

# Ontwerp Bestemmingsplan Klompweg 74, 74a en 76a, Nigtevecht

## Toelichting

Gemeente Stichtse Vecht, d.d. juli 2022  
NL.IMRO.1904.BPKlompweg7476aNTV-OW02

## Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding .....	4
1.1 Aanleiding en doelstelling .....	4
1.2 Ligging plangebied .....	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan.....	6
1.5 Bij het plan behorende stukken .....	7
1.6 Leeswijzer .....	7
Hoofdstuk 2 Het plan.....	9
2.1 Plan voor functieverandering van agrarisch naar wonen .....	9
2.2 Afwegingen.....	12
2.3 Beeldkwaliteit.....	12
Hoofdstuk 3 Beleidskader .....	13
3.1 Rijksbeleid.....	13
3.1.1 Nationale omgevingsvisie.....	13
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) .....	13
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	15
3.1.4 Nationaal landschap Groene Hart .....	15
3.2 Provinciaal beleid .....	16
3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht.....	16
3.2.2 Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht. ....	17
3.3 Gemeentelijk beleid .....	19
3.3.1 Focus op morgen .....	19
3.3.2 Omgevingsvisie Stichtse vecht .....	19
3.3.2 Landschapsontwikkelingsplan Breukelen – Loenen (2008).....	20
3.3.3 Beeldkwaliteitplan Breukelen en Loenen (2008) .....	22
3.3.4 Welstandsnota Stichtse Vecht 2013.....	22
Hoofdstuk 4 Milieu- en gebiedsaspecten.....	25
4.1 M.e.r.-beoordeling .....	25
4.2 Bodem .....	26
4.3 Archeologie en cultuurhistorie.....	27
4.4 Landschappelijke waarde .....	32
4.5 Ecologie .....	32
4.6 Luchtkwaliteit .....	35
4.7 Geluid .....	36

---

4.8	Externe veiligheid .....	37
4.9	Bedrijven en milieuzonering.....	39
4.10	Mobiliteit .....	40
4.11	Watertoets .....	41
4.12	Duurzaam bouwen .....	44
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten en planverantwoording.....		45
5.1	Opzet van de regels.....	45
5.2	Verantwoording van de regels .....	45
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid.....		47
6.1	Ruimtelijke uitvoerbaarheid.....	47
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	47
6.2.1	Vooroverleg.....	47
6.3	Economische uitvoerbaarheid.....	47

**Bijlagen**

Bijlage 1: Schetsplan

Bijlage 2: Bodemonderzoek

Bijlage 3: Quickscan Flora en fauna

Bijlage 4: Aerius berekening

## **Hoofdstuk 1 Inleiding**

### **1.1 Aanleiding en doelstelling**

Vanwege diverse ontwikkelingen in het gebied en in het algemeen ten aanzien van de agrarische sector, waarbij het steeds lastiger wordt om het agrarisch bedrijf, bestaande uit een melkveehouderij en een (vlees)varkenstak, voort te zetten en uit te breiden, hebben de eigenaren van het agrarisch bedrijf gelegen aan de Klompweg 74, 74a en 76a te Nigtevecht ervoor gekozen om het bedrijf te beëindigen. Middels het toepassen van de 'ruimte-voor-ruimteregeling' wordt de agrarische bestemming gewijzigd naar wonen, waarbij in ruil voor het slopen van alle overbodig geworden agrarische opstallen twee woningen op het erf worden gerealiseerd. Daarnaast worden de twee bestaande agrarische bedrijfswoningen omgezet naar (burger)woningen. Het voorliggende plan respecteert de oorspronkelijke opzet van het agrarisch erf en de voormalige boerderij als hoofdvolume. Met behoud van de hooiberg en het zomerhuisje wordt het oorspronkelijke agrarische karakter van het erf in stand gehouden. Met enkele nieuwe toevoegingen zoals de uitbreiding van de bestaande boomgaard en de aanleg van een nieuwe boomgaard wordt het erf verankerd in het landschap.

Dit initiatief wordt door de gemeente ondersteund. De gewenste ontwikkeling is echter niet in overeenstemming met de regels uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord. Om dit plan met de benodigde zorgvuldigheid te kunnen behandelen is besloten voor dit initiatief voorliggend postzegelbestemmingsplan op te stellen.

### **1.2 Ligging plangebied**

De agrarische locatie bevindt zich aan de Klompweg 74, 74a en 76a te Nigtevecht. Gelegen langs de Vecht, ten noorden van Nigtevecht. Aan de zuidkant grenst het bedrijf aan de buitenplaats Zwaanwijk. Op het erf bevinden zich diverse agrarische opstallen en twee bedrijfswoningen. De oppervlakte van het agrarisch erf bedraagt ongeveer één hectare, hierna te noemen het plangebied.



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Plangebied rood omkaderd



### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

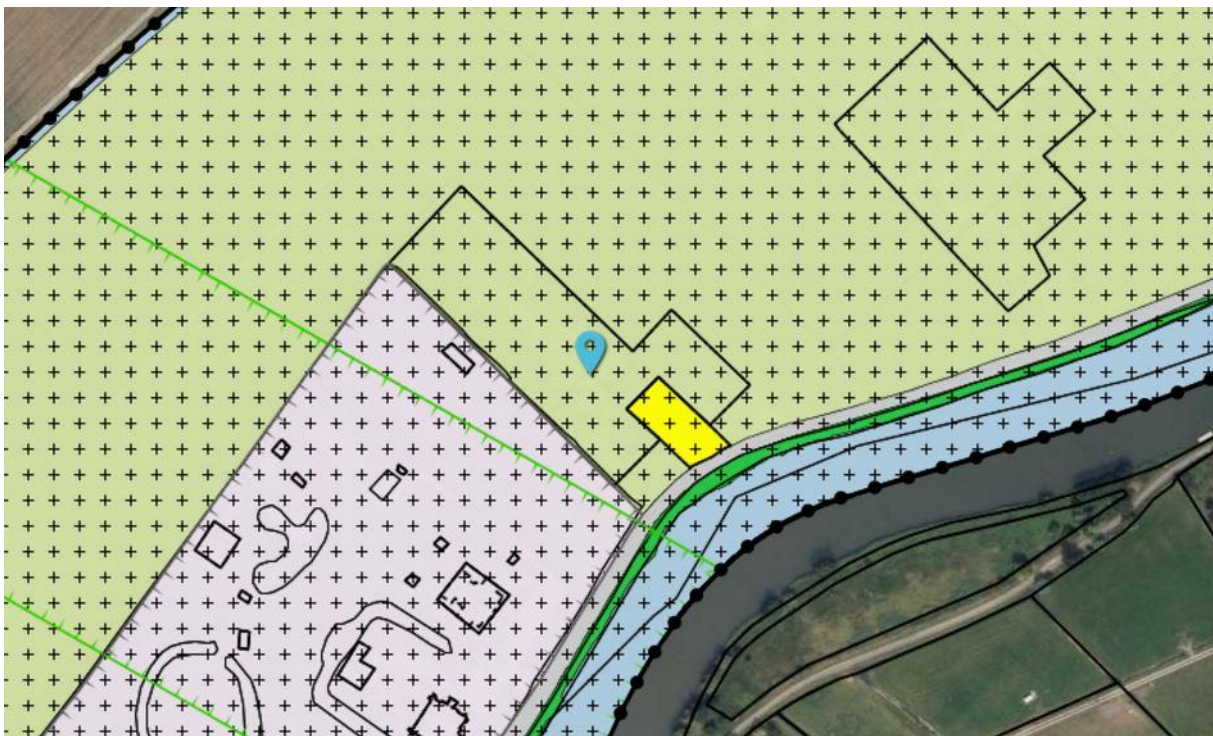
De agrarische bedrijfslocatie is in bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord van de gemeente Stichtse Vecht als zodanig bestemd. De enkelbestemming is 'Agrarisch met waarden'. Deze gronden zijn (onder andere) bestemd voor grondgebonden veehouderijbedrijven en tevens voor een intensieve veehouderij tot maximaal 1.000 m<sup>2</sup> per agrarisch bouwperceel.

Binnen het bouwvlak zijn twee wooneenheden toegestaan.

Verder gelden de volgende dubbelbestemmingen:

- Waarde – Cultuurhistorie 3: De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 3' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de versterking van de Stelling van Amsterdam.
- Waarde – Cultuurhistorie 4: De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 4' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de versterking van de buitenplaatszone langs de Vecht.
- Waarde Archeologie 4: De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

Figuur 3 betreft een detail van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord.



Figuur 3: Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan

### 1.4 Principebesluit college van burgemeester en wethouders

Herhaaldelijk heeft de initiatiefnemer een vooroverlegplan ingediend met betrekking tot de invulling van de rood-voor –rood regeling op het erf met het verzoek tot medewerking voor een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan. Het laatste verzoek werd 30 juni 2021 ingediend. De gemeente heeft het plan beoordeeld. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 25 november 2021 in een principebesluit verklaard bereid te zijn onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het verzoek.

De gestelde uitgangspunten bij de ontwikkeling zijn:

- De 'ruimte voor ruimte' regeling (artikel 9.11 van de interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht) is van toepassing. In ruil voor de sloop van onder andere alle agrarische opstallen en het verwijderen van erfverharding, kunnen twee woningen worden teruggebouwd (de bestaande bungalow en nieuwe schuurwoning). De twee bestaande bedrijfswoningen (boerderij en Klompweg 76) kunnen worden omgezet naar burgerwoningen.
- Het is een meerwaarde om aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te behouden.
- De historie van deze plek geldt als basis voor het ontwerp; het agrarisch karakter van het perceel wordt zoveel mogelijk behouden. De gebouwen worden in een boerderij-ensemble gepositioneerd met een duidelijke keuze voor hoofd- en bijgebouwen in de verschijningsvorm.
- Er is een clustering van bebouwing aan de voorzijde van het perceel.
- De oorspronkelijke boerderij wordt als hoofdvolume behouden en herkenbaar. Deze wordt gerestaureerd indien dat technisch en financieel haalbaar is. Indien dat niet mogelijk blijkt te zijn, wordt deze opnieuw gebouwd. Ook dan blijft de boerderij het hoofdvolume op het erf. De overige gebouwen zullen ondergeschikt zijn aan de boerderij, zowel wat betreft verschijningsvorm als ook wat betreft het volume.
- De bestaande bungalow wordt gesloopt en 10 meter naar voren, in de richting van de Klompweg, nieuw gebouwd.
- De nieuwe schuurwoning wordt ongeveer op de plek van de bestaande stal gebouwd.
- De nieuwe woningen hebben een volume van maximaal 600 m<sup>3</sup>.
- De voormalige hooiberg wordt gerestaureerd dan wel opnieuw gebouwd.
- Het bestaande zomerhuisje wordt behouden danwel herbouwd op de huidige locatie.
- De bestaande boomgaard wordt uitgebreid.
- Er wordt een nieuwe boomgaard aangelegd achter het erf.
- Er is één gedeelde, duidelijke toegangsweg/ inrit.

Op basis van deze uitgangspunten is deze gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

## 1.5 Bij het plan behorende stukken

Het 'Bestemmingsplan Klompweg 74, 74a en 76a' bestaat, naast deze toelichting, uit de volgende stukken:

- regels
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1904.BPKlompweg7476aNTV-OW02)

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van het plangebied weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. Als onderdeel van de toelichting is in de bijlagen een aantal onderzoeksrapporten opgenomen. Een beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

## 1.6 Leeswijzer

---

De toelichting is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie en de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader weergegeven. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft milieuaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische planopzet en hoofdstuk 6 geeft informatie over de uitvoerbaarheid.



## **Hoofdstuk 2 Het plan**

### **2.1 Plan voor functieverandering van agrarisch naar wonen**

Op de locatie aan de Klompweg 74, 74a en 76a wordt een agrarisch bedrijf gevoerd bestaande uit een melkveehouderij met daarbij een (vlees)varkens-tak. Het bedrijf grenst aan de zuidwest kant aan de buitenplaats Zwaanwijck, aan de zuidoost ligt de Vecht en het bedrijf wordt verder omringd door weidegronden. De planlocatie bevindt zich ten noordoosten van de dorpskern van Nigtevecht. Het agrarisch erf bestaat uit twee bedrijfswoningen, een kleine voormalige bedrijfswoning (niet meer als zodanig in gebruik) en diverse agrarische opstallen. In totaal is een oppervlakte van ruim 2.435 m<sup>2</sup> aan agrarische gebouwen aanwezig op de locatie (waarvan ca. 1.300 m<sup>2</sup> met asbesthoudend dak). Plus nog ruim 502 m<sup>2</sup> aan (sleuf)silo's, 1.451 m<sup>3</sup> ondergrondse mestkelders en ruim een halve hectare (5.120 m<sup>2</sup>) erfverharding. Het plangebied heeft een oppervlakte van in totaal circa 1 hectare (10.000 m<sup>2</sup>).



*Figuur 4: Huidige situatie*



Figuur 5: Overzicht over het erf met de bestaande, te behouden elementen en de te slopen stallen.

