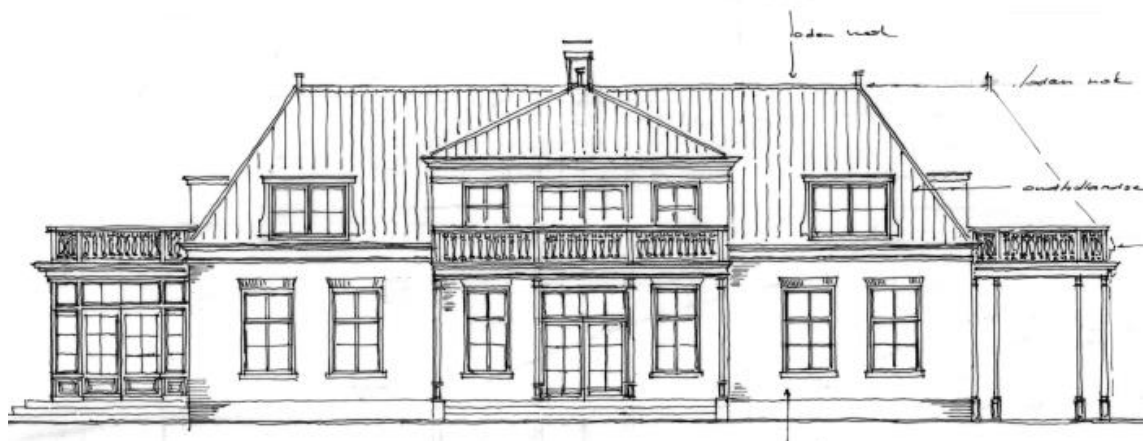


Gemeente Stichtse Vecht

Ruimtelijke onderbouwing voor het oprichten van vijf appartementen aan de Mijndensedijk 34-36 in Nieuwersluis



Aanzicht schetsplan van de westgevel.

IDN NL.IMRO.1904.OVMndensdk36NWS-VG01

Status	Datum	Opmerkingen
Concept	17 juli 2013	2e concept
Ontwerp	13 mei 2016	3 ^e versie
Vastgesteld	28 november 2017	1 ^e versie

IntROview B.V.
Sterrenlaan 24
2743 LS Waddinxveen
www.introview.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Goede ruimtelijke onderbouwing	4
1.5	Leeswijzer	4
2.	Beleidskader	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	5
2.1.2	AMvB Ruimte (2011)	5
2.1.3	Nota Belvédère	6
2.2	Provinciaal beleid	6
2.2.1	Provinciale Structuurvisie 2013-2028	6
2.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht 2012	8
2.3	Gemeentelijk beleid	8
2.3.1	Beeldkwaliteitsplan	8
2.3.2	Welstandsbeleid	9
2.3.3	Duurzaam bouwen	9
2.4	Conclusie	10
3.	Beschrijving plangebied	11
3.1	Ruimtelijke en functionele beschrijving plangebied en (directe) omgeving	11
3.2	Bestaande situatie	12
3.3	Nieuwe situatie	13
3.4	Mobiliteit en parkeren	14
4.	Milieu, archeologie, landschap en natuur	15
4.1	Milieu	15
4.1.1	M.E.R.	15
4.1.2	Milieuzonering	15
4.1.3	Geluid	17
4.1.4	Bodem	18
4.1.5	Luchtkwaliteit	19
4.1.6	Externe Veiligheid	20
4.2	Water	22
4.3	Archeologie, cultuurhistorie en monumenten	23
4.3.1	Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek archeologie	24
4.4	Landschap	25
4.5	Natuurwaarden	27
4.5.1	Actualisatie flora- en faunaonderzoek	28
5.	Beoordeling project	30
5.1	Algemeen	30
5.2	Beoordeling verzoek aan gemeentelijk beleid	30
5.3	Toetsing provinciale beleidsregels	30
5.4	Conclusie	31
6.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
6.1	Economische uitvoerbaarheid	32
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
6.3	Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	32
	Bijlagen	33

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Deze nota bevat de ruimtelijke onderbouwing voor het oprichten van vijf appartementen aan de Mijndensedijk 34-36 in Nieuwersluis. Op deze percelen was tot voor kort een garagebedrijf gevestigd dat onlangs is verplaatst naar bedrijventerrein De Werf in Loenen. De bedrijfsbebouwing wordt binnenkort gesloopt.

Om deze planontwikkeling mogelijk te maken is een bijzondere planologische procedure noodzakelijk, omdat het bouwplan, waarvoor een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend, niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan. Deze nota bevat de ruimtelijke onderbouwing voor het oprichten van vijf appartementen.

Naam initiatiefnemer: H. Spruijt Beheer B.V., Rijksstraatweg 3, 3631 AA Nieuwersluis
Kwaliteit: eigenaar
Locatie: Mijndensedijk 34 – 36, Nieuwersluis
Kadastrale gegevens: gemeente Loenen, sectie D, nr. 1522, 1535 en 1814.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de Vecht en bevindt zich aan het einde van het besloten lint van rijenwoningen en vrijstaande woningen aan de Mijndensedijk 34-36 in Nieuwersluis. In figuur 1 is een situatietekening opgenomen.



Figuur 1: plattegrond omgeving planlocatie.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het betreffende plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Provincie	Kroon
Uitbreidingsplan Zuid	3 december 1953	13 april 1954	-

De percelen Mijndensedijk 34 – 36, Nieuwersluis zijn bestemd voor “eengezinshuizen”. De gevraagde herinrichting ten behoeve van een woningbouwontwikkeling is hiermee in strijd, omdat maximaal 2 aaneengesloten woningen mogen worden gebouwd. Voorts is er strijdigheid met de bouwvoorschriften. In het uitbreidingsplan is hiervoor geen vrijstelling en/of een

wijzigingsbevoegdheid opgenomen Mitsdien is de aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van vijf appartementen in strijd met het geldende bestemmingsplan. In de herziening van het bestemmingsplan 'Nieuwersluis', vastgesteld door de gemeenteraad op 24 maart 2009, was de planlocatie bestemd voor 'Bedrijf' (zie uitsnede in figuur 2). De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft dit onderdeel evenwel op 22 september 2010 vernietigd (figuur 2), zodat dient te worden teruggefallen op de voorheen geldende bestemming.



Figuur 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan Nieuwersluis.

1.4 Goede ruimtelijke onderbouwing

Om medewerking te kunnen verlenen aan het verzoek voor het oprichten van 5 appartementen moet een planologische procedure worden doorlopen. Met ingang van 1 oktober 2010 geldt hiervoor de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (afgekort Wabo). Deze wet geeft de mogelijkheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van een bestemmingsplan.

De aanvraag omgevingsvergunning dient te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing als genoemd in artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Hierin moet worden aangetoond dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing dient te voldoen aan een aantal eisen, zoals deze zijn beschreven in het Besluit ruimtelijke ordening¹.

In de voorliggende notitie wordt aangegeven wat de invloed is van het onderhavige plan op haar omgeving. Daarnaast wordt ook ingegaan op de relevante milieuaspecten, de uitvoerbaarheid en de juridisch- planologische consequenties. Op deze wijze wordt voldaan aan het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening en wordt de haalbaarheid van onderhavige planontwikkeling aangetoond.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor de realisatie van het bouwplan relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de huidige situatie en geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. Het vierde hoofdstuk omvat de omgevingsaspecten, waaronder milieu, de watertoets, archeologie, flora- en fauna. Hoofdstuk 5 gaat in op de beoordeling van het verzoek om hieraan medewerking te verlenen. In hoofdstuk 6 worden de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

¹ Op grond van artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht zijn de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing voor wat betreft de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 22 november 2011 heeft de Tweede Kamer de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) met bijbehorende stukken aangenomen. De Minister van Infrastructuur en Ruimte heeft op 13 maart 2012 het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. De structuurvisie bevat een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteit- en ruimtelijke orderingsbeleid. Dit nieuwe beleid vervangt de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte en de structuurvisie Randstad 2040. De structuurvisie heeft betrekking op:

- rijksverantwoordelijkheden voor basisnormen op het gebied van milieu, leefomgeving, water)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen met betrekking tot (inter)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan versterking van de economische structuur.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

2.1.2 AMvB Ruimte (2011)

De inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (afgekort Wro) op 1 juli 2008 heeft gevolgen voor de doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. Totdat de Wro in werking was getreden werd het geldende rijksbeleid vastgelegd in Planologische Kernbeslissingen (PKB's). Sinds 1 juli 2008 zijn deze documenten alleen nog bindend voor het Rijk en niet meer voor andere overheden. Het Rijk kiest ervoor om het deel van het ruimtelijk beleid dat bedoeld is bindend te zijn voor andere overheden, ook onder de Wro te borgen. De Wro geeft daarvoor het Rijk de beschikking over het instrument Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB).

De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan de AMvB aan de gemeente opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk kan het daarbij gaan om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies zoals natuur in de ecologische hoofdstructuur (EHS) of met het vrijwaren van functies, bijvoorbeeld kapitaalintensieve functies in gebieden waar rivierverruiming noodzakelijk is.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang (13 nationale belangen) uit de nieuwe Structuurvisie. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is op 30 december 2011 in werking getreden.

Conclusie

Het planinitiatief voldoet aan het geschetste rijksbeleid. Het betreft immers een inbreidings- en herontwikkelingslocatie. Dit sluit aan bij het principe bundeling van verstedelijking. De rijksbelangen worden niet geschaad.

2.1.3 Nota Belvédère

De Nota is een interdepartementale nota van de ministeries OCW, LNV, VROM en V&W uit 1999 en heeft als doel de cultuurhistorische identiteit van Nederland sterker richtinggevend te maken bij de inrichting van de ruimte. Het Belvédèrebeleid hanteert daarbij een ontwikkelingsgerichte beleidsstrategie: 'behoud door ontwikkeling'. Deze strategie is toepasbaar bij alle ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland; zowel in het stedelijke en landelijke gebied als bij infrastructuur- en wateropgaven. Cultuurhistorisch erfgoed kan gebaat zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze vormen een nieuwe ruimtelijke drager, voorzien in een nieuwe functie, of geven een economische impuls voor behoud van het erfgoed. De nota Belvédère is bedoeld om beleidsmaker, marktpartijen, cultuurhistorische en ruimtelijke beroepsgroepen op nieuwe gedachten te brengen. Geen wet, geen regelgeving, maar wel een bron van inspiratie voor provinciaal en lokaal beleid, voor concrete ontwerpopgaven en ruimtelijke plannen.

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

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

Provinciale kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen

In de Provinciale kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen, katern Groene Hart, wordt beschreven dat er in de grote open veengebieden verschillende typen verdichte zones liggen. De Vecht is een rivierlint tussen twee open velden in. Een rivierlint is smal en heeft een afwisselend beeld in grondgebruik en bebouwing. De Vechtzone heeft ook grote cultuurhistorische waarden door de buitenplaatsen en landgoederen.

