

Bestemmingsplan Garsten Noord

14 december 2021



Inhoud

- * Aanleiding bestemmingsplan
- * Belangrijkste onderdelen
- * Gevoerde procedure, participatie
- * Vervolg
- * Vragen

Plangebied

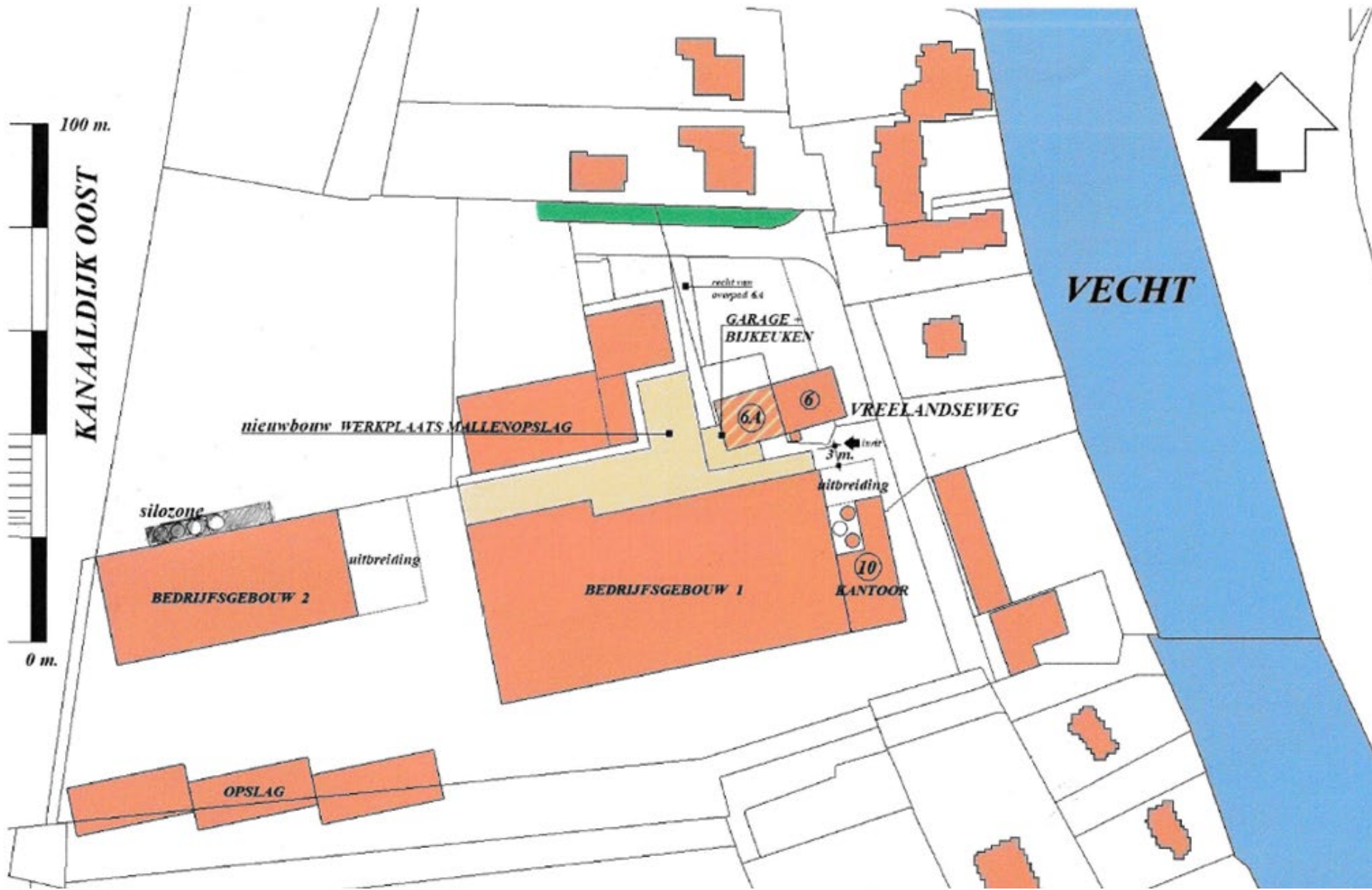


Aanleiding

- * Tweeledig:
 - * 1. Actualisatie verouderd regime
 - * 2. Mogelijk maken ontwikkelingen
- * Basis: “Ruimtelijke Visie Garsten Noord” (vastgesteld gemeenteraad Stichtse Vecht 30 september 2014)
- * ---voorkeursscenario: mengvorm wonen en bedrijvigheid