De bestaande boomgaard wordt uitgebreid en krijgt zo een functie als een verbindend element op het erf. Vanuit het hoofdvolume (de boerderij) is zicht door de boomgaard naar het landschap mogelijk. Hiermee wordt gezorgd voor een verankering van het erf met het omliggende landschap. In het verlengde van de voormalige boerderij wordt de voormalige, verdwenen boomgaard aan de kant van buitenplaats Zwaanwijck weer hersteld. Ook hier geldt dat door bomen heen zicht naar het achterliggende landschap mogelijk is.

Opgaande lijnvormige beplanting langs de erfgrans aan de oostkant zorgt voor een verdere verbinding met het landschap. Door de bomen is vanaf het erf zicht naar het landschap, zowel naar de zijkant als naar achteren.

Het schetsplan zoals opgesteld door Agroplan/Noordanus & Partners is als bijlage 1 toegevoegd.





Figuur 6: Schetsplan nieuwe situatie

## **2.2 Afwegingen**

Vanwege diverse omstandigheden is besloten het agrarisch bedrijf te beëindigen en de locatie met toepassing van de 'ruimte-voor-ruimteregeling' om te vormen naar een woonlocatie. Door het beëindigen van het agrarisch bedrijf met intensieve (vleesvarkens)tak op deze locatie zal het woonmilieu voor de bewoners van het aangrenzende landgoed Zwaanwijck aanzienlijk verbeteren. Bovendien zal door het opheffen van de milieuvergunning van het agrarisch bedrijf de uitstoot (stikstofdepositie) op naastgelegen natuurgebieden afnemen. Zowel landgoed Zwaanwijck als de Vecht zijn aangemerkt als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Natura 2000 gebied Oostelijke Vechtplassen ligt op ongeveer 800 m van de planlocatie. De woning op Klompweg nummer 76 betreft een burgerwoning en ligt in de huidige situatie op zeer korte afstand van het agrarisch bedrijf. Door het verwijderen van de agrarische bestemming en het omvormen naar een woonerf zal ook hier de woonkwaliteit verbeteren. Zowel in de directe omgeving als op enige afstand wordt dus geprofiteerd van de omvorming van een (intensief) agrarisch bedrijf naar een woonlocatie.

## **2.3 Beeldkwaliteit**

Bij deze ontwikkeling wordt nadrukkelijk gestreefd naar het behoud van het agrarisch karakter, waarbij de gebouwen in een boerderij-ensemble worden gepositioneerd met een duidelijke keuze voor hoofd- en bijgebouwen in de verschijningsvorm en een gepaste ontsluiting met een duidelijke toegangsweg. De oorspronkelijke boerderij blijft hierbij als hoofdvolume behouden en herkenbaar. De achtergelegen woning krijgt de uitstraling van een agrarisch bijgebouw. Qua materiaalgebruik gaat de voorkeur uit naar de toepassing van natuurlijke materialen zoals hout, baksteen en zink. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van gedekte kleuren. Hiermee wordt er met de bebouwing aangesloten op het traditionele beeld van een boerenensemble. De daken zijn voorzien van matte keramische pannen of riet.

## **Hoofdstuk 3 Beleidskader**

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid dat betrekking heeft op het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Het wordt benaderd vanuit het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Uit het beleid volgen randvoorwaarden die worden getoetst aan het voorgenomen plan.

### **3.1 Rijksbeleid**

#### **3.1.1 Nationale omgevingsvisie**

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

#### Planspecifiek

Voorliggend plan is kleinschalig van aard, waardoor het geen landelijke impact heeft. Wel wordt rekening gehouden met de ambities van de Rijksoverheid met betrekking tot efficiënt ruimtegebruik en een goede fysieke leefomgeving.

#### **3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten dat van Rijksbelang is met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen. Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

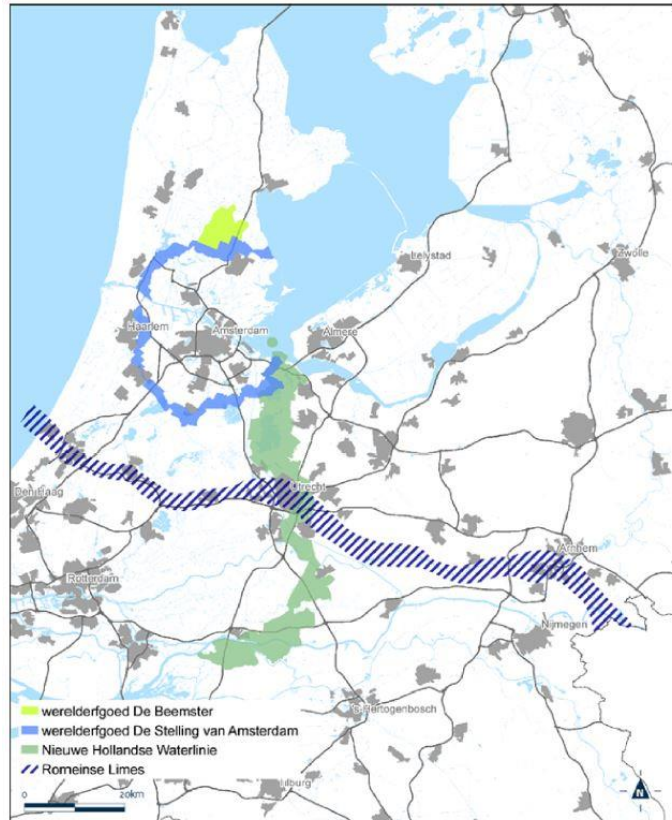
Het plangebied is gesitueerd binnen de grenzen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en tevens binnen de grenzen van de Stelling van Amsterdam. Deze zijn beiden door het rijk als erfgoedcomplex van uitzonderlijke universele waarde aangewezen.

### Nieuwe Hollandse Waterlinie

Kernkwaliteiten (essentiële landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken) zijn:

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

- inundatiegebieden;
- zone met verdedigingswerken als forten, batterijen, lunetten betonnen mitrailleurkazematten en groepsschuilplaatsen in hun samenhang met de omgeving;
- voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied) rondom de forten;
- waterwerken als waterlichamen, sluizen, inlaten, duikers, en dijken functionerend in samenhang met verdedigingswerken en inundatiegebieden;
- overige elementen als beschutte wegen, (resten van) loopgraven en tankgrachten;
- de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten;
- de historische vestingstructuur van de vestingsteden Muiden, Weesp, Naarden, Nieuwersluis, Gorinchem en Woudrichem;



Figuur 7: Kaart erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

2. Grote openheid;

3. Groen en overwegend rustig karakter.

### De Stelling van Amsterdam

Kernkwaliteiten zijn:

1. Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, laatnegentiende-eeuwse en vroegtwintigste-eeuwse hydrologische en militair-landschappelijke geheel, bestaande uit:

- een doorgaand stelsel van linedijken in een grote ring om Amsterdam;
- sluizen en voor- en achterkanalen;
- de forten, liggend op regelmatige afstand, voornamelijk langs dijken;
- inundatiegebieden;
- voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied);
- de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten;

2. Relatief grote openheid;

3. Groene en relatief stille ring rond Amsterdam.

De voorgestelde ontwikkeling, te weten het beëindigen van het agrarisch bedrijf, het herbestemmen van de bestaande woningen en het oprichten van twee nieuwe woningen binnen het voormalige bouwvlak van het agrarische bedrijf, heeft geen negatieve gevolgen op de kernkwaliteiten die aan de



Nieuwe Hollandse waterlinie en aan de Stelling van Amsterdam worden toegekend en is om die reden niet in strijd met de doelstelling van het Barro.

### **3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (Ladder) geïntroduceerd, als instrument voor efficiënt ruimtegebruik. De ladder is per 1 oktober 2012 als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

- 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Volgens de Nota van Toelichting worden ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals bij voorbeeld de Ruimte-voor-Ruimteregelingen, niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. De Laddertoets hoeft in dat geval niet worden uitgevoerd.

Ook een plan om vier wooneenheden te realiseren wordt, vanwege de relatieve kleinschaligheid, niet gezien als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro gezien (Raad van State, 27 augustus 2014, 201311233/1/R4).

In onderhavige situatie is er sprake van de ontwikkeling van een agrarische locatie naar een woonlocatie. In ruil van het saneren van het veehouderijbedrijf en het slopen van agrarische opstallen worden middels toepassing van de 'ruimte-voor-ruimteregeling', twee nieuwe woningen opgericht. De oppervlakte bebouwing wordt hiermee sterk gereduceerd. Het plan wordt om die reden niet belemmerd door de Ladder voor duurzame verstedelijking. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet aan de orde.

### **3.1.4 Nationaal landschap Groene Hart**

De planlocatie bevindt zich binnen de grenzen van Nationaal Landschap Groene Hart. Voor dit nationaal landschap zijn de volgende kernkwaliteiten gedefinieerd, die behouden en versterkt dienen te worden:

- openheid;
- (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
- landschappelijke diversiteit;
- rust & stilte.

Bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart staat het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal. Daarbij dienen de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut te worden om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden én te versterken. Enkel en alleen het accent leggen op rust en stilte doet geen recht aan het Groene Hart. Het waarborgen van rust vraagt ook het bieden van ruimte voor vormen van dynamiek. Daarbij ligt de focus op het vergroten van de contrasten in rust en dynamiek tussen de agrarische landschappen van de velden en de dynamische landschappen van de oude stroomruggen. We vragen dus zorgvuldig om te gaan met de open, lege ruimte en de dynamiek te concentreren in de 'zones'.

Centraal staat het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap. Daarbij worden de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut om de contrasten tussen de

verschillende typen landschap te behouden en versterken. De focus ligt op het behouden, benutten en versterken van de contrasten tussen:

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

De omvorming van een agrarisch erf naar een woonerf vindt plaats op de kleinschalige en relatief besloten overwal van de Vecht. Dit sluit aan op de kernkwaliteiten en ambities die voor het Groene Hart zijn geformuleerd. Door het toevoegen van beplanting op en rond het erf en het versterken van de landschappelijke kenmerken blijft het contrast met het achterliggende open veenweidengebied behouden.

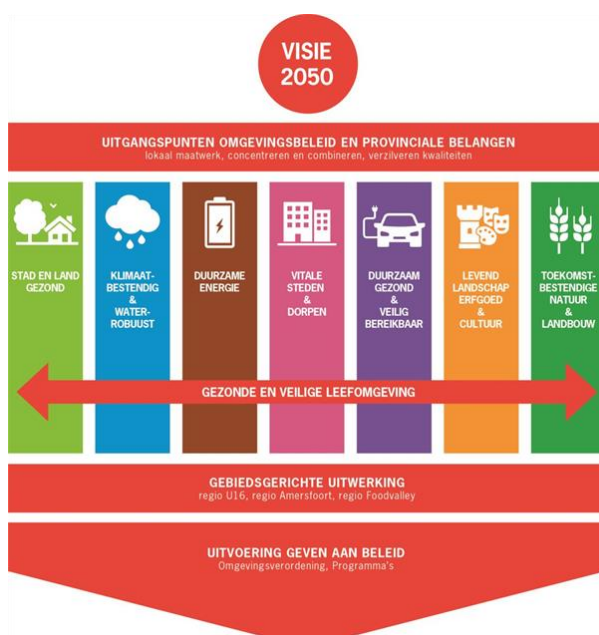
### 3.2 Provinciaal beleid

Ter overbrugging van de periode tot de inwerkingtreding van de omgevingswet hebben de Staten van provincie Utrecht op 10 maart 2021 de Omgevingsvisie en interim Omgevingsverordening vastgesteld.

#### 3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

Met zeven beleidsthema's geeft de provincie richting aan de ontwikkeling en de bescherming van onze gezonde en veilige leefomgeving. De visie is een inclusieve en circulaire provincie Utrecht in 2050:

- waarin stad en land gezond zijn;
- die klimaatbestendig en waterrobuust is;
- waarin duurzame energie een plek heeft;
- met vitale steden en dorpen;
- die duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- met een levend landschap, erfgoed en cultuur;
- die een toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.



Voor het omgevingsbeleid zijn de volgende twee centrale uitgangspunten gehanteerd:

- gebiedsgericht voor integrale, toekomstgerichte oplossingen waarmee we de Utrechtse kwaliteiten per saldo behouden of versterken, zo nodig met compenserende maatregelen.
- concentreren en combineren nieuwe ontwikkelingen, om zorgvuldig om te gaan met schaarse ruimte en kwaliteiten en door ontwerp en innovatie te stimuleren. Er blijft ook ruimte beschikbaar voor lokale opgaven.

### **Planspecifiek**

Het projectgebied ligt in het landelijk gebied van Utrecht, met belangrijke waarden in cultuurhistorie, landschap en natuur. De volgende voor het plangebied belangrijke waarden zijn benoemd: historische buitenplaatszone, NHW, landbouw(kern)gebied en recreatiegebied. De voorgenomen ontwikkeling betreft het slopen van agrarische opstallen, het, zo mogelijk, behoud van de historische boerderij, het beter positioneren van een bestaande woning, het bouwen van een nieuwe woning op het erf en de aanleg van diverse landschapselementen. Dit betreft een ruimtelijke ontwikkeling die de kernkwaliteiten van het landelijk gebied niet zal aantasten, maar juist zal versterken.