De locatie van het voormalige autobedrijf ligt in een lint van woonhuizen met daarin verschillende groenere delen. De schaal van de nieuwbouw is op andere plekken in het lint aanwezig. De bebouwing levert een meer Vechtse gevel op aan zowel de zijde van de weg als de rivier. Hoewel de buitenruimte beperkt is zal bij uitwerking van het plan aandacht worden besteed aan het groen rondom het woongebouw.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciale Structuurvisie 2013-2028

Provinciale Staten van Utrecht hebben op 4 februari 2013 de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) vastgesteld. In de PRS legt de provincie het ruimtelijke beleid voor de periode 2013-2028 vast. Gemeenten kunnen binnen dit beleid onder meer woningen bouwen, natuur aanleggen, bedrijven huisvesten of recreatievoorzieningen ontwikkelen. Het nieuwe ruimtelijke beleid van de provincie heeft als uitgangspunt: lokaal wat kan, regionaal wat moet. Gemeenten krijgen hierdoor meer ruimte om, binnen gestelde kaders, zelf beslissingen te nemen. Ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

Provinciale Staten willen de provincie aantrekkelijk houden om te wonen, werken en recreëren. De met vele regiopartijen opgestelde Strategie Utrecht2040 is daarbij de stip aan de horizon. Het ruimtelijk beleidsvizier is daar op gericht. De doelen uit Strategie Utrecht2040 vragen om een integrale aanpak die voor het ruimtelijk beleid resulteert in drie pijlers:

- een duurzame leefomgeving
- vitale dorpen en steden
- landelijk gebied met kwaliteit.

Deze pijlers leiden tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven; opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats: *Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied*. De provincie heeft een aantrekkelijk landelijk gebied. Zij wil deze kwaliteit behouden en versterken, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramale ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De zware terugval van financiële middelen voor natuur en recreatie om de stad wil de provincie onder andere opvangen door hier rood-voor-groenconstructies mogelijk te maken. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied.

Beleid

Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te kunnen behouden voert de provincie een terughoudend beleid als het gaat om de ontwikkeling van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies. Slechts onder voorwaarden, met name ten aanzien van de kwaliteit van het landelijk gebied en van de vitaliteit van al aanwezige functies zijn ontwikkelingen van niet landelijk gebied functies aanvaardbaar.

Stedelijke functies in het landelijk gebied

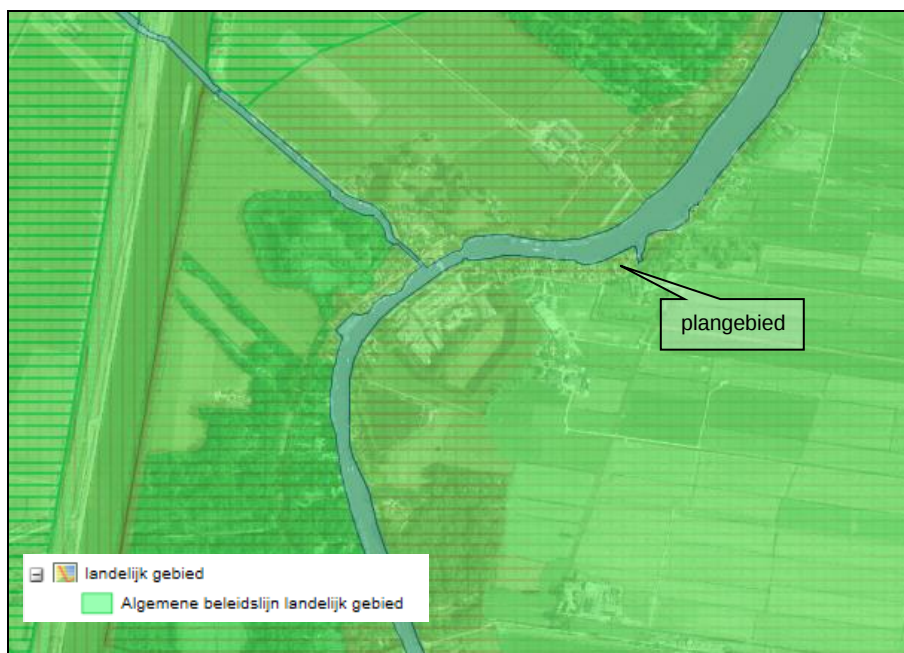
De provincie biedt hier ruimte voor verdichting van de concentraties, mits de omgevingskwaliteit, met name het landschap, voldoende is geborgd.

Bebouwingsconcentraties

Op veel plaatsen in het landelijk gebied is sprake van bebouwingsconcentraties met stedelijke functies die geen rode contour hebben gekregen. Bij bebouwingsconcentraties kan zowel gedacht worden aan buurtschappen van minder dan 5 hectare, als aan dichter bebouwde delen van bebouwingslinten en ontginningsassen. Nieuwersluis is hiervan een voorbeeld.

Plaatselijk is verdichting mogelijk, zowel door extra bebouwing als door extra functies, als dit bijdraagt aan ruimtelijke kwaliteit. Daarbij kan gedacht worden aan sanering van ongewenste situaties of aan herstel van het landschap. Vooral in de linten zijn de landschappelijke en cultuurhistorische waarden doorgaans hoog. Dat lijkt een beperking, maar daar waar bestaande situaties worden verbeterd, biedt dat ook kansen. Verdichting op minder kwetsbare plekken kan herstel van doorzichten op waardevollere plekken mogelijk maken.

In de Provinciale Structuurvisie ligt het plangebied aangeduid als bebouwingslint in het landelijk gebied. Een uitsnede van de nieuwe plankaart is opgenomen in figuur 3. De herontwikkeling van de locatie voldoet aan de uitgangspunten van het provinciale beleid. De provinciale belangen worden niet geschaad.



Figuur 3: Uitsnede plankaart Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie.

Conclusie

Het plan voorziet in een plan dat stedenbouwkundig aansluit bij de uitgangspunten van de Structuurvisie. Bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd welke laatstelijk in gebruik is geweest als garagebedrijf. De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd, omdat het bouwplan landschappelijk wordt ingepast. De cultuurhistorische waarden en doorzichten worden niet aangetast. Het bouwplan is in overeenstemming met de Provinciale Structuurvisie. Er zijn geen strijdigheden met de Provinciale belangen.

2.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht 2012

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht 2012 vastgesteld. Deze verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wro. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen in acht moeten worden genomen. De verordening heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten. De verordening bevat geen bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de verordening moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit. In artikel 4.4 van de Verordening zijn de in de Structuurvisie 'Bebouwingsenclaves en -linten' opgenomen. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat in bebouwingsenclaves of bebouwingslinten verstedelijking plaatsvindt, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. verstedelijking resulteert in verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
 - b. bebouwing vindt niet plaats buiten de bestaande bebouwingsenclaves of bebouwingslinten;
 - c. belangen van bestaande omringende functies worden niet onevenredig aangetast.
- De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie

Het plangebied is aangeduid als 'Landelijk gebied' met de aanduiding 'bebouwingslint' en valt in het Groene Hart. Het bouwplan voorziet in een herontwikkeling van een voormalig bedrijf in een woningbouwontwikkeling dat landschappelijk wordt ingepast. Sprake is van een kwaliteitswinst, waarbij de ruimtelijke kwaliteit sterk wordt verhoogd. In hoofdstuk 4 wordt aangetoond dat omliggende (agrarische) bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. In paragraaf 2.3.1 is de beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen. Het voorliggend bouwplan sluit dan ook aan op de uitgangspunten van het provinciale ruimtelijke beleid. Mitsdien is er geen strijdigheid met de provinciale belangen.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitplan vormt één van de gemeentelijke instrumenten ten behoeve van het kwaliteitsbeheer van zowel de bestaande als in het enkele geval de nieuw te realiseren gebouwde omgeving. Het is een instrument dat wordt toegepast ter verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.

Het beeldkwaliteitplan geeft vooraf in samenhang met de welstandsnota het toetsingskader van de welstandscommissie en de monumentencommissie weer. Hierdoor krijgt een ieder voor de indiening van het bouwplan al inzicht in uitgangspunten. Het beeldkwaliteitsplan is samen met het bestemmingsplan op 24 maart 2009 door de gemeenteraad vastgesteld.

Bebouwingsbeeld Mijndensedijk (blz. 16 van de nota)

De bebouwing aan de Mijndensedijk wordt aan de Vechtzijde gekenmerkt door vrijstaande en in één woonblok geschakelde houten woonhuizen. Deze liggen binnen de voormalige Verboden Kringen rond het fort. De woonblokken zijn voormalige dienstwoningen van de kazerne. De panden bestaan uit één bouwlaag met mansarde of zadeldak, gedekt met gesmoorde Hollandse pannen. De daken zijn haaks of parallel met de nok aan de dijk gesitueerd. Het bebouwingslint is in de loop van de 20e eeuw sterk verdicht met bakstenen woningen in één bouwlaag met kap. De vormtaal en het kleur- en

materiaalgebruik zijn zeer divers, waardoor het bebouwingsbeeld een individueel karakter kent. Het garagebedrijf aan de Mijndensedijk springt met kleurgebruik en uitstalling in het oog. Dit heeft geen positieve uitstraling op beeldkwaliteit.

Het beeldkwaliteitplan heeft in eerste instantie betrekking op de richtlijnen voor de bestaande gebouwen. De gemeentelijke welstandsnota vormt hiervoor reeds een belangrijk uitgangspunt. Aanvullend richt dit plan zich op de inrichting en vormgeving van het openbare gebied en buitenruimten rond de kern. Juist hier ligt een opgave om het kwaliteitsbeeld geleidelijk te versterken.

Uitwerking Mijndensedijk (blzn.45 en 46 van de nota).

De Mijndensedijk dient de bestaande waardevolle relatie met het weidse polderlandschap te behouden en de verstoorde relatie met de Vecht te verbeteren. De bestaande planvorming voor woonbebouwing ter plaatse van Mijndensedijk 53, 62, 34 en 36 zal geen afbreuk doen aan de relatie tussen de polder en de dijk.

In de huidige situatie is de kavel reeds in gebruik als boerenerf en wordt aan de polderzijde begrensd door omvangrijke agrarische bijgebouwen. De terug liggende voorgevelrooilijn en de éénlaagse bebouwing met kap conformeren zich goed aan de bestaande dijkstructuur, zonder op de voorgrond te treden. De westzijde tussen de dijk en de oever van de Vecht kent een nagenoeg gesloten bebouwingsbeeld. De overzijde heeft een open bebouwingsbeeld. Het gedeelte tussen het Zandpad en het gemaal van de Mijndense Wetering kenmerkt zich door een relatief groen beeld door de inrichting van de voortuinen van de aanliggende bebouwing. De Mijndensedijk kent hier een minder besloten karakter dan ten noorden van het gemaal. Het bebouwingslint aan de oostzijde wordt ten noorden van het gemaal dichter en de smallere oevers aan de westzijde zijn nagenoeg volledig in gebruik als privé-erf bij de woonschepen. De relatie met de Vecht is beperkt.

In het geval van vernieuwing dient te worden ingezet op de transparantie van de kavel en verbetering van de relatie met de Vecht vanaf de Mijndensedijk v.v. Conform de inrichtingseisen bij woningen dienen deze erfgrenzen met de Mijndensedijk te worden beschouwd als de voorzijde van het erf en derhalve dient een beperking te worden opgelegd in de maximale hoogte van de erfafscheiding van 1,00 meter. Dit bevordert de transparantie en het zicht op de Vecht. De recreatieve waarde van de Mijndensedijk en het Zandpad voor fietsers en voetgangers dient gewaarborgd te blijven. De twee ophaalbruggen – over de Vecht en de Nieuwe Wetering – zijn kenmerkend en beeldbepalend voor Nieuwersluis. Het streven is de bruggen in de oorspronkelijke staat te behouden. Het in onbruik geraakte brugwachtershuisje op de Vechtbrug dient - indien mogelijk - te worden geamoveerd of in beeldkwaliteit te worden verbeterd. Een meer passende bebouwing met aandacht voor het verleden en de beeldkwaliteit van het dorpsgezicht heeft de voorkeur.