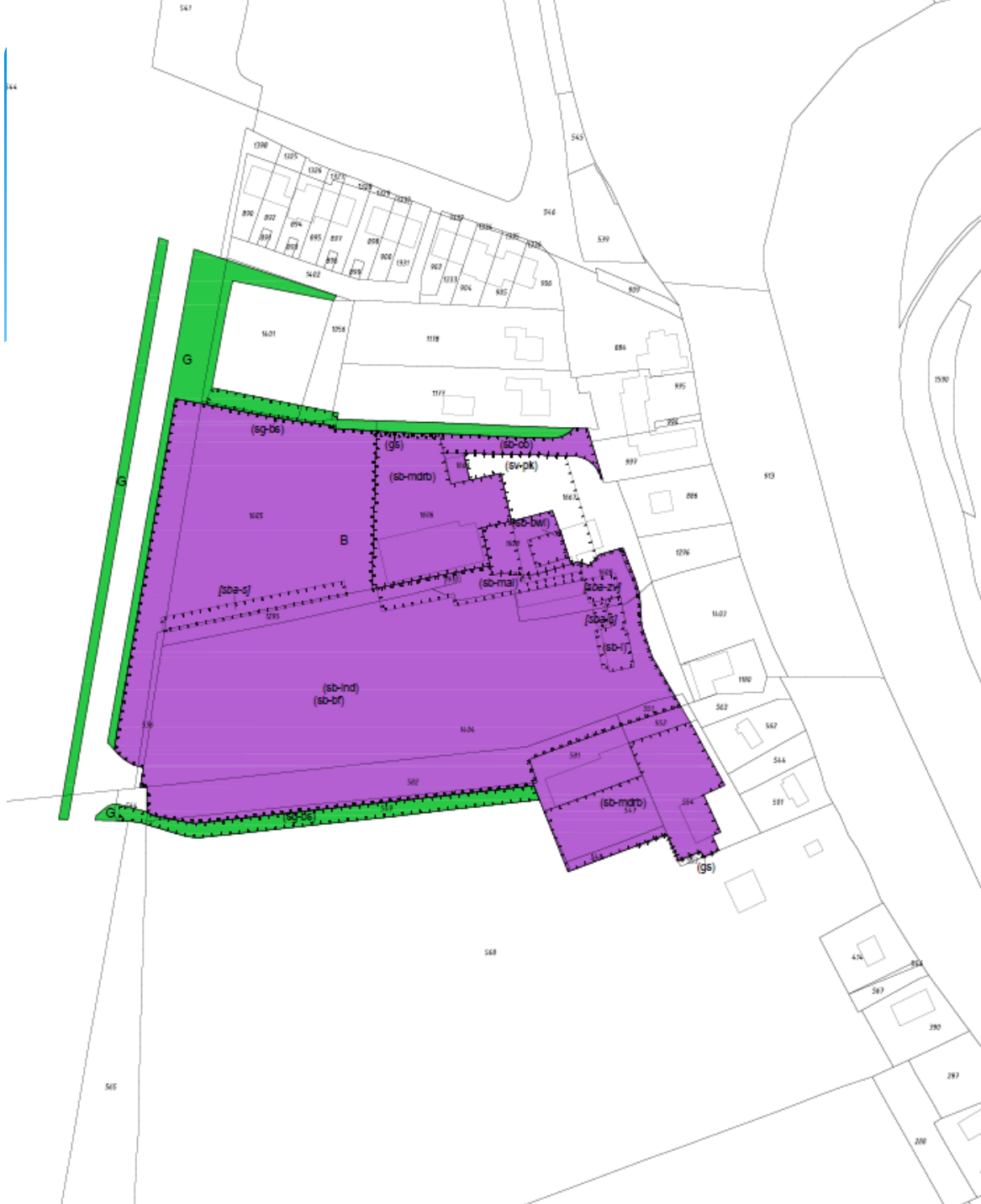
Actualiseren

Bedrijf	Milieucategorie	Aanbevolen hinderstand (gemengd gebied)
Betonfabriek Nigtevecht B.V.	4.2	200
P.Nagel	3.2	50
Nagel Demontage & Recycling	3.2	50
Voormalig aannemersbedrijf J. Haring	2	10