### **3.2.2 Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht.**

De interim omgevingsverordening bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de interim omgevingsverordening direct werkende regels. Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit. Andere voorbeelden van direct werkende regels zijn de meld- en informatieplichten en de specifieke zorgplichten. Regels over bijvoorbeeld een vergunningplicht gelden ook voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers.

De Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening zijn vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1-1-2022) opgesteld. De Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening vervangen sectorale visies en een groot aantal verordeningen.

### **Planspecifiek**

Het projectgebied ligt in twee cultuurhistorisch waardevolle gebieden: Groene Hart en (Voorlopige lijst) UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies (NHW). In de Omgevingsverordening zijn daarover specifieke eisen of voorwaarden opgenomen.

#### *Nieuwe Hollandse Waterlinie*

Voor het (beoogde) UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies geldt dat de uitzonderlijke universele waarde niet mag worden aangetast. De uitzonderlijke universele waarde van het Werelderfgoed Hollandse Waterlinies, bestaande uit de Stelling van Amsterdam (SvA) en de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW), is gelegen in het uitgebreide en ingenieuze systeem van militaire verdediging door inundatie. De hoofdkenmerken van de Hollandse Waterlinies zijn het strategisch landschap, het watermanagement en de militaire werken.

De te behouden kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn:

- het unieke, in samenhang met het landschap ontworpen negentiende en twintigste-eeuwse hydrologische en militairverdedigingssysteem, bestaande uit een samenhangend stelsel van onder andere forten, dijken, kanalen en inundatiekommen;
- groen en overwegend rustig karakter;

- openheid.

#### *Groene Hart*

Bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart staat het bevorderen van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal. Daarbij worden de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut te worden om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden.

Als kernkwaliteiten van het Groene Hart wordt genoemd:

- openheid;
- (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
- landschappelijke diversiteit;
- rust & stilte.

#### *Historische buitenplaatszone*

De aanduiding historische buitenplaatszone is erop gericht om de nog aanwezige zichtassen en zichtrelaties te respecteren gerespecteerd en te handhaven bij ontwikkelingen. De cultuurhistorische waarde van de Historische buitenplaatszone ligt met name in:

- de samenhang van parkstructuren, hoofdhuizen en bijgebouwen;
- de zichtassen en zichtrelaties tussen buitenplaatsen en de omgeving;
- de kenmerken van de buitenplaatszone in relatie tot het onderliggende landschap.

#### *Nieuwe functies voor stoppende agrarische bedrijven*

Het provinciale beleid voor vrijkomende agrarische bedrijven is gericht op sloop van overbodig geworden bedrijfsbebouwing. Om dit te stimuleren is in artikel 9.11 van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht (ruimte-voor-ruimte) opgenomen dat in ruil voor sloop van de bedrijfsgebouwen ruimte geboden wordt voor één of meer extra woningen of voor een passende bedrijfsfunctie. Wanneer 750 m<sup>2</sup> tot 2.500 m<sup>2</sup> aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan. Wanneer 2.500 m<sup>2</sup> tot 4.000 m<sup>2</sup> aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan.

Afwijking van de vereiste slooppoppervlakten, het aantal te bouwen woningen en van de verplichting om het totaal aan bedrijfsbebouwing te slopen, is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.

De historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing krijgt een passende functie die bijdraagt aan dat behoud. De nieuwe woningen moeten worden gesitueerd binnen het voormalige bouwperceel, in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning. De bouwpercelen worden verkleind en de woningen worden landschappelijk goed ingepast.

Uitgangspunten bij de inrichting van het plangebied is dat in ruil voor de sloop van onder andere alle agrarische opstallen en het verwijderen van erfverharding, kunnen twee woningen worden teruggebouwd, conform de ruimte voor ruimte regeling. Eén bestaande bungalow en nieuwe schuurwoning. De twee bestaande bedrijfswoningen de (historische) boerderij en Klompweg 76 kunnen worden omgezet naar burgerwoningen. Het is een meerwaarde om aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te behouden, het agrarisch karakter van het perceel wordt zoveel mogelijk behouden. De voormalige hooiberg en het zomerhuisje worden gerestaureerd dan wel opnieuw gebouwd. Boongaarden worden uitgebreid. Hierdoor wordt het erf met het omliggende landschap verbonden. Door het behoud van het agrarisch karakter binnen de huidige grenzen van het erf sluit de ontwikkeling goed aan bij de kernwaarden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, het Groene Hart en de Historische buitenplaatszone.

Concluderend kan gesteld worden dat onderhavig plan voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Focus op morgen**

'Focus op morgen' is een toekomstvisie van Stichtse Vecht die de gemeenteraad op 29 januari 2013 heeft vastgesteld. De toekomstvisie bevat vier hoofddelen:

1. Kernkwaliteiten van Stichtse Vecht;
2. Trends en ontwikkelingen waarvoor de gemeente zich gesteld ziet;
3. Opgaven en kansen voor de toekomst;
4. Vervolg van de visie en verder ontwikkelen van deelvisies op Stichtse Vecht.

De kernkwaliteiten van Stichtse Vecht zijn voor een belangrijk deel gevormd door de ligging en de historie van het gebied. De Vecht met haar buitenplaatsen en natuurschoon, typeren samen met de plassen, polders en het veenweidegebied Stichtse Vecht. Deze 'zachte kant' wordt veel genoemd als drager van cultuur en identiteit. Ook in historisch opzicht speelt de rust en schoonheid die het landschap biedt aan degene die de drukte van de stad wil ontvluchten een grote rol. Het gebied kent meer dragers van identiteit: er is ook een 'harde kant -de 'harde as'-' met het Amsterdam-Rijnkanaal, het spoor en de A2.

Stichtse Vecht wordt gezien als schakel tussen Utrecht en de metropoolregio Amsterdam. Regionale samenwerking is van belang voor de inwoners en de bedrijven. Locatie en bereikbaarheid zijn van belang voor woningzoekenden.

Behoud van het landschap met haar eeuwenoude buitenplaatsen en ontginningstelsel vormt een belangrijke pijler. Het landschap geeft Stichtse Vecht identiteit en toekomstwaarde. Het behoud van het landschap wordt als een cruciale opgave voor de toekomst gezien. Voor het dragen van de kosten van landschapontwikkeling wil de gemeente naar nieuwe vormen van financiering zoeken. De gemeente wenst ruimte te bieden aan zelfbouw en initiatieven die de vitaliteit en het behoud van historisch erfgoed mogelijk maken. De voorliggende ontwikkeling sluit hierop aan en is in overeenstemming met de uitgangspunten van de toekomstvisie 'Focus op Morgen'.

#### **3.3.2 Omgevingsvisie Stichtse vecht**

Hierin staan de belangrijkste ambities en keuzes voor onze fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie beschrijft wat voor een gemeente Stichtse Vecht in 2040 wil zijn. Stichtse Vecht zet in op een gezonde en leefbare woon- en leefomgeving, een gemeente waarin fijn gewoond, gewerkt en gerecreëerd kan worden.

In de visie worden de kwaliteiten van het landschap vanuit de historische ontwikkeling ervan benaderd. Hierbij worden vier deelgebieden gehanteerd: de 'langzame Vecht', de 'snelle Vecht', het westelijk veenweidegebied en het oostelijk veenweidegebied (plassengebied).

Alle vier deze gebieden hebben hun eigen kwaliteiten en identiteit.

- De langzame Vecht bestaat uit de rijke historie rondom de rivier de Vecht met een lint van onder meer dorpen en buitenplaatsen.
- De snelle Vecht is een bundel van infrastructuur, zoals de snelweg en het spoor, waar de dynamiek overal is.

- Het oostelijk en westelijk veenweidegebied zijn van oudsher landbouwgebieden, waar ondernemers zich inzetten voor veeteelt en agrarisch natuurbeheer. Kenmerkend voor deze gebieden is de combinatie van landbouw en natuur op een natte en dalende ondergrond.

### Planspecifiek:

Het plangebied ligt in het deelgebied 'langzame Vecht' met als gebiedsdoel 'Belevingszone Vecht'. Binnen de belevingszone zijn veranderingen alleen mogelijk als ze de typische beleving van de Langzame Vecht behouden en/of versterken. De bestaande kwaliteiten op het gebied van erfgoed, cultuurhistorie en landschap zijn leidend. Specifieke aandacht is er voor de zichtlijnen. In de Langzame Vecht zijn er zichtlijnen van en naar de buitenplaatsen, de forten (verboden kringen), groepsaccommodaties, molens (molenbiotopen) en beschermde dorpsgezichten.

Met de beoogde ontwikkeling, binnen de grenzen van het huidige erf, worden de bestaande kwaliteiten van 'deelgebied' langzame Vecht' niet aangetast.



*Uitsnede Omgevingsvisie Stichtse vecht*

### 3.3.2 Landschapontwikkelingsplan Breukelen – Loenen (2008)

In het landschapontwikkelingsplan Breukelen Loenen is opgenomen hoe de gemeente Stichtse Vecht de komende 15 jaar de landschappelijke karakteristiek wilt behouden, versterken en ontwikkelen. Het plan geeft inzicht in de ontwikkelmogelijkheden in het buitengebied en te maken keuzes. Daarnaast geeft het plan voor nieuwe ontwikkelingen landschappelijke randvoorwaarden aan. Het LOP vormt een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied en is om die reden als onderdeel van deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Het buitengebied van gemeente Stichtse Vecht is in het LOP onderverdeeld in 5 deelgebieden. Voor elk deelgebied zijn bestaande gebiedskwaliteiten geïnventariseerd en geanalyseerd en voor elk



deelgebied zijn opgaven geformuleerd. Op basis van de opgaven zijn ontwikkelingsrichtingen opgesteld.

De planlocatie is op de algemene visiekaart van het LOP gesitueerd in het half-open stroomruglandschap van de Vecht-Noord. Dit deelgebied kenmerkt zich door een licht glooiend kleinschalig landschap met langgerekte onregelmatige blokverkaveling. De rivier heeft een bochtig natuurlijk verloop, waarlangs een lint van historische buitenplaatsen ligt. De stroomrug kent een vrij rijke beplanting van populier, wilg, kastanje, iep en vruchtbomen. De cultuurhistorische waarden van de stroomruggen van de Vecht bestaan (o.a.) uit: een grote reeks buitens met bos en park, dijken langs de Vecht, de Indijk als achtergrens van de ontginning.

Een van de doelstellingen van de visie is het “behouden en ontwikkelen van karakteristieke landschapstypen”. Voor het stroomruggenlandschap van de Vecht betekent dit het half open tot half besloten landschap, buitens, landgoederen en buiten wonen. Daarnaast het ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden horend bij de landschapstypen.

Een van de opgaven voor de Noordelijke Vechtzone is het “landschappelijk versterken noordelijke Vechtzone met behoud van het meer agrarische karakter”. Er ligt een uitdaging in een integrale kwaliteitsverbetering door kleinschalige natuurontwikkeling en de aanleg van landschapselementen. Verder wordt aangegeven dat de stroomruggronden goede agrarische gronden blijven en hoogstamboomgaarden de aantrekkelijkheid van het noordelijk deel van de Vecht vergroten. De ontwikkeling op de onderhavige locatie draagt bij aan de doelstellingen van het LOP omdat het aanleggen van nieuwe beplanting en het versterken van de bestaande beplanting op en rondom het erf zorgt voor een verdichting van de stroomrug en daarmee een vergroting van het contrast tussen het open weidegebied en de half-open stroomrug. Omdat de beplanting en de nieuwe bebouwing binnen het bestaande bouwperceel worden gesitueerd zal geen aantasting van het zicht vanaf de Vecht naar het achterland plaatsvinden en blijven bestaande zichtlijnen in stand.



Figuur 8: Kaart uitsnede uit LOP

### **3.3.3 Beeldkwaliteitplan Breukelen en Loenen (2008)**

Naast het LOP is een beeldkwaliteitplan Breukelen en Loenen opgesteld. Het beeldkwaliteitplan sluit aan op het LOP. Doelstelling van het beeldkwaliteitplan buitengebied is om de bestaande beeldkwaliteit van het landelijke gebied te behouden en waar mogelijk te versterken. Het plan streeft daarom naar beeldkenmerken die passen bij de ontstaansgeschiedenis en karakteristiek van het buitengebied. Het BKP gaat in op diverse niveaus van beeldkwaliteit:

- De ruimtelijke samenhang van structuurdragers zoals de bebouwingslinten en de Vechtoevers;
- De ruimtelijke samenhang in het landschap:
  - open of besloten landschap;
  - landschappelijke beplantingen;
  - wegbeplantingen;
  - slotenpatronen.
- De ruimtelijke samenhang op de erven: de opbouw van de erven, relatie tussen bebouwing en beplanting op het erf;
- De diverse elementen op de kavels en erven, zoals verharding, verlichting, hekwerken, paardenbakken, etc.

Onderhavige planlocatie bevindt zich in het deelgebied Stroomruggenlandschap, Vechtgebied-Noord. Dit stroomruggenlandschap is ontstaan door de afzettingen van de rivieren de Vecht, Aa en Angstel. Deze hogere en drogere gronden leenden zich van oudsher voor de ontwikkeling van zowel woon- als agrarische bebouwing en in de Vechtstreek ook voor de vestiging van buitens en landgoederen. Vergeleken met het zuidelijk deel van de Vecht heeft het noordelijk deel een meer agrarisch karakter.