Conclusie

Het beeldkwaliteitsplan Nieuwersluis vormde de basis voor dit bouwplan. In dat plan zijn de cultuurhistorisch waardevolle elementen beschreven en is richting gegeven aan het gemeentelijke beleid gericht op behoud en versterking van de beeldkwaliteit. Het bouwplan voldoet aan de uitgangspunten en randvoorwaarden, zoals deze zijn vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan.

2.3.2 Welstandsbeleid

De welstandsnota geeft met betrekking tot het beschermde dorpsgezicht aan dat een omgevingsvergunning streng zal worden getoetst op bestaande waarden. De waarde van het beschermd gezicht ligt onder andere in de historisch gegroeide en goed behouden samenhang tussen structuur en bebouwing. Er worden verder uitspraken gedaan over de ligging, massa, architectonische uitwerking, materiaal en kleurgebruik.

Het bouwplan zal om advies worden voorgelegd aan de welstandscommissie. Aan de door de commissie gemaakte opmerkingen zal worden voldaan.

Conclusie

Het bouwplan zal voldoen aan redelijke eisen van welstand.

2.3.3 Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is gericht op het beperken van de negatieve milieuaspecten in alle fasen van het bouwproces en het vergroten van de ecologische kwaliteiten van het leefgebied.

Concreet betekent dit het terugdringen van verspilling van grondstoffen, het verlengen van de levensduur, een flexibeler gebruik van woningen en het bevorderen van hergebruik van bouwmaterialen. Bij duurzaam bouwen wordt o.a. aandacht besteed aan waterhuishoudingsaspecten (bijv. afkoppeling hemelwaterafvoer), stedenbouwkundige structuur (bijv. oriëntatie van woningen op de zon) en bouwkundige maatregelen (isolatie, zonnecollectoren, materiaalgebruik). Ook het gebruik van niet logende bouwmaterialen valt onder de noemer duurzaam bouwen. Dit is van belang voor de waterkwaliteit.

Duurzaam bouwen dient als uitgangspunt bij nieuwbouwprojecten. Hierbij zullen de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen worden gehanteerd, o.a. om de doelstelling van het Klimaatbeleid te halen met betrekking tot een verlaging van 4% à 8% van de EPC-waarde.

Duurzaamheid en duurzaam bouwen heeft de gemeente hoog in het vaandel staan. De mogelijkheden voor duurzaam bouwen dienen bij elke project gezien worden. Eén van de mogelijkheden om hieraan invulling te geven is het gebruik van GPR-Gebouw. GPR-Gebouw is een manier om duurzaam bouwen te concretiseren en doet dit door een rapportcijfer te geven op een vijftal thema's te weten: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Hierbij geldt, hoe hoger het cijfer, hoe duurzamer het gebouw. Door GPR-Gebouw in te vullen wordt meer nagedacht over duurzaamheid tijdens het ontwerpen en (ver)bouwen van gebouwen. De gemeente hanteert als uitgangspunt een score van tenminste 7 voor alle thema's volgens de meest recente versie van GPR-gebouw. De gemeente stelt voor dit project ook een subcentie beschikbaar.

Conclusie

De uitvoering van de woningbouw zal plaatsvinden overeenkomstig de eisen die zijn gesteld in het Bouwbesluit. Bij uitwerking van het bouwplan wordt rekening gehouden met de door de gemeente gehanteerde beleidsuitgangspunten op het gebied van Duurzaam Bouwen.

2.4 Conclusie

Het planinitiatief voldoet aan het geschetste rijksbeleid, omdat de mogelijkheden worden benut om de kwaliteit en vitaliteit van de bebouwingseenclave te verbeteren. Ten behoeve hiervan heeft het rijk aan de provincies gevraagd om een planologisch kader op te stellen voor het thema bebouwing in het buitengebied. Onderhavig plan is in overeenstemming met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, omdat met deze ontwikkeling verder geen rijksbelangen zijn gemoeid.

In de provinciale Structuurvisie is het gebied buiten de zogenaamde rode contour gelegen, doch binnen een bebouwingseenclave c.a. bebouwingsslint. De planopzet is zodanig gekozen dat verrommeling van het waardevol bebouwingsslint wordt tegengegaan. Het bouwplan sluit aan bij zowel de landschappelijke kernkwaliteiten van het gebied als bij de bebouwingstypologie langs de Vecht. Voldaan wordt aan de uitgangspunten en randvoorwaarden, zoals is vastgelegd in de Ruimtelijke Verordening. Mitsdien is dit bouwplan in overeenstemming met de provinciale belangen.

De planontwikkeling past eveneens binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid, omdat voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd. Het oprichten van de gevraagde woningbouw is mitsdien in overeenstemming met het gemeentelijke beleid. De woningen worden op een landschappelijke wijze ingepast. Er is bijzondere aandacht voor het herstel van landschappelijke waarden.

3. Beschrijving plangebied

3.1 Ruimtelijke en functionele beschrijving plangebied en (directe) omgeving

Nieuwersluis is ontstaan doordat er een sluis in de Vecht werd aangelegd om de verbinding tussen Vecht en Angstel op hoog niveau te houden. Het dorpsbeeld van Nieuwersluis wordt gekenmerkt door de karakteristieke brug over de Vecht en de door koning Willem III gestichte kazerne. Deze kazerne heeft gefunctioneerd als een militaire gevangenis en disciplinair depot voor dienstweigeraars en is nu in gebruik als een penitentiaire inrichting. Verder is Fort Nieuwersluis, onderdeel van de Hollandse Waterlinie, een markant punt in het dorp.

De oude kern is gegroeid om de schutsluis, gebouwd tussen de Nieuwe Wetering en de Vecht. Langs de smalle Rijksstraatweg bevindt zich kleinschalige bebouwing in één of twee bouwlagen met kap. Het bebouwingsbeeld is gevarieerd en pandsgewijs opgebouwd.

Het bebouwingsbeeld aan de oostoever heeft vooral aan de zuidzijde een open karakter en wordt gekenmerkt door enkele forse losse gebouwen in het groen, zoals de huidige penitentiaire inrichting Nieuwersluis en een aantal (voormalige) agrarische gebouwen. Ten noorden van Nieuwersluis wordt het bebouwingsbeeld meer besloten door een aaneensluitende lintbebouwing aan de Mijndensedijk langs de Vechoever.

De bebouwing aan de Mijndensedijk wordt aan de Vechtzijde gekenmerkt door vrijstaande en in woonblokken geschakelde houten woonhuizen. De woonblokken zijn voormalige dienstwoningen van de kazerne. De panden bestaan uit één bouwlaag met kap, die haaks of parallel met de nok aan de dijk zijn gesitueerd. Het bebouwingslint is in de loop van de 20^e eeuw sterk verdicht met bakstenen woningen in één laag met een kap. Het garagebedrijf aan de Mijndensedijk springt met kleurgebruik en uitstalling er in het oog, wat geen positieve uitstraling op de beeldkwaliteit heeft.

Het plangebied zelf bevindt zich aan het einde van het besloten lint van rijenwoningen en vrijstaande woningen. In de onderstaande luchtfoto is het plangebied in zijn omgeving aangeduid.



Plangebied in zijn omgeving.

Nieuwersluis in haar omgeving

De gemeente Stichtse Vecht, waaronder Nieuwersluis valt, ligt binnen het Groene Hart. De gemeente vormt door haar ligging een vitaal onderdeel van het Groene Hart binnen de

Deltametropool. Het Groene Hart speelt een belangrijke rol in het beleid dat erop gericht is om enerzijds de internationale concurrentiepositie te versterken en anderzijds het milieu en de leefbaarheid veilig te stellen.



De penitentiare inrichting Nieuwersluis.



Voormalige dienstwoningen van de kazerne.

3.2 Bestaande situatie

Ruimtelijke en functionele structuur

De huidige functie van het (voormalige) garagebedrijf bestaat al vele jaren (ca. 60 jaar) op deze locatie. De ad hoc gebouwen zijn van slechte kwaliteit en passen geheel niet in de mooie landelijke omgeving (beschermde dorpsgezicht). Afgezien van het detonerend karakter van bebouwing en uitstraling van tientallen auto's op het terrein is de belasting van bezoek van klanten en leveranciers een zware belasting voor de omgeving (alleen bestemmingsverkeer). Door het jarenlange gebruik is met name in het verleden veel vervuiling opgetreden, de grond is ernstig verontreinigd en moet worden gesaneerd.



Planlocatie gezien vanaf de Mijndensedijk.



Achterzijde planlocatie, gezien vanaf de Vecht.

3.3 Nieuwe situatie

De bedrijvenfunctie op het onderhavige perceel komt te vervallen. In de plaats hiervan worden op het perceel vijf levensloop geschikte appartementen gerealiseerd, waarbij aansluiting is gezocht met de omliggende woonbebouwing. De ruimtelijke en landschappelijke inpassing wordt hieronder beschreven.

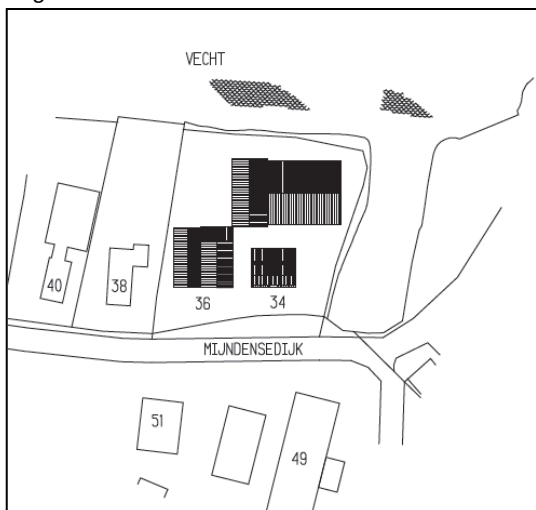
Het perceel vormt de uiterste begrenzing van het beschermd dorpsgezicht Nieuwersluis ten oosten van de Vecht. Het opmerkelijke van dit beschermd dorpsgezicht is dat juist een deel van het open landschap om het voormalige fort mee beschermd is. Dat heeft te maken met de waardering voor het schootsveld dat de ruimte om een fort kenmerkte, zoals dat in de Wet op de Verboden Kringen uit 1853 was vastgelegd. Geheel vrij was dat schootsveld, zeker aan de uitvalswegen niet. Maar nieuwe gebouwen moesten in hout worden uitgevoerd, waardoor eenvoudig te amoveren bebouwing ontstond. Voorbeelden van dergelijke houten bebouwing zijn juist aan de Mijsdensedijk nog bewaard gebleven. Ook op het huidige perceel staat naast allerhande loodsen een houten woning die als gevolg van de kringenwet in hout is uitgevoerd. Dit gebouwtje is technisch echter in een deplorabele staat en kan niet in het nieuwe plan worden opgenomen.