Actualiseren

- * A) betonproductie spreiden over twee loodsen;
- * B) bijplaatsen silo's;
- * C) realisatie van een werkplaats/opslag voor productiemallen (bijgebouw);
- * D) assemblagewerkzaamheden betonproductiemachines in de productiehal;
- * E) verhogen van de productiecapaciteit naar meer dan 100 ton/dag betonproduct;
- * F) huisvesten van medewerkers op de 1e etage (en de beoogde uitbreiding hiervan) van het bestaande kantoor;
- * G) ingebruikname bedrijfswoning op de locatie Vreelandseweg 6a en/of huisvesten van medewerkers in dit pand, uitbreiden gebouw met aanbouw en garage;
- * H) gedempte sloten langs de terreingrens een bedrijfsbestemming toekennen.



LEGENDA













PLANGEBIED

plangebied


BESTEMMINGEN

	Bedrijf	Wonen - 1
	Groen	Wonen - 2
	Natuur	Wonen - 3
	Recreatie	Wonen - 4
	Sport - Tennis	Waarde - Archeologie 1
	Tuin	Waarde - Archeologie 2
	Tuin - Landschapswaarden 1	Waarde - Archeologie 3
	Tuin - Landschapswaarden 2	Waterstaat - Waterkering
	Verkeer	

AANDUIDINGEN

	geluidzone - Industrie		
	bedrijfswoning		specifieke vorm van groen - deplantingsstrook
	ecologische verbindingzone		specifieke vorm van verkeer - parkeren
	geluidscherm		bouwvlak
	natuur		bijgebouwen
	specifieke vorm van bedrijf - bedrijfswoning en logies		karakteristiek
	specifieke vorm van bedrijf - betonfabriek		
	specifieke vorm van bedrijf - container opslag		specifieke bouwaanduiding - silo
	specifieke vorm van bedrijf - Industrieterrein		specifieke bouwaanduiding - zwevend
	specifieke vorm van bedrijf - logies		maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
	specifieke vorm van bedrijf - malenopslag		maximum bouwhoogte (m)
	specifieke vorm van bedrijf - metaal-, demontage- en recyclingsbedrijf		

VERKLARING

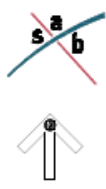
	gbkn- en kadastrale gegevens
---	------------------------------

G&S Pallas 40, 6000 A, Arden 1 020 307 00 11 | versie 1.4

bestemmingsplan Garsten Noord

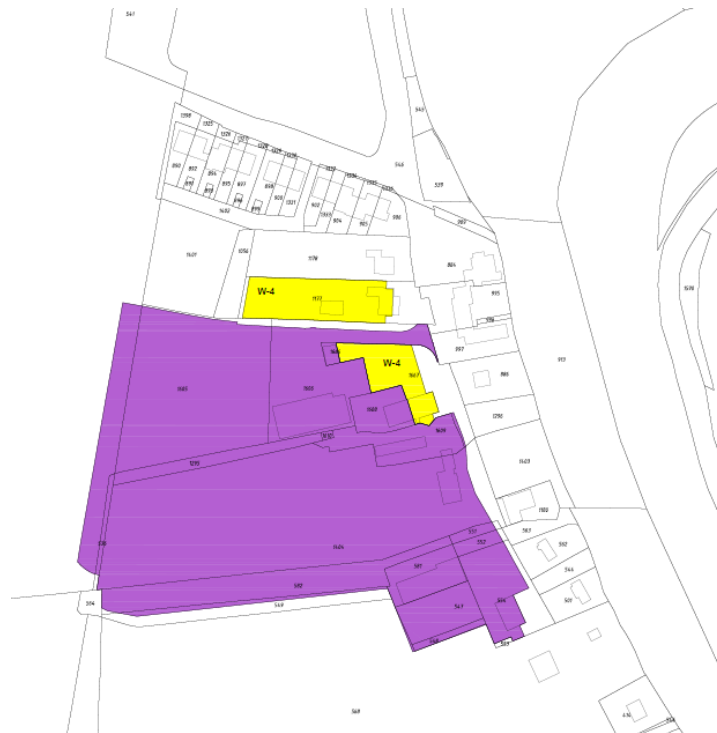
schaal : 1 : 1000	datum : 11-05-2021
formaat : A2	datum ondergrond : 21-05-2008
projectnummer : 100313.01	voorontwerp : 21-05-2015
bladnummer : 1	onderwerp : 28-10-2015
aantal bladen : 1	voorbijgang : -
identificatiecode : NL.IMRO.1904.BPGarstenNoordNTV-VG01	