De doelstelling voor het stroomruggenlandschap langs de Vecht is behoud en versterking van het afwisselende landschap en de bijzondere cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden. De buitens en landgoederen liggen met hun voorzijde georiënteerd naar de Vecht. Hun parkbossen liggen er dwars op. Zij dragen daardoor bij aan de ruimtelijke afwisseling en de uitzichten vanaf de Vecht op het buitengebied.

In elk landschapstype is behoud, beheer en ontwikkeling van streekeigen natuurwaarden en beplantingen gewenst, zoals erfbeplanting, kavelgrensbeplanting, (geriefhout-)bosjes, boomgaarden, oeverbeplanting, houtkaden, poelen, slotenpatronen en andere elementen.

Voor de inrichting van sloten dient uit te worden gegaan van natuurvriendelijke of natuurlijke oevers. Bij de omvorming van de planlocatie worden diverse landschapselementen zoals hoogstamboomgaarden en kavelgrensbeplanting in de vorm van knotwilgen toegevoegd aan het plangebied. Bestaande sloten worden doorgetrokken en er worden nieuwe dwarssloten gerealiseerd. Hierbij worden waar mogelijk natuurvriendelijke oevers aangelegd. De planontwikkeling draagt hiermee bij aan de versterking van het landschap en voldoet daarmee aan de voorwaarden van het Beeldkwaliteitplan.

### **3.3.4 Welstandsnota Stichtse Vecht 2013**

Op 1 januari 2011 zijn de gemeenten Breukelen, Loenen en Maarsse samengevoegd tot de gemeente Stichtse Vecht. Maarsse, Loenen en Breukelen hebben in het verleden een welstandsnota vastgesteld zoals aangegeven in de Woningwet. Hierin zijn beoordelingskaders opgenomen voor gebieden en objecten, die hun grondslag vinden in de samenhang van het bebouwingsbeeld en de historisch gegroeide structuren. De welstandsnota Stichtse Vecht is een samenvoeging van de nota's van de voormalige gemeenten en is waar nodig geactualiseerd.

De planlocatie ligt op de niveaukaart in een gebied aangeduid met 'bijzonder'. Op de Gebiedskaart in het gebied 'buitengebied Vechtzone': "De bebouwing staat in het algemeen langs de ontsluitingswegen op de oeverwallen met meer naar achteren bijgebouwen. De bebouwing bestaat voornamelijk uit boerderijen, woonhuizen op buitenplaatsen en (agrarische) bedrijfsgebouwen. Daarnaast komt hier en daar kleinschalige lintbebouwing voor. De bebouwing staat vrij. Hoofdgebouwen zijn met de voorzijde gericht op de weg. Op een buitenplaats staat het hoofdgebouw veelal op enige afstand van de weg. Rooilijnen volgen de weg en verspringen.

De woningen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw bestaande uit één tot twee lagen met kap. Op- en aanbouwen komen veel voor en deze zijn in het algemeen ondergeschikt en opgenomen in de hoofdmassa."

"De Vechtzone een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijk structurelementen en de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in een groene omgeving."

De bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

#### *Ligging*

- hoofdgebouw staat aan de straatzijde, bijgebouwen in ondergeschikte positie
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimten en op het water met in de eerste lijn bebouwing boerderijen en (buiten)huizen en in de tweede lijn stallen, bijgebouwen en schuren
- bedrijfsgebouwen liggen achter de voorgevelrooilijn (doorzichten behouden)
- gebouwen liggen op enige afstand van de perceelsgrens of de slootkant
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats

#### *Massa*

- gebouwen zijn individueel en afwisselend
- de individuele woning binnen een rij is deel van het geheel
- woongebouwen bestaan bij voorkeur uit één laag met kap
- bedrijfsgebouwen bestaan uit één laag met een zadeldak of plat dak
- nok is in beginsel haaks op de weg of evenwijdig aan de verkavelingsrichting
- zijgevels van vrijstaande woningen hebben vensters
- uitbreidingen waaronder op- en aanbouwen zoals dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan hoofdmassa en eenvoudig van vorm

#### *Architectonische uitwerking*

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend en per ensemble in samenhang
- de voorgevel is representatief
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- ramen zijn bij voorkeur staand of (verticaal) onderverdeeld
- bedrijfsgebouwen eenvoudig en zorgvuldig detailleren
- zeer grote lengtes door middel van geleding van de wand doorbreken
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

---

*Materiaal en kleur*

- materialen en kleuren zijn traditioneel en terughoudend
- gevels van woongebouwen bij voorkeur uitvoeren in baksteen of een vergelijkbaar steenachtig materiaal of in een lichte tint pleisteren
- hellende daken van woningen dekken met pannen of riet
- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur
- kleuren harmoniëren met de omgeving
- aan- en bijgebouwen in materiaal en kleur afstemmen op hoofdmassa en aan de voorkant traditioneel uitvoeren of bijgebouwen in gepotdekselde planken

Bij de realisatie van de twee nieuwe woningen zal getoetst worden aan de welstandsnota.

## **Hoofdstuk 4 Milieu- en gebiedsaspecten**

### **4.1 M.e.r.-beoordeling**

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen, een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

Een stedelijk ontwikkelingsproject is als activiteit 11.2 omschreven op de D-lijst bij het Besluit m.e.r. In de Nota van Toelichting bij het Besluit m.e.r. wordt deze activiteit als volgt omschreven: “Bij een stedelijk ontwikkelingsproject kan het gaan om bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan.”

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State overweegt in een voor dit onderwerp belangrijke uitspraak (ECLI:NL:RVS:2017:694) dat het begrip stedelijk ontwikkelingsproject ruimte laat voor interpretatie en dat daardoor discussie kan ontstaan over de vraag wanneer sprake is van een wijziging van een dergelijk project. Niet iedere mogelijk gemaakte wijziging van een stedelijke ontwikkeling, hoe ondergeschikt ook, moet worden aangemerkt als een wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. Of sprake is van een wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol.

Middels het toepassen van de ‘ruimte-voor-ruimteregeling’ wordt de agrarische bestemming gewijzigd naar wonen, waarbij in ruil voor het slopen van alle overbodig geworden agrarische opstallen twee nieuwe woningen op het erf worden gerealiseerd. De twee bestaande agrarische bedrijfswoningen worden omgezet naar (burger)woningen.

Na sloop van de agrarische opstallen, het verwijderen van de erfverharding en het saneren van de sleufsilos en mestkelders, wordt het erf opnieuw ingericht ten behoeve van wonen en wordt het geheel landschappelijk ingepast. De bestaande beplanting wordt versterkt door de uitbreiding van de hoogstam fruitboomgaard. Daarnaast wordt achter het erf, op de historische locatie, een nieuwe hoofstamboomgaard gerealiseerd. Deze elementen dragen bij aan het herstel van de landschapswaarden in het gebied en herstelt historische verbindingen met de omgeving.

In het kader van de voorliggende ontwikkeling zijn verderop in dit hoofdstuk de diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Per aspect is bepaald of de ontwikkeling gevolgen heeft voor de (milieu)aspecten bedrijven- en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemgeschiktheid, flora en fauna en water. Het beëindigen van de veehouderij heeft een aanzienlijke verbetering op het woon- en leefklimaat ter plaatse en de instandhoudingsdoelstellingen in de omgeving. Op grond van het voorgaande zijn belangrijke nadelige milieueffecten uitgesloten. Daarnaast blijft het ruim onder de drempelwaarde van 2000 of meer woningen. In onderhavige

situatie kan gesteld worden dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, een m.e.r.-beoordeling is hiermee niet aan de orde is.

## 4.2 Bodem

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de milieukundige bodemkwaliteit in het plangebied. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden verwijderd.

In het kader van voorliggende ontwikkeling is door Vink Milieutechnisch Adviesbureau b.v. op 21 november 2016 een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest uitgevoerd. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het verkrijgen van een representatieve indicatie inzake eventuele verontreiniging(en) van de grond en het ondiepe grondwater. Het doel van het verkennend onderzoek asbest is om met een relatief geringe onderzoeksinspanning na te gaan of de verdenking van verontreiniging van de bodem met asbest terecht is en een indicatieve uitspraak te doen over het asbestgehalte in de bodem.

Uit het deze onderzoeken is gebleken dat er aanvullend onderzoek naar de verontreiniging in de bodem noodzakelijk is. Het onderzoek is in de bijlage 2 toegevoegd met het kenmerk (P16M0143). Het aanvullende onderzoek is uitgevoerd op 29 augustus 2018. Het doel van het aanvullend onderzoek is om na te gaan of de verdenking op verontreiniging van de bodem met asbest terecht is en een indicatieve uitspraak te doen over het asbestgehalte in de bodem. Daarnaast wordt de aard van de bodemverontreiniging, en een schatting van het gehalte aan asbest gemaakt op basis van een steekproefsgewijze monsterneming om een indicatie van de omvang en de verontreiniging te krijgen. Aan de hand van deze gegevens wordt bepaald of er al dan niet met spoed gesaneerd moet worden.

Op de locatie is sprake van een bodemverontreiniging met minerale olie, lood en PAK. Zowel voor de minerale olieverontreiniging als de loodverontreiniging, ter plaatse van de huidige bovengrondse dieseltank, blijkt sprake van een lokale spot, welke voldoende zijn afgeperkt.

De verontreiniging wordt aan de zijde van de bebouwing begrensd door de aanwezigheid van mestkelders onder de stallen.

De verontreiniging met minerale olie blijkt op basis van de aangetroffen oliesoort niet te relateren aan de dieseltank ter plaatse, maar vermoedelijk aan olieopslag in het verleden. Ten aanzien van de loodverontreiniging wordt verwacht dat sprake is van een plaatselijk aanvulling met verontreinigd materiaal van de bouwput voor de stal met mestkelders. Vanwege het lange gebruik als boerderij (al van voor 1900) wordt de verontreiniging als historisch beschouwd. De op de locatie aangetroffen sterke verontreiniging met minerale olie in de bovengrond en lood in de ondergrond betreft geen geval van ernstige bodemverontreiniging.

Op het westelijke deel bevindt zich boven de verontreinigde grond nog een verhardingslaag met plaatselijk gehalten aan PAK boven de hergebruikswaarde (voor bouwstoffen van 50 mg/kg d.s.) met een geschatte omvang van 100 m<sup>3</sup>.

In het grondwater is een sterk verhoogd gehalte aan barium aangetroffen. Indien het nodig is om grondwater te onttrekken of verplaatsen is het nodig dat voorafgaand contact met de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) Utrecht wordt opgenomen.



Uit de uitgevoerde asbestinventarisatie en de locatie inspectie blijkt dat alleen aan de zuidoostzijde van schuur 8 sprake is van een asbestverdachte druppelzone (onverhard maaiveld en zonder dakgoot). Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie met een diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld' voor de onderzoekslocatie stand houdt, omdat sprake is van een geval van ernstige verontreiniging met asbest. De locatie valt in de categorie 'geen onaanvaardbare risico's'. De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt afhankelijk van de exacte invulling van de plannen mogelijk een belemmering voor verlening van een omgevingsvergunning (bouwen). Ten behoeve van de nieuwbouw van een woning lijkt op basis van de resultaten van het bodemonderzoek een bodemsanering noodzakelijk.

Voorafgaand aan de sloop van de fundering van de varkensstal dient een BUS-melding bij de RUD Utrecht gedaan te worden.

Met het onderzoek is aangetoond dat er weliswaar verontreiniging in de bodem aanwezig is, maar dat deze na sanering voor het beoogde doel (wonen) gebruikt kan worden. De milieu-hygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor een functiewijziging. De saneringskosten zijn niet dusdanig hoog dat het plan economisch onhaalbaar wordt.

Voor de sanering van de verontreiniging met minerale olie, lood, PAK en asbest is een plan van aanpak nodig. Dit plan moet twee weken voorafgaand aan de werkzaamheden ter beoordeling bij de Omgevingsdienst Regio Utrecht worden voorgelegd. Na uitvoering van de sanering is het nodig dat een evaluatieverslag van de sanering wordt opgesteld.