Het perceel is thans aan de Mijndensedijk vrijwel geheel dicht gebouwd - de bebouwing blokkeert elk doorzicht naar de Vecht. In het nieuwe complex wordt een compactere massa gecreëerd, waardoor er wel zicht naar de Vecht zal zijn. Het grondplan is behalve enige verlevendigende uitbouwen dan ook grofweg vierkant. Omdat de omringende bebouwing grotendeels is uitgevoerd als één laag met kap is er voor gekozen ook Mijndensedijk 34-36 grotendeels als één laag met kap uit te voeren. Het gevolg van deze keuze is wel dat het complex omvangrijker wordt. Het alternatief van twee volle lagen met kap zou een kleinere 'footprint' geven, maar een minder passende massavorm. Om de schaal van het complex goed te laten aansluiten bij de naastgelegen bebouwing en meer bepaald een rijtje woningen iets naar het zuidwesten, is gekozen voor verbijzonderingen die passen bij de architectuur, die teruggrijpt de midden 19^{de}-eeuwse voorbeelden. De massa is geleed door risalieten van bescheiden omvang, door subtiële hoogteverschillen en verschillen in (kroon)lijsten en dakvormen. Daarnaast zijn er de middelen gebruikt die in de harmonische achttiende- en negentiende-eeuwse architectuur voorkomen. Dat zijn onder andere kleine verhogingen bij een ingangspartij, dakkapellen met passende detaillering, erkers en balkons op open veranda's.

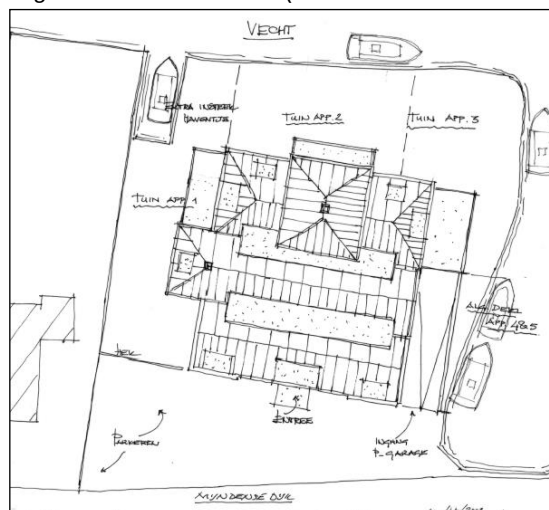
De gevels zijn aan de zijde van de Mijndensedijk uitgevoerd in houten rabatdelen. Dit materiaalgebruik sluit aan bij de naastliggende 19e-eeuwse architectuur. Ook de zijgevels zijn in hout uitgevoerd. Aan de zijde van de Vecht gaat het materiaalgebruik over naar metselwerk in Vechtformaat met toepassing van een kruisverband. De overgang tussen hout en steen wordt nog eens verzacht door het aanbrengen van houten veranda's en erkers. Juist door dit afwijkende materiaalgebruik, wordt de schaal van het complex beheersbaar gemaakt. Verder sluit dit beeld aan bij de dorpsbeelden van plaatsen als Nieuwersluis, Loenen en Vreeland, waar afwisseling van baksteen, stuc en hout het straatbeeld verlevendigt.

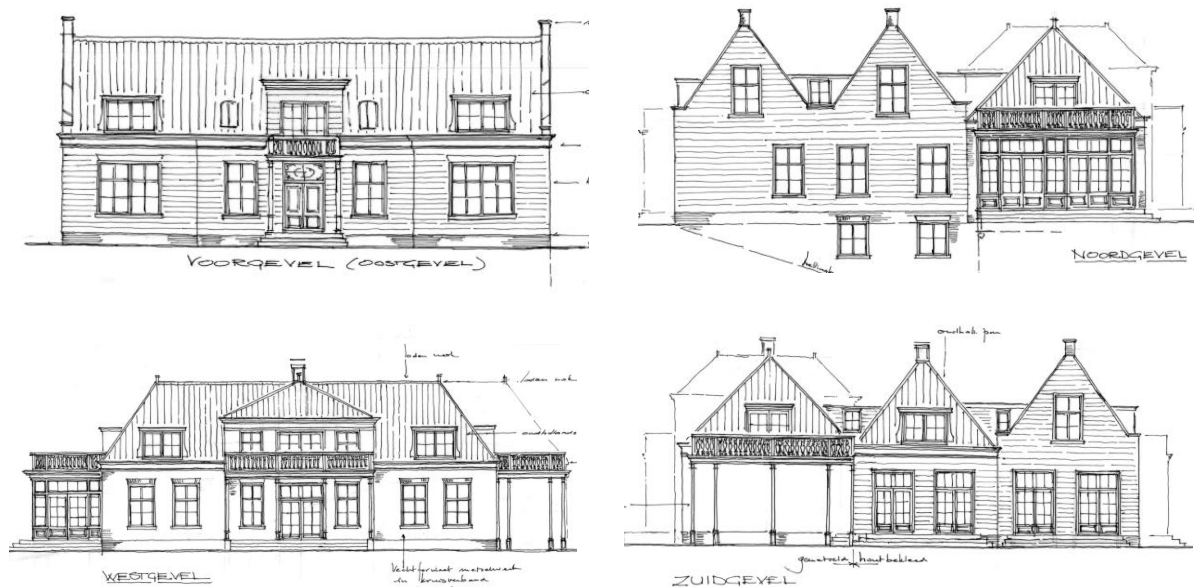
Een situatietekening van de bestaande en nieuwe toestand is opgenomen in figuur 4 en 5. Voorts zijn enkele aanzichttekeningen opgenomen. Voor meer informatie wordt verwezen naar de bij de aanvraag omgevingsvergunning behorende bouwtekeningen.

Figuur 4: Bestaande situatie.



Figuur 5: Nieuwe situatie (niet dezelfde schaal als fig. 4).





Aanzichttekeningen nieuwbouwontwikkeling.

3.4 Mobiliteit en parkeren

Verkeer

Het perceel is ten oosten van de Vecht gelegen. Deze weg is een buurtontsluitingsweg voor alleen de bewoners. Naast bestemmingsverkeer rijdt hier veel recreatief (fiets-)verkeer richting Loenen en Loosdrecht. Via de noordelijk gelegen de brug over de Vecht begeeft men zich over de provinciale weg N402 in zuidelijke richting naar Utrecht en Maarssen. In noordelijke richting rijdt men naar Loenen. Deze provinciale weg sluit aan op rijksweg A2 (Amsterdam-Utrecht).

Nieuwersluis is eveneens bereikbaar met het openbaar vervoer. Zo is er aan de Rijksstraatweg een bushalte met een rechtstreekse verbinding naar Utrecht Centraal Station en Amsterdam Zuid-Oost (lijn 120) en Utrecht Centraal Station en Loenen aan de Vecht (lijn 435).



Het begin van de Mijndensedijk.



De weg ter hoogte van de planlocatie.

Parkeren

Voor de vijf appartementen worden overeenkomstig de ASVV 2012 (koop, etage, duur) minimaal 2,1 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd (gemiddelde rest in bebouwde kom, niet stedelijk). Uitgaande van vijf appartementen zijn 10,5 parkeerplaatsen benodigd. Hiervan worden er 11 gerealiseerd in de parkeergarage. Daarnaast wordt op het voorterrein nog voorzien in de aanleg van enkele parkeerplaatsen, zodat voldaan kan worden aan de gestelde parkeernorm.

4. Milieu, archeologie, landschap en natuur

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die een rol spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit plan. Deze worden in dit hoofdstuk toegelicht voor zover deze relevant zijn voor het planologisch mogelijk maken van vijf appartementen.

4.1 Milieu

De te behandelen thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor de ontwikkeling van de locatie zijn M.E.R., milieuzonering, geluid, bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

4.1.1 M.E.R.

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Omdat dit project wordt genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2, stedelijk ontwikkelingsproject), maar de omvang onder de drempelwaarde van 2.000 woningen ligt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling, die onderdeel moet zijn van deze ruimtelijke onderbouwing.

Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage 1994. In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven.

Plan/besluit

Deze aanvraag omgevingsvergunning voorziet in het oprichten van 5 woningen. De verkaveling is zodanig dat het dorpse karakter in het bebouwingslint wordt gerespecteerd. De planontwikkeling zit qua omvang ruim onder de grens voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Zoals de hieronder beschreven milieuparagrafen en -onderzoeken aantonen heeft de aanvraag omgevingsvergunning ook om andere redenen dan de omvang (zoals bijvoorbeeld de aard van de ontwikkeling of een ligging nabij een gevoelig gebied) geen significante nadelige gevolgen voor het milieu.

Conclusie

Deze aanvraag omgevingsvergunning is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, en dus ook niet m.e.r.-plichtig.

4.1.2 Milieuzonering

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Tengevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (VNG, 2009).

De richtafstanden in *Bedrijven en Milieuzonering* gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld met de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven. De Mijndensedijk kan worden beschouwd als een rustig buitengebied. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 4.1 vermeld.

Tabel 4.1: Richtafstanden en omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

Met behulp van het inrichtingenbestand is geïnventariseerd welke bedrijven relevant kunnen zijn voor de geplande woningbouw. Voor het bepalen van de milieuzones is uitgegaan van de afstandsnormen op basis van de VNG-richtlijn. Voor het oprichten van deze woningbouwontwikkeling zijn de volgende nabijgelegen bedrijfsmatige (agrarische) activiteiten relevant:

Tabel 4.2: overzicht bestaande bedrijven in directe omgeving plangebied.

Bedrijf	Adres	Richtafstand tot rustig buitengebied	Richtafstand tot gemengd gebied	Opmerking
Gemaal van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (milieucategorie 2)	Gemaal Mijnden	30 m	10 m	De afstand tot het plangebied is meer dan 80 m, zodat er vanuit milieuzonering geen beperkingen zijn.
Agrarisch bedrijf (milieucategorie 3.2)	Mijndensedijk 49	100 m ^{Noot 2}	50 m	De afstand tussen het emissiepunt van de stal en het plangebied is meer dan 50 m.

Het veehouderijbedrijf aan de Mijndensedijk 49 valt onder milieucategorie 3.2. Hiervoor is het Besluit landbouw milieubeheer van toepassing (zie hierna). Voor het overige zijn er geen milieubelastende activiteiten in de directe omgeving ten opzichte van de woningbouwontwikkeling.

Wet geurhinder en veehouderij

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (afgekort Wgv) gelden er voor veehouderijbedrijven afstanden die in het kader van de milieuvergunningverlening moeten worden aangehouden tussen een veehouderij en woningen c.q. overige geurgevoelige functies. Niet vergunningplichtige bedrijven dienen te voldoen aan het bepaalde in het Activiteitenbesluit. Voor een woning buiten de bebouwde kom tot een veehouderij geldt in beide gevallen een afstand van 50 meter. De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke orderingsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat. Tevens moet beoordeeld worden of het bedrijf niet onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

Activiteitenbesluit

Het Activiteitenbesluit is van toepassing op o.a. veehouderijbedrijven waar niet meer dan 200 stuks melndrundervee worden gehouden en opslagen van vaste mest. Het Activiteitenbesluit bevat voorwaarden die bepalen of een inrichting wel of niet onder het Besluit valt. Deze voorwaarden hebben onder andere betrekking op het aantal dieren, de afstand tot een kwetsbaar gebied, de

² Afstand op grond van Wet geurhinder en veehouderij voor woningen binnen de bebouwde kom.

afstand tot gevoelige objecten en de aard en capaciteit van stoffen die worden op- en overgeslagen. Indien niet aan de minimale afstanden wordt voldaan, is het bedrijf Wm-vergunningplichtig. De minimale afstanden zijn weergegeven in tabel 4.3. Naast de in de tabel genoemde afstanden gelden minimale afstanden tot opslagen van mest, afgedragen gewassen en dergelijke.