gemeente **Stichtse vecht**



Actualiseren

- * Nagel Demontage & Recycling (Vreelandseweg 4)
- * Aannemersbedrijf (Vreelandseweg 10a)
- * P. Nagel (Vreelandseweg 12)
- * Bij recht: bedrijven t/m milieucategorie 2
- * Specifiek:
 - * Metaalrecycling en demontagebedrijf cat. 3.2
 - * Containeropslag
 - * Geluidsscherm
 - * Wonen-4



LEGENDA

PLANGEBIED

plangebied

BESTEMMINGEN


Agrarisch met waarden	Water
Bedrijf	Wonen - 1
Groen	Wonen - 2
Natuur	Wonen - 3
Recreatie	Wonen - 4
Sport - Tennis	W-4
Tuin	Waarde - Archeologie 1
Tuin - Landschapswaarden 1	Waarde - Archeologie 2
Tuin - Landschapswaarden 2	Waarde - Archeologie 3
Verkeer	Waterstaat - Waterkering

AANHOUDINGEN

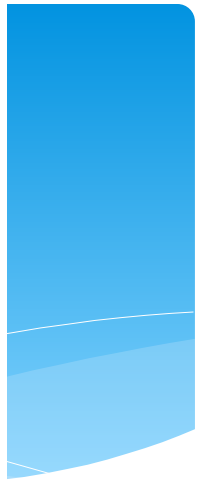
geulzone - Industrie

bedrijfsvoering	specifieke vorm van groen - beplantingsstrook
ecologische verbindingzone	specifieke vorm van verkeer - parkeren
geluidscherm	bouwvlak
natuur	dijgebouwen
specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsparking en logies	karakteristiek
specifieke vorm van bedrijf - fabriek	specifieke bouwaanduiding - slo
specifieke vorm van bedrijf - container opslag	specifieke bouwaanduiding - zeevend
specifieke vorm van bedrijf - industrie terrein	maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
specifieke vorm van bedrijf - logies	maximum bouwhoogte (m)
specifieke vorm van bedrijf - malen- en opslag	maximum bouwhoogte (m)
specifieke vorm van bedrijf - metaal-, demontage- en recyclingbedrijf	