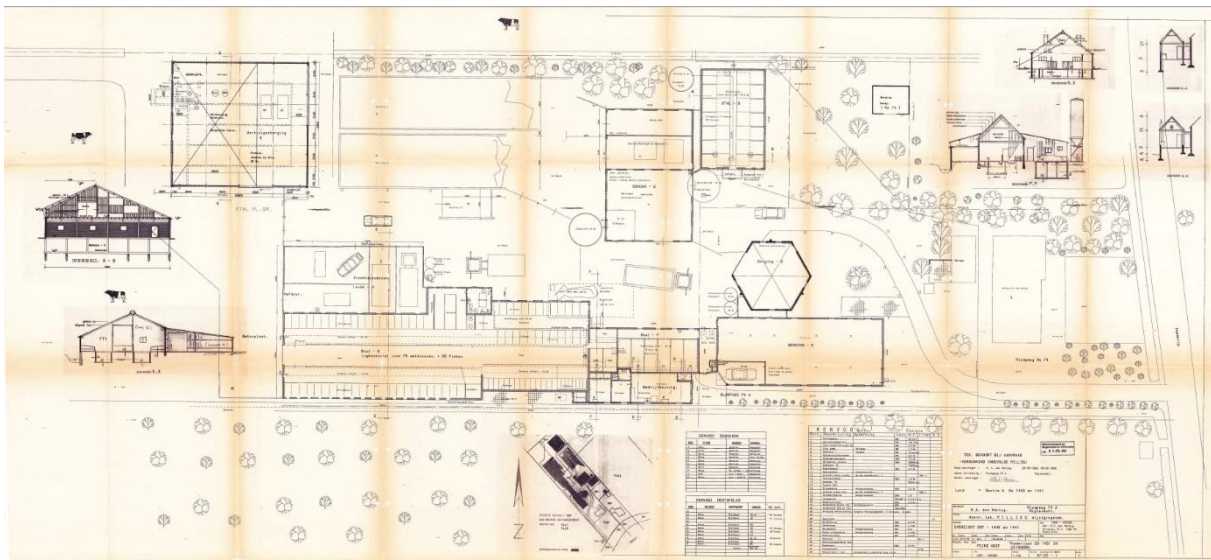
### **4.3 Archeologie en cultuurhistorie**

#### **Archeologie**

Omdat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate wordt bedreigd door natuurlijke processen, ondeskundig gebruik van het bodemarchief en door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening, hebben op 16 april 1992 een aantal Europese lidstaten het Verdrag van Malta ondertekend. De bepalingen van het Verdrag van Malta zijn in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd door een wijziging van de Monumentenwet, die met de inwerkingtreding van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in 2007 van kracht is geworden. De Monumentenwet 1988 is per juli 2016 vervallen. Een deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de toekomstige Omgevingswet. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De gemeente Stichtse Vecht beschikt over een gemeentelijke beleidskaart archeologie (Boer, A. de, A. Botman, N. de Jonge, J. Dijkstra & S. van der A, 2010: Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart gemeenten Maarsen, Loenen, Abcoude en Breukelen. Rapportnr. H032, ADC Heritage, Amersfoort). Volgens de beleidskaart geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting in verband met de ligging op een meandergordel of crevasse. De archeologische verwachtingswaarde is in het vigerende bestemmingsplan overgenomen middels een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Een archeologisch onderzoek is verplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 500m<sup>2</sup> en dieper dan 30cm beneden maaiveld.

In het verleden is bij de bouw van de diverse stallen welke zijn voorzien van mestputten de grond dusdanig verstoord zodat er ter plaatse geen archeologische verwachtingen meer zijn te verwachten tot een diepte van ca. 2 meter beneden maaiveld.



Figuur 9: Situering bedrijfsgebouwen met mestkelders

Omdat er nog geen concrete bouwplannen beschikbaar zijn is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' overgenomen. Hiermee blijft de verplichting bestaan voor het uitvoeren van een onderzoek naar archeologische resten bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 500m<sup>2</sup> en dieper dan 30cm beneden maaiveld. De bescherming van de archeologische waarden is hiermee gewaarborgd.

In het algemeen geldt dat indien er bij de uitvoering van de werkzaamheden archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, deze conform de Erfgoedwet artikel 5.10 dienen te worden gemeld bij het bevoegd gezag.

## Cultuurhistorie

### Erfgoedwet

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals dit in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling. Waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

### Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen dat het aspect cultuurhistorie volwaardig meegewogen moet worden bij het opstellen van ruimtelijke plannen, waaronder een bestemmingsplan. Dit houdt in dat er een inventarisatie uitgevoerd moet worden naar de eventueel aanwezige cultuurhistorische elementen binnen het plangebied en in de directe omgeving daarvan. De aanwezige elementen dienen afgewogen te worden tegen de geplande ontwikkelingen.

Cultuurhistorische Atlas provincie Utrecht (CHAT) / Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS)  
Met haar ruimtelijk erfgoedbeleid wil de provincie bijdragen aan het behouden en beleefbaar maken van cultuurhistorie in de provincie Utrecht. De cultuurhistorische en archeologische waarden geven samen een beeld van de ontstaansgeschiedenis van de provincie. Deze waarden dragen in hoge mate bij aan ruimtelijke kwaliteit en versterken het historisch besef van mensen. Het ruimtelijk erfgoedbeleid kent een dubbele strategie van enerzijds het veiligstellen van cultuurhistorische waarden en anderzijds het sturen van ruimtelijke ontwikkelingen vanuit de samenhangende cultuurhistorische kwaliteiten ter plaatse. Daarbij is 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt.

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) vormt de basis van dit beleid. Voor het borgen van het gehele palet aan cultuurhistorische waarden binnen de CHS werkt de provincie samen met gemeenten. Hierin richt de provincie zich vooral op gemeentelijke plannen voor grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen. Binnen de CHS zijn vier prioritaire thema's geselecteerd waarop de provincie actief beleid voert dat wordt geborgd in de PRV:

- Historische buitenplaatszone;
- Militair erfgoed;
- Agrarisch cultuurlandschap;
- Archeologie.

De digitale cultuurhistorische atlas van de provincie Utrecht (CHAT) presenteert de ruimtelijke ontwikkeling van de provincie Utrecht van prehistorie tot heden. De cultuurhistorische waarden binnen het plangebied zijn opgenomen binnen de Provinciale Ruimtelijke Verordening en op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied Noord'.

#### *Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 Provincie Utrecht (herijking 2016)*

Het plangebied is gelegen binnen de subvlakken: 'Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS)', 'Militair erfgoed' en 'Historische buitenplaatsen'. Artikel 1.7 bevat regels ter bescherming van deze waarden.

#### *Artikel 1.7 Cultuurhistorische hoofdstructuur*

1. *Als 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' wordt aangewezen de gebieden 'Historische buitenplaatszones', 'Militair erfgoed', 'Agrarisch cultuurlandschap' en 'Archeologie' waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Cultuurhistorie.*
2. *Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' bevat bestemmingen en regels ter bescherming van de waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur, zoals genoemd in de Bijlage Cultuurhistorie.*
3. *Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die leiden tot een onevenredige aantasting van in het plangebied voorkomende waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur, zoals genoemd in de Bijlage Cultuurhistorie.*
4. *In afwijking van artikel 3.1 kan een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' bestemmingen en regels bevatten die binnen de historische buitenplaatszones verstedelijking toestaan, mits dit bijdraagt aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone en de individuele buitenplaats. De verstedelijking is kleinschalig en wordt zorgvuldig ingepast in de omgeving.*
5. *In afwijking van artikel 3.1 kan een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' bestemmingen en regels bevatten die binnen het militair landschap bij de forten verstedelijking toestaan, mits dit bijdraagt aan het behoud van de cultuurhistorische*

waarde van het militair landschap. De verstedelijking is kleinschalig en wordt zorgvuldig ingepast in de omgeving.

6. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan, een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en het door de gemeente te voeren beleid ter zake en van de wijze waarop met de bescherming van deze waarden is omgegaan. Bij de beschrijving van de verschillende waarden wordt gebruik gemaakt van de bijlage Cultuurhistorie.

#### Bestemmingsplan 'Landelijk gebied Noord'

In het bestemmingsplan Landelijk gebied noord van de gemeente Stichtse Vecht is het plangebied gelegen binnen de dubbelbestemming: 'Waarde – Cultuurhistorie 3' en 'Waarde – Cultuurhistorie 4'.

Waarde cultuurhistorie 3 strekt tot behoud van de Stelling van Amsterdam. Waarde cultuurhistorie 4 strekt tot behoud en de versterking van de buitenplaats zone langs de Vecht. Er mag slechts worden gebouwd indien de betrokken waarden niet geschaad worden door de bouwactiviteiten. Alle andere bepalingen zijn er op gericht de waarden van het cultuurhistorisch erfgoed niet te schaden.

#### Stelling van Amsterdam

De Stelling van Amsterdam is een verdedigingslinie (kringstelling) rond de hoofdstad, aangelegd aan het eind van de negentiende eeuw. Het betreft een 135 kilometer lange gesloten ring van dijken, dammen, sluizen, forten en inundatiegebieden, ingepast in het landschap. De forten markeren de plaats van de linie in het landschap. Zij liggen in de oksel van hoofdweerstandlijn en accessen (zwakke plekken in de inundatie, veelal dijken langs rivieren en droogmakerijen). Het zuidelijke deel van de verdedigingsring ligt in de provincie Utrecht. De voormalige schootsvelden rondom de forten zijn vaak nog onbebouwd en hebben weinig opgaande begroeiing (de 'verboden kringen' rond de forten kenden strenge bouwbeperkingen). De openheid van de voormalige inundatiegebieden versterkt de beleving van de linie. De Stelling van Amsterdam is een voormalig nationaal landschap. In dit kader wil men de volgende kernkwaliteiten behouden:

- samenhangend stelsel van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen;
- groen en overwegend rustig karakter c.q. relatief 'stille' ring rond Amsterdam;
- relatief grote openheid.

#### Buitenplaatsen langs Vecht

De kern van de Vechtstreek is een smalle buitenplaatszone langs de rivier, tussen Oud-Zuilen en Vreeland. In de zeventiende en vooral in de achttiende eeuw hebben Amsterdamse kooplieden hier een buitenplaats als zomerverblijf gesticht, veelal in classicistische stijl. De theekoepel aan het water werd het beeldmerk van dit luxelandschap, het smeedijzeren toegangshek het visitekaartje. Door economische neergang zijn vele buitenplaatsen rond 1800 afgebroken en werden formele tuinen omgewerkt tot landschappelijke parken. Van de oorspronkelijk ruim honderd buitenplaatsen zijn er nu nog zo'n veertig over. Ook de buitenplaatsen langs de Angstel en het Gein rekenen we tot deze zone. Hier is het agrarische karakter dominant gebleven, met hier en daar een tot buitenplaats uitgegroeide boerderij of kasteel, zoals bij Loenersloot. Karakteristiek voor deze buitenplaatszone is het halfopen landschap met een afwisseling van besloten buitenplaatsen, open weilanden met boerderijen, en historische kernen. Het open zicht tussen jaagpad en Vecht, en de doorzichten tussen en achter de buitenplaatsen naar het open weiland, verhogen de belevingswaarde. Van hoge cultuurhistorische waarde zijn de (resten van) formele en vroeg-landschappelijke tuinaanleg en de nog aanwezige landschapsstructuren van verdwenen buitenplaatsen. Ruimtelijk kenmerkend zijn de oriëntatie van de buitenplaatsen op de rivier en op de dijkweg (met dwarsprofiel van de oude Napoleonweg), en de compacte tuinen en overplaatsen.

### *Planspecifiek*

Het plangebied wordt begrenst door de cultuurhistorische elementen: dijk (Klompweg) en kanalen (vecht). Daarnaast is het gelegen binnen een inundatieveld. Deze elementen maken deel uit van de 'Stelling van Amsterdam'.

Het voorgenomen plan leidt niet tot veranderingen aan de Klompweg en/of Vecht. Beleving van het voormalige inundatiegebied en hiermee de linie wordt versterkt door openheid. In de huidige situatie is er sprake van een verdichting van het plangebied door de aanwezigheid van het agrarisch bedrijf. Door het beëindigen van het agrarisch bedrijf en hiermee de sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen wordt de openheid van het landschap aanzienlijk versterkt.

De boerderij vormde oorspronkelijk een onderdeel van de buitenplaats; de buitenplaats is ontwikkeld vanuit deze boeren hofstede. Deze hofstede is destijds aangekocht door een Amsterdamse koopman die vervolgens de buitenplaats heeft ontwikkeld en aangelegd. De opzet van het nieuwe erf sluit aan bij deze historische ontwikkeling. Met een woning die wat betreft hoofdvorm en materiaal refereert aan een schuur of werktuigenberging. De te verplaatsen woningen moeten passend zijn bij bebouwing in de directe omgeving, in dit geval bij de bebouwing van de buitenplaats. Hierbij geldt dat de nieuwe bebouwing niet perse een historische uitstraling hoeft te hebben, maar ook een modern en eigentijds uiterlijk kan hebben. Denk hierbij aan de moderne schuurwoningen.

Het aanleggen van een hoogstam fruitboomgaard op de plek waar in het verleden ook een boomgaard stond draagt bij aan het herstel van de landschapswaarden in het gebied. Om de cultuurhistorische waarden in het gebied te waarborgen zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Cultuurhistorie 3' en 'Waarde – Cultuurhistorie 4' overgenomen op de verbeelding bij dit bestemmingsplan.

#### 4.4 Landschappelijke waarde

De stroomrug/oeverwal waar het plangebied op ligt, is een landschappelijk kenmerk van de Vechtstreek. De Vecht heeft zich (periode 750 v. Chr - 1122 n. Chr.) ingesneden in het veen en lag destijds dus lager dan het omliggende land. Toen het omliggende veengebied vanaf de middeleeuwen in het kader van de ontginning werd ontwaterd trad er reliëfinversie op. De zandige en kleiige sedimenten van de Vecht klonken veel minder in dan het ontwaterde veen, waardoor de stroomgordel hoger kwam te liggen dan het omliggende gebied. Op deze manier is de oeverwal ontstaan. In de bodemopbouw is de stroomrug te herkennen als kalkloze poldervaaggrond met zware zavel en lichte klei.