Tabel 4.3 Minimale afstanden landbouwbedrijven

	inrichting waar landbouwhuisdieren worden gehouden	inrichting waar geen landbouwhuisdieren worden gehouden
minimumafstand binnen de bebouwde kom	100 m	50 m
minimumafstand buiten de bebouwde kom	50 m	25 m

Bij het toelaten van nieuwe gevoelige functies en de nieuwbouw of uitbreiding van agrarische bedrijven dient rekening te worden gehouden met (afstands)normen ten aanzien van landbouwbedrijven. Op grond hiervan dient een afstandsnorm van 100 meter te worden aangehouden, omdat het plangebied binnen de bebouwde kom ligt. De afstand kan met 50 meter worden verminderd, wanneer de gemeente een Geurverordening vaststelt op basis van de Wet geurhinder en veehouderij (afgekort Wgv).

Geurverordening gemeente Loenen

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Loenen heeft op 20 april 2010 de verordening Lokaal geurbeleid landelijk gebied Loenen vastgesteld. Deze verordening is bedoeld om knelpunten die zijn ontstaan door de inwerkingtreding van het Besluit landbouw milieubeheer (later vervangen door Activiteitenbesluit milieubeheer) en van de Wet geurhinder en veehouderij en die botsen met het ruimtelijke beleid van de gemeente waar mogelijk op te heffen. Met deze verordening wil de gemeente ruimte bieden aan bestaande melkveehouderijbedrijven, cultuurhistorische waardevolle gebouwen behouden en nieuwe ontwikkelingen aan de rand van de bebouwde kom mogelijk te maken. In de hierbij behorende notitie is onderhavig bouwplanontwikkeling specifiek als voorbeeld genoemd.

In de Geurverordening is het mogelijk gemaakt om de vaste afstanden te verkleinen om gewenste ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Daarbij geldt binnen de bebouwde kom een minimale afstand van 50 meter en buiten de bebouwde kom een minimale afstand van 25 meter. De laatstgenoemde afstand van 25 m geldt alleen voor bestaande bedrijven. Voor nieuwe bedrijven blijft de in de Wgv genoemde afstand van 50 m van kracht.

Toetsing bouwplan aan Geurverordening

De nieuw te bouwen appartementen vormen voor het agrarische bedrijf geen beperkingen, omdat de afstand tussen de nieuwe milieugevoelige functies en de dichtstbij gelegen emissiepunten van het agrarisch bedrijf meer dan 50 meter bedraagt. Doordat de afstand van het Activiteitenbesluit niet meer wordt gehaald wordt de veehouderij wel vergunningplichtig. De betrokken agrariër heeft hiervoor inmiddels een omgevingsvergunning voor de activiteit milieu verkregen.

Met inachtneming van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat ondanks de kortere afstanden in deze situatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit wordt onderschreven in het deeladvies 'Geursituatie Mijndensedijk 34 - 36' van de milieudienst Noord-West Utrecht van 3 december 2009.

Conclusie

Vanuit milieuzonering bestaan er geen bezwaren tegen dit bouwplan.

4.1.3 Geluid

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben een zone. Dit is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden.

De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is

gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend langs een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk. De relevante weg in de directe omgeving van het plangebied is de Mijndensedijk (buitenstedelijk gebied). Op deze weg is ter plaatse de maximum snelheid 60 km/h. De weg heeft een zonebreedte van 250 meter. Behalve de geluidszone van de Mijndensedijk is de nieuwbouwlocatie ook gelegen in de geluidszone van de Rijksstraatweg. Door de grote afstand hiervan (180 meter) is deze echter akoestisch niet relevant en verder niet in de berekening meegenomen.

In deze situatie is sprake van bestaande wegen en nieuwe woningen. De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen bedraagt (inclusief aftrek) 48 (dB) L_{den} met een maximale ontheffingswaarde van 53 (dB) L_{den} . Indien de gemeten belasting genoemde waarde overschrijdt, dient in eerste instantie onderzocht te worden of maatregelen mogelijk zijn die de geluidsbelasting verlagen tot de voorkeursgrenswaarde of minder.

In verband met het vorenstaande is in opdracht van de gemeente Loenen een akoestisch onderzoek uitgevoerd door de Milieudienst (rapport van 17 november 2008, bijlage 1). Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat ten gevolge van wegverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde van 48 (dB) L_{den} niet wordt overschreden. In casu is het hoogst berekende geluidsniveau 47 dB (inclusief aftrek artikel 110g van de Wet geluidhinder).

Conclusie

Vanuit oogpunt van geluid bestaan er geen beperkingen tegen dit bouwplan.

4.1.4 Bodem

De locatie waar autobedrijf Spijker was gevestigd is bij de provincie Utrecht bekend onder UT-code 0329/00040, vanwege een bodemonderzoek dat is uitgevoerd in 1997 in het kader van de Stichting Uitvoering Bodemsanering Alovering Tankstation (SUBAT). Hierbij werd een bodemverontreiniging aangetroffen. In de periode 1998-1999 is er een bodemsanering uitgevoerd. Het evaluatierapport, waarin de resultaten van de sanering zijn beschreven is in 2000 door de provincie Utrecht goedgekeurd. Er is een bodemdossier van deze locatie aanwezig (bodemdossier nr. 1880).

In verband met de voorgenomen nieuwbouw op de locatie is een nieuw verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd door Grondslag Milieukundig Adviesbureau B.V. (rapport 6082/RO van 23 januari 2003) om te kunnen nagaan of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de vastgestelde gehalten aan zware metalen, PAK's en minerale olie (in grond en grondwater boven interventiewaarde) en het volume van verontreiniging in grond (meer dan 25 m³) zodanig zijn dat de verontreiniging wordt beschouwd als 'een geval van ernstige bodemverontreiniging'. Derhalve is er volgens de Wet bodembescherming (Wbb) sprake van een saneringsnoodzaak. Aanbevolen wordt om de sanering uit te voeren bij een volledige herinrichting van de locatie, waarbij de bestaande opstallen worden verwijderd.

Als vervolg hierop is een saneringsplan opgesteld door Grondslag Milieukundig Adviesbureau B.V. (rapport 6082 – Saneringsplan van 23 november 2011, bijlage 2). De sanering heeft betrekking op een bodemverontreiniging met minerale olie in grond en grondwater, een verontreinigde voormalige waterbodem met zware metalen, PAK en minerale olie en een verontreinigde ophooglaag (asbest) ter plaatse van het terrein waar het autobedrijf was gevestigd.

Het saneringsplan is ter goedkeuring overlegd aan het bevoegd gezag (Gedeputeerde Staten van Utrecht). Gedeputeerde Staten van Utrecht hebben bij brief van 20 maart 2012 ingestemd met het saneringsplan (bijlage 3). De sanering is erop gericht dat de gronden hierna geschikt zijn voor woondoeleinden op basis waarvan omgevingsvergunning kan worden verleend. Nadien heeft Grondslag B.V. een melding gedaan van een afwijking op het deelsaneringsplan. Het bevoegd gezag (RUD Utrecht namens Gedeputeerde Staten van Utrecht) hebben wij besluit van 5 april 2016 ingestemd met de ingediende afwijking (bijlage 4).

Na uitvoering van de bodemsanering zal een evaluatierapport opgesteld, dat ter goedkeuring aan het bevoegd gezag is voorgelegd.

Conclusie

Er zullen geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot

de voorgenomen activiteiten op het onderhavige perceel, nadat een bodemsanering is uitgevoerd overeenkomstig het goedgekeurde saneringsplan. Het evaluatierapport zal te zijner tijd aan het bevoegde gezag ter goedkeuring worden voorgelegd.

4.1.5 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen).

In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet. In tabel 4.4 is een overzicht gegeven van de grenswaarden.

Tabel 4.4: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer

Stof	Toetsing norm	Grenswaarden	geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)			
	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
Fijn stof (PM ₁₀)*			
	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

* Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wet milieubeheer behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

De *Wet luchtkwaliteit* (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen *niet in betekenende mate* (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Verder is er met deze wijziging een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit opgesteld.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (afgekort NSL) is de kern van de Wet luchtkwaliteit. Doel van het NSL is:

- Negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren door tijdig aan de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit te voldoen.

Het NSL is een bundeling van de regionale actieprogramma's en de Rijksmaatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het NSL bevat enerzijds maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren en anderzijds ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren. Het NSL brengt deze twee aspecten in evenwicht. Het Rijk coördineert het nationale programma. Het Rijk maakt met provincies en gemeenten afspraken over toetsbare resultaten; in de gebieden moeten de normen voor luchtkwaliteit stap voor stap dichterbij komen. De overheden kunnen op die resultaten worden afgerekend. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en Ministeriële Regelingen (mr) die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking zijn getreden, waaronder de AMvB en Ministeriële Regeling niet in betekenende mate (afgekort NIBM).

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO₂ en /of PM₁₀ jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ en/of PM₁₀). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

De AMvB en Regeling “niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. Het betreft onder andere de onderstaande gevallen, waarbij een project als NIBM wordt beschouwd:

- *Woningbouw*: ≤ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- *Kantoorlocaties*: ≤ 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- *Woningbouw en kantoorlocaties*: $0,0008 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000012 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 \leq 1,2$ bij één ontsluitingsweg en $0,0004 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000006 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 \leq 1,2$ bij één ontsluitingsweg.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Tevens is in artikel 5 van het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Project is NIBM

Het plan omvat alleen de nieuwbouw van vijf woningen. Door de omvang van dit project is dit een project niet in betekenende mate, omdat sprake is van een woningbouwlocatie, die netto niet meer dan 1.500 woningen omvat.

Conclusie

De vijf op te richten woningen vallen onder de noemer “kleine projecten”, zodat voor deze planontwikkeling een luchtonderzoek achterwege kan blijven. Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.1.6 Externe Veiligheid

Wettelijk kader

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen

overschrijding van de norm veroorzaakt.

Transport gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de transportas dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

Transport over water

Het Rijk werkt aan de invoering van het Basisnet. Met de invoering van het Basisnet beoogt het Rijk een evenwicht tot stand te brengen tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid. Het definitief ontwerp van het Basisnet Water is reeds aangeboden aan de Tweede Kamer. Hiermee is het gebruik van de risicoatlas niet langer bruikbaar. In het Basisnet Water is de Vecht als groene vaarweg aangemerkt. Dit betekent dat er geen beperkingen zijn. Evenmin geldt voor groene vaarwegen een plasbrandaandachtsgebied (veiligheidszone) voor kwetsbare bestemmingen. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Transport over spoor

Er ligt in de omgeving van het plangebied geen spoorbaan, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Wegtransport

Er ligt in de omgeving van het plangebied geen rijksweg of provinciale weg met een route gevaarlijke stoffen, zodat deze bouwplanontwikkeling geen belemmering vormt.