VERKLARING

 glik- en kadastrale gegevens

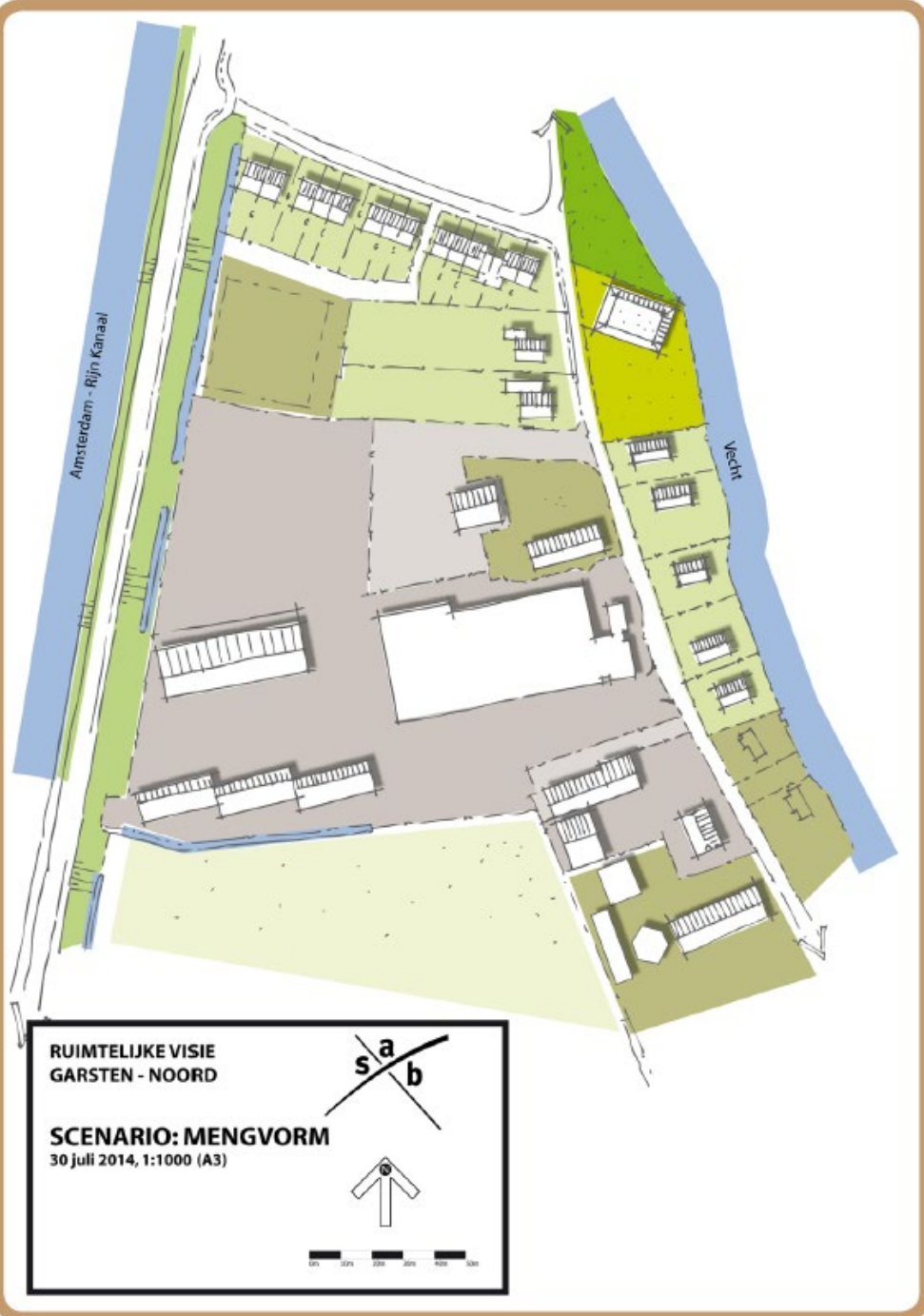
		Beton- fabriek*	P. Nagel (nr. 12)	Nagel Demontage (nr. 4)	Haring aannemer**	Gecumuleerd	Streefwaarde
Bestaande woningen							
1	Vreelandseweg 4 zuidgevel	45	29	52	20	53	60
2	Vreelandseweg 4 westgevel	46	26	53	18	54	60
3	Vreelandseweg 2 zuidgevel	43	21	48	14	49	55
4	Vreelandseweg 2 westgevel	43	19	49	12	50	55
5	Vreelandseweg 2 oostgevel	36	29	40	22	42	55
6	Korte Velterslaan oostgevel	36	29	37	20	40	55
7	Korte Velterslaan zuidgevel	44	20	45	11	48	55
8	Korte Velterslaan zuidgevel	43	26	49	16	50	55
9	Korte Velterslaan zuidgevel	47	25	50	14	52	55
10	Korte Velterslaan zuidgevel	44	23	43	11	47	55
11	Korte Velterslaan zuidgevel	40	23	46	14	47	55
12	Vreelandseweg 6 noordgevel	40	25	49	18	50	60
13	Vreelandseweg 6 oostgevel	37	32	41	29	43	60
14	Vreelandseweg 6 zuidgevel	50	37	38	26	50	60
37	Vreelandseweg 6a noordgevel (bedrijfswoning)	41	26	49	20	50	65
38	Vreelandseweg 6a westgevel (5 m, bedrijfswoning)	48	35	55	28	56	65
39	Vreelandseweg 6a zuidgevel (bedrijfswoning)	48	29	39	23	49	65
15	Vreelandseweg 14 oostgevel	39	39	25	23	42	55
16	Vreelandseweg 14 noordgevel	40	45	26	30	46	55
17	Vreelandseweg 14 noordgevel	40	50	31	30	51	55
18	Vreelandseweg 14 westgevel	37	43	30	28	44	55
19	Vreelandseweg 23 westgevel	46	53	36	36	54	55
20	Vreelandseweg 21 (recreatiewoning)	48	57	34	42	58	65
21	Vreelandseweg 12 (bedrijfswoning)	45	66	39	41	66	60
Nieuwbouwwoningen							
22	Vechoever bouwblok 1	41	29	53	19	53	55
23	Vechoever bouwblok 2	43	37	50	27	51	55
24	Vechoever bouwblok 2	42	34	49	25	50	55
25	Vechoever bouwblok 3	43	39	49	29	50	55
26	Vechoever bouwblok 3	44	40	48	30	50	55
27	Vechoever bouwblok 4	48	42	43	33	50	55
28	Vechoever bouwblok 4	48	42	41	34	50	55
29	Vechoever bouwblok 5	46	46	39	40	50	55
30	Vechoever bouwblok 5	46	47	38	42	50	55
31	Vechoever bouwblok 6	52	49	35	46	54	55
32	Vechoever bouwblok 6	52	53	35	49	56	55