De landschappelijke waarde wordt vooral gevormd door de Vecht met aan weerszijden een afwisseling van openheid, vergezichten en besloten historische buitenplaatsen. In het gebied komen diverse cultuurhistorisch waardevolle gebouwen voor. Een deel hiervan is monumentaal. Op de planlocatie zelf is geen cultuurhistorische of monumentale bebouwing aanwezig.

#### 4.5 Ecologie

Wet natuurbescherming:

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Natura 2000:

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrictlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

In het kader van de toets aan de Wet natuurbescherming wordt bepaald of een project of plan significant negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Het uitgangspunt hierbij is dat voor nieuwe initiatieven aangetoond moet worden dat er geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofemissies en -deposities ontstaan als gevolg van het initiatief. Het instrument waarmee de stikstof berekend kan worden is de AERIUS Calculator.

Soortbescherming:

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrictlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te



snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

- Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.
- Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:
  - er geen andere bevredigende oplossing is, en
  - geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
  - sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:
    - de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
    - de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.
- Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:
  - er geen andere bevredigende oplossing is, en
  - indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden. De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In de gemeente Stichtse Vecht is de provincie Utrecht het bevoegd gezag voor de Wnb. De provincie handhaaft in haar Omgevingsverordening Utrecht de vrijstelling voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden voor de soorten die ook al vielen onder de vrijstelling in de Flora- en faunawet voor algemeen voorkomende soorten.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet

gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

## **Planspecifiek**

### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied ligt ten noordoosten van Nigtevecht. Het plangebied is niet in of grenzend aan een Natura 2000-gebied gelegen. In de nabijheid van het plangebied ligt op ca. 800 m afstand de grens van de Oostelijke Vechtplassen ten zuidoosten van het plangebied, op ca. 2,5 km ten noordoosten de grens van het Naardermeer en natuurgebied Botshol op ca. 8 km afstand ten westen van het plangebied.

Met betrekking tot de stikstofrelevantie van dit interne verbouwproject is onderscheid gemaakt in de fase waarin de grond-, en verbouwwerkzaamheden worden uitgevoerd en de fase waarin de woningen worden gebruikt.

Ten behoeve van de referentie uitstoot is de berekening gemaakt op basis van feitelijke situatie 2014 en vigerende vergunning op 1 januari 2015. (Vergunning 9 april 2002).

Voor de bouwfase is in de berekening gebaseerd op een realistische inschatting van het aantal voertuigen in de bouwfase bij vergelijkbare projecten. De aantallen vervoersbewegingen zijn opgeteld per jaar. Daarnaast is het gebruik van zwaar materieel dat gebruikt wordt op de bouwplaats, zoals hijskranen, bulldozers etc. ingeschat. In de Aeriusscalculator zijn de overeenkomstige voertuigen gekozen uit de standaardlijst. De geschatte bouwtijd voor dit project is een jaar.

Voor de gebruikssituatie is geen berekening uitgewerkt. Nieuwe woningen worden sinds 1 juli 2018 gasvrij gebouwd waardoor geen stikstof vrijkomt. De verkeersgeneratie van de twee nieuwe woningen staat op geen enkele wijze inhouding tot de stikstof uitstoot van vrachtwagen en trekker bewegingen in de voormalig agrarische bedrijfsvoering.

Uit de berekeningen met Aeriusscalculator (bijlage 4) blijkt dat er, uitgaande van de geschatte benadering, ter hoogte van kwetsbare habitattypen in de Natura-2000, ten gevolge van de stikstofuitstoot binnen dit planproject sprake is van vermindering van depositie in stikstof gevoelige natuurgebieden.

Daarmee staat op voorhand vast dat de activiteiten, nodig voor de realisatie van het gewenste plan, geen nadelig effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende beschermde Natura-2000 gebieden. De stikstofdepositie ten gevolge van de activiteiten ter realisatie van het plan vormt daarmee geen belemmering voor het uitvoeren van het gewenste plan.

### *Soortbescherming*

Binnen de grenzen van het plangebied is door Van Bommel Faunawerk een quickscan Flora en fauna uitgevoerd om de invloed van de ontwikkeling te toetsen aan gebiedsbescherming en soortenbescherming. De quickscan is separaat als bijlage 3 toegevoegd. Hier wordt volstaan met de conclusies.

- Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000 gebied. De Oostelijke Vechtplas, het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, ligt op circa 800 meter afstand. Gezien de aard, de omvang van voorgenomen werkzaamheden en de ligging ten opzichte van Natura 2000 gebieden is er geen sprake van externe werking op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 gebieden. Nader onderzoek naar effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende Natura 2000 gebieden is niet aan de orde.
- Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland, maar grenst wel aan het Vechtvallei, dat hier onderdeel van uit maakt. De beoogde ontwikkelingen zullen niet tot negatieve effecten leiden op het aangrenzende natuurgebied Vechtvallei. De landschappelijke inpassing en met name de verwijdering van agrarische bedrijfsbebouwing en erfverharding draagt bij aan een kwaliteitsverbetering van de omgeving van het NNN gebied. Nader onderzoek naar effecten op de kernkwaliteiten en de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland is niet aan de orde.
- Om verstoring van broedende vogels uit te sluiten, dient de eventuele verwijdering van houtige beplanting en de sloop van de bebouwing buiten de periode van 15 maart tot 15 juli te worden uitgevoerd. Mocht echter tijdens de uitvoering van werkzaamheden onverhoopt op broedende vogels gestuit worden, dan dienen de werkzaamheden te worden stilgelegd en naar een later tijdstip te worden opgeschort.
- Nader onderzoek naar vogels waarvan de nesten jaarrond beschermd is niet aan de orde.
- Bij de uitvoering van de werkzaamheden hoeft geen rekening gehouden te worden met beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Voor de geplande ingreep bestaat een vrijstelling voor de mogelijk aanwezige soorten.
- Nader onderzoek binnen het geschikte seizoen en conform het vleermuisprotocol dient uit te wijzen of vleermuizen de te slopen gebouwen gebruiken als verblijfplaats.
- Er worden geen beschermde soorten reptielen, vissen, insecten of planten verwacht, waarvoor een ontheffing van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming vereist is.
- Ondanks dat voor een aantal soorten bij de ingreep een vrijstelling geldt, dient men rekening te houden met de zorgplicht, deze geldt altijd en voor alle planten en dieren, onafhankelijk van beschermingsstatus en/of ontheffing of vrijstelling is verleend.

#### Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Hierbij geldt wel dat voor werkzaamheden in het kader van sloop en het verwijderen van houtige beplanting buiten het broedseizoen dient plaats te vinden. Daarnaast geldt dat voorafgaand aan de sloop van de bedrijfsgebouwen bekeken moet worden of de gebouwen gebruikt worden als verblijfplaats voor vleermuizen. Om bovenstaande te waarborgen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

#### 4.6 Luchtkwaliteit

Het wettelijk kader met betrekking tot de luchtkwaliteit is sinds 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) en in de algemene maatregel van bestuur: 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). In titel 5.2 van de Wm is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geregeld. In dit programma staat onder andere beschreven wanneer en hoe overschrijding van luchtkwaliteitsnormen moet worden aangepakt. In het programma wordt rekening gehouden met nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Ontwikkelingen die binnen het programma passen hoeven niet te worden getoetst aan de

luchtkwaliteitsnormen. Voor projecten die niet in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging, hoeft geen onderzoek te worden gedaan naar de luchtkwaliteit. Het realiseren van twee woningen zal niet tot gevolg hebben dat de luchtkwaliteit in betekende mate verslechtert. Er zijn geen drukke wegen op nabije afstand gelegen waardoor inzage in concentraties voor luchtkwaliteit niet noodzakelijk is. Een nader onderzoek naar luchtkwaliteit wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

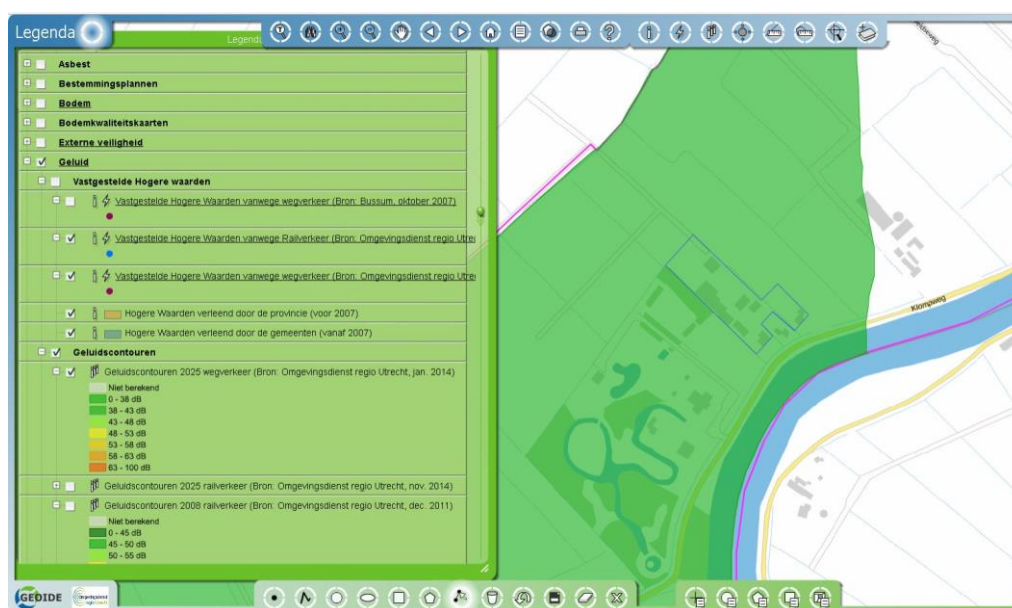
#### 4.7 Geluid

De geluidssituatie binnen het plangebied moet voldoen aan de voorwaarden uit de Wet geluidhinder (Wgh). In het kader van de Wet geluidhinder liggen er zones rond wegen, spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen. Binnen een zone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, onderzoek worden gedaan naar de geluidbelasting. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone. Voor dit plan is het aspect wegverkeer relevant.

Binnen de geluidzone geldt een voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Hierbij geldt een toetsing per afzonderlijke weg. Een weg binnen de bebouwde kom heeft een zonebreedte van 200 meter indien de weg 1 of 2 rijbanen bevat. Een weg buiten de bebouwde kom met 1 of 2 rijbanen heeft een zonebreedte van 250 meter. Bij overschrijding van de voorkeurswaarde moet worden onderzocht of geluidsreducerende maatregelen getroffen kunnen worden, waarbij de volgorde bron- overdracht- en ontvangermaatregelen de voorkeur geniet. Er moet dan ook worden getoetst aan het hogere waarde beleid van de gemeente.

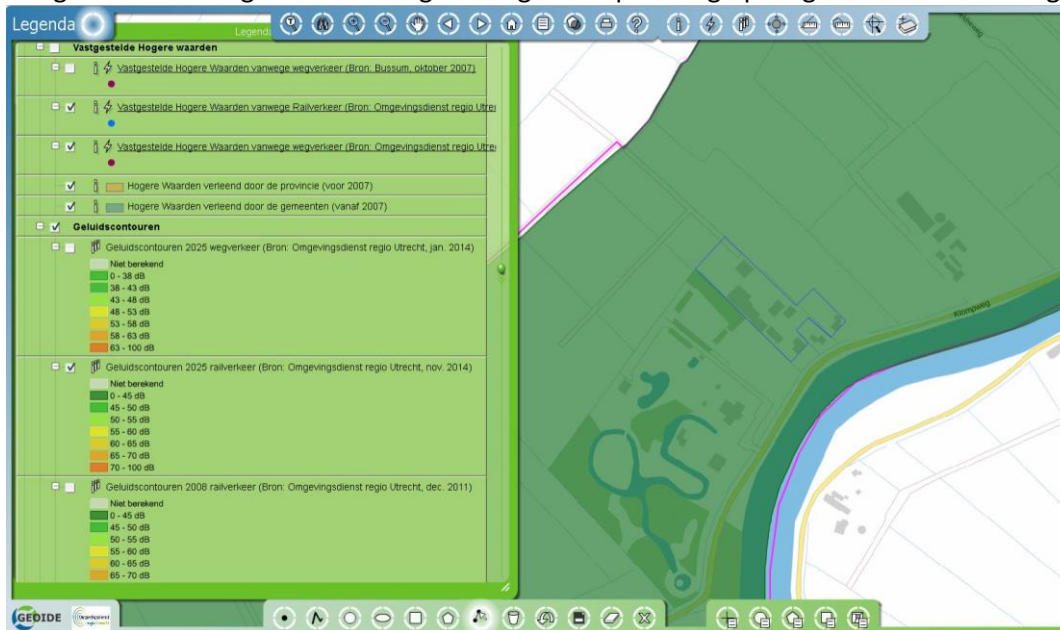
De te realiseren woningen zijn geluidgevoelige bestemmingen en moeten worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Klompweg. De rijksweg A2 is vanwege zijn grote afstand akoestisch niet relevant.

Via het Geoloket van de Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU) zijn de geluidskarten geraadpleegd. Voor de Klompweg geldt ten aanzien van wegverkeer een geluidscontour (2025 wegverkeer) van minder dan 38 dB. Dit is beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.



