspect Nieuwe Hollandse Waterlinie;
 - watersysteem, teensloot en kering.