Transport per buisleiding

Voor zoneringsafstanden van hogedruk gasleidingen geldt vanaf 1 januari 2011 het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen. Er dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in de AMvB. Er ligt in de directe nabijheid van het plangebied geen hoge druk aardgasleiding waarvoor een PR contour en/of GR geldt (zie figuur 6). Er zijn voor wat betreft het transport door buisleidingen derhalve geen beperkingen voor de ontwikkeling.

Inrichtingen

Binnen de 10-6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de EV relevante inrichtingen dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld. In de nabijheid van het perceel zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd. Voorts zijn er in de omgeving van dit bouwplan geen propaantanks bekend in het bedrijvenbestand van de Milieudienst, zodat het GR hier geen belemmering vormt.

Risicokaart Utrecht

De risicokaart Utrecht geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op de risicokaart (zie figuur 6) zijn in de directe omgeving van de planlocatie geen risicovolle bedrijven en/of activiteiten vermeld.



Figuur 6: Uitsnede Risicokaart Utrecht.

Conclusie

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Vanuit spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen en inrichtingen gelden geen beperkingen voor het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat de norm voor het PR bij realisatie van dit bouwplan niet wordt overschreden en derhalve geen beperkingen oplegt. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) staat de realisatie van dit bouwplan dan ook niet in de weg.

4.2 Water

De locatie ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. De uitvoerende taken worden verricht door Waternet. Het schap is in dit gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk specifiek bouwproject wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bebouwing op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de watertoets uit.

Het hoogheemraadschap stimuleert het afkoppelen van verharde oppervlakken. Dit draagt bij aan de doelstellingen zoals die zijn gesteld in het Waterbeheer 21^{ste} eeuw (vasthouden – bergen – afvoeren). Voor het afkoppelen van wegen en overig verhard oppervlak hanteert het waterschap de 'Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken' van de Werkgroep Riolerings West-Nederland als richtlijn. Bij het afkoppelen van schoon hemelwater van dakoppervlakken en bij (nieuw)-bouwactiviteiten wordt gewezen op de uitgangspunten in de Nationale Pakketten Duurzame Stedenbouw en Duurzaam Bouwen. Volgens deze uitgangspunten dient de toepassing van uitloogbare bouwmaterialen – zoals koper, zink en lood – voor dakbedekking, gevelbekleding, regenwaterafvoer, drinkwaterleidingen of straatmeubilair te worden voorkomen, zodat minder verontreinigende stoffen in het watersysteem terechtkomen.

Op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap dient 10 % van het verhard oppervlak te worden gecompenseerd met water, wanneer de verharding met meer dan 500 m² toeneemt ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. Het realiseren van watercompensatie is hier niet nodig, omdat het verhard oppervlak zelfs wordt verminderd ten opzichte van de bestaande situatie. In casu neemt het verhard oppervlak met ongeveer 555 m² af. De opgaven zijn in tabel 4.5 weergegeven.

Tabel 4.5: Wateropgave.

Omschrijving	Bestaand in m ²	Totaal m ² bestaand	Nieuw in m ²	Totaal m ² nieuw
<u>bebouwd</u>				
garagebedrijf	592			
5 woningen			562	
Subtotaal	592		562	
<u>Onbebouwd</u>				
Verharding (bestaand)	655			
Wegen en parkeren (nieuw)			130	
subtotaal	655		130	
<i>Subtotaal verhard</i>		1.247		692
<u>Onbebouwd verhard</u>				
groen/ tuin	465		1.020	
Water				
subtotaal	465		1.020	
<i>Subtotaal onverhard</i>		465		1.020
Totaal oppervlakte		1.712		1.712

De Mijndensedijk is een waterkeringsgebied. Op de plankaart van het bestemmingsplan is dit met een dubbelbestemming aangeduid. Het bouwplan zelf ligt echter buiten de waterkering, zodat een keurvergunning niet noodzakelijk is. De nieuwbouw zal op de gemeentelijke riolering worden aangesloten. Het schoon water wordt rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd. De dakbedekking van de appartementen zal bestaan uit oud Hollandse dakpannen. Geen gebruik zal worden gemaakt van uitloogbare materialen.

In het kader van de verplichte watertoets zal het bouwplan om advies worden voorgelegd aan Waternet (namens het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht). Aan de door het Hoogheemraadschap te stellen voorwaarden zal worden voldaan. Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er daarom geen bezwaren tegen het bouwplan.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen dit bouwplan.

4.3 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten

Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

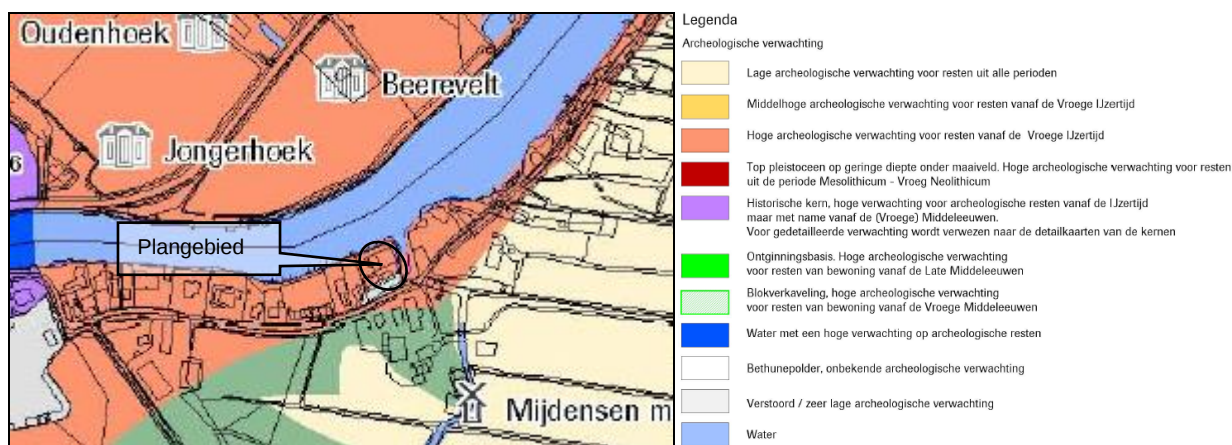
In het verdrag van Malta wordt gesteld dat de archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd door inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg per 1 september 2007. Door artikel 38a van de gewijzigde Monumentenwet 1988 worden gemeenten thans verplicht om bij het vaststellen van onder andere ruimtelijke onderbouwingen archeologisch (voor)onderzoek te verrichten.

De voormalige gemeente Loenen heeft samen met Abcoude, Breukelen en Maarssen archeologische kaarten laten maken (2010). In deze kaarten staat waar de kans het grootst is om archeologisch materiaal te vinden. Belangrijk is de archeologische beleidskaart. Daarin staat, gelet op archeologische waarden, wanneer wel of niet onderzoek moet worden uitgevoerd en waar de grenzen liggen waarbij dat wel of niet moet.

Voor het Vechtplassengebied zijn op de kaart komgebieden en een aantal ontginningsassen aangegeven. Hierlangs is in de richting van de ontginning een bufferzone gelegd van 50 meter, gemeten vanaf het midden van de weg. Voor deze breedte is gekozen, omdat middeleeuwse agrarische bebouwing zich doorgaans direct aan de ontginningsassen bevond en de boerderijen en schuren meestal niet dieper dan enkele tientallen meters. De ontginningsgrenzen hebben een hoge archeologische verwachting voor resten vanaf de middeleeuwen. De komgebieden boden tot aan hun ontginning over het algemeen weinig mogelijkheden voor bewoning. Het komgebied heeft, met uitzondering van de oude woonkernen, ontginningsassen en pleistocene opduikingen, een lage verwachting voor het aantreffen van resten van bewoning. Het plangebied is hierin aangeduid als 'Hoge archeologische verwachting voor resten vanaf de Vroege IJzertijd'. Een strook langs de weg de heeft aanduiding 'Verstoord, zeer lage archeologische verwachting' gekregen (zie figuur 7).



Figuur 7: Uitsnede archeologische verwachtingskaart Abcoude, Breukelen, Loenen en Maarssen.

De archeologische verwachting van het plangebied dient evenwel afhankelijk te worden gesteld van de verstoring van de bodem. In dit verband wordt opgemerkt dat op het overgrote deel van het plangebied sprake is van een ernstige bodemverontreiniging met zware metalen, PAK en minerale olie. Om woningbouw mogelijk te maken dient deze verontreiniging tot een diepte van 2 meter te worden verwijderd (zie ook hoofdstuk 4.1.4). Op deze planlocatie wordt weinig tot geen archeologie verwacht. Niettemin is onderzoek naar archeologie uitgevoerd.

4.3.1 Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek archeologie

Het archeologisch bureauonderzoek is uitgevoerd door IDDS te Noordwijk (rapport van 12 mei 2016, projectnummer 47720116, bijlage 5). Uit de onderzoeksresultaten is het navolgende gebleken (overgenomen uit rapport).

Resultaten bureauonderzoek

De bovenzijde van de keldervloer zal komen te liggen op 3,20 m –peil (ca. 3,20 m –mv). De onderzijde van de keldervloer en de benodigde graafwerkzaamheden zullen dus nog enkele decimeters dieper reiken. De kans bestaat dat eventueel aanwezige archeologische waarden hierdoor verstoord dan wel vernietigd zullen worden.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied is gelegen op een rivier-inversierug van het Vecht-Angstel systeem, dat bestaat vanaf ongeveer 900 voor Chr. Op basis hiervan kunnen in het plangebied meerdere archeologische niveaus voorkomen. Het diepste niveau betreft

pleistocene afzettingen in de vorm van dekzand. Ten zuiden van het plangebied zijn deze aangetroffen op een diepte van ongeveer 6 m –mv. Op dit niveau kunnen archeologische resten vanaf het Laat Paleolithicum tot aan het ontstaan van het veengebied, ongeveer in de Bronstijd, worden verwacht. Het kan gaan om resten van kleinschalige kampementen zoals haardplaatsen of vuursteenconcentraties. Op het dekzand kan, afhankelijk van mogelijke latere erosie, een veenpakket voorkomen. Het veengebied was over het algemeen ongunstig voor bewoning. Het veenpakket kan worden bedekt door komafzettingen, afgezet vanaf het ontstaan van het Vecht-Angstel systeem rond 900 voor Chr. Vermoedelijk heeft dit systeem oorspronkelijk wat verder ten noorden van het plangebied gelegen. Ook komafzettingen zijn ongunstig voor bewoning. In de loop van de tijd is de rivier naar het zuiden verschoven en kon in het plangebied een rivier-inversierug ontstaan. Op deze rug geldt een hoge verwachting voor archeologische resten vanaf het ontstaan ervan. Deze hoge verwachting geldt met name voor het centrale deel van het plangebied, dat waarschijnlijk niet verstoord is door saneringen of voormalige watergangen. Er wordt geadviseerd om de bodemopbouw en de intactheid daarvan te controleren middels een booronderzoek. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd, nadat de bodemsanering heeft plaatsgevonden.

Cultuurhistorie

Cultuurhistorisch maakt de planlocatie deel uit van het uitgestrekte Hollands-Utrechtse veengebied in het nationale landschap Het Groene Hart en de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Omdat er in het plangebied al de nodige verstoringen hebben plaatsgevonden buiten een ontginningsas valt tast deze aanvraag omgevingsvergunning de cultuurhistorische en landschappelijke waarden niet aan.

Monumenten

Nieuwersluis is een beschermd stads- of dorpsgezicht. Hoewel met name het voorste gebouwtje als karakteristiek is aangemerkt is deze niet opgenomen op de Monumenten Inventarisatielijst van de provincie Utrecht (de zogenaamde MIP lijst).³ Evenmin zijn deze gebouwen als rijksmonument aangewezen.

Conclusie

De bodemopbouw en de intactheid daarvan zal worden gecontroleerd middels een booronderzoek, nadat bodemsanering heeft plaatsgevonden. Met inachtneming hiervan tast het initiatief de cultuurhistorische en archeologische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.

4.4 Landschap

Het perceel is gelegen in het nationale landschap Het Groene Hart en maakt onderdeel uit van het Belvédèregebied Vecht- en Plassengebied. Het gebied wordt gekenmerkt door een complex van landschapstypen: de Vecht met oeverwallen, het veenweidegebied, de droogmakerijen en de stuwwalzoom van de Utrechtse Heuvelrug.

Het veenweidelandschap, waarvan het gebied rondom de kern Nieuwersluis onderdeel uitmaakt, heeft op sommige plekken zeer lange opstreckende verkavelingen met karakteristieke lintbebouwing langs ontginningssassen. Het herstellen en in standhouden van kleine landschapselementen van de cultuurhistorische waarden en de openheid van dit gebied vormen belangrijke uitgangspunten voor dit gebied. De te realiseren vijf appartementen worden in de kern gerealiseerd. Deze planontwikkeling wordt op landschappelijke wijze ingepast in het te herstellen lint aan de Mijndensedijk.

Landschappelijke inpassing

Ruimtelijke analyse van project en locatie

Bureau Vlaardingerbreek te Utrecht heeft op 7 februari 2014 (bijlage 6) een ruimtelijke analyse uitgevoerd, waarin een vergelijking is getrokken tussen de geplande bebouwing en al bestaande bebouwing langs de Vecht. Hierbij is gekeken naar de verhouding tussen bebouwd en onbebouwd oppervlak, om te kunnen vaststellen dat de omvang van het project voor deze locatie passend is. Bij deze analyse is gekeken naar die bebouwing, waarvan de verhouding

³ Bron: website van Kennis Infrastructuur Cultuurhistorie, kortweg KICH (www.kich.nl.)

bebouwd-onbebouwd minimaal 1 op 5 is. Hierbij is gekeken naar de oppervlakte van het perceel en/of naar de grootte van het gebouw in het algehele Vechtbeeld.

Voornamelijk zijn hierbij gebouwen bekeken die, net als Mijndensedijk 34-36, staan tussen de weg en de rivier en die onderdeel uitmaken van een bebouwingslint aan de rand van de dorpskernen. Hierbij zijn voorbeelden genomen uit de periode van de achttiende eeuw tot heden. Bij het projectperceel en de daarna volgende achttien bebouwingsvoorbeelden, is de procentuele verhouding tussen bebouwd-onbebouwd oppervlak zo nauwkeurig mogelijk aangegeven.

Bij deze vergelijking valt op dat de verhouding bebouwd-onbebouwd oppervlak in onderhavig project goed valt binnen de marges die de andere gebouwen of complexen te zien geven. Ten opzichte van de recente appartementencomplexen valt de vergelijking zelfs duidelijk gunstig uit. Niet alleen vanwege deze verhouding bebouwd-onbebouwd, maar minstens evenveel door de schaal van de bebouwing. Waar de recente appartementencomplexen een grote bouwhoogte te zien geven van vaak 4 tot 5 bouwlagen, past de schaal van onderhavig project veel meer in de schaal van de omringende, oudere bebouwing. Zelfs vergeleken met de directe buurpanden, zal het project zich niet als een te grote massa voordoen. De keuze voor een iets plattere bouwmassa is dan ook welbewust gemaakt. Het alternatief van een project met een compacter grondplan, maar met een hogere bouwmassa, zou in het karakteristieke Vechtbeeld minder passend zijn.

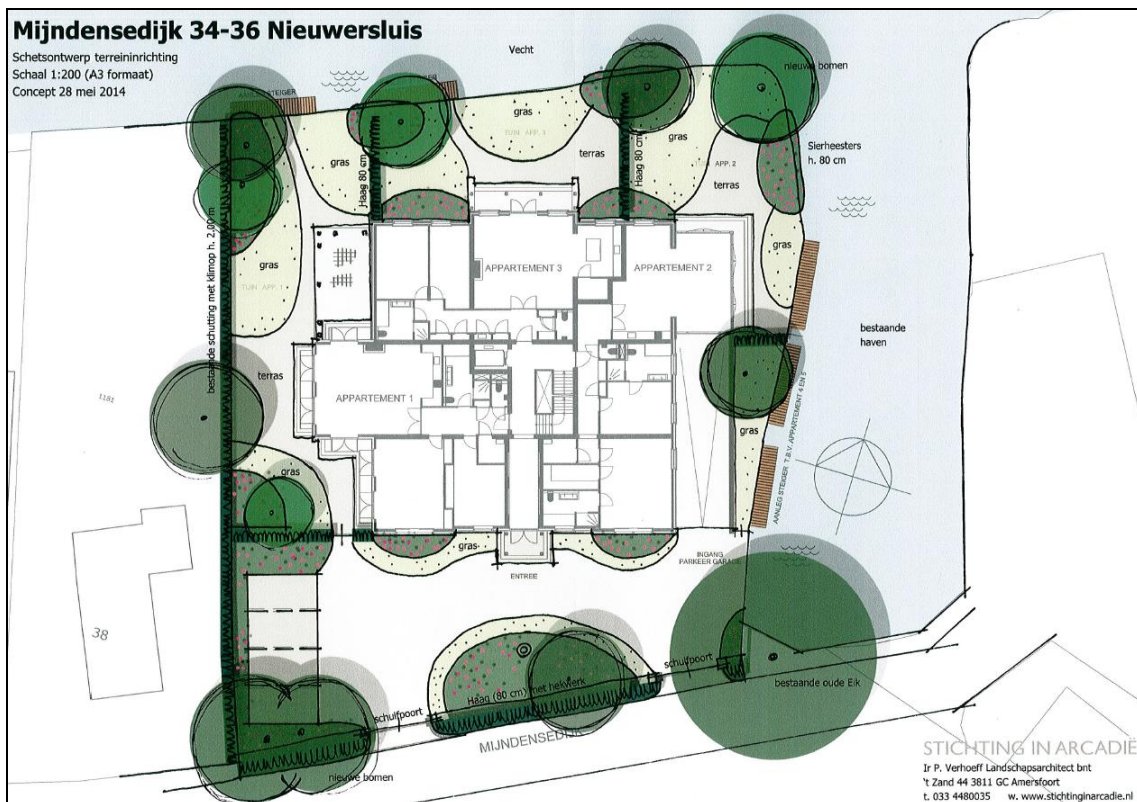
Ruimtelijke analyse van vier referentielocaties langs de Vecht

Als vervolg op de ruimtelijke analyse heeft Bureau Vlaardingerbroek te Utrecht nog een ruimtelijke analyse van vier referentielocaties langs de Vecht opgesteld (rapport van 26 mei 2014, bijlage 7). Deze vier locaties zijn Oud Over 41 te Loenen aan de Vecht, Mijndensedijk 64 te Nieuwersluis, Straatweg 218 te Breukelen en Insulinde 12 te Breukelen. Alle vier de percelen hebben een met de projectlocatie Mijndensedijk 34-36 vergelijkbare ligging tussen de openbare weg en de Vecht.

Uit analyse van de massa-ruimteverdeling blijkt het volgende (overgenomen uit rapport):

- Op alle vier de referentielocaties is het woonhuis door zijn grootte een beeldbepalend onderdeel van de beleving. De bijbehorende tuinen, met opgaande bomen en heesters, zijn vaak te bescheiden van omvang om het huis als 'ingelijst in het groen' te tonen. Dat de locaties, op Oud Over 41 na, toch een liggend-in-het-groen-uitstraling hebben, wordt met name veroorzaakt door de beeldcombinatie met naburige tuinen en parken.
- De vier referentielocaties kennen eenzelfde basisopzet in uitstraling; een met opgaande beplanting en/ of hekwerk gesloten front naar de openbare weg en een open zijde naar de Vecht.
- De vier referentielocaties hebben een vergelijkbare verdeling tussen verhard terrein en groene tuininrichting; tussen de weg en het woonhuis bevindt zich een (zeer) ruim verhard oppervlak. Naast het huis en tussen huis en rivier bevindt zich een groene tuininrichting.
- In de tuininrichting bestaat de opgaande beplanting veelal uit randgroen. In de open ruimte zijn bij de vier locaties de (ruime) terrasinrichtingen en haventjes (met boothuis) beeldbepalend in de beleving.

De landschappelijke inpassing van het bouwplan is weergegeven in figuur 8.



Figuur 8: beplantingsplan Mijndensedijk 34-36, Nieuwersluis van Stichting in Arcadië).

Conclusie

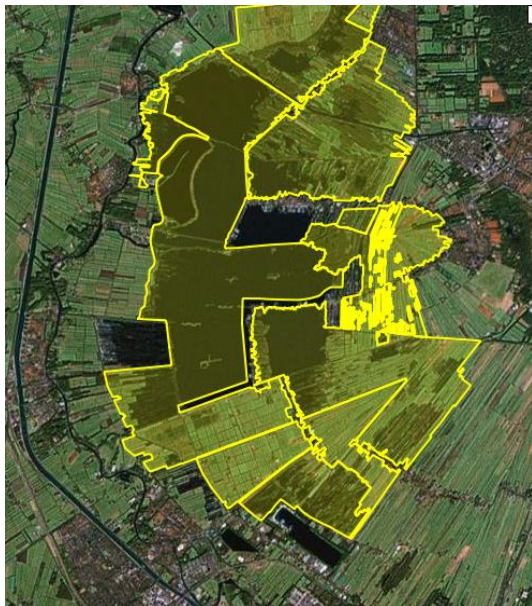
In de uitgevoerde ruimtelijke analyses van Bureau Vlaardingerbroek te Utrecht is aangetoond dat de beoogde planontwikkeling een herinrichting betreft welke meermalen voorkomt langs de Vecht. Hiermee is de landschappelijke inpassing voldoende onderbouwd. Geconcludeerd kan worden dat de landschappelijke waarden niet aangetast, zodat er uit dien hoofde geen beperkingen worden gesteld aan de gevraagde planontwikkeling.

4.5 Natuurwaarden

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) in werking getreden. De Nbw 1998 is gericht op 'gebiedsbescherming' en biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura 2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Nbw 1998 in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

De ontwikkelingslocatie ligt in de nabijheid een Vogel- en Habitatrichtlijngebied, te weten het gebied "Oostelijke Vechtplassen" (figuur 8). Deze Oostelijke Vechtplassen bestaan uit een reeks van laagveengebieden tussen de Vecht en de oostrand van de Utrechtse heuvelrug. In het gebied bevinden zich door turfwinning ontstane meren en plassen, meest met een zandondergrond, sommige aanzienlijk verdiept door zandwinning. De combinatie van rivierinvloeden en invloeden van het watersysteem van de zandgronden heeft een rijke schakering van typen van moeras en moerasvegetaties doen ontstaan. In het gebied zijn twee belangrijke gradiënten te onderscheiden: van noord naar zuid loopt een gradiënt van meer gesloten gebied (bos) naar meer open landschap (grasland, trilveen en rietland), terwijl van west naar oost een gradiënt is te zien van toenemende kwel (in petgaten en trilvenen).

Deze Speciale Beschermingszone (SBZ) Oostelijke Vechtplassen is een belangrijk broedgebied voor broedvogels van rietmoerassen (roerdomp, purper-reiger) en zeer belangrijk voor broedvogels van moerassen met veel waterriet en lange oeverlijnen (woudaap, grote karekiet). Ook van enig belang als broedgebied voor enkele andere moeras- en watervogels (porseleinhoen, zwarte stern, ijsvogel). De kern Nieuwersluis ligt ten westen van deze beschermingszone.



Figuur 8: Natura 2000 gebied.

Naast de Nbw 1998 is per 1 april 2002 de Flora- en faunawet van kracht geworden. Deze wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden ('soortbescherming'). De Flora- en faunawet geldt voor alle soorten planten en dieren, beschermd zowel als niet-beschermd. Met name dieren mogen geheel niet willens en wetens worden verstoord of gedood indien dit redelijkerwijs kan worden vermeden.

Voor de in de Flora- en faunawet expliciet beschermde soorten geldt een strikter beschermingsregime: deze mogen geheel niet worden bedreigd of verstoord en hun leefgebieden mogen niet worden vernietigd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen (zoals nieuwbouwplannen) moet worden bekeken of er beschermde soorten kunnen worden verwacht en wat vervolgens het effect van de ingreep is op de aanwezige flora- en fauna.

Gelet op deze gecombineerde natuurwetgeving dient een Natuurtoets te worden uitgevoerd om inzicht te krijgen in zowel de versturende effecten op zowel de nabijgelegen aangewezen SBZ voor het gebied Oostelijke Vechtplassen (Nbw 1998) als op de effecten op aanwezige flora en fauna in het plangebied (Ff-wet).

4.5.1 Actualisatie flora- en faunaonderzoek

IDDS B.V. te Noordwijk heeft een actualisatie van de eerder uitgevoerde natuurtoets uitgevoerd (rapport van 26 april 2016, met kenmerk 1601H964/DBI/rap1, bijlage 8). Op basis van een inventarisatie, literatuuronderzoek en een eerder uitgevoerd verkennend onderzoek kunnen de volgende conclusies en aanbevelingen worden getrokken (overgenomen uit rapport).

Conclusies

Uit deze biotooptoets is naar voren gekomen dat het onwaarschijnlijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen of belangrijk leefgebied van strikt beschermde soorten wordt aangetast. Wel dient met de plannen rekening gehouden te worden met een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet. Deze voorwaarden zijn altijd van toepassing:

- in het broedseizoen van vogels (globaal half maart tot augustus) mogen de vegetatie en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd, tenzij door een ecoloog is aangegeven dat er geen nesten aanwezig zijn. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is

geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren;

- op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood.

Aanbevelingen

Naast de consequenties die voortkomen uit de Flora- en faunawet is ook een aantal vrijblijvende aanbevelingen te doen ten aanzien van de inrichting van het plangebied, zoals:

- voor vleermuizen zouden open stootvoegen aangebracht kunnen worden in muren, of vleermuiskasten kunnen worden geplaatst in de spouw of tegen de muur op >2,5 meter hoogte in nieuw te bouwen woningen;
- als er een zolder of vliering wordt aangelegd, zou deze niet helemaal geïsoleerd kunnen worden. Hierdoor wordt de zolder mogelijk een geschikt verblijf voor vleermuizen;
- het planten van bomen en struiken voor vogels en vleermuizen verdient aanbeveling. Het beste zijn, ecologisch gezien, inheemse bes- en bloemdragende struiken en planten;
- het creëren van een paddenpoel in de tuin. Dit kan positieve effecten hebben op het voorkomen van amfibieën;
- er kunnen nestpannen of neststenen worden aangebracht ten behoeve van gierzwaluwen. Deze beschermde soort verliest steeds meer nestmogelijkheden. De huidige nieuwbouw is voor deze soort niet geschikt;
- er kunnen mussenvides worden gebruikt ten behoeve van de huismus.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan deze nieuwbouwwontwikkeling, wanneer met de hiervoor genoemde aanbevelingen rekening wordt gehouden. Bij de voorbereiding en uitvoering van het bouwplan zullen de in het rapport genoemde aanbevelingen zoveel mogelijk worden overgenomen.

5. Beoordeling project

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt op basis van de verzamelde informatie uit de voorgaande hoofdstukken ingegaan op de overwegingen om aan het verzoek planologische medewerking te verlenen. Het bouwplan wordt getoetst aan de gemeentelijke beleidsuitgangspunten en de provinciale toetsingscriteria. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met conclusies op basis waarvan besluitvorming kan plaatsvinden over het starten van een uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

5.2 Boordeling verzoek aan gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

Initiatiefnemer heeft in 2007 een vrijstellingsverzoek ingediend om het oprichten van een kantoorruimte met twee appartementen planologisch mogelijk te maken. Dit bouwvoornemen is vanwege de gewijzigde marktomstandigheden ingetrokken. In de plaats hiervan is na overleg met de gemeente een gewijzigd planinitiatief ingediend voor het oprichten van vijf appartementen.

Burgemeester en wethouders zijn bereid aan deze planontwikkeling medewerking te verlenen, omdat de verrommelde bebouwing, waar tot voor kort een garagebedrijf was gevestigd, een aantasting van de oorspronkelijke lintbebouwing vormt. Met het oprichten van vijf appartementen wordt de kenmerkende identiteit van het cultuurhistorische lint hersteld. Bovendien past het saneren van bedrijfsfuncties met bijbehorende bebouwing in de kern binnen de gemeentelijke beleidsuitgangspunten. De gevraagde functiewijziging betekent voorts een kwaliteitsverbetering voor de (directe) omgeving. De functiewijziging is evenwel niet opgenomen in het in 2009 vastgestelde bestemmingsplan, omdat de ruimtelijke onderbouwing nog geen compleet beeld gaf van de gewenste ontwikkeling. Deze ruimtelijke onderbouwing voldoet wel aan de door gemeente gestelde vereisten.

Het verzoek is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan “Uitbreidingsplan Zuid”, waarin het perceel is bestemd voor “eengezinshuizen”. De in de planvoorschriften opgenomen ontheffingen en wijzigingsbevoegdheden zijn niet toepasbaar om de gevraagde planontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

Milieu, water, archeologie, landschap en natuur

In hoofdstuk zijn de milieuaspecten, water, de aanwezige archeologische waarden, landschappelijke waarden en natuurwaarden onderzocht. Hieruit kan worden afgeleid dat er vanuit deze beleidsvelden geen beperkingen zijn tegen het oprichten van vijf appartementen, nadat een bodemsanering is uitgevoerd overeenkomstig het saneringsplan. Hierna zal een booronderzoek worden uitgevoerd om de bodemopbouw en de intactheid daarvan te controleren op archeologische resten. Voorts zullen de aanbevelingen uit de actualisatie van het Flora- en faunaonderzoek worden overgenomen.

5.3 Toetsing provinciale beleidsregels

De provinciale verstedelijkingsambities dienen binnen de rode contouren plaats te vinden. Daar Nieuwersluis geen rode contour heeft gekregen geeft aan dat de kern een te kleine omvang – minder dan 5 ha – heeft voor een rode contour. Voor deze kleine bebouwingsenclaves geldt het beleid voor bebouwingsenclaves en bebouwingslinten in het landelijk gebied. Verdichting op zeer beperkte schaal kan evenwel ook hier worden toegestaan, als bestaande kwaliteiten zich hier niet tegen verzetten en een goede ruimtelijke inpassing mogelijk is. Hiervan is sprake, omdat de voorgestane dorpsvernieuwing leidt tot een wezenlijke kwaliteitsverbetering in het bestaande dorpsgebied. Mitsdien is de planontwikkeling in overeenstemming met de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht 2012 en is er geen strijdigheid met de provinciale belangen.

5.4 Conclusie

De aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van vijf appartementen aan de Mijndensedijk 34-36 in Nieuwersluis heeft betrekking op een particulier initiatief. Het verzoek voldoet aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen, zoals deze zijn vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan. In het beeldkwaliteitsplan is hierover zelfs al opgenomen dat de bestaande planvorming voor woonbebouwing ter plaatse van Mijndensedijk 34 en 36 geen afbreuk doet aan de relatie tussen de polder en de dijk. Mitsdien zijn er vanuit stedenbouwkundige overwegingen geen bezwaren tegen de aanvraag omgevingsvergunning. Ook past de gevraagde aanvraag binnen het provinciale beleid, zoals dat is vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie en de Ruimtelijke Verordening Utrecht 2012.

Voorts zijn er vanuit oogpunt van verkeer, milieu, water, archeologie, landschap en natuur geen overwegende bezwaren om medewerking aan dit verzoek te onthouden. Aan het verzoek kan mitsdien planologische medewerking worden verleend. Deze planontwikkeling wordt vervolgens in de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan vastgelegd.

6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente en initiatiefnemer/exploitant van de planontwikkeling hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De planontwikkeling zal in overeenstemming zijn met provinciale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/exploitant gesloten planschadeovereenkomst, waardoor de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente voldoende is verzekerd. Hiermee is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen om een exploitatieplan vast te stellen. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de planschadeovereenkomst.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor het onderhavig ontwerpbesluit is de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft met ingang van 13 oktober 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

6.3 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerp projectbesluit toegezonden aan de volgende personen en/of instanties:

1. Provincie Utrecht;
2. Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht.

Resultaten vooroverleg

De instantie als genoemd onder 1 heeft verzocht om de landschappelijke inpassing beter te onderbouwen. Naar aanleiding hiervan zijn aanvullende rapportages uitgevoerd, welke ter beoordeling zijn voorgelegd aan de provincie. De provincie heeft hierna medegedeeld dat, gezien het proces, dit nu voldoende is onderbouwd dat het een inrichting is dat meermalen voorkomt langs de Vecht. De ruimtelijke onderbouwing is hierop aangepast (paragrafen 3.3 en 4.4).

Bijlagen

Separaat bij deze ruimtelijke onderbouwing zijn de volgende bijlagen in te zien:

1. Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï; Milieudienst van 17 november 2008.
2. Saneringsplan; Grondslag Milieukundig Adviesbureau B.V. van 23 november 2011.
3. Besluit Gedeputeerde Staten tot instemming saneringsplan van 20 maart 2012.
4. Besluit Gedeputeerde Staten tot instemming met afwijking deelsaneringsplan van 5 april 2016.
5. Archeologisch bureauonderzoek; IDDS te Noordwijk van 12 mei 2016.
6. Ruimtelijke analyse; Bureau Vlaardingerbroek te Utrecht van 7 februari 2014.
7. Ruimtelijke analyse van vier referentielocaties langs de Vecht; Bureau Vlaardingerbroek te Utrecht van 26 mei 2014.
8. Actualisatie flora- en faunaonderzoek; IDDS B.V. te Noordwijk van 26 april 2016.