Figuur 10: Kaart geluidzone wegverkeer Klompweg (bron: Geoloket/ODRU)

Voor de planlocatie geldt ten aanzien van railverkeer een geluidscontour (railverkeer 2025) van minder dan 45 dB. Dit is beneden de voorkeursgrenswaarde van 55 dB die geldt ten aanzien van de hoogst toelaatbare geluidsbelasting vanwege een spoorweg op de gevel van een woning.



Figuur 11: Kaart geluidzone railverkeer (bron: Geoloket/ODRU)

Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden vanuit de Wet geluidhinder en is nader akoestisch onderzoek niet nodig. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het plan.

#### 4.8 Externe veiligheid

Externe Veiligheid gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Externe veiligheid kan op twee manieren ingedeeld worden:

- Transportrisico behandelt de externe veiligheid langs transportassen waarover of waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zoals spoorlijnen, buisleidingen en snelwegen.
- Risico bij inrichtingen gaat over externe veiligheid rond bedrijven waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt, bijvoorbeeld tankstations met LPG-verkoop.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) verplicht gemeenten om afstand te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Hierdoor wordt het aantal personen in de omgeving van een risicovol bedrijf beperkt. Er wordt daarbij gebruik gemaakt van een kansberekening.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is vanaf 1 januari 2011 het toetsingskader bij planontwikkeling in de nabijheid van hogedrukaardgasleidingen en overige leidingen met gevaarlijke stoffen. De afweging van de externe veiligheidssituatie van buisleidingen heeft grondslag in de Wet Milieubeheer (Wm) en in de Wro.

- Uit de Risicokaart van de provincie Utrecht blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen. Dit aspect vormt geen risico voor het plangebied.
- Op het agrarisch bedrijf ten noordoosten van de planlocatie (Klompweg 78) is een bovengrondse tank van 3.300 L (propana of ander vloeibaar gemaakt brandbaar gas) aanwezig met een risicocontour van 15 meter. Het plangebied (rand van bouwvlak) ligt op veel grotere afstand van deze propaangastank, te weten circa 180 meter, waardoor de tank niet van invloed is op de veiligheid ter plaatse van het plangebied.



- Er zijn in de omgeving van het plangebied geen bedrijven bekend welke op basis van andere milieuwetgeving een afstandsnorm voor veiligheid bezitten.
- De N236, rijksweg A2, en vaarwegen worden tevens gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen. De afstand van de genoemde transportaders tot de planlocatie is dermate groot dat deze geen risico vormen voor het plangebied.
- Omdat de ontwikkeling plaatsvindt op een afstand van meer dan 200 meter van
- de spoorlijn Amsterdam – Breukelen kan worden volstaan met een beknopte verantwoording van het groepsrisico.
- Voor de gemeentelijke en provinciale wegen is in de gemeente Stichtse Vecht een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren. Er kan langs het plangebied dus wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen (zoals propaan), maar de frequentie daarvan is (door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn. Op de Klompweg kan desondanks een ongeval plaatsvinden waarbij brandbare gassen een explosie kunnen veroorzaken. De effecten van een explosie kunnen tot op een afstand van 355 meter dodelijk zijn. Omdat het plangebied binnen 200 meter van de weg ligt, dient het groepsrisico conform het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) verantwoord te worden. In hoeverre er sprake is van een beperkte of volledige verantwoording hangt af van de hoogte van het groepsrisico en de invloed van het plan op het groepsrisico. Gezien de beperkte ontwikkeling, de omgeving van het plangebied en het aantal transporten gevaarlijke stoffen over de Klompweg is de verwachting dat het groepsrisico kleiner dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde is. Hiermee volstaat een beperkte verantwoording van het groepsrisico.
- Ten aanzien van (elektromagnetische straling) hoogspanningslijnen zijn deze op voldoende afstand gelegen om geen negatieve invloed te hebben op het plangebied. Uit de gegevens op de website [www.antenneregister.nl](http://www.antenneregister.nl) blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

Uit bovenstaande volgt dat de gewenste ontwikkeling niet wordt belemmerd door veiligheidsaspecten.

### **Beperkte verantwoording van het groepsrisico.**

#### *Bereikbaarheid*

Het is van belang dat de hulpdiensten tijdens een brand, ramp of zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden. Een goede bereikbaarheid van de te bouwen woning is hierbij van essentieel belang. Aangezien het gaat om beperkte ontwikkelingen, acht ik de bestaande bereikbaarheid voldoende.

#### *Bluswatervoorzieningen*

Daarnaast dient de brandweer snel te kunnen beschikken over voldoende bluswater om een incident adequaat te kunnen bestrijden. De locatie dient te voldoen aan art. 6.30 van het Bouwbesluit 2012. Dit artikel eist dat op maximaal 40 m van het bouwwerk bluswater onttrokken kan worden met een capaciteit tussen de 30m<sup>3</sup>/h. Het plan voldoet hieraan.

#### *Zelfredzaamheid*

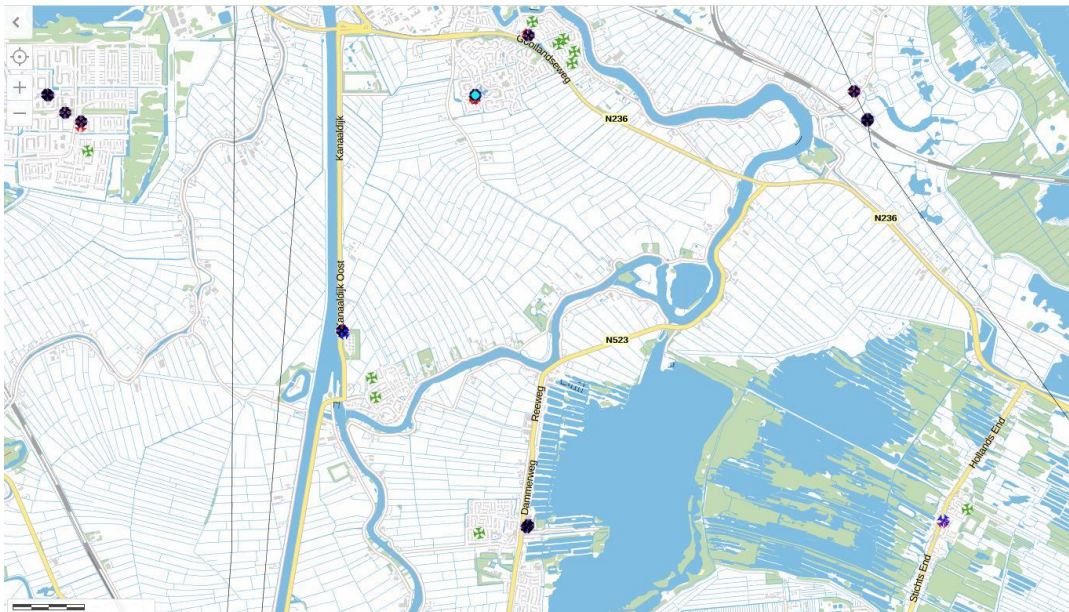


- Toxische wolk (spoorlijn Amsterdam-Breukelen)

Aangezien de ontwikkeling ingaat op het mogelijk maken van een woning, kan verwacht worden dat de zelfredzaamheid van de toekomstige aanwezigen voldoende is om zichzelf, eventueel met hulp van anderen, in geval van een ramp in veiligheid te kunnen brengen. Een aandachtspunt is de vluchtmogelijkheden en de risicocommunicatie. Bij een toxische wolk is het advies om binnen te blijven. Het is daarom belangrijk om de aanwezigen te informeren over eventuele risico's en hoe te handelen bij een toxische wolk.

- Klompweg

De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een explosie op Klompweg is beperkt. Dit komt omdat het een scenario is met weinig tot geen ontwikkeltijd. Bij een explosie is het beste advies om te vluchten van de bron af.



Figuur 12: Uitsnede Antennekaart (bron: [www.antenneregister.nl](http://www.antenneregister.nl))

#### 4.9 Bedrijven en milieuzonering

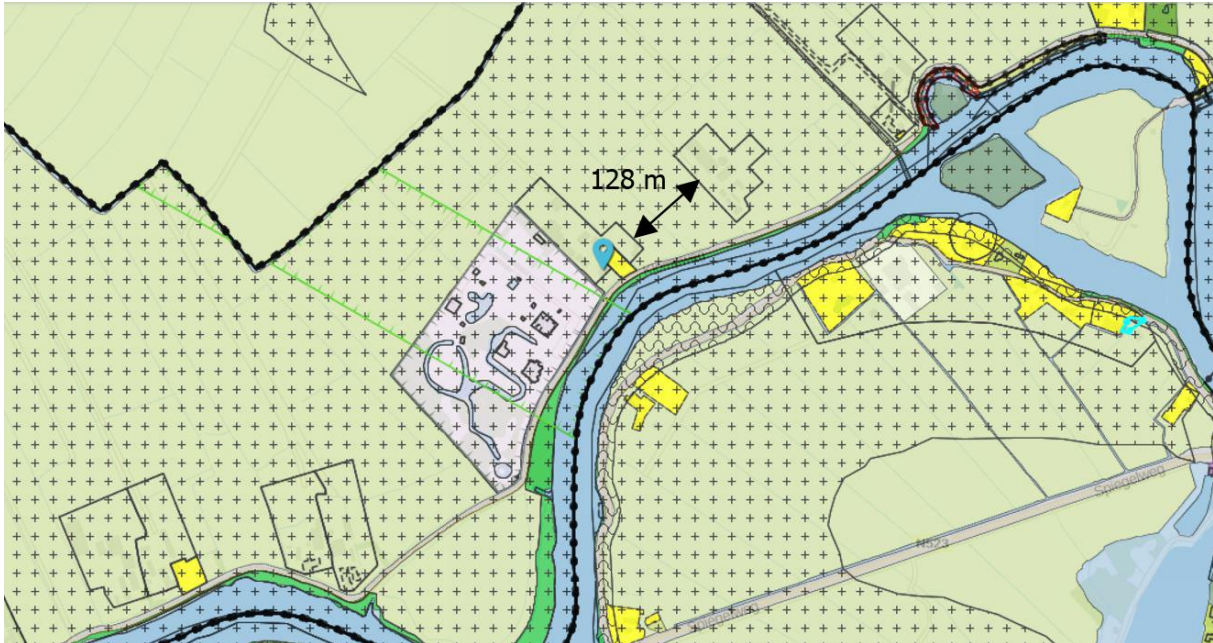
De milieubelasting van (agrarische) bedrijven die rondom een milieugevoelig object (zoals een woning) zijn gesitueerd, mag een goed woon- en leefklimaat niet onevenredig negatief belemmeren. Tegelijkertijd mag het niet zo zijn dat door het realiseren van milieuhindergevoelige objecten (zoals een woning) binnen een hinderzone van een bedrijf de bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf belemmerd wordt.

Het dichtstbijzijnde bedrijf betreft in dit geval een agrarisch bedrijf: de rundveehouderij aan de Klompweg 78. Deze bevindt zich op een afstand van circa 128 m ten noordoosten van de planlocatie. In de directe nabijheid van het plangebied zijn verder geen voorzieningen of bedrijven aanwezig die een belemmering vormen voor het wijzigen van de agrarische bestemming naar woonbestemming.

##### *Rundveehouderij Klompweg 78*

Dit betreft een grondgebonden veehouderij (bestemmingsplan) ten behoeve van het fokken en houden van melkvee. Het bedrijf valt sinds 1 januari 2013 onder de algemene regels van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Hiervoor zijn in het Activiteitenbesluit vaste minimale afstanden vastgesteld: 50 m van het emissiepunt van een dierverblijf tot de buitenzijde van een ruimte-voor-ruimtewoning (en soortgelijke geurgevoelige objecten). Deze minimale afstand geldt voor alle diercategorieën (met en zonder geuremissiefactor). De werkelijke afstand van de rand van het bouwvlak van Klompweg 78 tot aan de rand van het bestaande bouwvlak van Klompweg 74, 74a en 76 bedraagt circa 128 m. Dit is meer dan de vaste minimumafstand van 50 meter.



Figuur 13: Afstand tot dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf aan de Klompweg 78 bedraagt circa 128 m

De VNG publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (2009) geeft per type bedrijf (indicatieve) afstanden tot gevoelige objecten. Het agrarisch bedrijf aan de Klompweg 78 valt onder het type 'Fokken en houden van rundvee' (SBI-2008: 0141-0142). Hiervoor wordt een grootste richtafstand gegeven van 100 m. Gezien het feit dat de bestaande afstand groter is dan 100 m wordt het plan hierdoor niet belemmerd.

#### *Conclusie*

Op basis van voorgaande kan worden geconcludeerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de woningen binnen de planlocatie. En dat het agrarisch bedrijf aan de Klompweg 78 niet in zijn belangen wordt geschaad door de planontwikkeling.

Het onderdeel 'Bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering.

## **4.10 Mobiliteit**

### **Mobiliteit**

Het beëindigen van het veehouderijbedrijf leidt tot een aanzienlijke afname van het aantal verkeerbewegingen. Het plan heeft geen directe invloed op de lokale infrastructuur.

### **Parkeren**

Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Op de percelen is voldoende ruimte beschikbaar. Het aspect parkeren zal geen belemmeringen opleveren.