Ontwikkelingen

- * Beeldkwaliteitsplan 2012, algehele transformatie
- * Ruimtelijke Visie Garsten Noord (vastgesteld gemeenteraad Stichtse Vecht 30 september 2014)
- * 3 scenario's, gekozen mengvorm wonen en bedrijvigheid en geleidelijke transformatie

Ontwikkelingen



RUIMTELIJKE VISIE
GARSTEN - NOORD

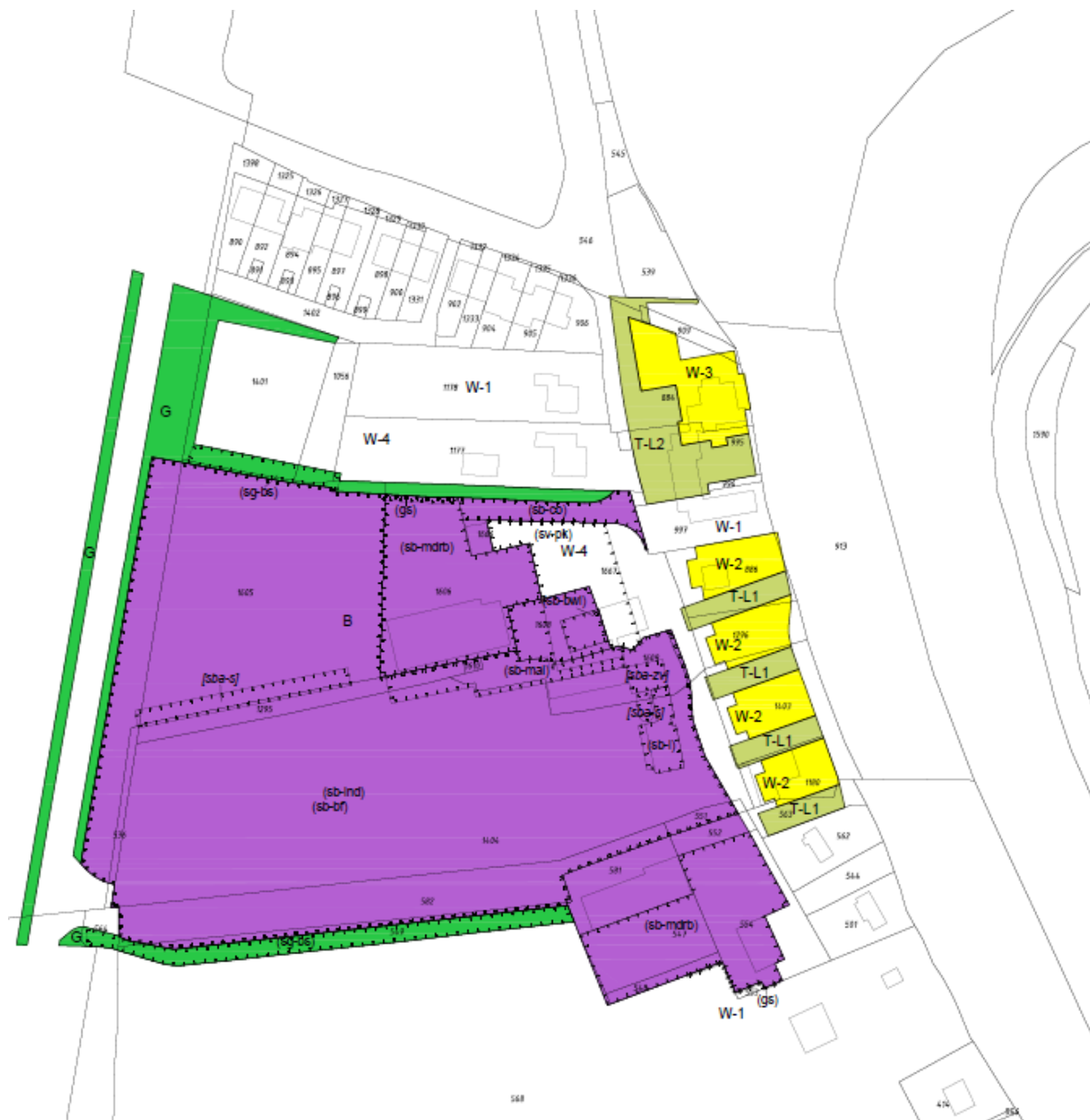
SCENARIO: MENGFORM
30 juli 2014, 1:1000 (A3)



Vechtoever- appartementen tengebouw



Plattegrond en impressies, ontwerp Van den Pauwert Architecten BNA










LEGENDA













PLANGEBIED

plangebied


BESTEMMINGEN

 B	Bedrijf	 W-1	Wonen - 1
 G	Groen	 W-2	Wonen - 2
	Natuur	 W-3	Wonen - 3
	Recreatie		Wonen - 4
	Sport - Tennis		W-4
	Tuin		Waarde - Archeologie 1
 T-L1	Tuin - Landschapswaarden 1		Waarde - Archeologie 2
 T-L2	Tuin - Landschapswaarden 2		Waarde - Archeologie 3
	Verkeer		Waterstaat - Waterkering

AANDUIDINGEN

	geluidzone - Industrie		
	bedrijfswoning	 (sg-bs)	specifieke vorm van groen - beplantingsstrook
	ecologische verbindingzone	 (sv-pk)	specifieke vorm van verkeer - parkeren
 (gs)	geluidsschem		bouwvlak
	natuur		bijgebouwen
 (sb-bw)	specifieke vorm van bedrijf - bedrijfswoning en logies		karakteristiek
 (sb-bf)	specifieke vorm van bedrijf - betonfabriek	 [sba-s]	specifieke bouwaanduiding - silo
 (sb-co)	specifieke vorm van bedrijf - container opslag	 [sba-z]	specifieke bouwaanduiding - zwevend
 (sb-ind)	specifieke vorm van bedrijf - industrieterrein		maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
 (sb-l)	specifieke vorm van bedrijf - logies		maximum bouwhoogte (m)
 (sb-mal)	specifieke vorm van bedrijf - malenopslag		
 (sb-mdb)	specifieke vorm van bedrijf - metaal-, demontage- en recyclingsbedrijf		

VERKLARING

	gln- en kadastrale gegevens
---	-----------------------------

Vechtoever-appartementgebouw

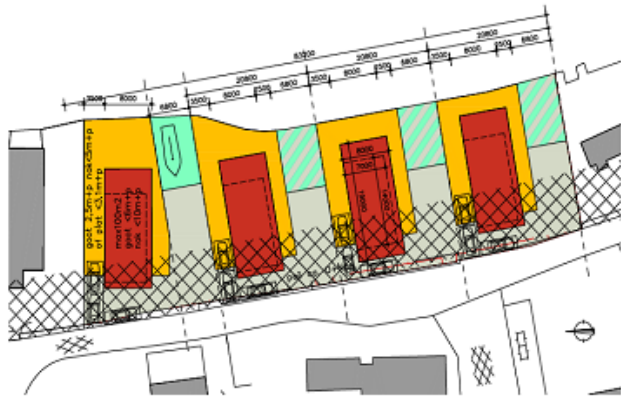
Wonen -3

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

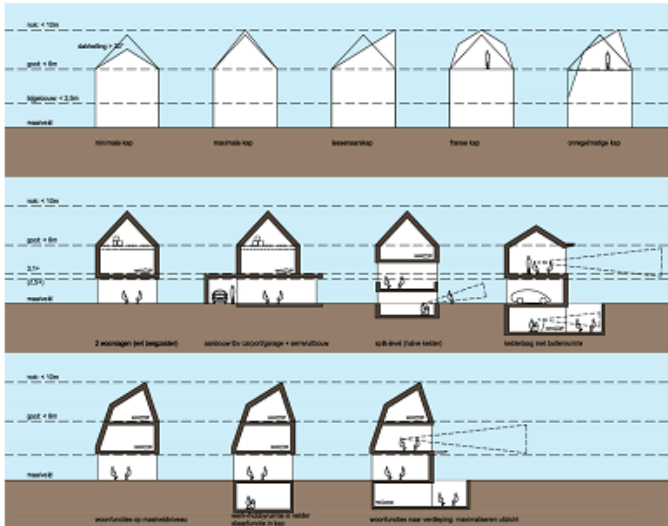
- a. wonen, waarbij per bouwvlak maximaal 10 woningen zijn toegestaan;
 - b. beroep en bedrijf aan huis;
 - c. tuinen en erven;
 - d. water en voorzieningen voor de waterhouding;
 - e. nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Tuin –Landschapswaarden 2

- * De voor 'Tuin - Landschapswaarden 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen met landschapswaarden in de vorm van openheid en insteekhavens waarbij een inrichting als erf als bedoeld in artikel 1, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht niet is toegestaan met uitzondering van een inrit (hellingbaan) naar een ondergrondse parkeergarage alsook parkeervoorzieningen.
- * Bouwwerken zijn niet toegestaan met uitzondering van een inrit (hellingbaan) naar een ondergrondse parkeergarage en met uitzondering van hekwerken tot maximaal 1 m, voor zover gelegen voor de voorgevelrooilijn van een hoofdgebouw.
- * De bouwhoogte van een inrit (hellingbaan) bedraagt maximaal 1 m boven maaiveld en maximaal 3 m beneden maaiveld; de oppervlakte bedraagt maximaal 125 m² per hellingbaan.



Vechtoever-vrijstaand



Ontwerp vrijstaande woningen, Van den Pauwert Architecten BNA

Vechtoever vrijstaand

Wonen 2

- * het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- * per bouwvlak is maximaal één vrijstaande woning toegestaan;
- * de woning bevindt zich op ten minste 1.6 m van de rand van de Vreelandseweg;
- * de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal 7 respectievelijk 10 m;
- * de oppervlakte bedraagt maximaal 98 m² per woning (exclusief aan- en uitbouwen);
- * de woning heeft een kap van ten minste 30 graden;
- * de woning heeft een zadeldak, schilddak, mansardekap of getoogde kap;
- * de kaprichting is loodrecht op de straat.

Tuin - Landschapswaarden 1

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - Landschapswaarden 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen met landschapswaarden in de vorm van openheid, in- en uitritten en insteekhavens waarbij een inrichting als erf als bedoeld in artikel 1, lid 1 van het Besluit omgevings-recht niet is toegestaan.

Bouwregels

Bouwwerken zijn niet toegestaan met uitzondering van hekwerken tot maximaal 1 m, voor zover gelegen voor de voorgevelrooilijn van een hoofdgebouw.

Gevoerde procedure

- * Inspraak voorontwerp: 5 juni tot en met donderdag 2 juli 2015, 11 inspraakreacties
- * Terinzagelegging ontwerp: vrijdag 13 november 2015 tot en met donderdag 24 december 2015, 8 zienswijzen
- * Onderzoek naar precieze bedrijfsactiviteiten 2015-2019
- * Afsluitende overlegronde belanghebbenden 2019
- * Juridische procedure maatwerkvoorschriften 2019-heden

Vervolg

- * Na publicatie vaststellingsbesluit: mogelijkheid tot indienen beroep bij de Raad van State
- * Uitspraak 6 maanden- 1 jaar
- * Schorsende werking alleen bij indiening schorsingsverzoek

Vragen



VdZ Ruimtelijk Advies
info@vdzadvies.nl
06-42796265