#### 4.11 Watertoets

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In de Waterwet zijn alle vergunningen betreffende 'water' opgenomen. Onderdeel van het Rijksbeleid is de invoering van de watertoets. De watertoets dient te worden toegepast op nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten en buitentoepassingsverklaringen. Als een gemeente een ruimtelijk plan wil opstellen, stelt zij de waterbeheerder vroegtijdig op de hoogte van dit voornemen. De waterbeheerders stellen dan een zogenaamd wateradvies op. Het ruimtelijk plan geeft in de waterparagraaf aan hoe is omgegaan met dit wateradvies.

Het Watertoetsproces is verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (2003). Toetsingscriteria in de watertoets zijn: veiligheid, regionale- en lokale wateroverlast, rioleringsstelsel, watervoorziening, volksgezondheid, bodemdaling, grondwateroverlast, oppervlaktewaterkwaliteit, grondwaterkwaliteit, verdroging en natte natuur (Handreiking watertoets2, 2003).

##### *Aetsveldse Polder Oost*

De planlocatie bevindt zich in de Aetsveldse Polder Oost. Deze polder heeft een oppervlakte van 856 ha en ligt centraal in het beheergebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht. De polder valt deels binnen de gemeente Weesp, provincie Noord-Holland (ca. 75%), en deels binnen de gemeente Stichtse Vecht, provincie Utrecht (ca. 25%).

De polder ligt ingeklemd tussen de Vecht (aan de oost en zuid kant) en het Amsterdam-Rijnkanaal (aan de westkant). In het noorden wordt de polder begrensd door het Smal Weesp en het centrum van Weesp. De polder omvat een deel van het stedelijk gebied van Weesp (inclusief de wijk Aetsveld) en Nigtevecht.

De bodem van de Aetsveldse Polder Oost bestaat hoofdzakelijk uit lichte klei. Daarnaast komt er veengrond, klei op veen en zware klei voor. Afzettingen van zware klei vinden we vooral aan de noord-oost en zuidkant langs de oevers van de Vecht, zo ook ter plaatse van de planlocatie.





Figuur 14: Aetsveldse polder oost

Midden in de polder, tegen het Amsterdam-Rijnkanaal aan ligt een gebied met een meer venige bodem. De maaiveldhoogte in de polder varieert tussen NAP -0,50 m en NAP -1,90 m. De oude stroomrug door de polder, waarover nu het Aetsveldse weggetje loopt, is duidelijk als een hoger gelegen zone herkenbaar. Ook de gronden langs de Vecht, aan de randen van de polder liggen duidelijk hoger. De planlocatie ligt op een gemiddelde hoogte van NAP -0,7 m.

De polder wordt omringd door secundaire keringen langs het Amsterdam-Rijnkanaal (Oostkanaaldijk) en langs de Vecht en het Smal Weesp. In het centrum van Weesp loopt de (verholen) kering over de Achtergracht. De kering langs het Amsterdam-Rijnkanaal is van Rijkswaterstaat, de overige keringen vallen onder het beheer van AGV.

Nieuwe provinciale normen voor stabiliteit en hoogte van de regionale waterkeringen waren voor het waterschap aanleiding voor een omvangrijk dijkverbeteringsprogramma. In het kader daarvan zijn in 2015-2016 op verschillende plekken de keringen rondom de Aetsveldse Polder Oost verbeterd; waaronder ook de dijk bij de planlocatie aan de Klompweg.

Veel sloten in Aetsveld Oost zijn erg ondiep. Voor een goede sloot-ecologie is een minimale diepte van circa 50 cm nodig. Op veel locaties (meer dan 60% in 2014) waar vegetatieopnamen zijn gedaan is de waterdiepte minder dan 30 cm; sommige sloten zijn minder dan 20 cm diep. Deze sloten kunnen in de zomerperiode dichtgroeien met emergente (boven het water uitgroeïende) waterplanten zoals riet en lisdodde. Er is dan vrijwel geen ruimte meer voor planten en dieren die open water nodig hebben. Het water warmt in ondiepe sloten sneller op waardoor algen al vroeg in het jaar uitbundig kunnen groeien. Ook sterke schommelingen in temperatuur, zuurstof en zuurgraad zorgen ervoor dat gevoelige soorten verdwijnen. Daarnaast is er in veel sloten weinig ruimte voor een goed ontwikkelde oever met een geleidelijke overgang van oever- naar waterplanten.

### *Ontwikkelingen planlocatie*

De planontwikkeling (sloop diverse agrarische opstallen, mestilo's en (kuil)platen, nieuwbouw twee woningen en herstellen slotenstructuur) is getoetst aan het gemeentelijk waterbeleid en het beleid van Waterschap Amstel Gooi en Vecht. Het algemene uitgangspunt is dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding mag hebben. Onder waterhuishouding vallen alle vormen van water: hemelwater, oppervlaktewater, grondwater en afvalwater. Belangrijk is dat er geen afwenteling van de waterafvoer op de directe omgeving (en in de tijd) plaatsvindt.

### *Grondwater*

De geohydrologische bodemopbouw in polder Aetsveld Oost kan worden geschematiseerd door een dik watervoerend pakket met daarop een slecht doorlatende deklaag. Het watervoerend pakket bestaat uit matig fijn en grof zand van de afzettingen van de Formatie van Boxtel, Kreftenheye, Urk en Sterksel. De dikte van de deklaag bedraagt circa 6,5 m en bestaat uit veenlagen van de Formatie van Nieuwkoop en kleilagen van de Formatie van Echteld die afgewisseld worden met zandige geulafzettingen van de Formatie van Echteld. In het grootste gedeelte van de polder komt lichte kwel voor. In de Horn en in de omgeving van gemaal Aetsveld-oost is sprake van wegzijging. De hoeveelheden zijn gering.

De planlocatie ligt globaal op 0,7 meter -NAP. Regionaal is sprake van een slecht doorlatende deklaag (kalkarme poldervaaggrond met klei) van circa 4 meter dikte. Hieronder bevindt zich het aaneengesloten eerste en tweede watervoerende pakket, opgebouwd uit grove grindhoudende zanden. De dikte van het eerste en tweede watervoerende pakket is circa 66 meter. Het freatisch grondwater bevindt zich op circa 2,0 meter -NAP.

De bovengrond van de planlocatie bestaat afwisselend uit zand en klei. De onderliggende laag bestaat uit klei en veen. De ondergrond vanaf de grondwaterstand bestaat hoofdzakelijk uit zand.

Voor de planlocatie geldt dat de afwateringsrichting richting het noord-westen is. Er wordt aan de voorzijde van het perceel water ingelaten uit de Vecht.

De planlocatie ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied. Binnen een straal van 1.000 meter bevinden zich voor zover bekend geen kwetsbare objecten met betrekking tot de grondwaterkwaliteit.

### *Hemelwater*

Door een flinke afname van afvoerend verhard oppervlak op de locatie treedt bij neerslag een langzamer afstroming van het hemelwater naar de omliggende watergangen op. Het hemelwater dat op het verharde oppervlak (daken en/of terreinen) valt, mag niet op de drukriolering worden aangesloten. Ten aanzien van de twee nieuw te bouwen woningen geldt dat het hemelwater niet op de drukriolering wordt aangesloten maar afgekoppeld wordt.

Omdat de locatie gelegen is in het buitengebied en er in de directe omgeving weinig verharding en veel weiland aanwezig is en het plangebied omgeven wordt door sloten zal het regenwater wegvloeien over het maaiveld of naar de sloten waar het infiltreert in de bodem.

Tenslotte zullen er geen uitlogende (of gecoate) bouwmaterialen (zoals zink, koper, lood en PAK-houdende materialen) gebruikt worden bij de bouw van de twee nieuwe woningen.

#### *Oppervlaktewater*

AGV schrijft voor dat de wateroppervlakte niet mag afnemen ten opzichte van de legger. Het plan voorziet in het herstellen van de sloten structuur en het aanleggen van een nieuwe dwarsloot. Waar mogelijk worden de sloten iets verbreed en worden natuurvriendelijke oevers aangelegd. De oppervlakte verharding zal afnemen ten opzichte van de bestaande situatie.

#### *Huishoudelijk afvalwater*

Door de planontwikkeling komt huishoudelijk afvalwater vrij. Dit wordt aangesloten op de drukriolering. Voor elk van beide woningen geldt dat een eigen aansluiting op een pompput van de drukriolering gebracht wordt.

Het advies van Waternet is om contact met het Waterschap op te nemen op het moment dat de plannen concreet worden.

### **4.12 Duurzaam bouwen**

Nederland wil in 2050 volledig duurzaam zijn en heeft ook het klimaatakkoord van Parijs getekend. Een van de maatregelen om volledig duurzaam te worden is te stoppen met het gebruik van aardgas.

De gemeente Stichtse Vecht stimuleert samen met inwoners, bedrijven en organisaties duurzame ontwikkeling. De gemeente heeft de doelstelling om in 2030 volledig klimaatneutraal te zijn. In de actualisatie van de woonvisie in de gemeente Stichtse Vecht 2017 – 2022 is duurzaamheid (aardgasvrij en energieneutraal wonen) dan ook als belangrijk uitgangspunt vastgelegd.

#### *Energie (BENG)*

Bij de herontwikkeling wordt voldaan aan de wettelijke vereisten. Nieuwe woningen worden gasloos en all-electric. De energiestaat van de nieuwe woningen sluit aan op de wettelijke eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) en de geldende milieuprestatie eisen gebouwen (MPG). Dit sluit aan op de ambities van de gemeente Stichtse vecht.

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen moet worden aangetoond dat aan het wettelijk kader wordt voldaan.

#### *Conclusie*

Bij de realisatie van de nieuwe woningen zal worden voldaan aan de duurzaamheidseisen conform de gemeentelijke ambities en de landelijke regelgeving.



## **Hoofdstuk 5 Juridische aspecten en planverantwoording**

### **5.1 Opzet van de regels**

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De regels geven inhoud aan de op de verbeelding (plankaart) aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd kan of mag worden. Bij de opzet van de regels is getracht het aantal bepalingen zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen wat daadwerkelijk van noodzaak is. Hiervoor is een aantal standaarden ontwikkeld door het Ministerie van VROM. Deze zijn o.a. de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI2012) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen (PRBBP2012). In dit bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van deze standaarden.

Het juridische bindende deel van het plan bestaat uit de verbeelding en regels. Deze worden digitaal en analoog verbeeld. De verbeelding en regels dienen in samenhang te worden bekeken. In het onderhavige bestemmingsplan zijn de regels uit het 'moederplan' Landelijk Gebied Noord waar relevant van toepassing.

De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken namelijk:

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

### **5.2 Verantwoording van de regels**

#### **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen:

##### *Artikel 1 Begrippen*

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd voor zover deze begrippen van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

##### *Artikel 2 Wijze van meten*

Het onderhavige artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

#### **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. Hoofdstuk 2 bestaat uit een beschrijving van de (dubbel)bestemmingen.

- *Agrarisch met waarden*
- *Tuin-1*
- *Wonen-3*
- *Waarde Archeologie 4*
- *Waarde – Cultuurhistorie 3*

- *Waarde – Cultuurhistorie 4*
- *Waarde landschap I*
- *Waarde landschap II*

### **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

Deze regels zijn algemene regels die voor het gehele bestemmingsplan gelden. Vaak zijn ze van toepassing op meerdere bestemmingen:

- *Anti-dubbeltelregel*
- *Algemene bouwregels*
- *Algemene gebruiksregels*
- *Algemene afwijkingsregels*
- *Algemene wijzigingsregels*
- *16 Algemene procedureregels*

### **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotbepalingen. In de overgangsbepalingen is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

- *Overgangsrecht:* In de overgangsregels zijn de juridische consequenties aangegeven betreffende bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan.
- *Slotregel:* Dit artikel geeft aan onder welke naam dit plan kan worden aangehaald.

## **Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid**

### **6.1 Ruimtelijke uitvoerbaarheid**

In voorgaande hoofdstukken is beschreven hoe het voorgenomen project past binnen het van toepassing zijnde overheidsbeleid. Er wordt geconstateerd dat er geen waarden aangetast worden in het plangebied en in de directe omgeving. Verder zijn er geen milieukundige belemmeringen geconstateerd (zie hoofdstuk 4). Ruimtelijk is de voorgenomen ontwikkeling daarmee uitvoerbaar.

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **6.2.1 Vooroverleg**

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg verzonden naar de betreffende personen en instanties. Met als doel een eerste reactie te geven op het voorontwerp. Het plan heeft tot vooroverlegreacties van de Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU), Veiligheidsregio Utrecht (VRU), Waternet en de Provincie Utrecht geleid. In de bijlage van deze toelichting is de Nota Overlegreacties opgenomen. Hierin is opgenomen hoe met de vooroverlegreacties is omgegaan in het ontwerpbestemmingsplan.

### **6.3 Economische uitvoerbaarheid**

In beginsel is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In een exploitatieplan wordt opgenomen welke kosten met de uitvoering van het bouwplan gemoeid zijn en wie welke kosten voor zijn of haar rekening gaat nemen. Dit is opgenomen in artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze verplichting geldt niet als het 'verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd zijn', aldus lid 2 van dit artikel. In onderhavig geval zijn de kosten anderszins verzekerd middels een anterieure overeenkomst. De volledige plankosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer.