regel	afzender	indiener	zienswijze			o organisatie						
						g getekend						
						m medeondertekend						
						n namens						
1			1	IN/14/44115	1-dec-14	o		Liander NV	Postbus	50	6920 AB	DUIVEN
2	1	1				g	Mw. A.	Staneke				
3			2	IN/14/45187	23-dec-14	o		Frantzen advocaten	Postbus	132	1190 AC	OUDERKERK AAN DE
4	2					g	M.L.M.	Frantzen				
5		2				n	D.	Hartman	Klompweg	45	1393 PJ	Nigtevecht
6		3				n	A.	Brandes				
7	3	4	3	IN/14/45147	24-dec-14	g	C.	Neervoort	Klompweg	60	1393 PM	Nigtevecht
8	4	5	4	IN/15/45276	24-dec-14	g	P.A.	Kraaijeveld	Klompweg	76	1393 PM	Nigtevecht
9		6				g	J.Y.	Noordenne				
10			5	IN/14/45162	23-dec-14	o		Noordanus & Partners rentme	Postbus	69	3770 AB	BARNEVELD
11	5					g	Ing. P.D.N.	Noordanus				
12		7				n	H.A. den	Hartog	Klompweg	76a	1393 PM	Nigtevecht
13		8				n	H.H. den	Hartog-Blokhuis				
14			6	IN/14/45119	24-dec-14	o		Agrifirm Exlan	Postbus	1033	7940 KA	MEPPEL
15	6					g	Ing. L.	Polinder				
16		9				n	Firma B.G. de	Haan en zonen	Klompweg	78	1393 PM	Nigtevecht
17	7	10	7	IN/14/45168	22-dec-14	g	Maatschap van	Zadelhoff	Vreelandseweg	36	1393 PG	Nigtevecht
18			8	IN/14/45182	22-dec-14	o		Stalbouw.nl	Industrieweg	22c	3738 JX	MAARTENSDIJK
19	8					g	J.H.A.	Verweij				
20		11				n	H.P.G. van der	Laan	Vreelandseweg	40	1393 PG	Nigtevecht
21		12	9	IN/14/45185	22-dec-14	o	Maatschap	Veldhuisen-den Hartog	Vreelandseweg	44	1393 PG	NIGTEVECHT
22	9					g	C.W.	Veldhuisen				
23			10	IN/14/45174	23-dec-14	o		Pasmaat advies	Lithoijensedijk	12	5396 NE	LITHOIJEN
24	10					g	P.	Kamman				
25		13				n	Mevr.	Kremer	Vreelandseweg	97	1393 PE	Nigtevecht
26			11	IN/14/44773	16-dec-14	o		NGM Development	Rijksstraatweg	324f	2242 AB	WASSENAAR
27	11	14				g	A.	Starreveld				
28	12	15	12	IN/14/44991	22-dec-14	g	P.J.G.H. en E.	Kolk	Nigtevechtseweg	9	3633 XR	Vreeland
29	13	16	13	IN/14/45141	20-dec-14	g	V. de	Graaf	Nigtevechtseweg	33	3633 XR	Vreeland
30	14		14	IN/14/45120	24-dec-14	g	W.S. van	Vliet	Waverveensepad	8	3645 CM	Vinkeveen
31		17				n	Maatschap D. en	Meijer	Nigtevechtseweg	43	3633 XR	Vreeland
32	15	18	15	IN/15/45403	23-jan-15	g	J.	Meijer	Nigtevechtseweg	47	3633 XR	Vreeland
33	16	19	16	IN/14/44700	14-dec-14	g	F.A. van	Belle	Nigtevechtseweg	94	3633 XW	Vreeland
34			17	IN/14/44911	19-dec-14	o		A&S advocaten	Postbus	150	6700 AD	WAGENINGEN
35	17					g	J.M.M.	Kroon				
36		20				n	De heer en mev	Willig	Nigtevechtseweg	188	3633 XX	Vreeland
37			18	IN/14/44702		o		De Koning en Witzier	Oosteinde	32	3466 LB	WAARDER
38	18					g	N.	Doelman				
39		21				n	A.A. de	Haan	Kanaaldijk Oost	8-sep	1393 PA	Nigtevecht
40	19	22	19a	IN/14/44986		g	A.J.	Bon	Oostkanaaldijk	9	3632 GA	Loenen aan de Vecht

regel	afzender	indiener	zienswijze			o organisatie						
						g getekend						
						m medeondertekend						
						n namens						
41	20	23	19b	IN/14/45201	24-dec-14		R.	Versteeg	Kerklaan	18	3632 AL	Loenen aan de Vecht
42				IN/14/45676		g	R.	Versteeg				
43	21	24	20	IN/14/44948	18-dec-14	g	Ing. H.	Land	Kerklaan	34	3632 AL	Loenen aan de Vecht
44		25				m	H.	Land	Kerklaan	16	3632 AL	Loenen aan de Vecht
45		27				m	N.P.A.	Bos	Kerklaan	13	3632 AK	Loenen aan de Vecht
46		29				m	Mw. H.	Land	Kerklaan	34	3632 AL	Loenen aan de Vecht
47			21	IN/14/44896	19-dec-14	o		Archi-nova architectenbureau	Middenweg	1	3641 RB	MIJDRECHT
48	22					g	P.	Röling				
49		28				n	Fam. E. van	Drogenbroek	Oostkanaaldijk	11	3632 GA	Loenen aan de Vecht
50	14		22	IN/14/45123	24-dec-14	g	W.S. van	Vliet	Waverveensepad	8	3645 CM	Vinkeveen
51		10				n	Maatschap C. va	Zadelhoff	Vreelandseweg	36	1393 PG	Nigtevecht
52	21	24	23	IN/14/45166	16-dec-14	g	Ing. H.	Land	Kerklaan	34	3632 AL	Loenen aan de Vecht
53		25				m	H.	Land	Kerklaan	16	3632 AL	Loenen aan de Vecht
54		26				m	Chr. Van	Dijk	Kerklaan	36	3632 AL	Loenen aan de Vecht
55		27				m	N.P.A.	Bos	Kerklaan	13	3632 AK	Loenen aan de Vecht
56		28				m	H. de	Groot	Kerklaan	40	3632 AL	Loenen aan de Vecht
57		29				m	H.	Land	Kerklaan	34	3632 AL	Loenen aan de Vecht
58		30				m	K.	Plat	Kerklaan	40	3632 AL	Loenen aan de Vecht
59		31				m		Roeleveld	Kerklaan	32	3632 AL	Loenen aan de Vecht
60	19	22	24	IN/14/44983		g	A.J.	Bon	Oostkanaaldijk	9	3632 GA	Loenen aan de Vecht
61	23	32	25	IN/14/44895	18-dec-14	o	Ondernemersve	De Werf	De Werf	7c	3632 AE	Loenen aan de Vecht
62		33				g	B.J.	Jellesma	De Werf	4a	3632 AE	Loenen aan de Vecht
63		34				g	M.G.J.	Hopman	De Werf	4a	3632 AE	Loenen aan de Vecht
64		35				g	J.	Toom	Slootdijk	11	3632 AM	Loenen aan de Vecht
65		36				g	J.M.	Westveer-Bom	De Werf	7c	3632 AE	Loenen aan de Vecht
66		27				g	N.P.A.	Bos	Kerklaan	13	3632 AK	Loenen aan de Vecht
67		37				g	T.T.L.	Asta	De Werf	4	3632 AE	Loenen aan de Vecht
68		38				g	R.S.	Heerooms	De Werf	8/8a	3632 AE	Loenen aan de Vecht
69		29				g	H.	Land	Kerklaan	34	3632 AL	Loenen aan de Vecht
70		39				g	D.M.	Zwart	De Werf	5	3632 AE	Loenen aan de Vecht
71		40				g	M.	Kroon/Veenstra	Slootdijk	5	3632 AE	Loenen aan de Vecht
72		41				g	C.	Spiering	De Werf	7a	3632 AE	Loenen aan de Vecht
73		42				g	B.	Schumacher-Schilders	De Werf	4b	3632 AE	Loenen aan de Vecht
74		43				g	C.J. van der	Jansen	Rijksstraatweg	177	3632 AC	Loenen aan de Vecht
75		44				g	A.M.W.	Kappen	De Werf	4b	3632 AE	Loenen aan de Vecht
76		45				g	J.J.	Sondaar	Slootdijk	7	3634 AM	Loenen aan de Vecht
77		46				g	B.	Emmerig	Slootdijk	7	3634 AM	Loenen aan de Vecht
78	24	47	26	IN/14/44915	18-dec-14	g	A.	Driessen	Bergseweg	14	3633 AK	Vreeland
79		48				g	K-J	Driessen				
80		49				g	H.P.	Driessen				

regel	afzender	indiener	zienswijze			o organisatie						
						g getekend						
						m medeondertekend						
						n namens						
81	25	50	27	IN/14/44777	15-dec-14	g	B.	Moleveld	Bergseweg	14a	3633 AK	Vreeland
82			28	IN/14/44994	22-dec-14	o		Eelerwoude	Postbus	53	7470 AB	GOOR
83	26					g	P.H.H. de	Groot				
84		51				n	Mw. G.	Beelaerts van Blokland-Kalff	Bergseweg	18	3633 AK	Vreeland
85						n	C.H.	Beelaerts van Blokland	Bergseweg	18	3633 AK	Vreeland
86			29	IN/14/45172	22-dec-14	o	Beheer	Brouwershoff bv	Dijsselhofplantsoen	12	1077 BL	AMSTERDAM
87	27					g	ir. V.M.	Later				
88		52				n		Mijdrecht Vastgoed B.V.	Bergseweg	28-32	3633AK	Vreeland
89	28	53	30	IN/14/45140	11-dec-14	g	T.	Schoordijk	Bergseweg	36	3633AK	Vreeland
90	29		31	IN/14/44999	18-dec-14	o		Driessen Vreeland BV	Kleizuwe	105a	3633 AG	Vreeland
91		48				g	K-J	Driessen				
92		49				g	H.P.	Driessen				
93		47				g	A.	Driessen				
94	30	54	32	IN/14/45117	24-dec-14	g	G.	Boonzaaijer	Kleizuwe	11	3633 AE	Vreeland
95	31	55	33	IN/14/45148	20-dec-14	g	Fam. Van der	Paauw	Kleizuwe	123	3622 AG	Vreeland
96			34	IN/14/45183	23-dec-14	o		Kool & Reurings Advocaten	Postbus	199	3640 AD	WAVERVEEN
97	32					g	mr. G.M.	Kool				
98		56				n	J.H.M.	Beukeboom	Kleizuwe	131	3633 AG	Vreeland
99	33	57	35	IN/14/45146		g	P. van	Ree	Amenland	9	3621 VM	Breukelen
100	34		36	IN/14/45006	21-dec-14	g	A.E. de	Gelder	Keizersgracht	763	1017 EA	Amsterdam
101		58				n	F.A.	Siewertsz van Reesema-de Gelder				
102		59				n	L.A. de	Gelder				
103	35	60	37	IN/14/45115	23-dec-14	g	H.	Swelheim	Boslaan	9	3633 VZ	Vreeland
104			38	IN/14/45090	23-dec-14	o		Van den Kommer Legal	De Fruittuinen	81	2132 NZ	HOOFDDORP
105	36					g	Mw. Mr. M.E. va	Kommer				
106		61				n	H.	Sibbel	Van Oldenbarneveltlaan	51	1215GE	Hilversum
107	37	62	39	IN/14/45144	22-dec-14	g	Fam. G.J.	Boele	Loenenseweg	3	3633 DA	Vreeland
108		63				g	Mw. G.G.	Boele				
109	38	64	40	IN/14/45178	21-dec-14	g	C. van der	Lee	Loenenseweg	4	3633 DA	Vreeland
110	39	65	41	IN/14/45206	24-dec-14		N.L.M. van	Leeuwe	Oud-Over	94	3632 VE	Loenen aan de Vecht
111						g	N.L.M. van	Leeuwe				
112			42	IN/14/44925	20-dec-14	o		Cumela Advies	Postbus	1156	3860 BD	NIJKERK GLD
113	40					g	dhr. R.	Wolting				
114		66				n	J.	Randeraat	Oud-Over	112	3632 VG	Loenen aan de Vecht
115			43	IN/14/45175	23-dec-14	o		Pasmaat advies	Lithoijensedijk	12	5396 NE	LITHOIJEN
116	10					g		P. Kamman				
117		67				n	R.	Warmenhoven	Mijndensedijk	25	3632 NT	Loenen aan de Vecht
118		68				n	Mw. C.D. van	Stigt				
119	41	69	44	IN/14/45180		g	W. van der	Paauw	Mijndensedijk	27	3632 NT	Loenen aan de Vecht
120			45	IN/14/44714	16-dec-14	o		Frantzen advocaten	Postbus	132	1190 AC	OUDERKERK AAN DE

regel	afzender	indiener	zienswijze			o organisatie						
						g getekend						
						m medeondertekend						
						n namens						
121	42					g	X.	Wentink				
122		70				n	F.A.	Tober	Mijndensedijk	32	3631 NP	Nieuwersluis
123	43	71	46	IN/14/45071		g	N.	Strijland	Mijndensedijk	62	3631 NP	Nieuwersluis
124				IN/14/45065		g	N.	Strijland				
125			47	IN/14/44884	18-dec-14	o		Eelerwoude	Achterstraat	11	4101 BB	Culemborg
126	44					g	G.	Kersten				
127		72				n	G.F.E.M.	Kroon	Broekdijk Oost	12	3621 LN	Breukelen
128			48	IN/14/44780	11-dec-14	o		Gijsbert Gebiedsontwikkeling				DEVENTER
129	45					g	G.	Voerman				
130		73				n	R.	Groenemeijer	Zandpad	19	3631 NK	Nieuwersluis
131	46	74	49	IN/14/45074	21-dec-14	g	A. van den	Engel	Zandpad	20	3631 NL	Nieuwersluis
132		74				g	C.	Nieuwendijk				
133		74		IN/14/45145	24-dec-14	g	A.H. van den	Engel				
134			50	IN/14/45164	23-dec-14	o		Noordanus & Partners rentme	Postbus	69	3770 AB	BARNEVELD
135	47					g	Ing. E.	Zark				
136		75				n	A.W.	Doornenbal	Zandpad	22	3631 NL	Nieuwersluis
137			50	IN/14/45165	24-dec-14	o		Noordanus & Partners rentme	Postbus	69	3770 AB	BARNEVELD
138	47					g	Ing. E.	Zark				
139		75				n	A.W.	Doornenbal	Zandpad	22	3631 NL	Nieuwersluis
140	48	76	51	IN/14/45143		g	D.T.	Calis	Zandpad	25	3631 NL	Nieuwersluis
141						g	C.M.M.	Calis Buijs				
142			52	IN/14/45129	24-dec-14	o		Noordanus & Partners rentme	Postbus	69	3770 AB	BARNEVELD
143	49					g	ir. L. de	Graaf				
144		77				n	J.	Willig	Zandpad	28	3631 NL	Nieuwersluis
145		78				n	D.	Willig	Zandpad	28a	3631 NL	Nieuwersluis
146		79				n	Mw. A.P. de	Haan	Zandpad	28b	3631 NL	Nieuwersluis
147			53	IN/14/44848	18-dec-14	o		Stichting Kasteel Loenersloot	Rijksstraatweg	211	3634 AL	Loenersloot
148	50	80				g	P.	Vesters				
149	51		54	IN/14/44889	18-dec-14	g	M.A.	Doude van Troostwijk	Sterrenbos	79	3511 ET	Utrecht
150		81				n	F.A.	Doude van Troostwijk	Rijksstraatweg			Nieuwersluis
151	52	82	55	IN/14/44701		g	J. van den	Arend Schmidt	Rijksstraatweg	57a	3631 AB	Nieuwersluis
152				IN/14/45198		g	J. van den	Arend Schmidt	Rijksstraatweg	57a	3631 AB	Nieuwersluis
153			56	IN/14/44931	22-dec-14	o		Adviesbureau Haver Droeze	Muurhuizen	165b	3811 EG	AMERSFOORT
154	53					g	Mw. mr. L.	Haver Droeze				
155		83				n	eigenaren		Rijksstraatweg	87a	3632 AA	Loenen aan de Vecht
156	54	84	57	IN/14/45012	18-dec-14	g	P.C. de	Kruijf	Rijksstraatweg	183	3632 AC	Loenen aan de Vecht
157		85				g	H.J. van de	Bunt	Rijksstraatweg	185	3632 AC	Loenen aan de Vecht
158	55	86	58a1	IN/14/44682	7-dec-14	g	H.C.	Liefhebber	Kerklaan	24	3632 AL	Loenen aan de Vecht
159	56	87	58a1	IN/14/44677	6-dec-14	g	J.	Mense	Kerklaan	25	3632 AK	Loenen aan de Vecht
160	57	88	58a1	IN/14/44594	6-dec-14	g	H.B.J.J.	Tap	Kerklaan	7a	3632 AK	Loenen aan de Vecht

regel	afzender	indiener	zienswijze			o organisatie						
						g getekend						
						m medeondertekend						
						n namens						
161	58	89	58a1	IN/14/44681	6-dec-14	g	J. van de	Bos	Kerklaan	27	3632 AK	Loenen aan de Vecht
162	59	90	58a1	IN/14/44684	7-dec-14	g	C.J.W. van	Schaik	Kerklaan	23	3632 AK	Loenen aan de Vecht
163	60	91	58a1	IN/14/44689	6-dec-14	g	fam	Vossestein	Kerklaan	19	3632 AK	Loenen aan de Vecht
164	61	92	58a2	IN/14/44693	6-dec-14	g	R.	Haagen	Kerklaan	11	3632 AK	Loenen aan de Vecht
165	62	93	58a3	IN/14/44690	6-dec-14	g	H.J.	Scholma	Kerklaan	14	3632 AL	Loenen aan de Vecht
166	63	95	58a3	IN/14/44691	6-dec-14	g	Fam	Struik	Kerklaan	12	3632 AL	Loenen aan de Vecht
167	64	96	58a3	IN/14/44686	6-dec-14	g	T. van	Bockel	Kerklaan	22	3632 AL	Loenen aan de Vecht
168	65	97	58a3	IN/14/44679	6-dec-14	g	M.	Versteeg	Kerklaan	18	3632 AL	Loenen aan de Vecht
169	66	98	58a3	IN/14/44694	6-dec-14	g	C.J.B.	Geijssen	Kerklaan	8	3632 AK	Loenen aan de Vecht
170	67	31	58a3	IN/14/44697	6-dec-14	g	B.	Roeleveld	Kerklaan	32	3632 AL	Loenen aan de Vecht
171	68	27	58b1	IN/14/44695	7-dec-14	g	N.P.A.	Bos	Kerklaan	13	3632 AK	Loenen aan de Vecht
172		27				m	D.	Heeringa	Kerklaan	3	3632 AK	Loenen aan de Vecht
173		99				m	W.F.	Flantua	Kerklaan	9	3632 AK	Loenen aan de Vecht
174		100				m	C.D. van der	Stoel	Kerklaan	17	3632 AK	Loenen aan de Vecht
175		101				m		Suermondt E. Kamphuis	Kerklaan	17	3632 AK	Loenen aan de Vecht
176		24				m	H.	Land	Kerklaan	34	3632 AL	Loenen aan de Vecht
177		29				m	H.A.P.	Land Bouwman	Kerklaan	34	3632 AL	Loenen aan de Vecht
178		102				m	Fam.	Zwart	De Werf	5	3632 AE	Loenen aan de Vecht
179		34				m	M.G.J.	Hopman	De Werf	4a	3632 AE	Loenen aan de Vecht
180		103				m	P.W.M. van de	Bilt	De Werf	4a	3632 AE	Loenen aan de Vecht
181		104				m	V.M.	Braakenburg van Backum	Kerklaan	12	3632 AL	Loenen aan de Vecht
182		25				m	H.	Land	Kerklaan	16	3632 AL	Loenen aan de Vecht
183		105				m	L.F.	Harff	Ludgerushof	1	3632 HA	Loenen aan de Vecht
184		106				m	W.B.J. van	Overbeek	Ludgerushof	2	3632 HA	Loenen aan de Vecht
185		107				m	J.M. van de	Vooren	Ludgerushof	3	3632 HA	Loenen aan de Vecht
186		108				m	A.F.M.	Beerendonk	Ludgerushof	5	3632 HA	Loenen aan de Vecht
187		109				m	P.H. van	Kerkhof	Ludgerushof	4	3632 HA	Loenen aan de Vecht
188		110				m	K. de	Boer	Kerklaan	5	3632 AK	Loenen aan de Vecht
191			58b2	IN/14/45016	23-dec-14	o		Keizerhof Advocaten	Keizersgracht	618	1017 ER	AMSTERDAM
192	60					g	H.J.G.	Heijen				
193		105				n	Mw. L.F.	Harff	Ludgerushof	1	3632 HA	Loenen aan de Vecht
194	61	111	58b3	IN/14/44916	18-dec-14	g	M.A.H. van de	Vooren-Struik MSc	Ludgerushof	3	3632 HA	Loenen aan de Vecht
195		107				g	J.M. van de	Vooren MSc MA	Ludgerushof	3	3632 HA	Loenen aan de Vecht
196	62	109	58b4	IN/14/45009	10-dec-14	g	P.H. van	Kerkhof	Ludgerushof	4	3632 HA	Loenen aan de Vecht
189	59	110	58b5	IN/14/44715	15-dec-14	g	Ir. K. de	Boer	Kerklaan	5	3632 AK	Loenen aan de Vecht
190		110	58b1	IN/14/44717	15-dec-14	g	Ir. K. de	Boer	Kerklaan	5	3632 AK	Loenen aan de Vecht
197	63	112	59	IN/14/45134	23-dec-14	g	Maatschap	Kruiswijk	Rijksstraatweg	188	3632 AJ	Loenen aan de Vecht
198	14		60	IN/14/45125	24-dec-14	g	W.S. van	Vliet	Waverveensepad	8	3645 CM	Vinkeveen
199		113				n	E.P	Kroon	Polderweg	2	3634 AC	Loenersloot
200	64	114	61	IN/14/45190	22-dec-14	g	C.	Zagt	Oukoop	23	3626 AW	Nieuwer Ter Aa

regel	afzender	indiener	zienswijze			o organisatie							
						g getekend							
						m medeondertekend							
						n namens							
201	65	115	62	IN/14/44951	22-dec-14	g	J.A.	Zagt	Angstelkade	4	3631 NA	Nieuwersluis	
202			63	IN/14/45002	19-dec-14	o		LTO Noord	Fonteinlaan	5	2012 JG	HAARLEM	
203	66	116				g	S.J.	Schenk					
204						g	R.A.	Kip					
205			64	IN/14/44858	12-dec-14	o		Gedeputeerde Staten van de P	Postbus	80300	3508 TH	UTRECHT	
206	67	117				g	Drs. R.W.	Krol					
207			65	IN/14/44846	18-dec-14	o		Natuur en Milieu federatie Utre	Hengeveldstraat	29	3572 KH	UTRECHT	
208		118				n		Vechtplassencommissie					
209		119				n		Natuurmonumenten					
210	68	120				g	Ir. J.A.C.	Hoogenboom					
211		121	66		18-dec-14	g	L.	Huibregtse	Plaat	6	1261 LH	Blaricum	
212		122				n	W.J.	Soede	Boslaan	13	3633 VS	Vreeland	
213	21	24	67	IN/14/44894	15-dec-14	g	H.	Land	Kerklaan	34	3632 AL	Loenen aan de Vecht	
214		104				g	V.M. van	Braakenburg-Backum	Kerklaan	12	3632 AL	Loenen aan de Vecht	
215		94				g	A.	Scholma	Kerklaan	14	3632 AL	Loenen aan de Vecht	
216		25				g	H.	Land	Kerklaan	16	3632 AL	Loenen aan de Vecht	
217		31				g		Roeleveld	Kerklaan	32	3632 AL	Loenen aan de Vecht	
218		29				g	H.A.P.	Land-Bouwman	Kerklaan	34	3632 AL	Loenen aan de Vecht	
219		26				g	C. van	Dijk	Kerklaan	36	3632 AL	Loenen aan de Vecht	
220		30				g	K.	Plat	Kerklaan	40	3632 AL	Loenen aan de Vecht	
221		28				g	H. de	Groot	Kerklaan	40	3632 AL	Loenen aan de Vecht	
222		27				g	N.P.A.	Bos	Kerklaan	13	3632 AK	Loenen aan de Vecht	

Middenweg 1
3641 RB Mijdrecht
tel.0297-521673
fax.0297-521674

Archi-nova architectenbureau

Class.
Reg. (Zaak)nr. Z/14/36187 in/14/44896
Gemeente Stichtse Vecht
Ingek. 23 DEC. 2014
Ontv.bev.
B&W Afd RO
Aantekeningen/Kopie aan.

t.a.v.
Gemeente Stichtse Vecht
t.a.v. B&W
Postbus 1212
3600 BE Maarssen

Kenmerk : 2007.37/gehn/01
Betreft : Zienswijze bestemmingsplan voor Fruitteeltbedrijf 'Drogenbroeks Fruit', Oostkanaaldijk 11, 3632 GA Loenen aan de Vecht.

Mijdrecht, 19 december 2014

Geachte Heer/Mevrouw,

Hierbij zenden wij U de stukken voor het bovengenoemde werk:

Tek.nr.	Onderdeel	Schaal	Datum	Aantal
	Zienswijze bestemmingsplan		19-12-2014	1

Opmerkingen:
Hierbij dienen wij een zienswijze in voor het ter inzage voorontwerp Bestemmingsplan 'Landelijk gebied Noord' gemeente Stichtse Vecht 2014 voor het adres Oostkanaaldijk 11, 3632 GA Loenen aan de Vecht.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Peter Röling
ARCHI-nova architectenbureau

Project :

Fruitteeltbedrijf 'Drogenbroeks Fruit'
Oostkanaaldijk 11
3632 GA Loenen a/d Vecht

Projectnummer :
2007.37

Opdrachtgever:

'Drogenbroeks Fruit'
Fam. E. van Drogenbroek
Oostkanaaldijk 11
3632 GA Loenen a/d Vecht
0294-233776 / 06-22205195 / erikvandrogenbroek@hotmail.com

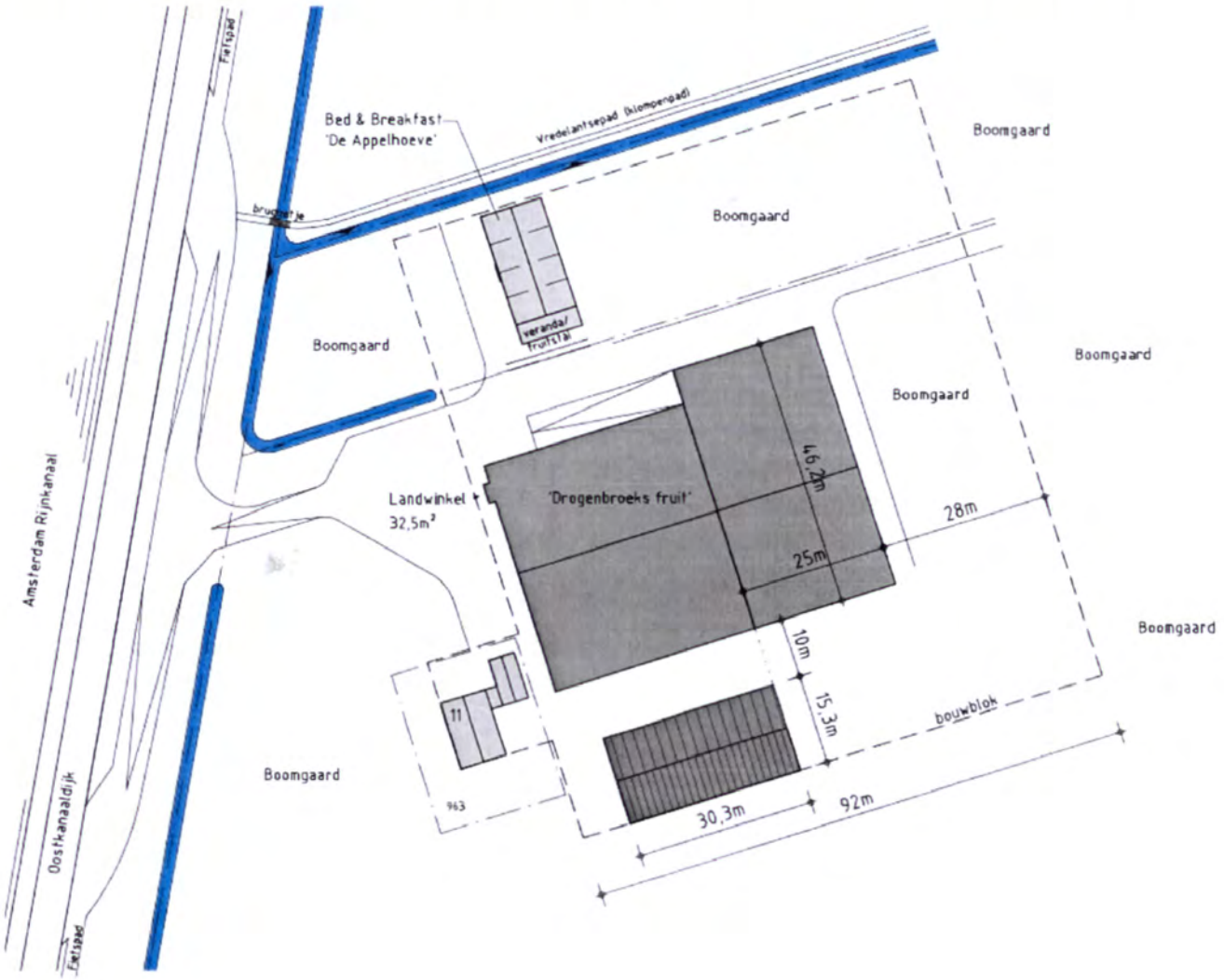
Onderdeel :

Zienswijze bestemmingsplan

Datum :
19-12-2014

Archi-NOVA architectenbureau
Middenweg 1
3641 RB Mijdrecht
tel.0297-521673
fax.0297-521674

Op de luchtfoto's staan nog niet alle gebouwen. Op de onderstaande situatietekening staan alle gebouwen die gerealiseerd zijn (laatste schuur is wel gebouwd maar nog niet geheel gereed)



Huisvesting seizoensarbeiders

Al jaren wordt er tijdens het plukseizoen in de zomerperiode gebruik gemaakt van seizoensarbeiders. De seizoensarbeiders komen vaak uit een andere regio of uit het buitenland. In het verleden werden er voor deze arbeiders een aantal caravans neergezet waarbij deze arbeiders 2 tot 3 maanden in een wisselende samenstelling verblijven op het erf van het fruitteeltbedrijf. In het bestemmingsplan is nu niets geregeld voor tijdelijke huisvesting voor seizoensarbeiders. De tijdelijke huisvesting is in het nieuwe bestemmingsplan niet toegestaan.

Bij collega's uit andere regio's met veel meer fruitteeltbedrijven hebben we navraag gedaan hoe zij de huisvesting van de seizoensarbeiders hebben opgelost. Bij twee gemeentes is er in het bestemmingsplan een alinea opgenomen of via een aparte beleidsnota duidelijk aangegeven wat er mag met de tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders.

Verzoek 3:

Het verzoek is om in het bestemmingsplan een alinea op te nemen waarin de tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders wordt geregeld. Zie hieronder de omschrijving zoals wij deze graag opgenomen zien worden in bestemmingsplan.

Huisvesting seizoensarbeiders

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor het toestaan van tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders, mits:

a. een dergelijke huisvesting noodzakelijk is vanuit een oogpunt van de tijdelijke arbeidsbehoefte op het betreffende agrarisch bedrijf;
b. er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
c. een agrarische deskundige heeft geadviseerd omtrent de voorwaarden onder a en b;
d. de huisvesting uitsluitend plaatsvindt ten tijde van piekwerkzaamheden in de periode 1 maart tot en met 31 oktober.
e. de huisvesting uitsluitend betrekking heeft op arbeiders die alleen werkzaam zijn binnen het bedrijf waar ze tijdelijk zijn gehuisvest;

Ter informatie wordt er met dit verzoek een aparte bijlage meegezonden. Het is een handreiking voor teeltondersteunende voorzieningen opgesteld door de Stuurgroep Fruitpact in samenspraak met gemeenten, Nederlandse Fruittelers Organisatie (NFO), Boomkwekersvereniging Opheusden en LTO. Hierin worden de diverse teeltondersteunende voorzieningen omschreven.

Voor het fruitteeltbedrijf van de fam van Drogenbroek zijn de hagelnetten een goede oplossing om de risico's voor het bedrijf in te perken.
De hagelnetten zijn ongeveer 4,5m hoog en zijn vanaf de bloei tot de oogsttijd aanwezig boven de fruitbomen. Rondom de fruitboomgaarden van de fam van Drogenbroek is een bomenhaag aanwezig met een hoogte van 6m. De boomgaard is in een lange smalle strook grotendeels gelegen achter het bouwblok van het bedrijf. Zichtbaarheid van de achterliggende boomgaarden is vanaf de weg zeer beperkt of niet mogelijk. De fruitteeltondersteunende voorziening is slecht een gedeelte van het jaar aanwezig.

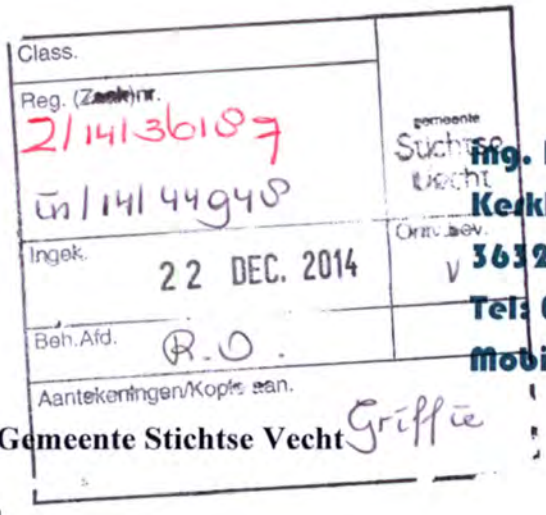
Een eventuele op te nemen beperking in het bestemmingsplan zou kunnen zijn dat de hagelnetten niet aan de voorzijde van het bouwblok gerealiseerd mogen worden. De boomgaarden aan de voorzijde blijven dan goed zichtbaar vanaf de openbare weg.

Verzoek 4:

Het verzoek is om de omschrijving 3.3.4. lid b uit het bestemmingsplan aan te passen zodat het maximale oppervlakte voor fruitteeltondersteunende voorzieningen max. 10 Hectare of 65% van de totale oppervlakte van de boomgaarden mag zijn.
De voorzieningen met hagelnetten bij het bedrijf van de Fam van Drogenbroek zal in kleine stappen worden gerealiseerd omdat een groter oppervlakte ineens financieel niet haalbaar is. Afhankelijk van de bedrijfsresultaten is het de planning om in ongeveer 10 jaar tijd te groeien naar het maximaal toegestane oppervlakte aan hagelnetten. Dit is ongeveer de looptijd van dit vast te stellen bestemmingsplan.

Archi–nova
Architectenbureau
Middenweg 1
3641 RB Mijdrecht
tel. 0297–521673

Gemeente Stichtse Vecht
t.a.v. B&W
Postbus 1212
3600 BE Maarssen



ing. H. Land
Keeklaan 34
3632 AL Loenen a/d Vecht
Tel: 0294-238023
Mobiel: 06-22808073

B&W & Raad van Gemeente Stichtse Vecht
Endelhovenlaan 1
3601 GR Maarssen

Onderwerp: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan "Landelijk gebied Noord"
Parkeren van vrachtwagens nabij de RWZ, Oostkanaaldijk~2

18 december 2014

Dames, Mijne Heren

Hierbij verzoek ik bij de beoogde milieucategorie voor parkeren van vrachtwagens nabij de RWZ het gebruik van diesel aangedreven koelaggregaten niet toe te staan i.v.m. laagfrequent geluid dat 24 uur per dag alternerend in werking zal zijn. Ondanks de afstand is dit evident slaap verstorend.

Het huidige gebruik voor alleen parkeren van vrachtwagens zonder aanvullende activiteiten is acceptabel en moet worden vastgelegd in dit bestemmingsplan en voor de toekomst zijn veilig gesteld.

Introductie
Het college heeft op 14 oktober 2014 mede op grond van inspraakreacties besloten de gedoogsituatie van de gronden nabij de waterzuivering aan Oost kanaaldijk ~2 om te zetten in een legaal vrachtwagen parkeerterrein ten behoeve van de vrachtwagens van de firma van Ekris transport B.V.. Letterlijk luidt de tekst:

> *"De bestaande situaties Oostkanaaldijk nabij 2 te Loenen aan de Vecht (parkeerplaats vrachtwagens **al dan niet met koelinstallatie**)… van een positieve bestemming voorzien."*

Probleemstelling
Ronkende dieselaggregaten produceren laagfrequent geluid. Zij komen intermitterend in werking en interfereren zodanig dat het geluid bij meerdere aggregaten zeer irritant gaat "zweven" door amplitude modulatie.

Bovendien wil ik meegeven dat er bij deze aggregaten op deze locatie een extra grote kans op resonantie en zelfs versterking mogelijk is door weerkaatsing van het geluid op het direct daarachter gelegen brugtalud.

Conclusie

Ik verzoek het college en de raad de huidige gebruiksmogelijkheden op dit terrein ongewijzigd te laten en additionele activiteiten zoals geluidsvervuilende koelaggregaten uit te sluiten.

Daarbij zij opgemerkt dat ik u verzoek DRINGENDE NOTIE te nemen van het gevaar voor NGE's in dit gebied. De verschillende deskundigen op dit gebied verwachten dat dit vroeg of laat verkeerd zal aflopen met dodelijke slachtoffers tot gevolg voordat er Volendam- c.q. Enschede-style (te laat) dwingend zal worden ingegrepen. Laat de Stichtse Vecht niet het zelfstandige naamwoord worden voor NGE zaken, zoals Volendam en Enschede dat voor brand en vuurwerk zijn geworden.

Met vriendelijke groet,

ing. Hendrik Land

N.A. Bos	Kerklaan 13	3632 AK	Handtekening	
H. Land (Hendrik)	Kerklaan 16	3632 AL	Handtekening	
Helen Land	Kerklaan 34	3632 AL	Handtekening	

en mentaal) door bewoners ernstig van aard zijn en een grote invloed hebben op de kwaliteit van leven van de betrokkenen."

Volgens de NSG-Richtlijn kan laagfrequent geluid worden waargenomen via:
- het gehoor
- een gevoel van druk, onder meer in de gehoorgang en op het hoofd
- trillingen in buik, borst, armen en benen.

Laagfrequent geluid is dus niet alleen horen, maar ook voelen. Zelfs van dove mensen is bekend dat zij het geluid kunnen waarnemen, waaruit wel blijkt dat het gaat om trillingen, geluidsgolven die door het hele gestel gaan en door allerlei organen opgepikt kunnen worden. Er wordt dan ook wel rekening gehouden met het feit dat mensen die het geluid niet bewust opikken, toch niet-verklaarbare klachten kunnen hebben die te relateren zijn met het laagfrequente geluid.

Ook bij experimenten met infrasone trillingen is gebleken dat mensen zich bij dit soort trillen niet al te goed voelen. Bij één van de experimenten kregen mensen verschillende muziekstukken te horen, waarvan sommige stukken infrasone trillingen bevatten. Een beduidend aantal deelnemers maakte achteraf melding van een nerveus gevoel, een ongemakkelijk gevoel, extreme droevigheid en zelfs rillingen. Met dit experiment is bewezen dat mensen toch reageren op geluiden die ze niet kunnen horen.
LFg hinder wordt niet veroorzaakt door vibroacoustic disease, hyperacusis, tinnitus, oorsuizen of psychische oorzaken, het zit dus NIET tussen de oren.

Het is geen vibroacoustic disease, want dat gaat om heel harde geluiden die iedereen kan horen. Wel kunt u er vibroacoustic disease aan overhouden.

Het is ook geen hyperacusis. Hyperacusis maakt dat elk zacht geluid als keihard op de gehoorzenuw aankomt; luidere geluiden zijn dan al helemaal onverdraaglijk. De lijder heeft dit overal en dag en nacht.

Laagfrequente geluidshinder is ook geen tinnitus (oorsuizen), want oorsuizen komt van binnenuit het hoofd. De tinnituspatiënt draagt oorsuizen met zich mee en kan er dus overal last van hebben. Laagfrequent geluid lijkt wel in het hoofd te zitten, maar dat heeft geen psychische oorzaak. Hoe het wel komt: het menselijk oor is niet in staat om van lage tonen te horen uit welke richting en van welke afstand ze komen, en dat voelt aan alsof de bron in je hoofd zit.

Impact

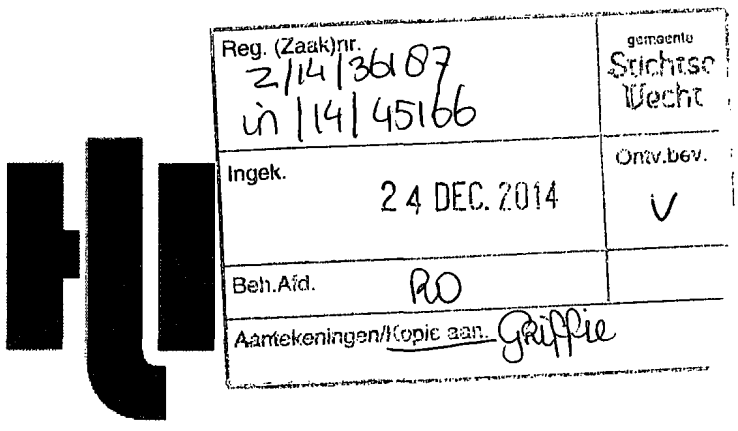
Uit eigen ervaringen en onderzoek van de belangengroep kan gesteld worden dat langdurige blootstelling aan laagfrequent geluid kan leiden tot somatische klachten als maag- en darmproblemen, stress, hartritme klachten en hoofdpijnen. Daarnaast treden slaapstoornissen en oververmoeidheid op hetgeen uiteindelijk kan leiden tot ziekte en sociale en maatschappelijke uitval. Mensen verliezen hun baan, worden gedwongen te verhuizen en hebben te kampen met relatieproblemen als andere inwonenden het geluid niet horen en het toedichten aan psychische oorzaken.

Het feit dat het grootste deel van de bevolking het geluid niet kan horen en dus niet begrijpt, leidt dan ook tot sociaal isolement en een groot gevoel van onmacht. Als er al begrip is, houdt dat na enkele weken of maanden vaak op, als een soort rouwverwerking waar je nu wel overheen moet zijn. Dat dit een nachtmerrie is die nooit stopt, daar

22 DEC. 2014 receptie

B&W en Raad van Gemeente Stichtse Vecht
Endelhavenlaan 1
3601 GR Maarssen

zienswijze onderwerp



ing. H. Land
Kerklaan 34
3632 AL Loenen a/d Vecht
Tel: 0294-238023
Mobiel: 06-22808073

B&W & Raad van Gemeente Stichtse Vecht
Endelhovenlaan 1
3601 GR Maarssen

Onderwerp: Zienswijzen Concept Bestemmingsplan LANDELIJK GEBIED NOORD, betreffende de AFRONDING PARKEERTERREIN SLOOTDIJK 4(a)

Datum: 16 december 2014

Dames, Mijne Heren,

Hierbij onze zienswijze inzake de AFRONDING PARKEERTERREIN SLOOTDIJK 4(a).

Dit parkeerterrein bevindt zich buiten de komgrens van de Kerklaan in agrarisch bestemd gebied in het bestemmingsplan Landelijk gebied Noord en is een ad hoc uitbreiding van de nieuwbouw binnen het bestemmingsplan Loenersloot -Binnenweg-Kerklaan. In dit plan wordt expliciet vermeld dat nieuwe ontwikkelingen ongewenst zijn.

Wij vragen uw aandacht voor de volgende punten en onderbouwing ter overweging.

Ten eerste zijn wij het in principe niet eens met deze verandering; het ophogen, verharden en als parkeergelegenheid gebruiken van 130 m^2 agrarische grond behorend bij het bestemmingsplan BUITEN GEBIED (2003).

Ten tweede worden wij door deze verandering zwaar benadeeld op velerlei vlakken, die ook nog eens (bewust, zo stellen wij) onjuist in het GRO terecht zijn gekomen. Er wordt geen enkele rekening met onze belangen gehouden. Het is niet voor niets dat wij handhaving gevraagd hebben tegen o.a. deze overtredingen, die slechts gedeeltelijk is uitgevoerd.

Ten derde kan bewijsbaar geconcludeerd worden dat:
- deze uitbreiding niet tot de vergunde tekeningen uit 2013 behoorde,
- de parkeerbehoefte zonder dit stuk agrarische grond dus aan de (vergunde) behoefte voldeed en,
- door de gedeeltelijk handhaving dit stuk parkeerplaats feitelijk nooit in gebruik is geweest en dat dus niet nodig blijkt.

Ten vierde zou dit op onjuiste gronden tot legalisatie kunnen leiden van iets dat onwettig tot stand is gekomen en d.m.v. falsificatie van gegevens, waarmee wordt getracht de zaak alsnog legaal voor te stellen. Dat is het niet! De GRO is ook hier onjuist op velerlei vlakken.

En ten vijfde zal het u uit dit stuk duidelijk worden welke zeer controversiële rol deze gemeente speelt in deze zaak. Wij zullen aantonen dat hier sprake is van een oneigenlijk gebruik van bevoegdheden. Deze bestemmingsplan aanpassing dient alleen al hierom pertinent niet te worden toegekend. Dit is meer regel dan uitzondering in deze zaak en wij zijn dan ook zeer benieuwd wat de nieuwe wethouder alsook de raad hiervan vindt....

Kortom: meer dan voldoende redenen om het verzoek te weigeren en de reeds door de gemeente doorgevoerde verandering in het Bestemmingsplan geheel terug te draaien! Het kan niet zo zijn dat iets onwettigs met gefalsificeerde informatie en op deze manier tot legalisatie zou leiden.

JURIDISCHE HISTORIE

In 2013 werden, ten tijde van het bouwen van de loods op de Slootdijk 4(a) ook de gronden rondom de loods betrokken. Er werd o.a. een stuk grond oost van het bedrijventerrein in eigendom overgenomen door de vergunninghouder, die daarop het parkeerterrein uitbreide, recht trok, en daardoor een stuk agrarische grond van 130 m^2 annexeerde. Die 130 m^2 behoorde ook nog eens tot een ander bestemmingsplan.

Hier heeft de gemeente, terecht, uiteindelijk op ons verzoek en met de nodige onwil, beperkt handhavend gereageerd in september 2013. Het is slechts daarom dat dit stuk grond is afgezet en niet in gebruik is (geweest).

Uit de brief van de gemeente van 17 september 2013 aan ons betreffende het *illegale gebruik* van dit stuk grond:

> **Antwoord 4/8/13**
> **Wij hebben, mede naar aanleiding van uw melding/verzoek om handhaving, de heer K[redacted] gevraagd om het gedeelte op de bestemming "Agrarische doeleinden" niet meer te gebruiken voor parkeren, omdat dit in strijd is met het bestemmingsplan. Wij hebben dit gecontroleerd en zullen dit ook blijven controleren. Waar nodig nemen wij maatregelen.**

De gemeente heeft getracht ook op de *ophoging en/of verharding* niet te hoeven handhaven, maar had geen keus. Vervolgens heeft de gemeente handhaving tegen het *wederrechtelijk ophogen en verharden* van agrarisch gebied voor zich uit geschoven, dit maal met behulp van machtsmisbruik.

Uit de brief van de gemeente van 21 augustus 2014 komt de volgende sectie:

Stichtse Vecht

Endelhoventaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 140348 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl
info@stichtsevecht.nl

De heer H. Land
Kerklaan 34
3632 AL LOENEN AAN DE VECHT

Afdeling
Publiekszaken
Behandeld door
A.F.J.M. Emmelot
Direct nummer
0346254749
E-mail
alfred.emmelot@stichtsevecht.nl

VERZONDEN 21 AUG. 2014

Datum
13 augustus 2014
Onderwerp
Handhavingsverzoeken en in gebreke stelling
Bijlage(n)
Beslissing bezwaarschrift niet in behandeling nemen aanvraag Slootdijk 4a Loenen aan de Vecht

Ons kenmerk
Z/13/28107 - UIT/14/35337
Uw kenmerk

Bij beantwoording graag ons kenmerk en datum vermelden.

Geachte heer Land,

> Daarnaast verzoekt u wederom handhavend op te treden tegen het ophogen en verharden van een perceelsgedeelte met een agrarische bestemming. In onze brief van 4 februari 2014 hebben wij aangegeven dat er afhankelijk van de beslissing op de aanvraag omgevingsvergunning wederom zou worden bezien of handhavend optreden aan de orde is. Doordat de betreffende aanvraag omgevingsvergunning buiten behandeling is gesteld en een daartegen ingediend bezwaarschrift inmiddels door ons ongegrond is verklaard is er thans geen sprake meer van bijzondere omstandigheden om van handhavend optreden af te zien. Wij hebben dan ook besloten handhaven op te treden. Hieromtrent ontvangt u uiterlijk 1 september 2014 bericht.

Het is hierbij duidelijk dat de gemeente uiteindelijk niets anders kon dan handhaven. Het is daardoor echter evident dat de gemeente op de hoogte is van het illegaal ophogen en verharden van dit stuk grond: zij stelt hier immers handhavend te gaan optreden!

Dat gebeurde echter toch niet...!

SELECTIEVE DADEN-'DRANG' GEMEENTE STICHTSE VECHT

Als bewijs van de daaropvolgende 'dadendrang' van deze gemeente voeg ik een zeer controversiële e-mail wisseling toe waaruit niet alleen de kennis van de gemeente blijkt van de status van het stuk grond (het verwijst naar de handhaving waarover wij vóór 1 september 2014 bericht zouden ontvangen, zie hierboven), maar de gemeente zich ook bedient van wel zeer controversiële intimidatie middelen (ik citeer: "*omdat u anders ook bij mij en mijn buurvrouw zou moeten gaan handhaven*"). De e-mail hieronder is een bevestiging van ondergetekende volgend op het telefoon gesprek met (en geïnitieerd door) de betreffende ambtenaar met daarin ons gedwongen antwoord op deze intimidatie, ofwel machtsmisbruik. Wij hebben de saillante secties uitgelicht in rood:

> ***From:*** *Land, Hendrik*
> ***Sent:*** *donderdag 4 september 2014 22:56*
> ***To:*** *'Alfred.Emmelot@stichtsevecht.nl'*
> ***Subject:*** *Slootdijk 4(a) - ons telefoongesprek afgelopen maandag*
>
> *Hr. Emmelot,*
>
> *Ref ons gesprek van afgelopen maandag inzake de handhaving tegen het stuk agrarische grond dat, wederrechtelijk, bij het bedrijfsterrein Slootdijk 4(a) is getrokken, verder is opgehoogd en verhard.*
>
> *U melde al eerder per brief dat de gemeente zou gaan handhaven tegen dit stuk grond en ons daar per 1 september op z'n laatst over zou in lichten.* ***U melde mij op 1 september per telefoon vervolgens 'de brief klaar te hebben liggen' maar stelde voor daarmee te wachten 'omdat u anders ook bij mij en mijn buurvrouw zou moeten gaan handhaven'.*** *Ik melde u toen opnieuw dat dit een hele andere zaak betrof, de gronden van mijn buurvrouw en mij 'geaccepteerd overgangsrechtelijk tuin zijn', er voor de schutting en vergunning is (waarvan ik de noodzaak overigens bestrijd) en er voor het schuurtje/afdakje overeengekomen is dit met behulp van de bestemmingsverandering onder het nieuwe bestemmingsplan te scharen. Daarvoor heb ik een jaar geleden al (op gemeentelijke aanwijzing) een verzoek gedaan. Juist omdat dit een overduidelijke bestemmingsplan-fout betrof was daarmee die kous (ook) af.*
>
> *Het is dan ook overduidelijk dat het stuk Slootdijk 4(a) agrarische grond totaal niet vergelijkbaar is met onze stukjes grond.*
>
> *Gezien hetgeen ik eerder genoemd heb, waaronder de overgangsrechtelijke situatie, de evidente bestemmingsplan fout en het feit dat wij bewezen hebben dat onze stukken grond al (moes)tuin waren voordat er ooit bestemmingsplannen bestonden (ik heb daar zelfs RAF luchtfoto's van uit 1944 en 1945) missen wij die link echter volledig.*
>
> *We hebben tijdens ons telefoon gesprek afgesproken de zaak even 'in beraad te houden' omdat ik uiteraard in overleg moest treden met de andere procederende omwonenden.* ***Dat overleg heeft plaats gehad en gezien het dreigement is onderling besloten op uw voorstel, zij het onder zwaar protest, in te gaan. Wij trekken de***

handhavingsverzoeken NIET in, maar gaan ermee akkoord dat de boven genoemde brief 'blijft liggen' totdat het nieuwe bestemmingsplan ter inzage ligt.

M.vr.gr.,
Hendrik Land

PS: U heeft gisteren inmiddels weer een document van ruim 200 bladzijden gehad over o.a. de behandeling van onze verzoeken, dat ik overigens al klaar had voor u afgelopen maandag belde: ik heb u daarover in ons telefoon gesprek reeds ingelicht. Deze e-mail is het antwoord op dat telefoongesprek.

PS-2: ik zal deze e-mail ook in geprinte en getekende vorm afleveren, ten einde problemen te voorkomen. Meldt u mij of u de andere handtekeningen ook wilt zien? Die regel ik dan per ommegaande.

En het antwoord van de betreffende ambtenaar die daarmee 1) ons bericht accepteert en 2) onze beslissing accepteert (en dus de handhavingsbrief achter houdt). Dit is daarmee ook de bevestiging dat de intimidatie ook als zodanig bedoeld was:

***From:** Emmelot, Alfred [mailto:alfred.emmelot@stichtsevecht.nl]*
***Sent:** maandag 8 september 2014 9:54*
***To:** Land, Hendrik*
***Subject:** RE: Slootdijk 4(a) - ons telefoongesprek afgelopen maandag*

Geachte heer Land,

Dank voor uw bericht. Ik hoef de andere handtekeningen niet te zien.

Met vriendelijke groet,

Alfred F.J.M. Emmelot
juridisch beleidsmedewerker Veiligheid, Handhaving en Toezicht

alfred.emmelot@stichtsevecht.nl
T 0346 254749

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
www.stichtsevecht.nl en volg ons op Twitter @stichtsevecht.nl

Afspraak maken? Grof vuil aanmelden? Losse stoeptegel doorgeven? Regel je zaken snel via de digitale balie op www.stichtsevecht.nl. Vanzelfsprekend.

ACTIES EN GRO

Ook deze GRO hangt van pertinent bewijsbare onwaarheden aan elkaar en de gemeente vindt het prima. De gemeente is zelfs compleet op de hoogte van deze onwaarheden en dus is de droevige conclusie dat de inhoud van de GRO er blijkbaar helemaal niet toe doet.

Dit is dus een evidente poging van de vergunninghouder om met bewust onjuiste (= gefalsificeerde) informatie tot legalisatie te komen van het illegaal geconfisqueerde en tot parkeerplaats verhoogde en verharde stuk agrarische grond met medeweten en medewerking van de gemeente die dit voorstel ten onrechte in behandeling neemt.

Dit stuk grond is pas zeer recent aangekocht door de vergunninghouder. Het is dus daarvoor nooit parkeer terrein geweest maar agrarische grond waar de schaapjes graasden. In tegensteling hiervan schept deze GRO het beeld van een situatie die door

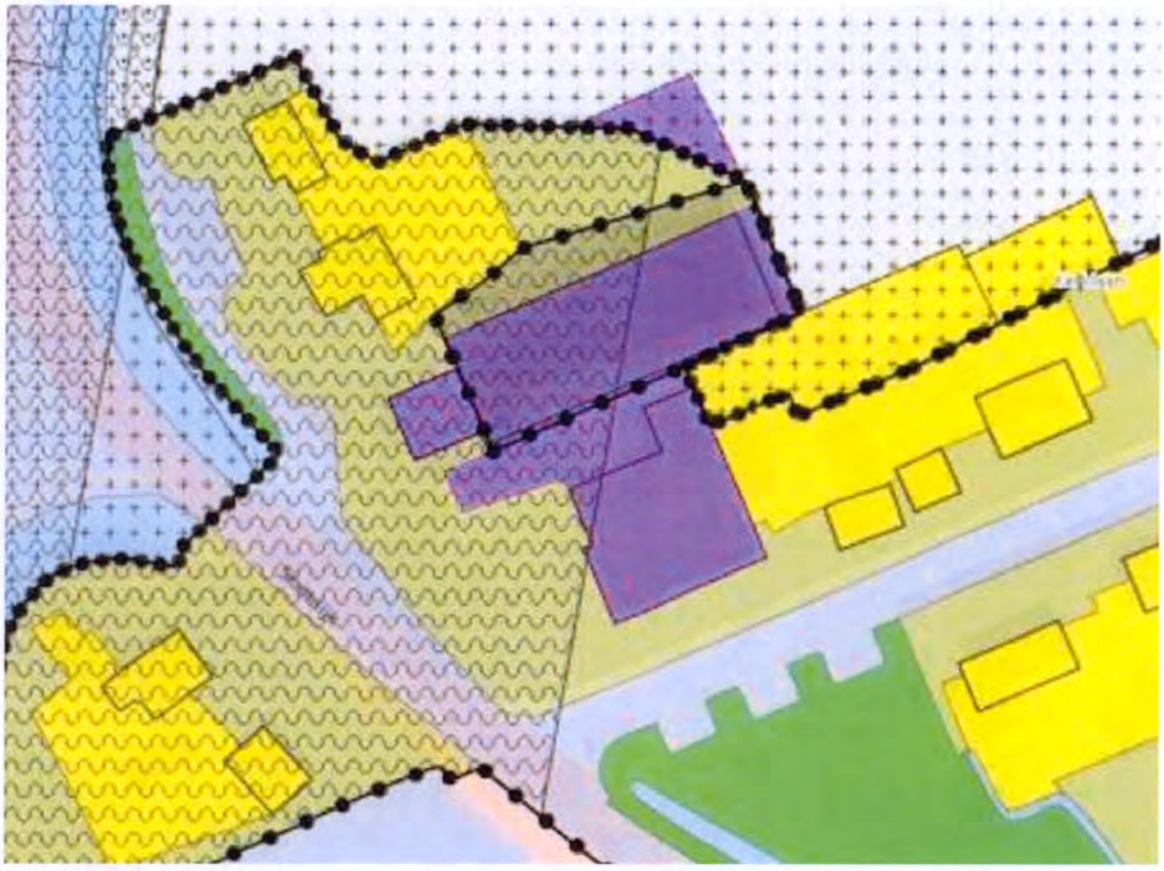
een '*een te laat opgemerkte omissie*' onjuist in het bestemmingsplannen van 2003 of 2010 terecht is gekomen maar nu wordt gecorrigeerd. Dit is ten ene male onjuist!

Waar eens de schapen liepen……werd in 2013 illegaal een parkeer terrein uitgebreid.

Foto's genomen uit noordelijke richting vanaf dezelfde plek zomer 2012 en 2013. In de ovaal: het bewuste gebied. Op de foto's hieronder de verandering: de eerste foto hieronder geeft de beide situaties in elkaar verwerkt….

Het bestemmingsplan Loenersloot Binnenweg Kerklaan uit 2010 (!) geeft e.e.a. duidelijk aan, evenals de luchtfoto's:

Boven: GOOGLE 2013...!! Hieronder GOOGLE 2014...!!



Duidelijk is in de GOOGLE EARTH foto uit 2014 te zien dat de bewuste driehoek die hier illegaal bij de parkeer plaats getrokken is, afgezet is met beton blokken (in de rode ellips). Dit is niet zomaar, de gemeente heeft hier immers in september 2013 handhavend opgetreden vanwege illegaal gebruik van agrarische grond (zie sectie brief op bladzijde 2).

Alhoewel de GRO in punten II.3 (tweede alinea, hieronder bijgevoegd) stelt dat '*er sprake is van een te laat opgemerkte omissie in het bestemmingsplan*' en dat als oorzaak noemt voor de poging die nu ondernomen wordt dit gecorrigeerd te krijgen, is dit feit pertinent en bewijsbaar onjuist. Dit is ook bekend bij de schrijver van het stuk (de advocaat van de vergunninghouder) en de vergunninghouder/indiener zelf. Het is echter evenzo bekend bij de gemeente. Dit is dus bewuste onjuiste informatie. Het stuk grond was tot iets meer dan een jaar geleden nog agrarische grond waar de schapen op liepen. Deze waarheid zou echter tot gevolg hebben dat men feitelijk toegeeft dat men illegaal is bezig geweest. Het '*…niet in zijn geheel….opgenomen…*' is dus een bewuste onjuiste voorstelling van zaken!

Uit de GRO…:

> Om onduidelijke redenen is het naast de loods gelegen parkeerterrein niet in zijn geheel in het bestemmingsplan Loenersloot – Binnenweg – Kerklaan opgenomen. Het parkeerterrein als zodanig werd al vele jaren, zij het zonder verharding, als parkeerterrein gebruikt. Waarschijnlijk is er sprake van een te laat opgemerkte omissie in het bestemmingsplan. Wat daarvan verder ook zij, met de onderhavige ruimtelijke onderbouwing, welke dient als verantwoording voor het opnemen van het parkeerterrein in het komende ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied Noord, wordt deze omissie hersteld.

Men stelt verder in deze GRO dat dit '*naar parkeer terrein omgezette agrarisch terrein geen invloed heeft t.o.v. wat het vroeger was (weiland)*'. Deze stelling kan uiteraard

ook direct de prullenbak in. In totaal 130 m^2 is aangepast, verhard en opgehoogd. Een complete hoek van het weiland wordt op deze oneigenlijke manier illegaal geannexeerd. Een feit waar wij als omwonenden flink last van hebben. Bewijs daarvan kan gevonden worden in deze foto's genomen op de 16^e en de 19^e december j.l.: het water staat tot in onze tuinen omdat het niet meer weg kan juist door o.a. de ophoging! Noot: dit is dus 's winters bijna permanent het geval!

Situatie 16 december na een aantal droge dagen...

Situatie 19 december na een nacht regen.... De Kerklaanse Plassen...??

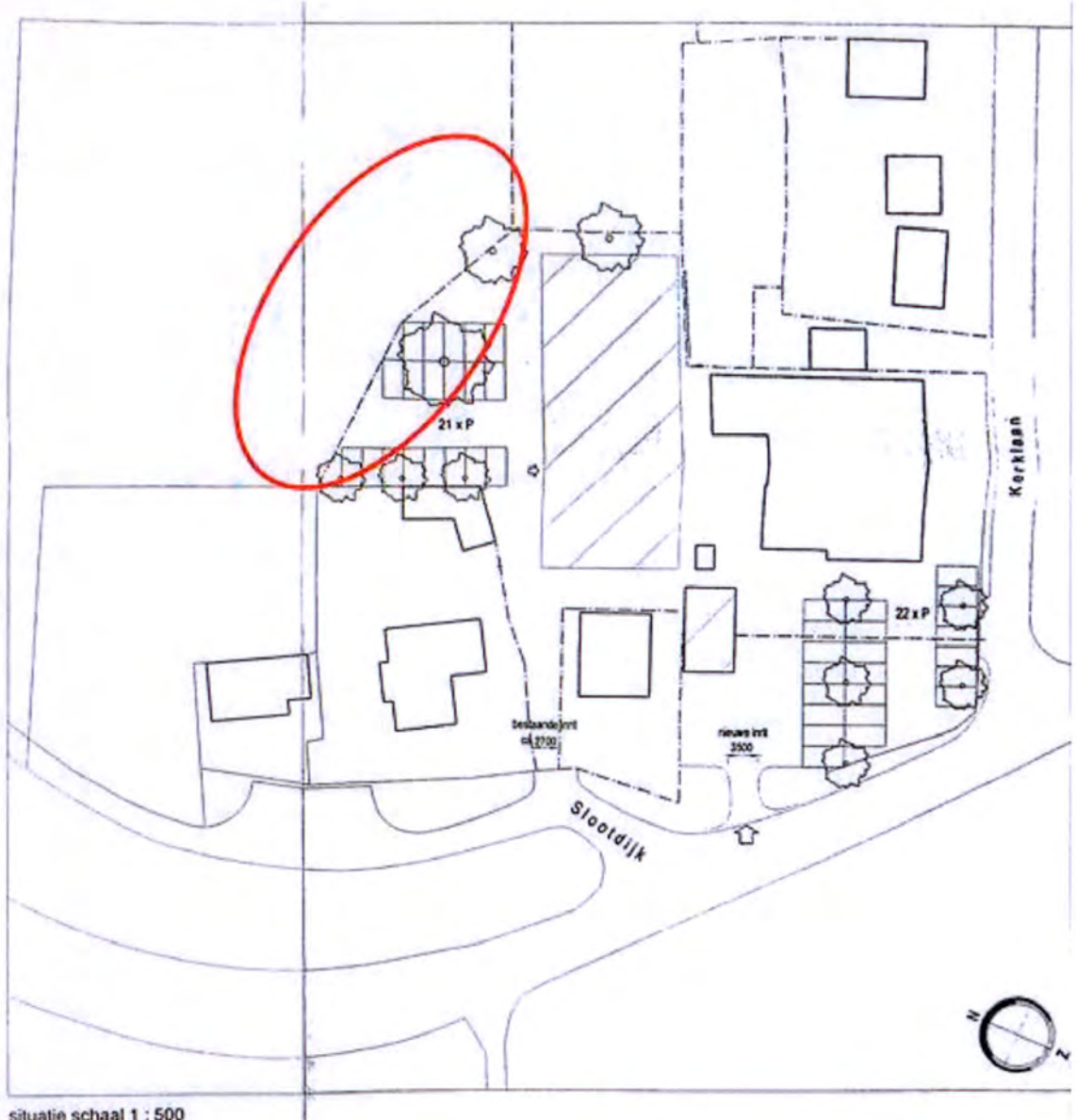
Gele ellips: tuin van Kerklaan 36 staat blank.... Rode ellips: handhavingsafzetting... Oranje ellips: 24 uur brandend licht.

Ook dit is de gemeente bekend: men kon op deze gevolgen niet handhaven, vond men, omdat dit '*civiel rechtelijk was*'. Onder deze bestemmingsplan verandering moet dit punt echter wel degelijk aan de orde komen: het komt in de GRO onjuist aan bod...

NUT EN NOODZAAK

De GRO spreekt ook over het voordeel dat omwonenden zullen hebben van deze uitbreiding: er zal minder in de straat geparkeerd worden. Het is goed hier even bij stil te staan. In de vergunde tekeningen van augustus/september 2013 komt de originele situatie voor. Hieruit is duidelijk te halen dat deze extra parkeerruimte dus niet nodig was.

Het feit dat het illegaal geconfisqueerde gedeelte agrarische grond (zie ellips in deze bij de vergunning horende tekening) sinds de gedeeltelijke handhaving in september 2013 NIET in gebruik is geweest is een verder bewijs van de onhoudbaarheid van de stelling '*dat omwonenden hier voordeel van hebben*'. Het is een verder bewijs van de onjuiste redenering van de vergunninghouder in deze GRO dat dit een '*omissie in het bestemmingsplan*' is geweest die nu recht gezet zou moeten worden: het stuk agrarische grond is immers nooit een deel van het parkeer terrein geweest!



situatie schaal 1 : 500

- aantal personen: 47 - opp./werkplek 19 m2 - bezettingsgraad : 84
- 1 toilet per 205 m2 verblijfsgebied
- 1 brandcompartiment < 1000 m2 - 2 toegangen
- rookcompartiment < 1000 m2 - 2 toegangen
- maximale loopafstand tussen punt in verblijfsgebied en toegang rookcompartiment < 45 m
- breedte toegang minimaal V.O. x 0,92, minimaal 850 mm.
- het hoogteverschil tussen de vloer van een verblijfsgebied en een vloer ter plaatse van een toegang waarop het verblijfsgebied is aangewezen, van het rookcompartiment waarin het verblijfsgebied ligt, is niet groter dan 5 m.

revisie

project: verbouwing & nieuwbouw Slootdijk 4 3632 AL Kerklaan, Loenen

plattegrond begane grond nieuwe toestand			SKL - BA - D 001 A
schaal / maten : 1 : 100 / mm	tek. : ReN / MdR	datum : 23 - 02 - 2012	
file : SKL-BA-130711-pit	formaat : DIN A-1	wijz. B : 19 - 08 - 2013	

ARCHITECTENBUREAU JAAP DIJKMAN B.V.

Keizersgracht 18 - 1015 CP Amsterdam - tel. 020-6234875 - fax 020-6241339 - email: mail@dijkmanbv.nl

Daarbij komt bij dat deze ontwikkeling (BEDRIJFSTERREIN MIDDEN IN HET AGRARISCHE GEBIED) leidt tot de mogelijkheid van verdere verslechtering van dit agrarische gebied door de installatie van vlaggenmasten, lantarenpalen en wat dies meer zij. De grondkabel ligt er reeds, zie foto (waarop overigens ook de ophogingswerkzaamheden gedeeltelijk op staan) wachtend op legalisatie!

DE GRO

Punt III.2: geen ruimtelijke impact…? Voor ons, omwonenden, wel! Zoals daar zijn:

- Water overlast;
- Licht overlast;
- Aantasting uitzicht;
- Etc..

Noot hierbij dat juist omdat dit stuk agrarische grond nu bedrijventerrein zou worden, men hier vlaggenmasten, lantarenpalen en wat dies meer zij zou kunnen plaatsen. Wij hebben reeds last van de lamp die op dit bewuste stuk is aangebracht! De grond kabel voor verdere 'ontwikkelingen' ligt er reeds….!

Maar wij hebben reeds gemerkt dat onze belangen in het geheel niet tellen. Ook hier weer niet.

Punt IV.2.1: hier wordt slechts gesproken over het in gebruik nemen van en stukje verharde grond. Het betreft hier wederrechtelijk opgehoogde, verharde agrarische grond die tot parkeerplaats was gemaakt en, ondanks dat het onder een naburig bestemmingsplan viel, bij het bedrijventerrein is getrokken en als parkeerplaats in gebruik zou worden genomen. En waartegen de gemeente handhavend heeft opgetreden.

Punt IV.2.3, geluid wordt uiteraard wel beïnvloed; rijdende en manoeuvrerende auto's.

Punt IV.3.1: de conclusie in de laatste alinea van dit punt is wederom een bewust onjuiste als men stelt dat (ik citeer): "*Het bestaande terrein is vanwege de bestaande verharding …. niet geschikt voor beschermde diersoorten*". Men gaat hier uit van het verharde stuk terrein, we hebben reeds bewezen dat ook de ophoging en verharding illegaal is aan gebracht en dus feitelijk niet aanwezig zou moeten zijn. Er zou dus uitgegaan moeten worden van het originele onverharde terrein, en dan kunnen er wel beschermde soorten voorkomen.

Punt IV.3.2: door de ophoging van de onderhavige terreinen is de waterhuishouding in het gebied behoorlijk aangetast. Ook hierop grijpt de gemeente niet in. Zie foto eerder in deze zienswijze. Men stelt deze sectie van de GRO verder dat het '*grofweg 75 m^2 betreft*': het is 130 m^2 en dat is simpel na te rekenen. Men stelt ook dat er '*geen*

negatieve invloed op de waterhuishouding' is. Niets is minder waar, de foto's op bladzijde 8 zeggen genoeg.

Interessant is hier overigens dat de vergunninghouder hier wél '*de toename in verharding*' neemt als te controleren factor. In punt IV.3.1. heeft men het nog over de '*bestaande verharding*'....

Punt IV.3.5: hier stelt men dat '*het onderhavige plan voorziet niet in een ander gebruik van het perceel*'. Dat is het duidelijk wel: er is verhard, opgehoogd en het stuk agrarische grond waar tot ruim een jaar geleden de schapen nog liepen wenst men nu in gebruik te nemen als parkeerplaats. Daar komt bij dat op het vergunde ontwerp deze grond niet als parkeerplaats staat aangegeven en dat in die situatie (= dus zonder gebruik van deze 130 m^2), men dus blijkbaar voldoende parkeerplaatsen had. Deze extra ruimte was dus niet noodzakelijk! Zie ook bladzijde 9 van deze zienswijze.

In punt V.2.2 bevestigd men dat de uitvoering van het plan feitelijk al is voltooid. Het betreft dus niet alleen het illegale gebruik van het stuk agrarische grond, maar dus ook het illegale ophogen en verharden ervan. Ook daartegen heeft de gemeente handhavend opgetreden, ware het niet dat zij d.m.v. intimidatie onze toestemming heeft bedongen feitelijke handhaving uit te stellen tot dit bestemmingsplan zou worden behandeld. Het is met deze achtergrond dat wij met kracht verzoeken deze illegale actie die o.a. gebaseerd is op falsificatie van de gegevens een halt toe te roepen.

CONCLUSIE

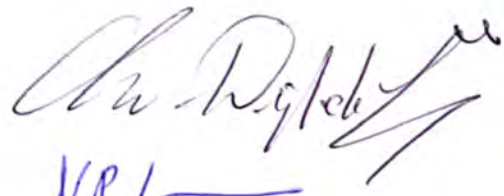
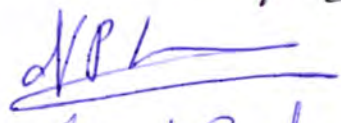
Er dient met kracht opgetreden te worden tegen deze gang van zaken, zowel tegen de handelswijze van deze gemeente als die van de vergunninghouder. Het feit dat onjuiste gegevens worden ingediend en door de gemeente willens en wetens worden geaccepteerd moet alleen al hierom leiden tot het corrigeren van deze wijziging. Wij vragen de raad hierom de reeds ingevulde verandering van dit stuk agrarische grond naar bedrijfsterrein terug te draaien c.q. niet toe te staan.

Met vriendelijke groeten,

ing. Hendrik Land

Mede namens procederende omwonenden.

DOOR ONDERTEKENING VERKLAAR IK DAT DIT MIJN ZIENSWIJZE IS:

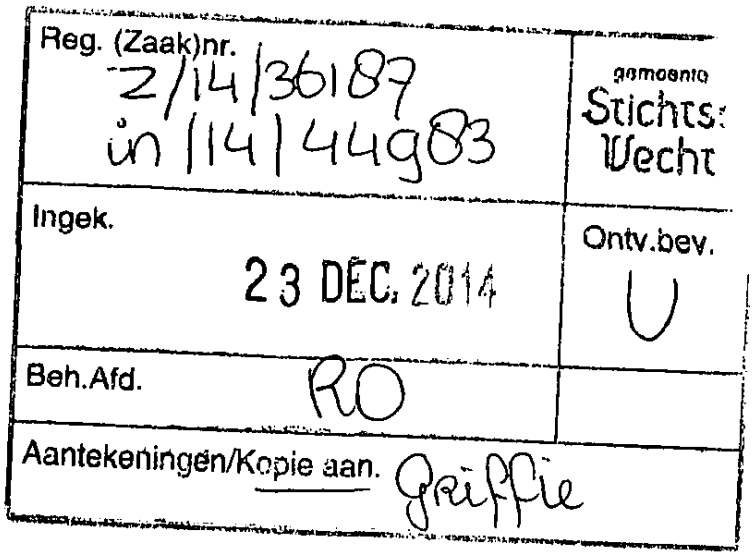
Chr. van Dijk	Kerklaan 36	3632 AL	Handtekening	
N.P.A. Bos	Kerklaan 13	3632 AK	Handtekening	
Hugo de Groot	Kerklaan 40	3632 AL	Handtekening	
Helen Land	Kerklaan 34	3632 AL	Handtekening	
Kassten Plat	Kerklaan 40	3632 AL	Handtekening	
H. Land	Kerklaan 16	3632 AL	Handtekening	
Roeleveld	Kerklaan 32	3632 AL	Handtekening	

24 DEC. 2014 receptie

B&W en Raad van Gemeente Stichtse Vecht
Erdelhavenlaan 1
3601 GR Maarssen

Uw schriftelijke inspraakreactie

Gemeente Stichtse Vecht
aan Het college van burgemeester en wethouders
onder vermelding van Inspraakreactie Landelijk Gebied Noord, Z/14/36187.
Postbus 1212
3600 BE Maarssen



Geachte B&W,

Bij deze: Inspraakreactie Landelijk Gebied Noord Z/14/36187, **Perceel Slootdijk 10:**

- Via ruimtelijkeplannen.nl staan 2 schuren ingetekend, zie bijgevoegde afbeelding. DIT IS GOED. Echter bij inzage op tekening gemeentehuis ontbreekt er een schuur! (DAT IS FOUT, Moet wel ingetekend zijn!). Graag 2 schuren intekenen.
- Betonnen silo, achter de schuur, is niet ingetekend. Zie via ruimtelijkeplannen.nl de bijgevoegde googlemaps afbeelding.(DAT IS FOUT, moet wel ingetekend zijn!). Graag de betonnen silo intekenen.
- Op naast liggend perceel wordt een bouwvlak ingetekend, Dit is niet het geval op slootdijk 10. Waarom niet?, wat zijn de verschillen?
- Wij verzoeken u in dit bestemmingsplan de rooilijn voor bebouwing te verleggen zodat op Slootdijk 10 woningbouw mogelijk is. Onze overweging; Wij hinken op 2 gedachten.
  A. Beëindiging van het bedrijf en vestiging in een nieuw te bouwen woning op ouderlijke grond op Slootdijk 10.
  B. Uitbereiding agrarische activiteiten.
  Met de huidige keuze in dit bestemmingsplan richten wij ons op plan B. Dit houdt in dat wij , dezelfde, behoefte hebben voor een volwaardige bedrijfsloods op de Slootdijk 10.
  De andere gedachten die bij ons leeft (plan A) is beëindigen en het slopen van de huidige bebouwing, waarna hiervoor een nieuwe woning terugbouwen op ouderlijke grond.
- Los staand van bovenstaande geldt; maar in lijn met het verzoek de rooilijn over slootdijk 10 te verleggen, kan de gemeente ook besluiten dit verzoek in breder verband te zien. Door namelijk hierbij ook naar de ontwikkelingen op naastliggend perceel te kijken (met alle bezwaren die daarvoor bestaan). Voor het gehele gebied slootdijk is dan een kwaliteit slag te maken. Vanuit Provincie is de regelgeving "kernrandzonebeleid" hiervoor bij de gemeente onder de aandacht gebracht. Waarom gaat de gemeente hier verder niet op in? In eerder stadium is vanuit de provincie hierover aangegeven dat woningbouw in dit gebied geen probleem is, citaat: "*Een woonhuis erbij bij de kerklaandeel is vanuit landschap geen probleem, aangezien het al een afgesneden hoek van het landschap is wat wordt bepaald door bebouwing.*"

(zie als bijlage een print screen van het nieuwe concept bestemmingsplan t.h.v. perceel Slootdijk 10)

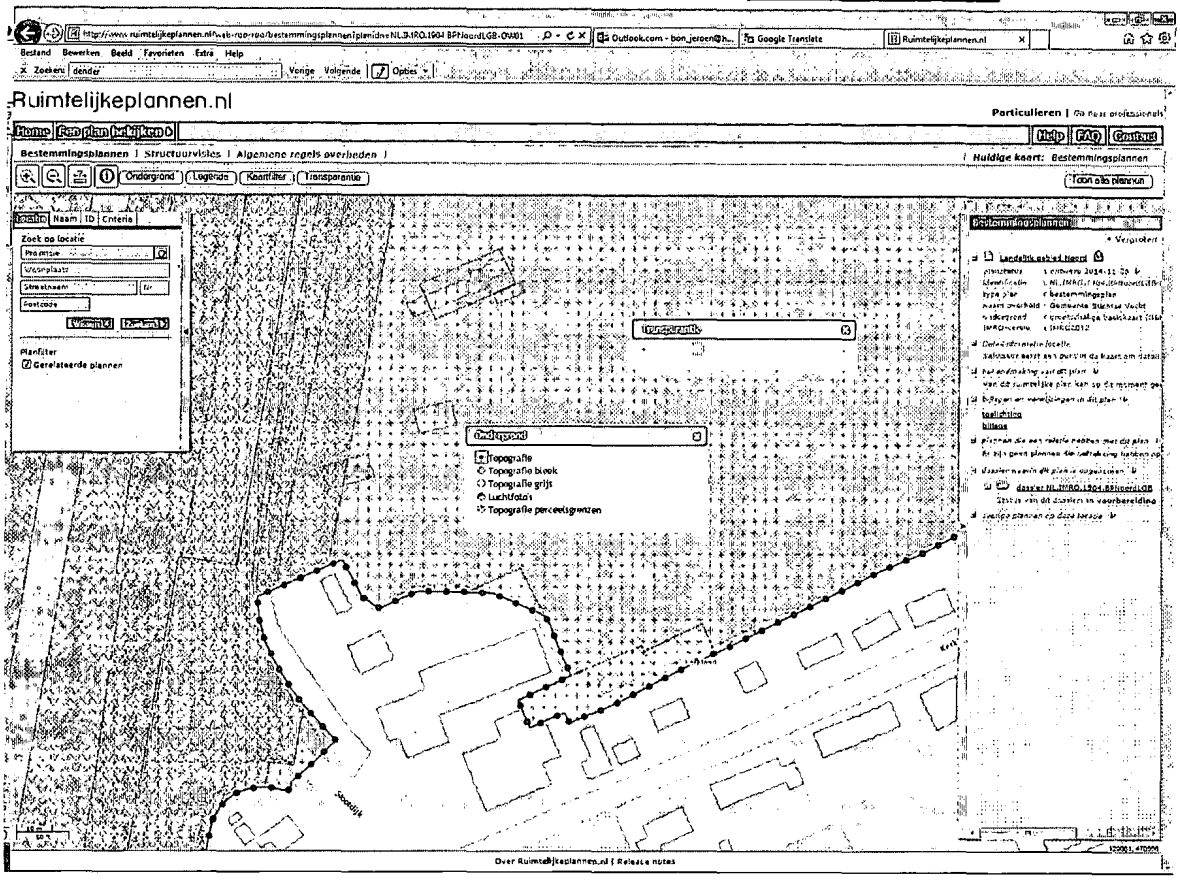
Wij gaan er van uit dat puntsgewijs bovenstaande de vragen en opmerkingen worden beantwoord en zien deze antwoorden graag tegemoet. Deze punten wil ik graag ook ten tijde van behandeling in de raad mondeling toelichten. Ik zie hiervoor graag, op hieronder aangegeven adres, een uitnodiging tegemoet.

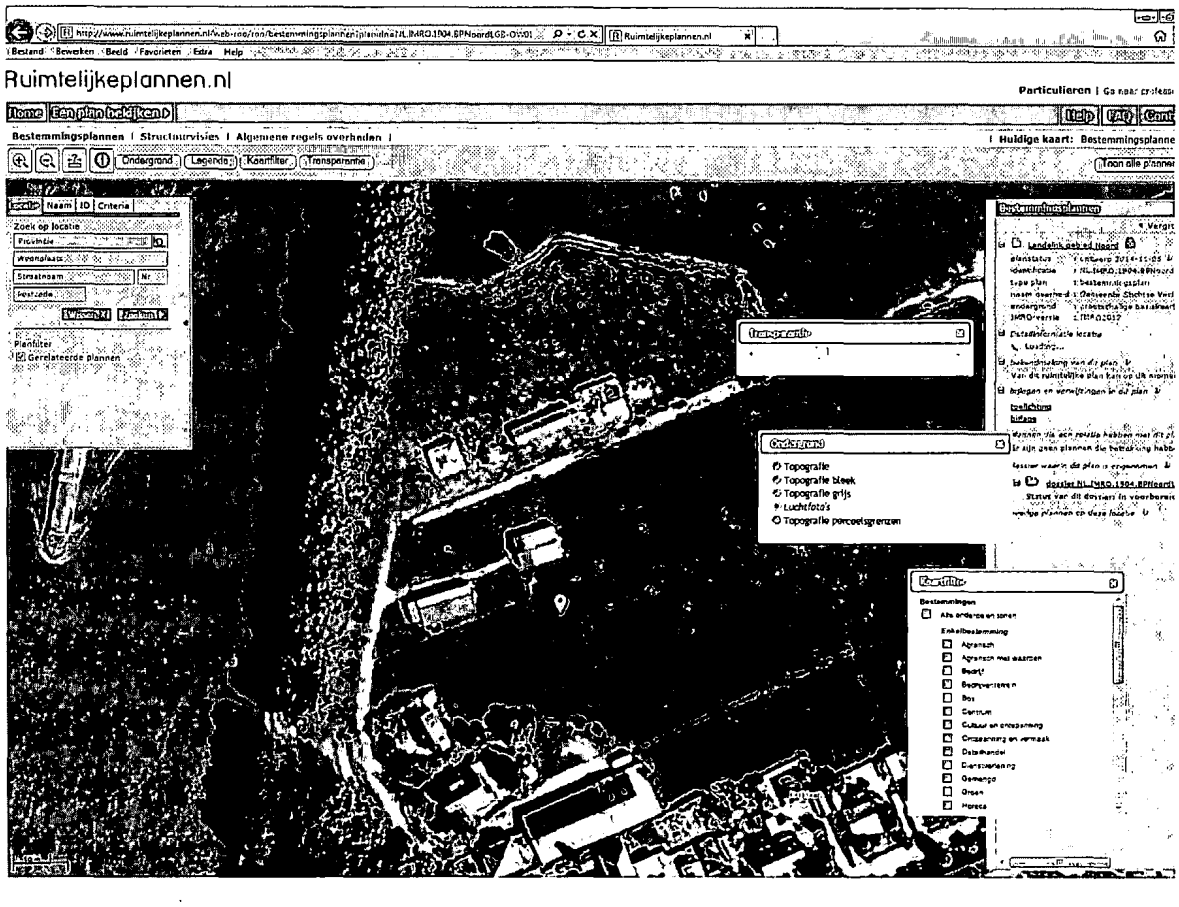
Met vriendelijke groet,

Dhr. A.J. Bon

(adres: Oostkanaaldijk 9, 3632GA Loenen aan de vecht).

Bijlage: Inspraakreactie Landelijk Gebied Noord Z/14/36187, **Perceel Slootdijk 10:**

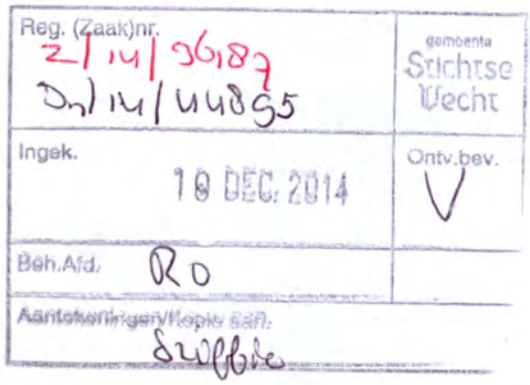




22 DEC. 2014 rec

afz. A.J. Bon
Oostkanaaldijk 3
3632 GA Loenen a/d Vecht

Ondernemersvereniging De Werf
Secretariaat: De Werf 7 c
3632 AE Loenen aan de Vecht



Aan de leden van de Raad van
De gemeente Stichtse Vecht
Endelhovenlaan 1
3601 GR Maarssen

Loenen aan de Vecht, 18 december 2014.

Onderwerp: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan "voorontwerp Landelijk gebied Noord"

Betreft: Contouren bestemmingsplan

Geachte leden van de Raad,

Ondergetekenden zijn van mening dat de contouren van het bestemmingsplan landelijk gebied noord (BPLG-N) discrepanties vertoont met het vigerende bestemmingsplan landelijk gebied uit 2003 , bestemmingsplan Kerklaan uit 1984, waarvan deels weer sprake is door vernietiging van een deel van het bestemmingsplan Loenersloot-Binnenweg-Kerklaan en de contouren van voornoemd bestemmingsplan zoals dat eerder door de raad van de gemeente Loenen op 20 april 2010 was vastgesteld en goedgekeurd. De grens dient daarom te lopen aansluitend aan perceel B1512, B1513 en B1755 welke gronden als uitbreiding van De Werf 1 door de raad (samen met het "Kroonterrein") reeds eerder waren toegekend, fig 1 paars tot aan het ARK.

Er zijn in het BPLG-N terecht geen ruimtelijke onderbouwingen aangetroffen die het gebruik en de bestemming aantasten van de agrarische percelen B1492 en B1512, die nu weer deel uitmaken van het vigerende bestemmingsplan landelijk gebied. Daarbij in acht nemend dat de PRV en PRS van de provincie expliciet aangeven dat de beoogde uitbreiding van de huidige Werf 1 met een Werf 2 en 2a niet meer wordt ondersteund, ergo: dat de voornoemde percelen, voorheen deel uitmakend van deze uitbreiding, hun agrarische functie definitief zullen blijven behouden.

De voorgenomen uitbreiding van de De Werf dient derhalve gezocht te worden binnen de contouren van het bestemmingsplan Loenersloot-Binnnenweg-Kerklaan waarover, bij rechterlijke uitspraak, opnieuw een raadsbesluit moet worden genomen inzake gebruik, en niet meer dan dat.

Dat er inmiddels een heroverweging ten aanzien van een deel van het bestemmingsplan Loenersloot-Binnenweg-Kerklaan inzake bedrijventerrein De Werf in procedure is doet daar niets aan af, omdat dit dan expliciet deel had moeten maken van dit BPLG-N, zoals ook voor het 4e hockey veld van de LMHC van toepassing was.

Wij verzoeken u de contour van het BPLG N aan te passen op het grensvlak van het bestemmingsplan Loenensloot-Binnenweg-Kerklaan en de wijziging van de contour Loenersloot–Binnenweg-Kerklaan ten gevolge van een uitbreiding van de huidige Werf te behandelen c.q. te motiveren in het in procedure zijnde bestemmingsplan De Werf, dat hier evident deel van uitmaakt.

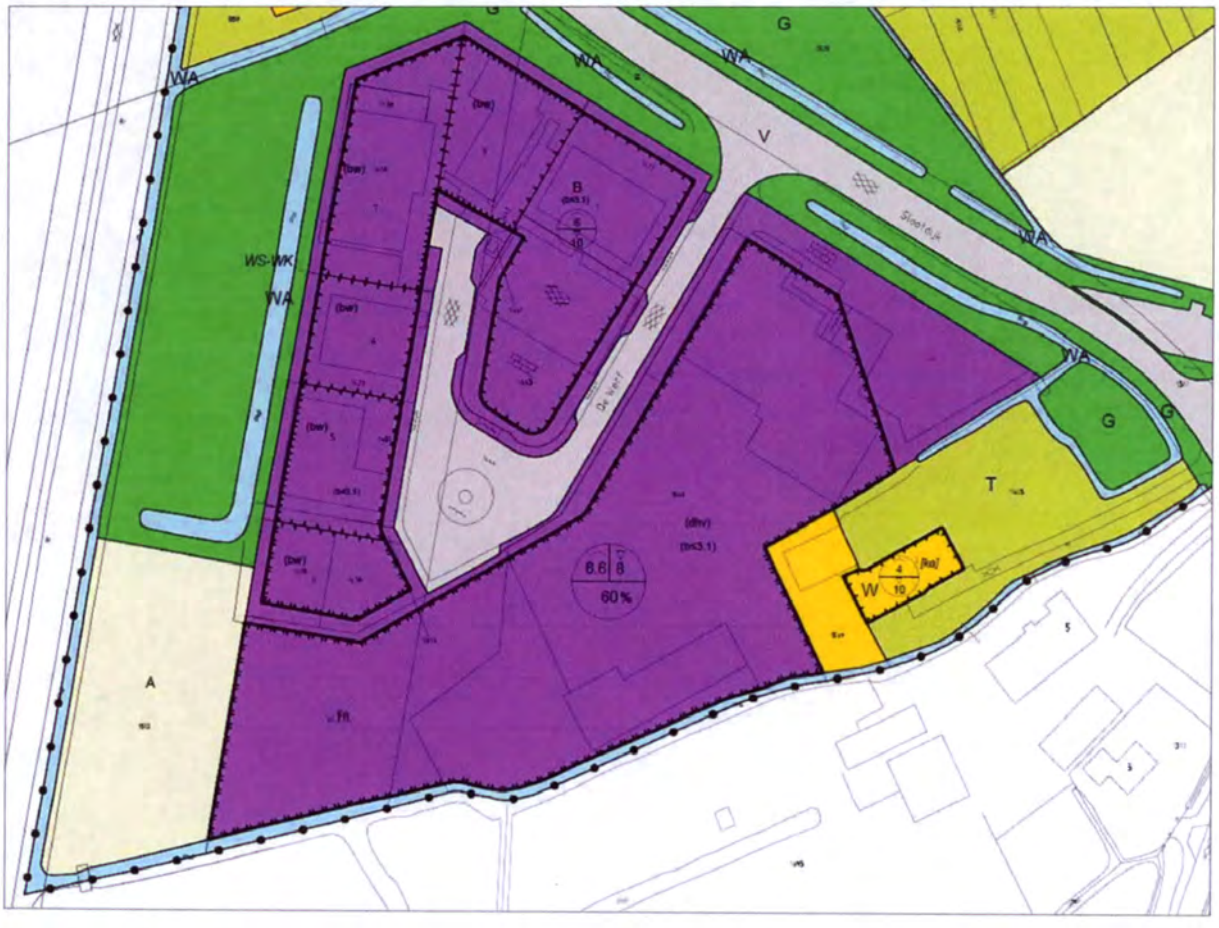


Fig. 1 De zuidelijke contour van het bestemmingsplan Loenersloot-Binnenweg-Kerklaan, grenzend aan het vigerende bestemmingsplan landelijk gebied 2003

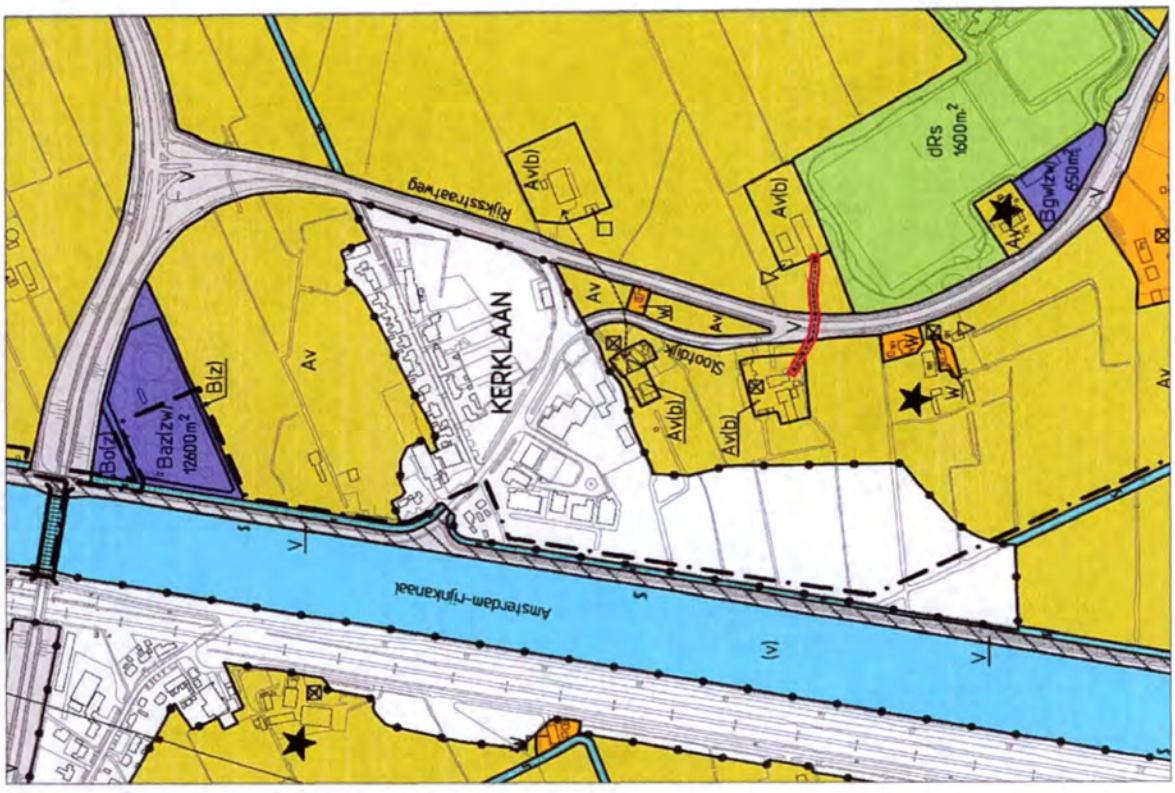


Fig. 2 De voormalige contouren van het bestemmingsplan Loenersloot-Kerklaan-Binnenweg met de volgens de PRV vervallen uitbreiding werf 2 en 2a

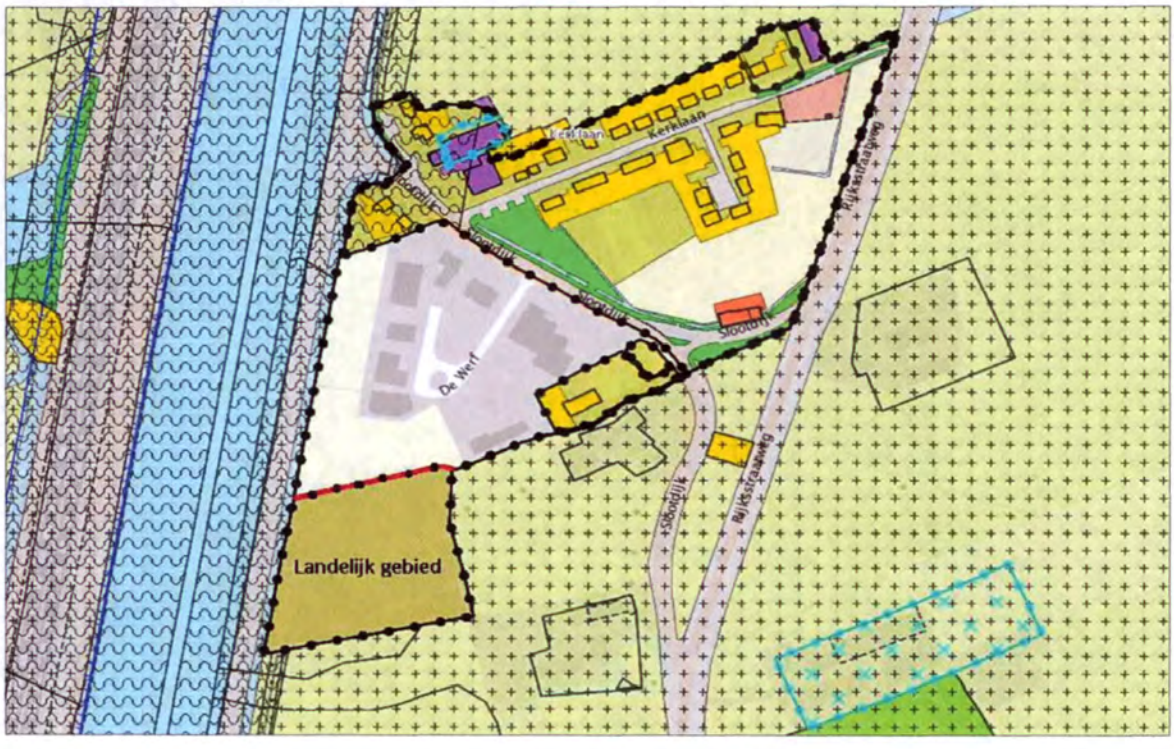


Fig. 3 Het discutabele gebied dat zonder GRO onterecht geen deel meer uitmaakt van het bestemmingsplan Landelijk gebied Noord.

Verder dient te worden opgemerkt dat er sprake is van een overeenkomst met een projectondernemer met betrekking tot dit gebied (zie bijlage anterieure overeenkomst hoofdstuk 6), dat eenzijdig, op elk moment, door een der partijen kan worden ontbonden. De beoogde ontwikkeling is daarom niet concreet en kan om die reden geen deel uitmaken van het bestemmingsplan.

Het stuk landelijk gebied had feitelijk apart in procedure moeten worden genomen, zoals al eerder werd voorgesteld namens de firma Promad. De voorwaarde is dat men aantoont dat deze extra uitbreiding ten koste van dit bestemmingsplan landelijk gebied conform de PRV en bedrijvenconvenant wordt ontwikkeld. Het had hier dan ook blauw omkaderd moeten zijn, zijnde een nieuwe ontwikkeling.

Afsluitend volgt hier de lijst van ondertekenaars van deze zienswijze. leden van Ondernemersvereniging De Werf plus overige belanghebbenden.

Met vriendelijke groet,

B.J. Jellesma
AR Produkties
De Werf 4A.
3632AE LOENEN a/d Vecht

H.G.J. Hopman
De Werf 4A 3632 A.E.
Loenen a/d Vecht

Jany Toom
Slootdijk 11
3632 AH Loenen a/d Vecht

SECRETARIS ONDERN. VER. DE WERF.

J.M. Werkhoven - Bom
Westveen Producties
De Werf 7c
3632 AE Loenen a/d Vecht

N.P.A. Bos
Werklaan 13
3632 AK Loenen

T&L Asfalt BV
de Werf 4.
3632 AE Loenen

R.S. Heerooms
EQNX Kunstwerkstede
De Werf 8 & 8A
3632AE Loenen a/d. Vecht

H. Land (Hendrik)
Werklaan 34
3632 AL Loenen a/d Vecht

Holland-Pak bv
Castelo de Portugal
DE WERF 5
3632 AE LOENEN
DENNIS M. ZWART

M. Kroon
J. Veenstra
Slootdijk 5
3632 AM
loenen

1/6 C. SPIERING
DE WERF 7A
3632 AE.

B. Schumacher Schilders
De Werf 4b
3632 AE Loenen a/d Vecht

GOLFCLUB LOENEN.
C. van der Jansen
Vz. Old Course Loenen

Rijksstraatweg 171
3632 AC Loenen (Utrecht)

B. Schumacher Schilders BV
De Werf 4B
3632 AE Loenen a/d Vecht
(A.M.W. Kappen)

J.J.-Schaar
Slootdijk 7
3632 AM Loenen a/d V.

B. Bemmerig
Slootdijk 7
3632 AM. Loenen a/d Vecht.
I.O.

gemeente Stichtse Vecht

Fase I | overeenkomst

Uitbreiding bedrijventerrein De Werf

Datum: 25 februari 2014

Versie: definitief

gemeente Stichtse Vecht

Fase I | Overeenkomst

Ondergetekenden

- De gemeente Stichtse Vecht, hier krachtens volmacht van de burgemeester mevrouw drs. M.M. van 't Veld, op grond van het bepaalde in artikel 171 in de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P.V. Koster, teamleider Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Stichtse Vecht, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 25 februari 2014, hierna te noemen '**de gemeente**',

en

- Spruijt Investments B.V. statutair gevestigd te Nieuwersluis en kantoorhoudende aan de Rijksstraatweg 3 te Nieuwersluis, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Utrecht onder nummer 30197135 sinds 5-7-2004 te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. H. Spruijt in zijn hoedanigheid van algemeen directeur hierna te noemen '**initiatiefnemer**',

hierna gezamenlijk te noemen '**partijen**',

In aanmerking nemende dat:

- Initiatiefnemer aan de gemeente kenbaar heeft gemaakt een bedrijventerrein te willen realiseren op de aan hem in eigendom toebehorende percelen, kadastraal bekend gemeente Loenen, sectie B, nrs 1512, 1513 en 1755, ter grootte van ongeveer 5.984 m² alsmede op een perceel waarop de initiatiefnemer een koopoptie heeft kadastraal bekend gemeente Loenen, sectie B, nr. 1492 ged., ter grootte van ca. 9.000 m²,. Als aangegeven op bijgevoegde kaart met kenmerk SO-B0010-2, hierna te noemen het plangebied.

- De beoogde ontwikkeling niet past binnen het vigerende bestemmingsplan 'Landelijke Gebied Loenen 2004' en derhalve een planologische maatregel benodigd is.

- De gemeente voornemens is voor het aangrenzende bedrijventerrein De Werf een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Gezien de samenhang van het initiatief en het voornemen van de gemeente is gekozen om een gezamenlijk plan op te stellen.

- De gemeentelijke contractfase plaatsvindt in twee fasen. Onderhavige overeenkomst wordt aangegaan ten behoeve van contractfase I.

Definities

- Ontwikkelingsplan: het door de initiatiefnemer ontwikkelde plan voor het plangebied dat de basis vormt voor het concept bestemmingsplan dat benodigd is voor het voeren van de planologische procedure.
- Ontwikkelingskader: de kaders die de gemeente meegeeft bij de vorming van het ontwikkelingsplan vanuit verschillende beleidsvelden en vanuit (mede)overheden.
- Fase I: omvat de vorming en de procedure van een (ontwerp) bestemmingsplan op basis van het ontwikkelingsplan. De fase bevat de planologische procedure en loopt tot aan de besluitvorming door de gemeenteraad.
- Fase II: leidt tot een anterieure overeenkomst. Deze fase bevat de afspraken aangaande de realisatiefase, daarnaast de belangrijke onderdelen zoals de planschade, de kosten van werken, werkzaamheden en voorzieningen.

gemeente Stichtse Vecht

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

1. Proces

1.1 Initiatiefnemer zal het ontwikkelingsplan opstellen met inachtneming van de door de gemeente aan te leveren kaders. Het ontwikkelingsplan dient als basis voor de te voeren (wettelijke) ruimtelijke planologische procedure.

1.2 Gemeente zal haar ontwikkelingskader schetsen, vanuit de diverse betrokken vakdisciplines.

1.3 In het kader van deze ontwikkeling stelt de gemeente een klankbordgroep in.

1.4 De gemeente zal het ontwikkelingsplan beoordelen vanuit haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden. Deze beoordeling heeft o.a. betrekking op de economische uitvoerbaarheid, het (lopende) ruimtelijke beleid, visies en programma's, klankbordgroepen, de geldende bestuurlijke uitgangspunten terzake van grondbeleid, de fasering, kwaliteitsaspecten van de gemeente en van (mede)overheden.

1.5 Burgemeester en Wethouders dienen het ontwikkelingsplan goed te keuren middels een besluit alvorens het concept bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Ditzelfde geldt voor het daaropvolgende ontwerp bestemmingsplan.

1.6 De gemeente houdt zich het recht voor de gemeenteraad te consulteren over het ontwikkelingsplan.

1.7 De planologische procedure die gevolgd wordt, is neergelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) met als sluitstuk de vaststelling door de gemeenteraad. Samen met de vaststelling van het bestemmingsplan dient de anterieure overeenkomst (contractfase II) aan de gemeenteraad te worden voorgelegd en vastgesteld.

2. Voorbehoud

2.1 Deze overeenkomst laat alle publiekrechtelijke bevoegdheden van de gemeente (college van Burgemeester en Wethouders en gemeenteraad) volledige onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging als gevolg van de indiening van zienswijzen, wijzigingen aan te brengen aan het initiatief en/of nadere voorwaarden te stellen, dan wel alsnog weigeren medewerking te verlenen aan het initiatief.

3. Openbare ruimte

3.1 De initiatiefnemer draagt zorg voor de ontwikkeling en aanleg van de openbare voorzieningen ter plaatse van het plangebied en de aansluiting daarvan op de bestaande boven- en ondergrondse infrastructuur. Alle hiermee in verband houdende kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer, tenzij anders is overeengekomen.

3.2 De toekomstige openbare ruimten met alle daarvan deel uitmakende voorzieningen onder, op en boven maaiveld worden zonder tegenprestatie – aldus om niet-, na goedkeuring door de gemeente, aan de gemeente in eigendom overgedragen. Een nadere uitwerking hiervan vind plaats in (contract)fase II.

4. Eigendomsituatie

4.1 Voordat een Wro procedure wordt gestart dient de initiatiefnemer aan te tonen over de eigendomsrechten dan wel onvoorwaardelijke rechten op juridische levering van de betrokken percelen te beschikken.

4.2 De planologische procedure wordt niet gevoerd, indien bij gebreke van de eigendomsposities, de uitvoering van het bestemmingsplan niet is verzekerd.

5. Financiële bepaling

5.1 Alle kosten die de gemeente maakt gedurende contractfase I zijn voor rekening van initiatiefnemer.

5.2 De kosten voor contractfase I bedragen : € 20.612,-- excl BTW (€ 24.940,52 incl BTW)

5.3 Het bedrag dient in twee delen te worden betaald. De eerste 50% (€ 12.470,26) na het nemen van het besluit tot het aangaan van deze overeenkomst. De overige 50% wordt na het besluit genoemd in artikel 1.7 met betrekking tot de vaststelling van het bestemmingsplan door de

raad. Dit bedrag wordt alleen in rekening gebracht als de raad positief besluit. De initiatiefnemer ontvangt hiervoor separaat twee nota's.

5.4 Het bedrag dient te worden voldaan op rekeningnummer 285149512 op naam van gemeente Stichtse Vecht bij de Bank Nederlandse Gemeenten onder vermelding van 'Project De Werf'.

5.5 De bijdrage in de kosten is verschuldigd op basis van artikel 6.12 Wro, waarbij wordt opgemerkt dat de mogelijkheid dat het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld door de gemeenteraad niets afdoet aan de verplichting van initiatiefnemer tot betaling van de onder 5.2 aangegeven bijdrage. Met in achtneming van hetgeen onder 5.3 is opgenomen.

6. Beëindiging

6.1 Deze overeenkomst gaat in bij ondertekening en eindigt:
a. Indien blijkt dat gedurende het proces, om te komen naar contractfase II, het ontwikkelingsplan niet haalbaar is.
b. Zodra partijen een overeenkomst voor contractfase II sluiten.
c. Indien een exploitatieplan door de gemeente wordt vastgesteld.

6.2 Partijen kunnen elk tussentijds deze overeenkomst opzeggen, onder opgaaf van reden.

6.3 Opzegging dient schriftelijk te geschieden , met inachtneming van een opzegtermijn van 4 weken. Indien deze overeenkomst eindigt door (eenzijdige of wederzijdse) opzegging dan is initiatiefnemer onverkort de in artikel 5 bepaalde 50% kostenvergoeding verschuldigd.

6.4 Na opzeggingen treden partijen in overleg over de verdeling van de resterende 50% van de kostenvergoeding. De verdeling van deze kostenvergoeding zal worden bepaald aan de hand van de redelijkheid en billijkheid met inachtneming van onder andere de volgende factoren: reden van de beëindiging, de al uitgevoerde taken door de gemeente, moment in de planologische procedure en omvang van het plan.

7. Overdraagbaarheid

7.1 Het is initiatiefnemer niet toegestaan zijn contractspositie in welke vorm dan ook (waaronder mede is begrepen het aangaan van (een) samenwerkingsverband(en) met (een) derde(n) alsmede een rechtsopvolging onder algemene titel) over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente kan aan eventuele toestemming nadere voorwaarden verbinden

8. Status

8.1 Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van onderhavige overeenkomst dan wel van nadere overeenkomsten, die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen worden voorgelegd aan de rechtbank Midden Nederland.

9. Overige bepalingen

Projectleider binnen de gemeente is de heer T.V. van Es, team Ruimtelijke Ontwikkeling,

Aldus overeengekomen en in drievoud opgemaakt en ondertekend te Breukelen d.d. 27 februari 2014

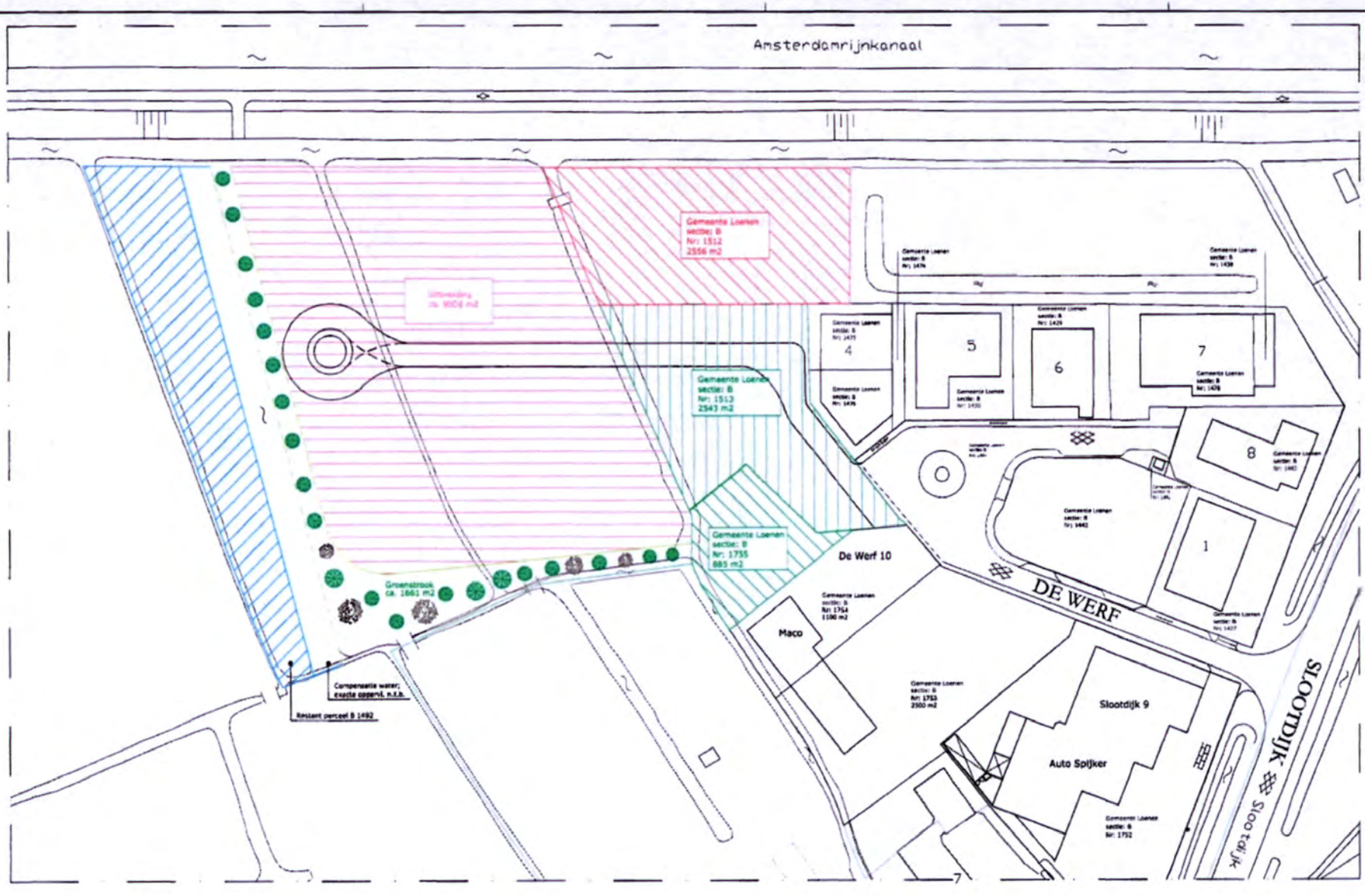
Gemeente Stichtse Vecht

.....

Initiatiefnemer.

.....

M. Spruijt



Toelichting bestaand

Percelen:
- sectie B, nr 1513 en
- sectie B, nr 1755

hebben reeds de bestemming 'bedrijf'

Perceeloppervlakte conform kadastrale gegevens.
De kadastrale grenzen op deze tekening kunnen afwijken van de kadastrale kaarten.

D				
C	19-09-2012			
B	24-08-2012			
A	11-06-2012			
0	15-08-2012			
Nr.	Datum	Gewijzigd	Door	Ctrl.

Opdrachtgever: Sprujt Investments B.V.

Project: Herontwikkeling De Werf te Loenen a/d Vecht

Tekening: Bestaande situatie + uitbreiding De Werf

Schaal: 1:500 | Datum: 24-08-2012 | Tekenaar: Wim Nabrink-Berg | Formaat: A1

iob

Adviseurs BV

Referentie: 120217

Tekeningnr.: SO-B0010-2 | C

Zienswijze Heemdeleth bestemplan Noord 1.

19 DEC. 2014

Aan Raadsleden Gem. Stichtse Vecht

Class.
Reg. (Zaaknr.
Z/14/36187
in/14/44915
gemeente Stichtse Vecht
Ingek.
22 DEC. 2014
Ontv.bev.
V
Beh. Afd.
RO
Aantekeningen/Kopie aan.

De Gemeenteraad van Stichtse Vecht
Postbus 1212
3600 BE Maarssen

Vreeland, 18 december 2014

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Landelijk Gebied Noord Z/14/36187".

Geachte Leden van de Raad,

Hierbij maken wij een zienswijze kenbaar op het ontwerpbestemmingsplan "Landelijk Gebied Noord" van de gemeente Stichtse Vecht zoals dat van 13 november 2014 tot en met 24 december 2014 ter inzage ligt.

Het betreft Bergseweg 14 te Vreeland.

Er ontbreekt een aanduiding "aanlegsteiger" ter plaatse van de bestaande aanlegsteiger in de Vecht.
Deze dient te worden aangegeven in de bestemming "water".
De regels en de algemene bouwregels zijn hieromtrent niet duidelijk.

Over een deel van het bouwvlak met de bestemming "wonen" loopt de grens met "waarde natuur".
Deze Natuurwaarde is van toepassing op de naastgelegen buitenplaats Vreedenhorst.
Dit is ongewenst omdat dit onnodige beperkingen oplegt aan het bouwvlak.
De bestemming "natuur" dient gelijk te zijn aan de grenzen van de bestemming "wonen" en de bestemming "buitenplaats".

Ten westen van het perceel Bergseweg 14 vinden ontwikkelingen plaats, zoals het graven van een nieuwe watergang voor de inlaat van het polderpeil, het maken van een haven voor aanlegplaatsen en voorzieningen voor boten en het creëren van parkeergelegenheid voor de IJsbaan.
Voor een goede ruimtelijke ordening dienen de verschillende bestemmingen goed op elkaar aan te sluiten. Hiervoor dient de grens van de bestemming "wonen" aan de westzijde aanpast te worden aan de toekomstige ontwikkelingen op een afstand van 12 meter vanuit de woning.

Bijlage: De tekening met de gewenste aanpassingen.

Wij verzoeken het College het ontwerpplan zodanig aan te passen dat tegemoet wordt gekomen aan de hierboven beschreven voorstellen.

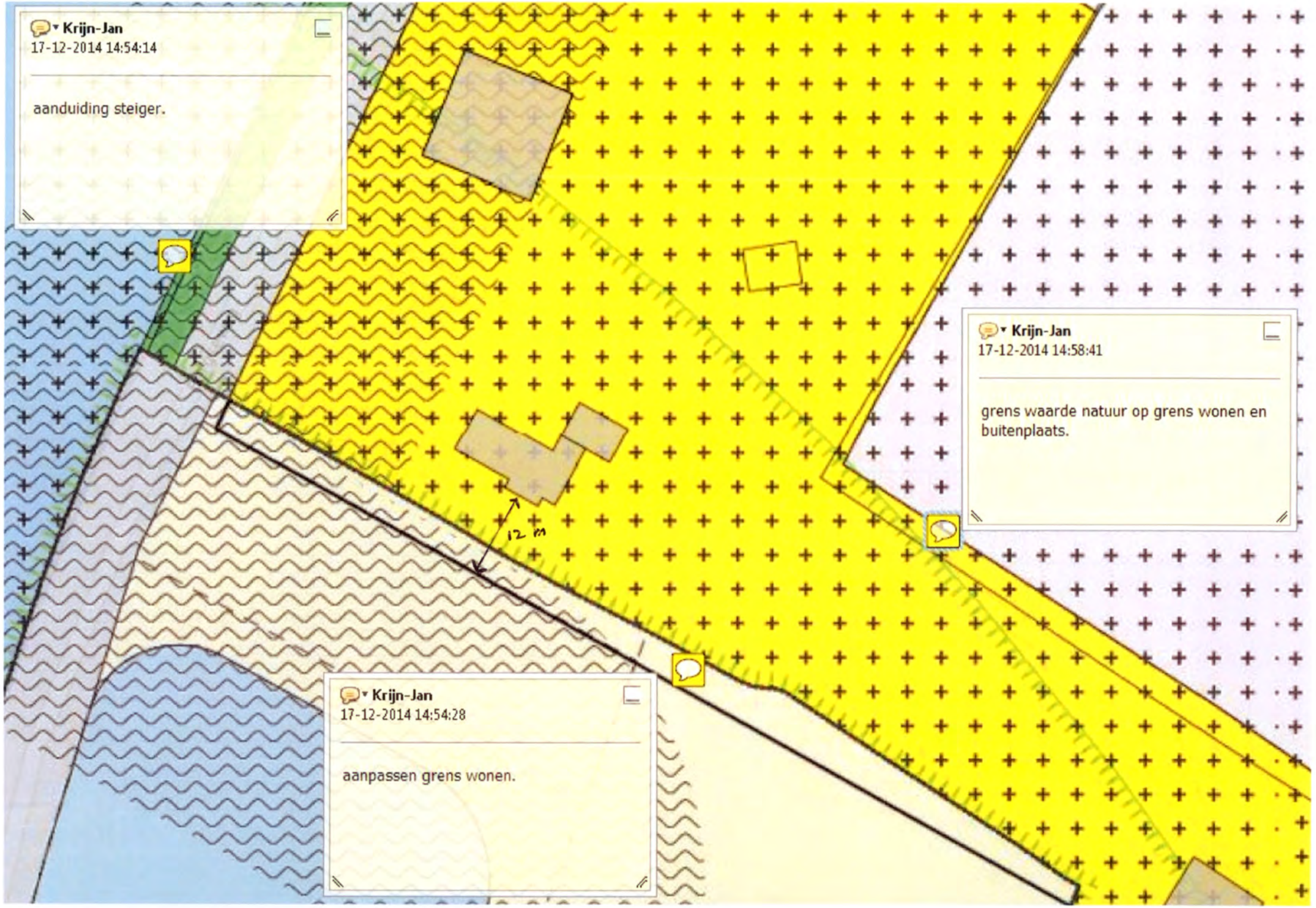
Wij zijn graag bereid om deze reactie mondeling of schriftelijk nader toe te lichten.
De gewenste aanpassingen kunnen wij eventueel digitaal aanleveren.

Met vriendelijke groet,

A. Driessen Bergseweg 14, 3633 AK Vreeland A Driessen

K-J Driessen K-J Driessen

H.P. Driessen H Driessen


Krijn-Jan
17-12-2014 14:54:14
aanduiding steiger.
Krijn-Jan
17-12-2014 14:58:41
grens waarde natuur op grens wonen en buitenplaats.
12 m
Krijn-Jan
17-12-2014 14:54:28
aanpassen grens wonen.

R **AANGETEKENDE BRIEF**
NL frankering betaald € 7,95
31gr 112725 19-12
RECOMMANDÉ NL
3SRPKS805194083 3600BE 1212

De Gemeenteraad van Stichtse Vecht
Postbus 1212
3600 BE Maarssen

15 December 2014

Geachte Gemeenteraad,

Bij deze mijn zienswijze op het Bestemmingsplan"Landelijkgebied Noord".

Ik kan mij in de volgende situatie niet vinden. In de uitspraak van de Raad van State d.d. 20 Juli 1982 is bepaald dat er geen woonhuizen in het buitengebied gebouwd mogen worden door mij. Daarna 26 Maart 1985 is met de Gemeente overeengekomen dat de beste oplossing voor de Gemeente en Moleveld is, dat de woonbestemming van voor naar achter word verplaatst.

Daarna is er door mij een bouwvergunning ingediend, deze is op 19 Augustus 1996 verkregen. Bij de inspraakprocedure 1 Februari 2000 is bepaald dat bedoelde grond voor geen bouwblok heeft en geen woonbestemming er mag niet gebouwd worden. Ik voeg enkele bewijsstukken bij. Na onderzoek en het lezen van het Bestemmingsplan(wet ruimtelijke ordening) kom ik tot de conclusie dat er meerdere schuren en 2 woonhuizen zijn gebouwd zonder bouwblok. Verder staat in het Bestemmingsplan dat er voor bebossing en ophoging van grond vergunning moet worden geweigerd. Zoals ophoging bij de bouw van de woning in 1998 op Bergseweg nr 14 en het bij mij naast gelegen bos. In mijn ogen is de bouw van de woning Bergseweg 14 in 1998 gerealiseerd door de Gemeente door te werken met een stroman het verduisteren of zoekmaken van het eerder genoemde stuk van 26 Maart 1985. Vanaf het afgeven van mijn bouwvergunning in 1985 mocht er op het perceel voor 13 jaar lang niet gebouwd worden, verschillende partijen zijn daar bij de Gemeente voor geweest. Ik voeg bij het veilingrapport van het voorste perceel op 24-01-1991, daar staat nergens een woonhuis genoemd. Sinds het verbranden van mijn ouderlijke woning in 1953 woonde mijn ouders in een schuur. Bij deze vraag ik u duidelijkheid te verschaffen over bovenstaande misstanden!!

Vriendelijke Groeten B Moleveld

B Moleveld

Bergseweg 14A

3633 AK Vreeland

Reg. (Zaak)nr. Z/14/136187 IN/14/44777
Gemeente Stichtse Vecht
Ingek. 18 DEC. 2014
Ontv.bev. V
Beh.Afd. RO
Aantekeningen/Kopie aan. Griffie

gemeente
LOENEN

Gemeentehuis · Rijksstraatweg 104
Postbus 99 - 3632 ZS Loenen - Tel. 02943-3051
Postbankrek. 74193 - N.M.B. 65.74.11.639

Aan de heer mr. J.E. Goldhoorn
Postbus 13
3632 ZR Loenen a/d Vecht

VERZONDEN - 7 JUNI 1990

Datum : - 7 JUNI 1990

Afdeling/Nummer : G/1529
Inlichtingen bij : mw A.J. Klerk
Onderwerp : informatie Bergseweg 14 te Vreeland

Geachte heer Goldhoorn,

Naar aanleiding van uw verzoek d.d. 11 mei 1990, ingekomen 14 mei 1990, om informatie over de geldende bestemmingsplanvoorschriften met betrekking tot Bergseweg 14 te Vreeland kunnen wij het volgende meedelen.
Op het perceel is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van toepassing. Het perceel heeft de bestemmingen 'woondoeleinden' en 'agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden', artikel 18 respektievelijk 10 van de bestemmingsplanvoorschriften. Een kopie van het gedeelte van de plankaart en de staat van goothoogte, nokhoogte en oppervlakte alsmede artikel 10 en 18 zijn bijgevoegd.
Op grond met de bestemming 'agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden' mag niet worden gebouwd. Voor de mogelijkheden m.b.t. verbouw, nieuwbouw of uitbreiding van de bestaande woning (I) verwijzen wij naar de bijlagen. Wij wijzen erop dat op de genoemde mogelijkheden voor uitbreiding de reeds gebouwde aanbouwen en bijgebouwen in mindering moeten worden gebracht.
Op het perceel Bergseweg 14 is tevens aanwezig een in 1989 gerealiseerde woning (II). Deze woning is gebouwd met behulp van een zogenaamde art.19 WRO-procedure (BWT85/93) waardoor verdere uitbreiding van dit pand niet mogelijk is. Ook op de plaats van de fundamenten van een afgebrande opstal mag niet worden gebouwd (III).
Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Loenen,
de secretaris, de burgemeester,

J.A. Jorritsma M.C. Boevée.
P.M. Bakker

mr J.E. Goldhoorn
Notaris
Postbus 13
3632 ZR Loenen a/d Vecht

VEILING NOTITIES

betreffende de openbare verkoping van onroerend goed te Vreeland op

DONDERDAG, 24 JANUARI 1991

om 14.00 uur in Gebouw "Ons Huis" aan het Oud Over 34 te Loenen aan de Vecht,
zulks krachtens rechterlijk bevel krachtens beschikking van 24 october 1990,

ten overstaan van Mr.J.E.Goldhoorn, notaris ter standplaats Loenen aan de Vecht.

Geveild zal worden:

Kavel I:

" een perceel grond met opstallen en gedeelte openbare weg
" met berm langs de rivier de Vecht te VREELAND aan de BERG-
" SEWEG nummer 14, uitmakende gedeelten van de kadastrale
" percelen gemeente Vreeland sectie A nummers 1422 en 839.
Het gedeelte van perceel nummer 1422 heeft een diepte van circa 75 meter.

Kavel II:

" een achter Kavel I gelegen perceel grond met opstallen, ter
" diepte van circa 50 meter, uitmakende het ter plaatse aange-
" geven gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Vreeland
" sectie A nummer 1422.

Kavel III:

" het ten noorden van de kavels I en II gelegen pad met berm
" en gedeelte sloot, alsmede een gedeelte openbare weg met
" berm langs de rivier de Vecht, uitmakende ter plaatse aange-
" geven gedeelten - ter breedte van circa 6 meter - van de ka-
" dastrale percelen gemeente Vreeland sectie A nummers 1422 en
" 839.

Op bijgaande situatietekening zijn deze kavels schetsmatig aangegeven.

De veiling vindt plaats in één zitting.

Elke kavel wordt eerst bij opbod geveild en daarna onmiddellijk in afslag gebracht.
Na de afslag van kavel III wordt de combinatie van de kavels I, II en III in afslag gebracht.

Op deze veiling zijn van toepassing de Algemene Veilingvoorwaarden Onroerend Goed 1987, overgeschreven ten Hypotheekkantore te Utrecht op 1 october 1987 in deel 5672 nr. 1 en gedeponeerd ter Griffie van de Arrondissements-Rechtbank te Utrecht op 1 october 1987 onder nr. 388/87, voorzover daarvan in de bijzondere veilingvoorwaarden niet is afgeweken.
Veilingvoorwaarden liggen ter inzage bij voornoemde notaris.

Plokgeld:

De hoogste bieder heeft bij de inzet recht op een inzetpremie van 1% van de inzetsom, ook als er geen gunning plaats heeft.

Betaling (door koper):

a. binnen acht dagen na de gunning de veilingskosten alsmede een bedrag gelijk aan de overdrachtsbelasting;
b. binnen vijf dagen de verlangde waarborgsom;
c. uiterlijk 25 februari 1991 de koopsom, de zakelijke lasten en de overige kosten.

De overdrachtsbelasting bedraagt 6% over de koopsom + onraadpenningen.
Het kadastraal recht bedraagt ƒ 734.50 + 18½% BTW over ƒ 155.-- per kavel.

Bij niet tijdige betaling is de wettelijke rente verschuldigd.

Notarieel (veiling) tarief:

boven ƒ 50.000.-- t/m ƒ 100.000.--	: ƒ 2.400.-- + 1.2% over het meerdere boven ƒ 50.000.--
boven ƒ 100.000.-- t/m ƒ 200.000.--	: ƒ 3.000.-- + 0.8% over het meerdere boven ƒ 100.000.--
boven ƒ 200.000.-- t/m ƒ 5.000.000.--	: ƒ 3.800.-- + 0.6% over het meerdere boven ƒ 200.000.--

etc.
Boven het veilingtarief is nog verschuldigd 18½% btw.

Oplevering:

Het te veilene wordt na betaling der kooppenningen ontruimd opgeleverd en is vrij van huur en/of pacht.

Verzekering:

Het risico is voor rekening van de koper vanaf de datum der gunning.

Bezichtiging:

Dagelijks, op ieder gewenst tijdstip tussen 09.00 en 17.00 uur.

Bestaande erfdienstbaarheden:

Bij de overdracht in 1970 van het achterliggende perceel, thans kad.bek.gem. Vreeland sectie A nummer 1423, werden ten behoeve van dit perceel,als heersend erf,en ten laste van het perceel kad.bek.gem.Vreeland sectie A nummer 1422, als lijdend erf, de volgende erfdienstbaarheden gevestigd:

a. van weg over de afgepaalde, meest noordelijke, strook van het lijdend erf, met dien verstande, dat verandering in de bestemming door de eigenaar of het stichten daarop van gebouwen niet zal worden aangemerkt als een verzwaring van de erfdienstbaarheid;
het onderhoud van bedoelde uitweg komt ten laste van de eigenaar van het heersend erf, met dien verstande echter dat wanneer het aan de verkoper in eigendom verbleven gedeelte (perceel 1422) mocht worden gesplitst door de eigenaar van het achterste gedeelte in de kosten van bedoelde uitweg moet worden bijgedragen een bedrag van ƒ 100.-- per jaar;
b. het hebben en houden van kabels en leidingen in een strook grond ter breedte van vijftig centimeter, direct zuidwaarts grenzende aan de sub a bedoelde uitweg, waaronder begrepen het herstellen, vernieuwen en herleggen van die kabels en leidingen;

Deze erfdienstbaarheden vervallen indien en zodra door de overheid aan het lijdend erf krachtens bestemmingsplan of uitbreidingsplan een andere bestemming wordt gegeven.

Scandocument van Stampingh

Bij afzonderlijke toewijzing van Kavel II wordt ten laste van een gedeelte van het pad, gelegen naast Kavel I, eenzelfde erfdienstbaarheid van weg gevestigd als hiervoor, zulks om te kunnen komen van- en te gaan naar de openbare weg.

Kavel I heeft een rechtstreekse verbinding met de openbare weg.

Ten aanzien van de bestemmingsplanvoorschriften van de Gemeente Loenen wordt ten deze verwezen naar bijgaande copie met bijlagen van de brief van de Gemeente d.d. 7 juni 1990.

ALGEMEEN:

Legitimatie:

Gegadigden dienen zich op verzoek deugdelijk te kunnen legitimeren,

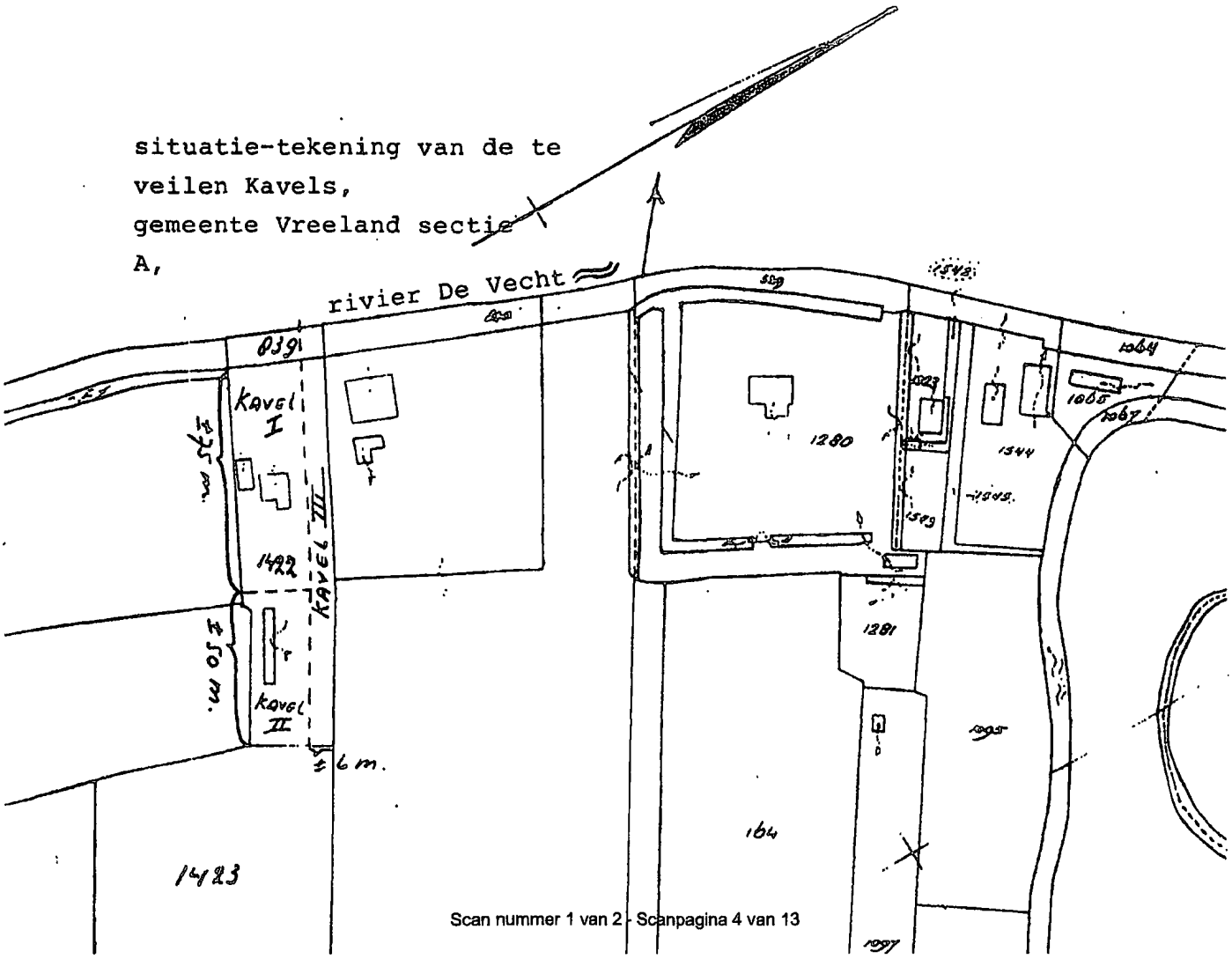
alsmede een verklaring van hun bankrelatie te kunnen overleggen betreffende hun financiële gegoedheid.

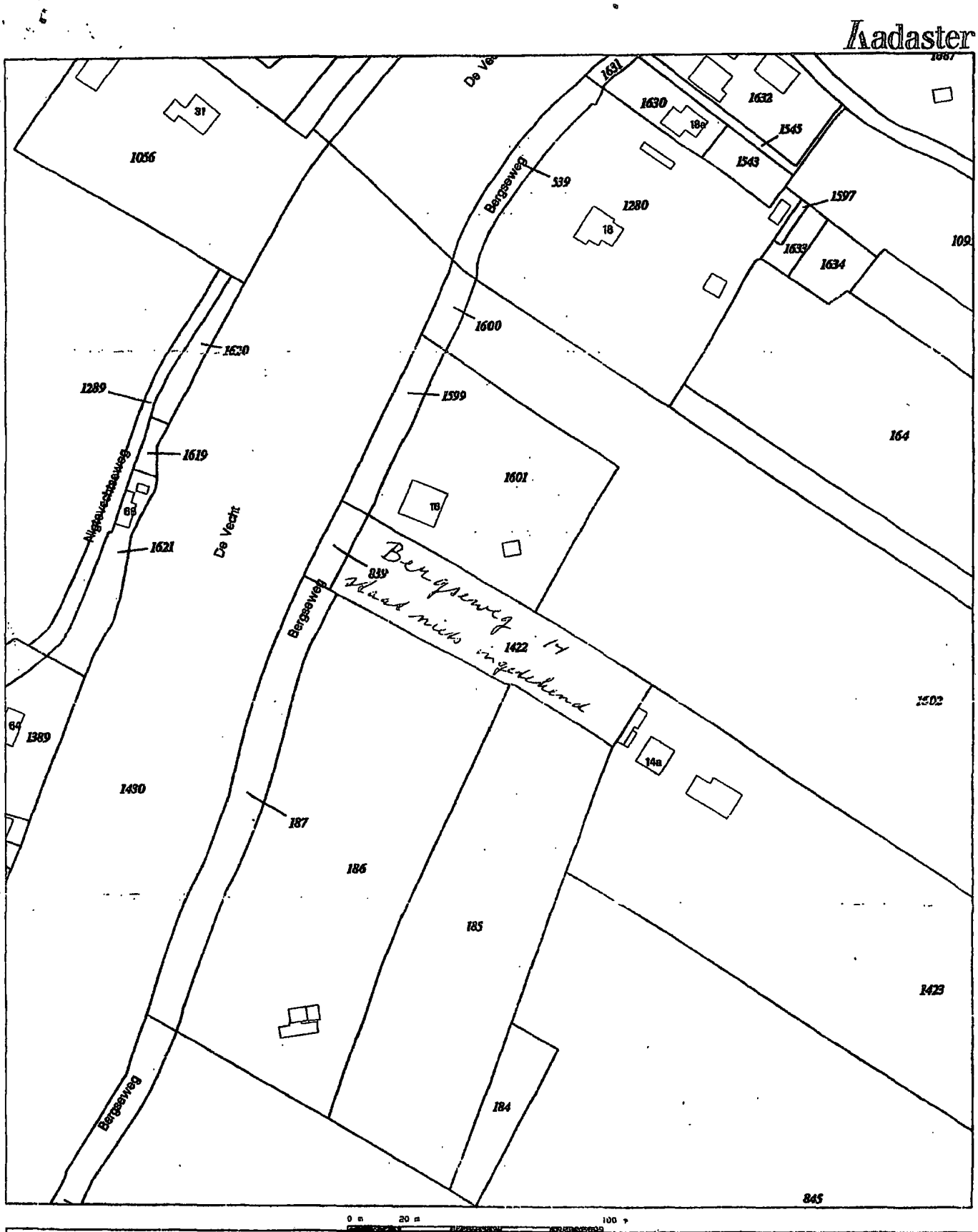
Nadere informatie:

Deze kan worden verkregen bij voornoemde notaris Goldhoorn te Loenen a/d Vecht, Rijksstraatweg 154. Tel. 02943-1412.

======

situatie-tekening van de te veilen Kavels, gemeente Vreeland sectie A,





Deze kaart is noordgericht

Kleinsteeenheid onbekend

Legenda

12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Kadastrale grens
Bebouwing/topografie

Voor geheuldend uittreksel, UTRECHT, 28 maart 2000.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Uittreksel uit de kadastrale kaart

Kadastrale gemeente	VREELAND
Sektie	A
Perceelnummer	1422
Schaal	1: 2000

Aan dit uittreksel zijn geen rechten ontleend.
De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers

aanslager

Bouwvergunning (art. 47, lid 1 woningwet)

Gemeente	Datum	Datum verzending	Nummer
Loenen a/d Vecht	19 augustus 1986	- 3 SEP. 1986	85/93

Burgemeester en wethouders van de bovengenoemde gemeente;

BEHOUDENS RECHTEN VAN DERDEN

gezien het verzoek ingediend door ..... B. Moleveld

wonende aan het adres ..... Bergseweg 14

te ..... 3633 AK VREELAND

gedagtekend 16 dec. 1985 en ingekomen op 17 dec. 1985

waarbij vergunning wordt gevraagd tot het [1]) oprichten van een woonhuis

op het perceel, kadastraal bekend gemeente Loenen a/d Vecht

sectie A nummer(s) 1423, plaatselijk gemerkt Bergseweg 14 Vreeland

gezien het advies van het bouw- en woningtoezicht van 30 dec. 1985

overwegende dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan Buitengebied;

overwegende dat echter gedeputeerde staten van Utrecht een verklaring als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening hebben afgegeven (5 augustus 1986, afd. RO nr. 665/1611)

gelet op de artikelen 47 en volgende van de woningwet en op de bouwverordening dezer gemeente;

besluiten:

I. vrijstelling te verlenen van de voorschriften van het vigerende best.pla

II. bouwvergunning te verlenen voor de uitvoering van het in bovengenoemde aanvraag bedoelde, bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bouwplan, onder de aan ommezijde vermelde voorwaarden en nadere eisen.

Burgemeester en wethouders voornoemd,

Leges f	562,75	Gemeente	
	110,=	P.U.W.C.	
	284,19	publikatiekosten	
	f. 956,94		

De secretaris, wg G.S.M. Jong (wnd)

De burgemeester, wg A.H.M. Mulder

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
DE GEMEENTE-SECRETARIS VAN LOENEN
wnd

De houder moet ervoor zorgdragen dat de bouwvergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste aanvrage aan het bouwtoezicht ter inzage wordt gegeven.

[1]) Hier invullen: plaatsen/geheel of gedeeltelijk oprichten/vernieuwen/veranderen/vergroten van

GEMEENTEWERKEN EN BOUW- EN WONINGTOEZICHT LOENEN

Telefoon 02943-3051
Bureau: Rijksstraatweg 100
Geopend van 9-10 uur v.m.

Aan Burgemeester en Wethouders

Bij beantwoording datum en nummer van deze brief nauwkeurig aanhalen

Uw kenmerk | Uw brief van | Ons nummer | Loenen a.d. Vecht

BR/AS85 231

Onderwerp: Bouwen zonder vergunning
Moleveld Bergseweg

Datum: 26.3.1985

Geacht college,

Enige dagen geleden is door onze dienst geconstateerd, dat de hr. Moleveld jr. wënende in een eenvoudige behuizing op het achterterrein Bergseweg 14, 2 in baksteen gemetselde gevels (spouwmuren met kozijnen heeft opgericht tot ± 2.70 à 2.80 boven het maaiveld. Zij staan op kleine afstand, ± 0,30 à 0,40 cm, vanaf zijn huidige behuizing. De hr. Moleveld deelde desgevraagd mede, dat de bestaande houten gevels zo slecht zijn, dat ze vervangen moeten worden. Dit is juist. Bedoeling is alle gevels inclusief de kozijnen op deze wijze te vernieuwen en daarna plat te overdekken. Op deze wijze ontstaat dus een wat grotere woonruimte die je qua constructie straks als een volwaardige woning kunt beschouwen. Het uiterlijk aanzien zal echter zo verwacht ik niet bijster fraai zijn.

Zijn huidige behuizing is in begin jaren zeventig illegaal onstaan. Er zijn toen diverse aanschrijvingen uitgegaan, het uiteindelijke resultaat was echter, dat het door het toenmalige college is gedoogd. In het buitengebied is de bebouwing niet als woonruimte opgenomen.
De argumenten daarvoor zijn mij niet bekend. Een feit is wel, dat hij er inmiddels een jaar of 15 zit en daarmee toch een zker recht heeft verworven. Hoe je het verder ook beschouwd na verloop van tijd zullen er toch onderdelen moeten worden vervangen c.q. vernieuwd.
Indien hij dit op exact gelijke wijze als de bestaande toestand zou uitvoeren kun je hem dit niet beletten, nu hij afwijkt zit hij "fout".
Probleem is m.i. nu, dat hij hiermee bewust of onbewust de zaak op de spits drijft en een beslissing van ja of nee gelegaliseerd wonen wil afdwingen.
Wilt u het bestemmingsplan handhaven, dan zal er gesloopt moeten worden. Gezien de voorgeschiedenis en de sociale omstandigheden van de hr. Moleveld denk ik, dat dit uiteindelijk niet haalbaar

zal zijn.
De beste oplossing zowel voor de gemeente alswel voor de hr. Moleveld lijkt mij om de woonbestemming die nu rust op de behuizing van de hr. Moleveld sr. te leggen op zijn behuizing en hem daarna een bouwaanvraag te laten indienen. E.e.a. zou m.i. vooraf eens met hem besproken kunnen worden waarbij hem er dan uitdrukkelijk op moet worden gewezen, dat de woonruimte waar nu zijn vader inzit t.z.t. moet worden gesloopt, althans de interne woonvoorzieningen.

De directeur van gemeentewerken

ing. C. Dierdorp

PKLP1 166547
17-12-14 10:38
NEDERLAND

€ 1,92

Gemeenteraad Stichtse Vecht.
Landelijk gebied Noord.
Postbus 1212

3600 BE Maarssen.

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 0346 25 40 00 **F** 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl

Zienswijze

Afdeling
Ruimtelijke ontwikkeling
Behandeld door
Ilse Vaartjes
Direct nummer
4384
E-mail
ilse.vaartjes@stichtsevecht.nl

Referentie
Ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied Noord

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied Noord
Datum gesprek
2 december 2014
Aanwezig
Dhr. B. Moleveld (eigenaar Bergseweg 14a Vreeland)
Dhr. T. de Smet (gemeente Stichtse Vecht)
Mevr. I. Vaartjes (gemeente Stichtse Vecht)

De heer Moleveld (eigenaar woning Bergseweg 14a Vreeland) geeft mondeling een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied Noord dat van 13 november tot en met 24 december 2014 ter visie ligt. Mevrouw Vaartjes maakt hier namens de gemeente verslag van. Het ondertekende verslag wordt meegenomen als officiële zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan.

- De bestemming fruitteelt op het naastgelegen perceel was in het oude bestemmingsplan uit 1987 nog niet opgenomen.

- Dhr. Moleveld is het er niet mee eens dat de woning Bergseweg 14 een woonbestemming heeft gekregen. Zijn verzoek voor een woning is in de jaren ’80 afgewezen. In 1998 heeft een andere eigenaar ineens wel een woonbestemming op dit perceel gekregen.

- Dhr. Moleveld vindt dat een extra woonbestemming op zijn perceel moet worden toegestaan omdat dit ook bij Bergseweg 14a en bij andere percelen in de gemeente is gebeurd.

- Dhr. Moleveld ondersteunt zijn betoog met een aantal archiefstukken. Dit betreft;
    - een brief van de provincie Utrecht uit oktober 1998 met betrekking tot de verklaring van geen bezwaar in het kader van een artikel 19 Wro-procedure voor de bouw van de woning Bergseweg 14;
    - een brief van de gemeente uit 1985 over het bouwen zonder vergunning op het perceel Bergseweg 14a.

  Uit deze brieven is volgens dhr. Moleveld af te leiden dat de woning Bergseweg 14 nooit gebouwd had mogen worden omdat in de brief van de gemeente staat dat dit een uitruil is van de woonbestemming.

- Het maaiveld van de woning Bergseweg 14 is bij de bouw 80 cm opgehoogd, dit is tegen de regeling van het bestemmingsplan.

Voor akkoord *(handtekening en datum),*

Dhr. B. Moleveld

Eelerwoude
kleurt het landelijk gebied

www.eelerwoude.nl

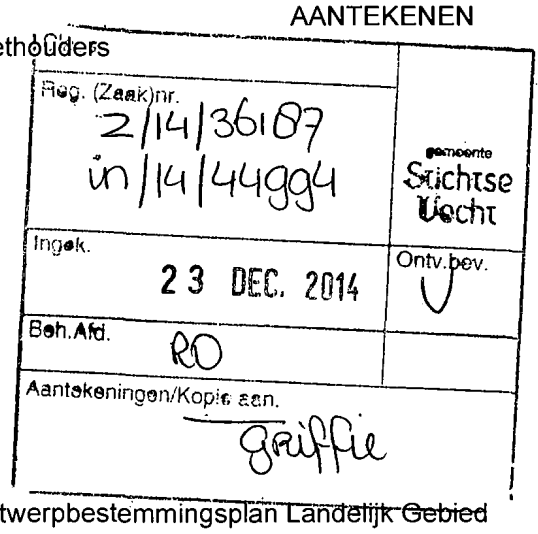
vestiging Goor
Mossendamsdwarsweg 3
Postbus 53, 7470 AB Goor
T (0547) 26 35 15
F (0547) 26 33 15
E goor@eelerwoude.nl

vestiging Diever
Brink 4A
7981 BZ Diever
T (0521) 32 44 00
F (0521) 32 44 01
E diever@eelerwoude.nl

vestiging Culemborg
Achterstraat 11
4101 BB Culemborg
T (0345) 72 70 00
F (0345) 72 70 10
E culemborg@eelerwoude.nl

Gemeente Stichtse Vecht
College van burgemeester en wethouders
Postbus 1212
3600 BE MAARSSEN

AANTEKENEN



Goor, 22 december 2014

Betreft : Inspraakreactie ontwerpbestemmingsplan ~~Landelijk Gebied~~ Noord
Ref. nr. : 0504/ME

Geacht College,

U hebt het ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied Noord vanaf 13 november 2014 tot en met 24 december 2014 voor inspraak ter inzage gelegd. Buitenplaats Vreedenhorst (gelegen aan de Bergseweg 18 te Vreeland) maakt onderdeel uit van het plangebied van dit bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan geeft ons aanleiding om een inspraakreactie in te dienen. Alvorens tot indiening van onze zienswijze hebben de heer C.H. Beelaerts van Blokland en ondergetekende op 1 december jl. een goed overleg gehad met uw ambtenaren. Het overleg was aangevraagd naar aanleiding van de ontvangen reactie op onze zienswijze op het voorontwerp bestemmingsplan. Daarnaast heeft de provincie inmiddels de Leidraad Behoud door ontwikkeling van Historische Buitenplaatsen vastgesteld, hetgeen mede aanleiding tot overleg is.

Onderstaand doe ik u namens mevrouw G. Beelaerts van Blokland-Kalff en de heer C.H. Beelaerts van Blokland, gezamenlijke eigenaren van de Buitenplaats Vreedenhorst, Bergseweg 18 te Vreeland een zienswijze toekomen.
De zienswijze richt op de navolgende aspecten:

1. Bestemming koetshuis;
2. Bouwmogelijkheid schapenschuur;
3. Herbestemmen van de schuur aan de zuidzijde van de Buitenplaats naar wonen;
4. Plaatsen van een eenvoudige windmolen;
5. Aanlegsteiger.

IBAN nr. NL41ABNA0525302255
ABN AMRO nr. 52.53.02.255
BTW nr. NL 8014.33.678.B.01
K.v.K. te Enschede: 06052035
Leveringsvoorwaarden:
conform DNR 2005
of conform Regeling van
Rentmeesters 2010

NEN-EN-ISO 9001:2008
gecertificeerd

FSC www.fsc.org MIX Papier van verantwoorde herkomst FSC® C011952

Ad 1. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het koetshuis de bouwaanduiding 'bijgebouw' gekregen. Dit koetshuis is echter al lange tijd in gebruik als woning. Bij brief van 26 januari 2006 heeft de gemeente dan ook toegezegd in het nieuwe bestemmingsplan een woonbestemming aan het koetshuis toe te kennen. De bewuste brief is in Bijlage 1 opgenomen.
Wij verzoeken u uitvoering aan de toezegging in de brief te geven en de woonbestemming op het koetshuis te leggen.

Ad 2. Om de natuur gronden direct gelegen achter de historische buitenplaats te onderhouden hebben wij een aantal schapen in bezit. Wij willen voor deze schapen graag een relatief klein onderkomen realiseren. In de reactienota op het voorontwerp is aangegeven dat hier medewerking aan verleend kan worden. Wij verzoeken u hierbij dit te effectueren. In Bijlage 2 is de gewenste locatie van de schuur weergegeven.

Ad 3. Om de toekomst van de buitenplaats te kunnen continueren is door wegvallende subsidie-inkomsten en lastenverzwaringen een nieuwe financiële drager noodzakelijk geworden.
In dit kader verzoeken wij de gemeente het volgende. Aan de zuidkant van het landgoed staat een schuur. In het voorliggende bestemmingsplan heeft deze schuur echter alleen de bouwaanduiding 'bijgebouw' gekregen. Echter wanneer aan deze schuur een woonfunctie kan worden toegekend, kan door middel van verhuur een financiële drager ontstaan die ervoor kan zorgen dat de huidige kwaliteit van de buitenplaats naar de toekomst gegarandeerd wordt. In dit kader verwijzen wij u naar de Leidraad Behoud door ontwikkeling van Historische Buitenplaatsen. In Bijlage 3 treft u een nadere onderbouwing voor de herbestemming van de schuur aan. Op basis van beleid kan niet anders dan geconcludeerd worden dat herbestemming van de schuur naar wonen een goede mogelijkheid is. Eigenaren begrijpen dat zij ook een tegenprestatie ten algemene nutte (conform de leidraad) moeten leveren. Zij zullen bij honoreren van het verzoek het bos- en natuurterrein van de buitenplaats opstellen voor publiek. Een mogelijke wandelroute is als Bijlage 4 opgenomen.

Ad 4. Om de waterkwantiteit en waterkwaliteit i.v.m. de natuurdoelen op peil te houden, heeft het landgoed behoefte aan een kleine waterwindmolen in het weiland. Deze kan het polderpeil omhoog pompen tot het gewenste en noodzakelijke hoge peil van de gracht, ook noodzakelijk voor de watervoorziening van de eeuwenoude bomen. Op dit moment wordt hiervoor gebiedsvreemd en voedselrijk water van de vecht binnengelaten. Wij verzoeken u om in de regels van de bestemming 'Buitenplaats' hier ruimte voor te maken. De maximale hoogte van de top van de wieken zal circa 6 meter zijn. In Bijlage 5 is een idee van een dergelijke windmolen opgenomen.

Ad 5. In onze zienswijze op het voorontwerp hebben wij de gemeente reeds verzocht om de historische aanlegsteiger in de verbeelding behorend bij ontwerpbestemmingsplan aan te duiden als aanlegplaats voor een historisch schip. Dit volgens artikel 18 nr. 6 van de landschapsverordening provincie Utrecht 2011. In uw reactie geeft u aan dat indien de steiger met een vergunning is gerealiseerd, dit niet

MIX
Papier van verantwoorde herkomst
FSC® C011952

noodzakelijk is. Gelet op ervaringen in het verleden met de Provincie op dit vlak waarbij de historische situatie van de steiger in twijfel werd getrokken, verzoeken wij u hierbij nogmaals de steiger als aanduiding op te nemen. Uiteindelijk heeft de heer Beelaerts van Blokland in een Raad van Staten procedure moeten bewerkstelligen dat de steiger onlosmakelijk verbonden is met de buitenplaats. Graag zien wij dit in het ontwerpbestemmingsplan ook opgenomen.

Op grond van bovenstaand punten en in de bijlage weergegeven onderbouwingen, verzoeken wij u om het bestemmingsplan op de aangedragen onderdelen aan te passen.
Mocht u nog vragen hebben, dan zijn wij uiteraard bereid deze te beantwoorden.

Met vriendelijke groet,

P.H.H. de Groot
rentmeester

MIX
Papier van verantwoorde herkomst
FSC® C011952
FSC www.fsc.org

VOLMACHT

Hierbij machtig(en)t ondergetekende(n)

Naam : de heer C.H. Beelaerts van Blokland
Adres : Bergseweg 18
Woonplaats : 3633 AK Vreeland

Naam : mevrouw G. Beelaerts van Blokland - Kalff
Adres : Bergseweg 18
Woonplaats : 3633 AK Vreeland

de heer ing P.H.H. de Groot in dienst van Eelerwoude BV. te Goor (postbus 53, 7470 AB), om namens hen een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied Noord in te dienen alsmede op te treden en de belangen van ondergetekende(n) inzake genoemde bestemmingsplanprocedure te behartigen.

Aldus in tweevoud getekend te Vreeland d.d. 21 - 12 - 14

Bijlage 1; brief inzake koetshuis

GEMEENTE LOENEN

G. Beelaerts van Blokland-Kalff
Bergseweg 18
3633 AK Vreeland

Gemeentehuis
'Beek en Hoff'

Molendijk 34
Loenen aan de Vecht
Tel. 0294 - 23 62 62
Fax 0294 - 23 22 36
E-mail: gemeente@loenen.nl

Datum : 19 januari 2006
Sector : Grondgebied/3275/04
Informatie : Peter Bos
Doorkiesnr. : (0294) - 236224
Onderwerp : Bewoning koetshuis Landgoed Vreedenhorst

VERZONDEN 2 3. 01. 06

Geachte mevrouw,

Naar aanleiding van uw verzoek van 12 oktober 2004 omtrent het aanwijzen van uw woning als zelfstandige woning kunnen wij u het volgende mededelen.

Het koetshuis heeft conform het bestemmingsplan "Landelijk gebied Loenen" de bestemming BP(b)3/6, Buitenplaats met als nadere aanduiding bijgebouw, met een goothoogte van maximaal 3,0 meter en een nokhoogte van maximaal 6,0 meter.

Tevens staat het koetshuis vanaf 18 juni 1998 geregistreerd als rijksmonument onder monumentennummer 508273. In de redengevende omschrijving is onder andere aangegeven dat het koetshuis in gebruik is als woning.

Op 2 november 2004 zijn twee ambtenaren van de gemeente Loenen ter plaatse geweest en hebben geconstateerd dat het koetshuis voldoet aan de minimale eisen van het bouwbesluit voor wat betreft het gebruik als woning.

Gelet op het bovenstaande kunnen wij u het volgende mededelen. Wij zullen uw verzoek om het koetshuis aan te wijzen als zelfstandige woning meenemen in de eerst volgende herziening van het bestemmingsplan "Landelijk gebied Loenen". Uw vraag om het koetshuis vooruitlopend op deze herziening aan te wijzen als woning hebben wij (nog) niet gehonoreerd omdat wij hier de noodzaak niet van zien en omdat dit enkel zal leiden tot een kostbare en langdurige procedure voor u.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Burgemeester en wethouders van Loenen,
namens dezen,
het hoofd van de sector Grondgebied,

P. Koster

MIX
Papier van verantwoorde herkomst
FSC® C011952
FSC www.fsc.org

Bijlage 2; gewenste locatie schapenschuur

MIX
Papier van verantwoorde herkomst
FSC® C011952

Bijlage 3 Vereveningsplan/onderbouwing ten behoeve van woonfunctie op de schuur

Vereveningsplan Buitenplaats Vreedenhorst

Buitenplaats Vreedenhorst is een buitenplaats met een lange historie. De eerste bebouwing staat op kaarten uit 1500 aangegeven. De Buitenplaats bestaat uit het oorspronkelijke ensemble van landhuis, koetshuis. In de loop der jaren is daar kleine bebouwing aan toegevoegd, zoals een schuur in oude stijl. Om te onderzoeken welke mogelijkheden het beleid biedt om nieuwe inkomsten te genereren en zo de buitenplaats duurzaam in stand te houden, wordt hieronder eens een scan van het vigerend beleid uiteengezet.

Beleidskader

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het nationale beleid is in maart 2012 neergelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze visie vervangt verschillende nota's betreffende de ruimtelijke ordening, zoals de Nota Ruimte. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt geschetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen. Gemeenten en provincies zijn, volgens de Rijksoverheid, beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren en hebben daarom in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte meer bevoegdheden gekregen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid. Voorliggend plan heeft geen onevenredig negatieve invloed op doelstellingen die op nationaal niveau zijn geformuleerd.

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.

MIX
Papier van verantwoorde herkomst
FSC® C011952

Het plangebied is gelegen aan de rand van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, die door het rijk als erfgoedcomplex van uitzonderlijke universele waarde is aangewezen. De voorgestelde ontwikkeling, zoals opgenomen in bijgevoegd ontwikkelplan, van buitenplaats Vreedenhorst heeft echter geen negatieve gevolgen op de kernkwaliteiten die aan de Nieuwe Hollandse waterlinie worden toegekend en is om die reden niet in strijd met de doelstelling van het Barro.

Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

De provincie Utrecht heeft op 4 februari 2013 de Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) vastgesteld. Hierin richt de provincie zich op een duurzame leefomgeving, vitale dorpen en steden en landelijk gebied met kwaliteit. Deze drie pijlers vragen om een integrale aanpak van het ruimtelijk beleid. De twee belangrijkste provinciale beleidsopgaven die hieruit voorvloeien zijn gericht op binnenstedelijk bouwen en behoud en versterking van het landelijk gebied. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om behoud van het bestaande (het goede behouden) als het creëren van nieuwe kwaliteit (kwaliteitsverbetering).
De kernkwaliteiten van het landelijk gebied sluiten vaak aan bij de cultuurhistorie van het landschap die gevormd is door landgoederen en buitenplaatsen, militair erfgoed en het agrarische cultuurlandschap. De provincie streeft naar behoud, versterking en het beleefbaar maken van deze kernkwaliteiten. De buitenplaatszone langs de Vecht is cultuurhistorisch van bijzondere waarde. De provincie biedt ruimte om deze waarde in stand te houden.
Buitenplaats Vreedenhorst ligt volgens de PRS binnen de historische buitenplaatszone, als onderdeel van de cultuurhistorische hoofdstructuur. Voor de historische buitenplaatszones is het beleid van enerzijds veiligstellen en anderzijds ruimte bieden voor ontwikkeling een bijzondere opgave. Provincie onderstreept dat de kwaliteiten van de historische buitenplaatszones onder hoge druk staan, zowel door ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving, als door ontwikkelingen op de buitenplaatsen zelf. De provincie wil, voor zover dit past binnen het overige ruimtelijk beleid, ruimte bieden voor ontwikkeling, gericht op het creëren van economische dragers voor het behoud van de cultuurhistorische waarden van buitenplaatsen. Daarbij is behoud van de specifieke kenmerken van de zone waarin de buitenplaats ligt het uitgangspunt. De gewenste ontwikkeling van buitenplaats Vreedenhorst sluit naadloos aan op deze ambitie.

Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), Provincie Utrecht 2013

In de vergadering van 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten ook de "Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013" (PRV) vastgesteld. De PRV is bindend voor gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen. De PRV is gebaseerd op artikel 4.1 lid 1 Wro. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening kunnen Provinciale Staten regels stellen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van ruimtelijke plannen, waaronder de bestemmingsplannen. Doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken op gemeentelijk niveau. De regels van de PRV richten zich primair

MIX
Papier van verantwoorde herkomst
FSC® C011952

tot de gemeenteraad, verantwoordelijk voor het vaststellen van een bestemmingsplan. De PRV bevat geen burgerbindende bepalingen. Pas op het moment dat de regels in het bestemmingsplan zijn verdisconteerd hebben zij bindende werking. Hieronder worden de diverse onderwerpen die in de PRV zijn benoemd en relevant zijn voor het onderhavige plangebied en de gewenste ontwikkeling toegelicht.
Volgens de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 van provincie Utrecht is buitenplaats Vreedenhorst gelegen binnen de grenzen van de Cultuurhistorische hoofdstructuur, meer specifiek een Historische Buitenplaatszone. Volgens de PRV ligt de cultuurhistorische waarde van de historische buitenplaatszone met name in:

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

In artikel 2.10 van de Ruimtelijke Verordening zijn de regels opgenomen die binnen deze zone van toepassing zijn. In artikel 2.10.2 is opgenomen dat een ruimtelijk plan in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur bestemmingen en regels kan bevatten, die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan, mits de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone worden behouden en versterkt. In bijgevoegd ontwikkelplan is opgenomen hoe hier voor de ontwikkeling van buitenplaats Vreedenhorst gebruik van wordt gemaakt, waardoor de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met de uitgangspunten van de PRV

Leidraad 'Behoud door ontwikkeling van Historische Buitenplaatsen'

Als nadere uitwerking en onderbouwing van de verruimde ontwikkelmogelijkheden die volgens de PRV worden geboden is de leidraad 'Behoud door ontwikkeling van Historische buitenplaatsen (2014)' opgesteld. Behoud door ontwikkeling is het uitgangspunt binnen de Historische Buitenplaatszone, die is begrensd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Er wordt ruimte geboden aan ontwikkelingen, gericht op het creëren van economische kostendragers, indien deze bijdragen aan het herstel en versterking van de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone. Hierbij denk provincie Utrecht aan kleinschalige stedelijke (of stedelijk gelieerde) functies c.q. bebouwing.
Volgens de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 van provincie Utrecht is buitenplaats Vreedenhorst gesitueerd binnen de grenzen van de Cultuurhistorische hoofdstructuur, meer specifiek een Historische Buitenplaatszone. Volgens de Ruimtelijke Verordening ligt de cultuurhistorische waarde van de historische buitenplaatszone met name in:

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

MIX
Papier van verantwoorde herkomst
FSC® C011952
FSC www.fsc.org

In artikel 2.10 van de Ruimtelijke Verordening zijn de regels opgenomen die binnen deze zone van toepassing zijn. In artikel 2.10.2 is opgenomen dat een ruimtelijk plan in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur bestemmingen en regels kan bevatten, die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan, mits de cultuurhistorische waarden van de buitenplaatszone worden behouden en versterkt.

Ondanks de rijke historie heeft ook buitenplaats Vreedenhorst moeite om de exploitatie op de buitenplaats sluitend te maken. Juist het behoud van de buitenplaatsen is de aanleiding geweest voor de provincie Utrecht om de leidraad 'Behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen' op te stellen. Behoud van de buitenplaatsen en bescherming van de buitenplaatszones is complex en kostbaar, maar voor de provincie Utrecht van groot belang. Het behoud van buitenplaatsen en de cultuurhistorische waarden die ze vertegenwoordigen is door gemeente en provincie als speerpunt voor geformuleerd. Uitgangspunt op buitenplaatsen is dat cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden in de vorm van waterpartijen, tuinen, parken, moestuinen, bossen, weilanden in combinatie met wonen in stand worden gehouden.

Zoals al kort beschreven, is buitenplaats Vreedenhorst een buitenplaats met diverse functies. Het landhuis wordt momenteel bewoond en heeft tevens een kantoorfunctie. Ook het koetshuis wordt reeds bewoond. En naast een aantal bijgebouwen beschikt de buitenplaats ook over een hoogstam boomgaard, natuurterreinen en bosgebied. De vigerende bestemming op de gehele buitenplaats heeft de enkelbestemming 'Buitenplaats'.
De buitenplaats zoekt, door het wegvallen/teruglopen van diverse subsidies, al langere tijd naar nieuwe ontwikkelingen die in positieve zin langdurig bijdragen aan de exploitatie van het landgoed. De weggevallen subsidies, teruglopende inkomsten, lastenverzwaringen zijn:

- Geen BRIM rood meer voor het Koetshuis;
- Geen beheersbijdrage meer voor de 1.0 ha hoogstamboomgaard;
- Substantieel (50%) lagere BRIM rood voor het Hoofdhuis;
- Lagere bijdrage voor BRIM groen;
- Geen beheersbijdrage meer voor het bosgebied;
- Hogere lasten als gevolg van stijgende onderhoudskosten, WOZ en andere belastingen;

Een ander wordt geraamd op een lastenverzwaring van circa € 15.000,- per jaar. Daarom is gezocht naar nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, die passen bij de omvang van het landgoed, de historische karakteristiek, de resterende unieke cultuurhistorische waarden en de bestaande systematiek in het vigerende bestemmingsplan. In de leidraad is een landgoedladder opgenomen, waaruit de noodzaak en toelaatbare omvang van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet blijken. Ook voor buitenplaats Vreedenhorst is deze landgoedladder doorlopen. De aard, omvang en noodzaak van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wordt hieronder beschreven.

MIX
Papier van verantwoorde herkomst
FSC® C011952
FSC www.fsc.org

Toepassing landgoedladder op buitenplaats Vreedenhorst

Wanneer de landgoedladder uit de leidraad wordt gevolgd, dienen er een aantal vragen te worden beantwoord voordat nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied worden toegestaan. De eerste vraag van de ladder richt zich op besparingen in het beheer en onderhoud van het landgoed/buitenplaats. Het beheerniveau van de buitenplaats is de afgelopen jaren al sterk teruggeschroefd. De afgelopen jaren zijn de subsidies van buitenplaats Vreedenhorst sterk teruggelopen en zelfs weggevallen, zoals bovenstaand beschreven. Een verdere besparing op de beheerkosten zal uiteindelijk leiden tot een teloorgang van de cultuurhistorische waarden.

De tweede trede op de ladder richt zich op ontwikkelingen die passend zijn binnen de bestaande bebouwing, en gelijktijdig passen binnen het vigerend bestemmingsplan. Het landhuis is reeds bewoond en het kent een kantoorfunctie. Ook het koetshuis wordt al langere tijd bewoond, en krijgt in de bestemmingsplanherziening nu ook daadwerkelijk een woonbestemming. Alle andere opstallen op het landgoed zijn aangemerkt als bijgebouwen. De functieaanduiding 'bijgebouw' beperkt de mogelijkheden wat betreft nieuwe functies in de bestaande opstallen, en beperkt zo ook de mogelijkheid tot extra inkomsten. Dit geldt ook voor de gronden op de buitenplaats. De buitenplaats bestaat voornamelijk uit tuin en parkachtig landschap. Ook dit biedt geen mogelijkheden voor het genereren van nieuwe inkomsten.
De derde trede op de ladder wil de aandacht vestigen op ontwikkelmogelijkheden binnen de bestaande bebouwing. Zoals genoemd beschikt het landgoed over diverse bijgebouwen. Een van deze bijgebouwen in een nieuw gebouwde schuur ten zuiden van het landhuis. Deze schuur is gebouwd volgens oude bouwwijzen en heeft in 2013 de bronzen Troffel gewonnen. Momenteel doet de schuur dienst als opslag en cursusruimte, afhankelijk van het seizoen. Aangezien de eerste twee treden van de landgoedladder geen mogelijkheden bood op buitenplaats Vreedenhorst, is verder gezocht naar nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen passend bij de historie en omvang ervan.
De in 2006 gebouwde schuur heeft qua omvang en aanwezige voorzieningen de meeste potentie voor een functiewijziging.
Om een duurzame instandhouding van de buitenplaats te realiseren dient de schuur herbestemd te worden tot een permanente woonbestemming. Door de schuur te bestemmen als een woning, biedt dit voor de buitenplaats de mogelijkheid om het gehele jaar inkomsten te generen. Aangezien de schuur nagenoeg geschikt is om te bewonen, kunnen er op korte termijn extra inkomsten worden gegenereerd.
Het herbestemmen van de schuur tot woning leidt tot extra inkomsten voor de buitenplaats. Tegelijkertijd worden er op de buitenplaats geen extra opstallen ontwikkeld. Door het herbestemmen van de schuur tot woning blijft de focus van de buitenplaats op de cultuurhistorische bebouwing en landschapswaarden.

FSC www.fsc.org MIX Papier van verantwoorde herkomst FSC® C011952

De Utrechtse Buitenplaatsbiotoop

Provincie Utrecht heeft in oktober 2014 'de Utrechtse Buitenplaatsbiotoop' vastgesteld. Een buitenplaatsbiotoop is een geografisch informatiebestand (GIS) waarin de cultuurhistorische structuurdragers van buitenplaatsen op kaart zijn gezet (huizen, bijgebouwen, lanen, waterpartijen, enz.) en is bedoeld als kennis- en informatiebron bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het laat zien dat een buitenplaats meer is dan een hoofdhuis aan de weg, zodat ook de omgeving en invloedsfeer van een buitenplaats in beeld zijn wanneer hiervoor plannen mochten worden ontwikkeld.
Volgens de Utrechtse Buitenplaatsbiotoop kan voornamelijk de vroeg landschappelijke aanleg van de Breevecht, tussen Vreeland en De Nes, aansluitend op het bestaande buitenplaats Vreedenhorst als waardevol worden aangemerkt. Op de gronden van het landgoed kan met name de Engelse landschapsstijl als waardevol worden omschreven. De zichtlijnen volgens oud patroon, de solidaire bomen en de hekken creëren een coulissen effect, wat het landschap diepte geeft. In 2003 is het tuinontwerp uitbereid met een gemengd parkbos. Deze waardevolle elementen blijven in tact bij de nieuwe ontwikkeling de buitenplaats.

Gemeentelijk beleid

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:

- een beschrijving van de kernkwaliteiten van Stichtse Vecht;
- inzicht in de trends en ontwikkelingen waarvoor de gemeente zich gesteld ziet;
- de opgaven en kansen voor de toekomst;
- het gevolg geven aan de visie en het verder ontwikkelen van deelvisies op Stichtse Vecht.

De buitenplaatsen en het natuurschoon zijn in de toekomstvisie als markant onderdeel van de gemeente aangewezen. Samen met de plassen, polders en veenweidegebied typeren zij de gemeente 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.
Behoud van het landschap met haar eeuwenoude buitenplaatsen en ontginningenstelsel vormt een belangrijke pijler. Het landschap geeft Stichtse Vecht identiteit en toekomstwaarde. Behoud van het landschap met haar eeuwenoude buitenplaatsen en ontginningsstelsel geeft de leefomgeving identiteit en toekomstwaarde. Het behoud van het landschap wordt als een cruciale opgave voor de toekomst gezien. Voor het dragen van de kosten van landschapsontwikkeling wil de gemeente naar nieuwe vormen van financiering zoeken.

MIX
Papier van verantwoorde herkomst
FSC® C011952

De gemeente wenst ruimte te bieden aan zelfbouw en initiatieven die de vitaliteit en het behoud van historisch erfgoed mogelijk maken. Hierbinnen valt ook de mogelijkheid tot verbreding van het gebruik van buitenplaatsen door meerdere functies toe te laten, zoals appartementen en andere woonvormen. Zorg voor het behoud en de uitstraling naar buiten toe staat hierbij voorop.

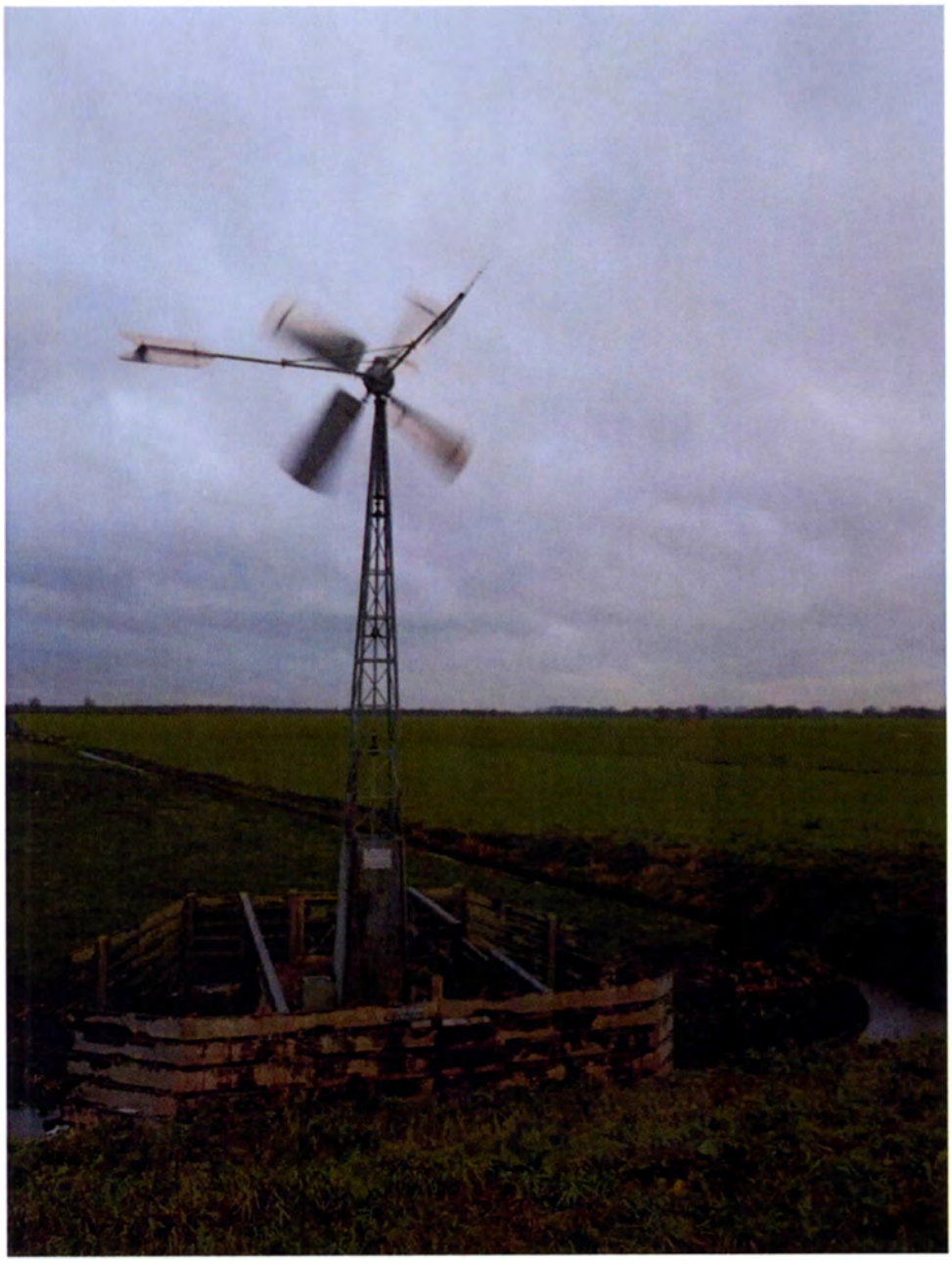
De voorliggende ontwikkeling op buitenplaats Vreedenhorst is in overeenstemming met de uitgangspunten van de toekomstvisie 'Focus op Morgen', door de verbreding van het gebruik door het toevoegen van een wooneenheid.

MIX
Papier van verantwoorde herkomst
FSC® C011952
FSC www.fsc.org

Bijlage 4; aangeboden opstellingsmogelijk van de buitenplaats

MIX
Papier van verantwoorde herkomst
FSC® C011952

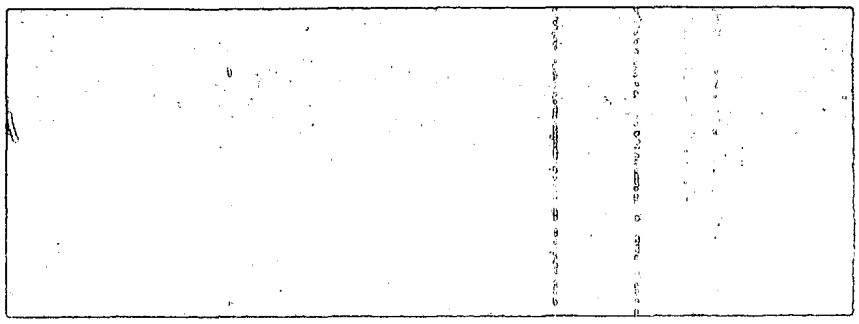
Bijlage 5; voorbeeld gewenste windmolen



MIX
Papier van verantwoorde herkomst
FSC® C011952

Eelerwoude
kleurt het landelijk gebied

Postbus 53, 7470 AB Goor



)e Vos diensten
let Lentfert 31 , 7547 SN ENSCHEDE

Port Betaald postnl

R Aangetekend

G-A-1

B&W GEMEENTE STICHTSE VECHT
Postbus 1212
3600BE MAARSSEN

tecommandé

NL 3SLQBJ700010542

608

108 gr.

3SLQBJ700010542

BEHEER
BROUWERSHOFF BV

Reg. (Zaak)nr. Z/14/36187 in 14/45172
gemeente Stichtse Vecht
Ingek. 23 DEC. 2014
Ontv.bev. V
Beh.Afd. RO
Aantekeningen/Kopie aan. Griffie

De Gemeenteraad van Stichtse Vecht
Postbus 1212
3600 BE Maarssen

Datum : 22 december 2014
Betreft : Zienswijze Landelijk Gebied Noord, Z/14/36187

Geachte raadsleden,

Met ingang van donderdag 13 november 2014 heeft het college het ontwerp bestemmingsplan Landelijke Gebied Noord ter inzage gelegd voor zienswijzen. We hebben het ontwerp bestemmingsplan en de bijbehorende Nota inspraak en overleg bestudeerd en hebben geconstateerd dat een deel van onze inspraakreacties in het ontwerp bestemmingsplan is verwerkt. Daarvoor onze dank. Er zijn ook enkele onderdelen nog niet verwerkt. Dit is aanleiding om een zienswijze in te dienen. Onze zienswijze ziet toe op de locatie Groot Kantwijk aan de Bergseweg 28 t/m 32 in Vreeland. Alvorens concreet in te gaan op de aan te passen onderdelen van het bestemmingsplan, schetsen wij u eerst de achtergrond van onze zienswijze. Vervolgens wordt puntsgewijs aangegeven op welke onderdelen het bestemmingsplan in onze optiek een aanpassing behoeft. Wij verzoeken u deze achtergrond mee te wegen bij de vaststelling van het bestemmingsplan en het bestemmingsplan naar aanleiding hiervan op onderdelen aan te vullen.

Groot Kantwijk betreft de locatie van een voormalige proefboerderij. Destijds werd deze locatie gekenmerkt door een industriële omvang en een verkeersaantrekkende werking die veel groter was dan dat van reguliere agrarische bedrijven. Kortom, een zeer negatief op de natuur drukkende functie met omvangrijke bebouwing. In 1999 is Groot Kantwijk van eigenaar gewisseld en is het initiatief genomen voor het verbeteren van de kernkwaliteiten van het landelijk gebied op deze locatie. Dit middels een combinatie van aanpassing van de gebruiksmogelijkheden en renovatie, sloop en nieuwbouw. De nieuwbouw had een kleinere omvang dan de hoeveelheid bebouwing die is gesloopt. Hierbij is de bouwruimte van het bestemmingsplan die daarna nog restte, ingeleverd. De vroegere hofstede en de oorspronkelijke zichtlijnen langs de Vecht zijn hierbij teruggebracht. Naast het behoud van de agrarische functie, is het niet-sec agrarische gebruik van een deel van de nieuwe situatie, onderdeel van dit initiatief, teneinde het landgoed in stand te houden.

De provincie geeft in haar ruimtelijke ordeningsbeleid aan dat gestreefd wordt naar een aantrekkelijk landelijk gebied als tegenhanger voor de grote binnenstedelijke opgave. De aantrekkelijkheid wordt gezocht in het behouden en versterken van de kernkwaliteiten van het landelijk gebied. Landbouwactiviteiten hebben gezorgd voor een, in het algemeen als aantrekkelijk ervaren agrarische cultuurlandschap. Ingezien wordt dat landbouw een belangrijke drager is van het landelijk gebied. Echter, de agrarische bestemming is vaak economisch niet meer haalbaar. De agrarische sector is in een aantal opzichten tanende.

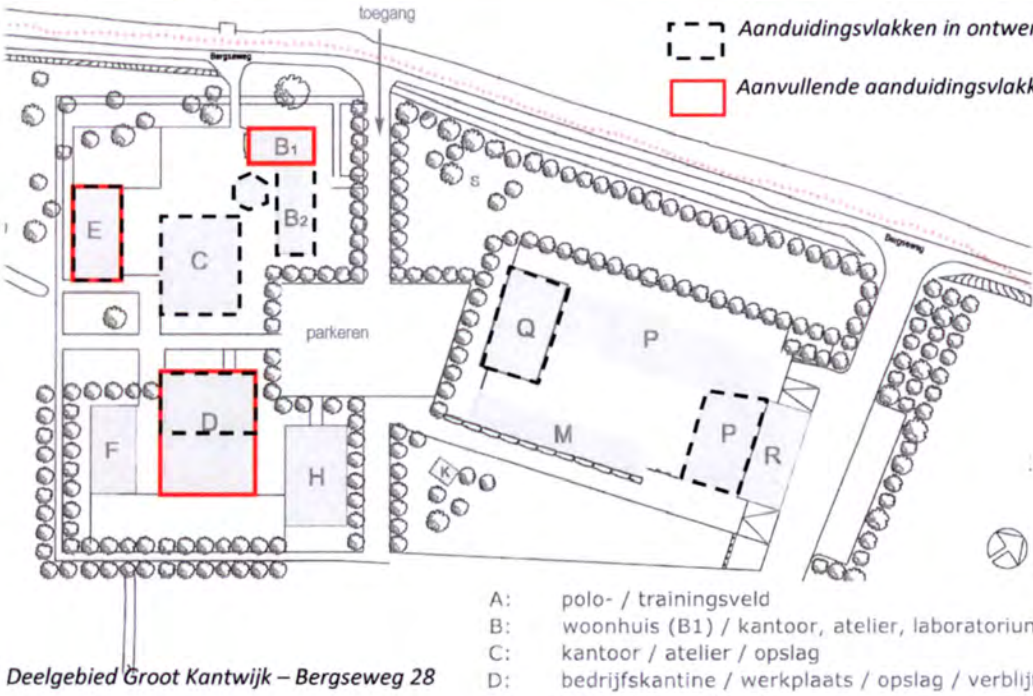
Dijsselhofplantsoen 12 · 1077 BL Amsterdam · T 020 - 673 45 99 · F 020 - 673 19 93 · E info@brouwershoff.nl
IBAN NL58 INGB 0697 9607 30 · BIC INGB NL2A · BTW-nummer NL0030.22.699.B01 · KvK 33.138.582

Oorzaken zijn onder meer een gebrek aan opvolging, gebrek aan (milieu)ruimtegebrek voor schaalvergroting, strengere milieueisen en grotere concurrentie door mondialisering. Onderkend wordt dat voor het behoud van agrarische bestemmingen als drager voor een aantrekkelijk agrarisch cultuurlandschap, het bieden van een blijvend economisch perspectief aan de zittende agrariërs, noodzakelijk is. Economisch perspectief voor de agrarische sector maakt het platteland vitaal. Daartoe dienen extra mogelijkheden te worden geboden voor wat betreft de toegestane activiteiten op agrarische bedrijfspercelen. Dit beleid gaat er vanuit dat de agrariër tevens eigenaar is van de opstallen en bedrijfspercelen. Voor deze eigenaar-gebruiker-situaties zijn algemene beleidsregels opgesteld voor de toegestane activiteiten. Naast het uitoefenen van de agrarische activiteit mag een zittende agrariër ook niet-agrarische-nevenactiviteiten uitoefenen. Bij bedrijfsbeëindiging zijn er ook bepaalde mogelijkheden voor de zittende agrariër. Er zijn echter ook situaties waar de beheerder, dan wel eigenaar van de gronden en/of opstallen iemand anders is dan de zittende agrariër. Op dergelijke situaties zijn de algemene beleidsregels voor bedrijfsbeëindiging, of toegestane nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf, niet 1-op-1 van toepassing. Dit terwijl de achterliggende gedachte achter het beleid voor de toegestane gebruiksmogelijkheden van kavels en opstallen in het landelijk gebied, in die situaties feitelijk niet anders is: het behoud en, zo mogelijk, verbeteren van de kernkwaliteiten en het aantrekkelijk houden van het landelijk gebied. Het maken van afwegingen over het wel of niet toestaan van bepaalde activiteiten vergt in die gevallen maatwerk. Ook omdat elke locatie zijn eigen kernkwaliteiten heeft en iedere locatie wat ligging betreft, onderscheidend is aan een andere locatie. In de aanloop naar het opstellen van het concept-ontwerp bestemmingsplan hebben de gemeente en de provincie en wij hier meermaals over gesproken. In gezamenlijkheid hebben wij geconcludeerd dat, ter behoud van een agrarisch landgoed als Groot Kantwijk, gegeven de bijzondere combinatie van historie, ligging/locatie en beheerdoelstelling, maatwerk noodzakelijk is als het gaat om bouw- en gebruiksmogelijkheden. De provincie Utrecht heeft in dit kader (onder meer bij brief d.d. 31 juli 2013) al aangegeven dat deze visie op de locatie Groot Kantwijk, een maatwerkoplossing verdient in het op te stellen bestemmingsplan.

Op 30 januari 2014 hebben wij een inspraakreactie ingediend op het concept-ontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord. Een van de vier onderwerpen van onze inspraakreactie op het concept-ontwerp bestemmingsplan betrof het formaliseren van een aantal onderdelen van Groot Kantwijk waarvan de bestemming in overeenstemming met de Toekomstvisie Groot Kantwijk, in de loop der jaren is geëvolueerd. In de Nota inspraak en overleg die nu ter inzage is gelegd, troffen wij dit onderdeel van onze inspraakreactie niet aan. Dit verbaasde ons. Uit navraag bij de gemeente bleek dat onze inspraakreactie in de Nota inspraak en overleg abusievelijk niet voor alle onderwerpen was samengevat en beantwoord. Ook bleek dat dit onderwerp van de inspraakreactie wel geleid heeft tot gedeeltelijke aanpassing van de regels. Daarvoor onze dank. Wij herkennen in deze aanpassing evenwel nog niet de gehele Toekomstvisie voor Groot Kantwijk terug. Hierover heeft overleg plaats gevonden met de gemeente.

Tijdens het overleg met de gemeente kwam naar voren dat, zoals in paragraaf 4.3 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is aangegeven, de gelegenheid bestaat om een ruimtelijke onderbouwing in te dienen als zienswijze op het niet verwerkt zijn van de inspraakreactie in het ontwerp bestemmingsplan. Dit sluit ook aan bij inspanningsverplichting die er is om de nodige kennis te vergaren bij de voorbereiding van een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan.

Bovendien is uit jurisprudentie op te maken dat ontwikkelingen met het oog op een goede ruimtelijke ordening, uitstekend meegenomen kunnen worden in een actualisatieplan (o.a. 201102123/1/R1).

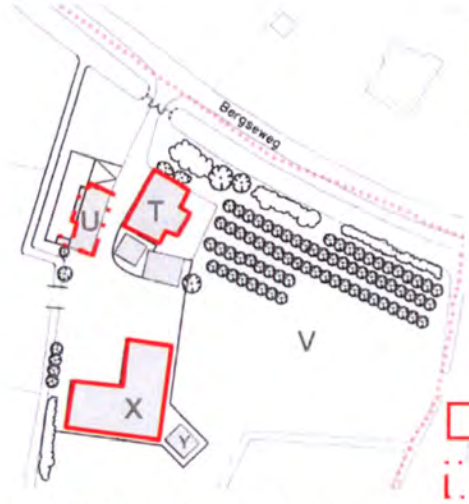


Aanduidingsvlakken in ontwerp bestemmingsplan

Aanvullende aanduidingsvlakken bij vaststelling

Deelgebied Groot Kantwijk – Bergseweg 28

A: polo- / trainingsveld
B: woonhuis (B1) / kantoor, atelier, laboratorium (B2)
C: kantoor / atelier / opslag
D: bedrijfskantine / werkplaats / opslag / verblijfsruimten grooms
E: kippenschuur / opslag
F: stalling terreinmachines / stro- en hooiopslag
H: rundveestallen
K: bunker / theepaviljoen
M: paardenstallen
N: bunker
P: paardenstallen / verblijfsruimten grooms / clubhuis en kantoor poloclub
Q: Austin Healey Museum
R: vrachtwagens, stro- en hooiopslag
S: trafohuis
T: bedrijfswoning Bergseweg 32
U: woonhuis / bed & breakfast
V: kersenboomgaard / weiland
W: woonhuis Bergseweg 30
X: paardenstal / opslag
Y: bunker
Z: paddocks / parkeren evenementen



Aanvullende aanduidingsvlakken bij vaststelling

Bestemmingswijziging bij vaststelling

Deelgebied Groot Kantwijk – Bergseweg 32a, 32

In navolging hiervan is de bijgevoegde Ruimtelijke onderbouwing Bergseweg 28-32 Vreeland betreffende de Toekomstvisie Groot Kantwijk opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit onze zienswijze.

In de ruimtelijke onderbouwing beschrijven wij en onderzoeken wij die onderdelen van de Toekomstvisie Groot Kantwijk die nog niet in het ontwerp-bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord verwerkt waren. In bovenstaande afbeeldingen zijn deze onderdelen roodomlijnd. Wij verzoeken u deze onderdelen met het oog op een goede ruimtelijke ordening, alsnog in het juridisch deel van het vast te stellen bestemmingsplan op te nemen.

En ter onderbouwing daarvan, om de planbeschrijving en haalbaarheidsparagrafen op te nemen in de toelichting van het bestemmingsplan. Hieronder treft u puntsgewijs de door ons gewenste aanpassingen van het juridische deel van het bestemmingsplan aan:

1. Voor de bedrijfswoningen Groot Kantwijk - Bergseweg 28 ('B' op voorgaande afbeelding) en Groot Kantwijk - Bergseweg 32 ('T' op voorgaande afbeelding) een afwijkingsbevoegdheid opnemen in de regels van artikel 3 voor het toestaan van het gebruik als plattelandswoning. Dit door ter plaatse van die woningen de aanduiding 'wetgevingszone – afwijkingsgebied 1' op te nemen op de verbeelding en de desbetreffende regeling (afwijkingsbevoegdheid voor toestaan van het gebruik voor plattelandswoning) te verbinden aan deze aanduiding.

2. De afwijkingsbevoegdheid die in het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen voor de gebouwen met de aanduiding 'museum' (betreft 'Q' in voorgaande afbeelding), 'opslag' (betreft 'E' in voorgaande afbeelding) en 'kantoor' (betreft 'B2', 'C' en 'ongeletterde voormalige hooischuur' in voorgaande afbeelding), ook toekennen aan gebouwen 'D' van Groot Kantwijk – Bergseweg 28 en gebouw 'X' van Groot Kantwijk – Bergseweg 32, 32a. Dit door ter plaatse van die gebouwen de aanduiding 'wetgevingszone – afwijkingsgebied 2' op te nemen op de verbeelding en de desbetreffende regeling (artikel 3.5.3 van het ontwerp bestemmingsplan) te verbinden aan deze aanduiding.

3. De aanduiding die in het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen voor de gebouwen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – tijdelijk verblijf' (betreft gebouw 'D' en 'P' in voorgaande afbeelding), ook toekennen aan gebouw 'E' van Groot Kantwijk – Bergseweg 28 en het aantal slaapplaatsen in artikel 3.1 lid l sub 7 van het ontwerp bestemmingsplan wijzigen in het totale bestaande aantal slaapplaatsen voor grooms dat op Groot Kantwijk is toegestaan, namelijk 9 slaapplaatsen.

4. De bestemming van het gebouw Groot Kantwijk – Bergseweg 32a (betreft 'U' op voorgaande afbeelding) wijzigen in de bestemming Wonen.

5. In de regels van artikel 3.1 wordt gebruik gemaakt van een tweetal verschillende schrijfwijzen voor gebruik dat ter plaatse van aanduidingen is toegestaan, namelijk 'tevens' (in artikel 3.1 lid c, d, f, g, h, en p) en 'medegebruik' (artikel 3.1 lid l). Uit navraag bij de gemeente is gebleken dat hiermee hetzelfde wordt bedoeld. Gevraagd wordt om hiervoor één schrijfwijze te hanteren, namelijk 'tevens', zodat hierover geen misverstanden kunnen ontstaan.

Wij behouden ons het recht toe om de zienswijze aan te vullen en wij vragen de gemeente hiervoor een termijn te stellen. Indien u dat wenst, treden wij graag met u hierover in overleg.

Met vriendelijke groet, namens Mijdrecht Vastgoed B.V.,

ir. V.M. Later
Dijsselhofplantsoen 12
1077 BL Amsterdam

Ruimtelijke onderbouwing

Bergseweg 28 - 32 Vreeland

Gemeente Stichtse Vecht

Datum: 22 december 2014
Projectnummer: 130226

s|a
\b

INHOUD

1	**Inleiding**	**3**
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Het projectgebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan Landelijk Gebied	7
2	**Inventarisatie cultuurhistorie en landschap**	**9**
2.1	Historie omgeving	9
2.2	Huidige situatie omgeving	10
3	**Planbeschrijving**	**13**
3.1	Algemene beleidskaders versus Maatwerk	13
3.2	Visie Groot Kantwijk	13
3.3	Vertaling van visie in bestemmingsplan	16
4	**Haalbaarheid van het project**	**21**
4.1	Inleiding	21
4.2	Beleid	21
4.3	Milieu	33
4.4	Water	40
4.5	Flora en fauna	41
4.6	Archeologie en cultuurhistorie	42
4.7	Verkeer en parkeren	44
4.8	Economische uitvoerbaarheid	45

Bijlagen

- Verkennend bodemonderzoek Bergseweg 32/32a; Van Dijk Geo- en milieutechniek; Op-drachtnummer 5284.05; d.d. 20-12-2005

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aanleiding

Landgoed Groot Kantwijk aan de Bergseweg 28-32 betreft een landgoed waar het agrarisch gebruik voor het beheer en onderhoud van de landelijke ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, de basis is. De kosten voor het beheer en onderhoud worden opgebracht door de gebruikers van de gronden en opstallen, die niet per definitie de eigenaar hoeven te zijn.

Groot Kantwijk te Vreeland

De locatie Groot Kantwijk - Bergseweg 28-30 betreft een voormalige proefboerderij. De proefboerderij werd destijds gekenmerkt door een industriële omvang en bevatte, gezien de functie als proefboerderij, ook kantoren, laboratorium- en inseminatieruimtes en natuurlijk stallen en veel land. De locatie Groot Kantwijk - Bergseweg 32a, 32 is destijds (2005-2006) als bouwval verkregen en volledig herbouwd teneinde extra capaciteit te creëren voor de paardensportvereniging op Groot Kantwijk en vormt sindsdien een onlosmakelijk onderdeel van Groot Kantwijk.

Doelstelling initiatief

In aansluiting op het provinciale beleid dat gericht is op het aantrekkelijk houden van provincie om te wonen, werken en recreëren door onder meer in te zetten op het behoud en versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied, is voor de locatie Groot Kantwijk al langere tijd geleden het initiatief genomen voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De cultuurhistorische waarden van onder meer de Nieuwe Hollandse Waterlinie en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. Het leveren van een bijdrage aan deze doelstelling is in gang gezet door onder meer gedeeltelijke sloop, renovatie, herbouw en herinrichting van Groot Kantwijk in Vreeland. In het beheer en behoud van Groot Kantwijk vormt sindsdien het agrarisch gebruik, in combinatie met het behoud van de ruimtelijke kwaliteit, de basis.

In de visie op Groot Kantwijk is flexibiliteit in de gebruiksmogelijkheden van de bestaande opstallen van Groot Kantwijk een onderdeel. Hierin zijn de volgende planonderdelen te onderscheiden:

1 het bestendigen van het bestaande gebruik van de agrarische bedrijfsmogelijkheden van Bergseweg 28, 30, 32 en 32a, waaronder veehouderij, fruitteelt, schapenstallen, vestiging van een polo club (met stalling voor circa 100 paarden, inclusief de daarvoor gecreëerde verblijfsruimten voor grooms), dienstwoningen en burgerwoning;
2 het bestendigen van het bestaande gebruik van evenementen en kleinschalige dienstverlening zoals opslag en kantoorruimte en museum van Bergseweg 28;
3 in aanvulling op het bestaande gebruik, ook kleinschalige, niet hinderlijke bedrijfsactiviteiten toe staan zoals werkruimte in de vorm van kantoorruimte, cursusruimte, bezoekersruimte, vergaderruimte, atelier, museum en naar gelijk te stellen functies;
4 in aanvulling op het bestaande gebruik van de dienstwoningen van Bergseweg 28 en Bergseweg 32, toestaan dat deze bestaande dienstwoningen ook kunnen worden gebruikt als plattelandswoning;
5 het bestaande agrarische gebruik van het bijgebouw Bergseweg 32a, wijzigen in een woonbestemming.

Er is geen sprake van nieuwbouw op deze locatie, maar enkel het behoud van de bestaande bebouwde situatie en het bieden van flexibiliteit in gebruiksmogelijkheden van die bestaande opstallen. Bestaande opstallen die in de eerdere fase van dit proces reeds zijn gerenoveerd, verbouwd en/of nieuw gebouwd om de ruimtelijke kwaliteit op deze locaties te verbeteren.

Doelstelling van voorliggende ruimtelijke onderbouwing

De gemeente Stichtse Vecht werkt momenteel aan de actualisatie van de bestemmingsplannen van het landelijk gebied aan de noordkant van Stichtse Vecht middels het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord. Voorafgaand aan het opstellen van het concept-ontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord heeft meermaals overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en de gemeente Stichtse Vecht over de beoogde toekomstige situatie van de locatie Groot Kantwijk. Dit als opmaat voor een passende regeling voor de visie op deze locatie in het concept-ontwerp bestemmingsplan.

Vanaf 13 november tot en met 24 december 2014 ligt het ontwerp-bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord voor zienswijzen ter inzage. In het ontwerp bestemmingsplan zijn voorgaande planonderdelen 1 en 2 van de visie (zie vorige paragraaf onder "doelstelling initiatief") bestemd. Planonderdeel 3 is deels in het juridische deel van het ontwerp bestemmingsplan verwerkt. Dit door voor een 3-tal bestaande kantoorruimten, het museum en een opslagruimte een afwijkingsbevoegdheid op te nemen waarmee de planonderdelen zoals weergegeven bij planonderdeel 3, in de panden met een aanduiding 'kantoor', 'museum' en 'opslag' via het doorlopen van een afwijkingsprocedure mogelijk kan worden gemaakt.
Zoals in paragraaf 4.3 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is aangegeven, is in enkele gevallen de betreffende grondeigenaar in de gelegenheid gesteld een ruimtelijke onderbouwing in te dienen. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft tot doelstelling te voorzien in het onderzoek en onderbouwing voor nog niet in

het ontwerp bestemmingsplan verwerkte (delen van) planonderdeel 3, planonderdeel 4 en planonderdeel 5. Dit betreft de volgende onderdelen:

- aanvulling van de panden die in het ontwerp bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid hebben gekregen (panden met de aanduiding 'kantoor', 'museum' en 'opslag'), met nog twee andere bestaande gebouwen van Bergseweg 28 en 32;
- aanvulling van de panden die in het ontwerp bestemmingsplan de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – tijdelijk verblijf' hebben gekregen met nog een bestaand gebouw van Bergseweg 28;
- een afwijkingsbevoegdheid om de bestaande dienstwoningen Bergseweg 28 en Bergseweg 32 te kunnen gebruiken als plattelandswoning;
- het wijzigen van de agrarische bestemming van Bergseweg 32a in een de bestemming Wonen.

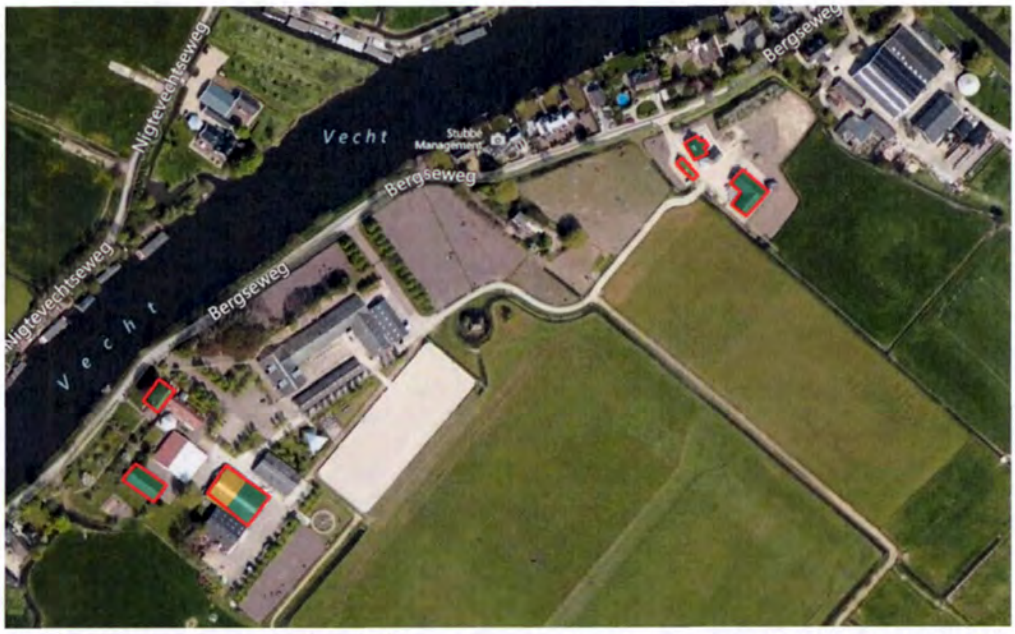
Leeswijzer

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd; na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de inventarisatie beschreven van cultuurhistorie en landschap. Hoofdstuk 3 betreft de planbeschrijving waarin het initiatief nader wordt omschreven. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project behandeld met thema's beleid, milieu, water, ecologie, archeologie, verkeer en parkeren en economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

1.2 Het projectgebied

Ligging en begrenzing

Groot Kantwijk ligt aan de Bergseweg 28, 30, 32 en 32a in Vreeland in de gemeente Stichtse Vecht. Als onderdeel van de totale locatie Groot Kantwijk, ziet voorliggende ruimtelijke onderbouw alleen toe op de bestaande gebouwen die in het ontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord geen woonbestemming en geen aanduiding



Overzicht totale projectgebied (betreft aanvulling op gebouwen die onderdeel zijn van de flexibiliteitsbepaling van het ontwerp bestemmingsplan v.w.b. de locatie Groot Kantwijk - Bergseweg 28, 30, 32a, 32)

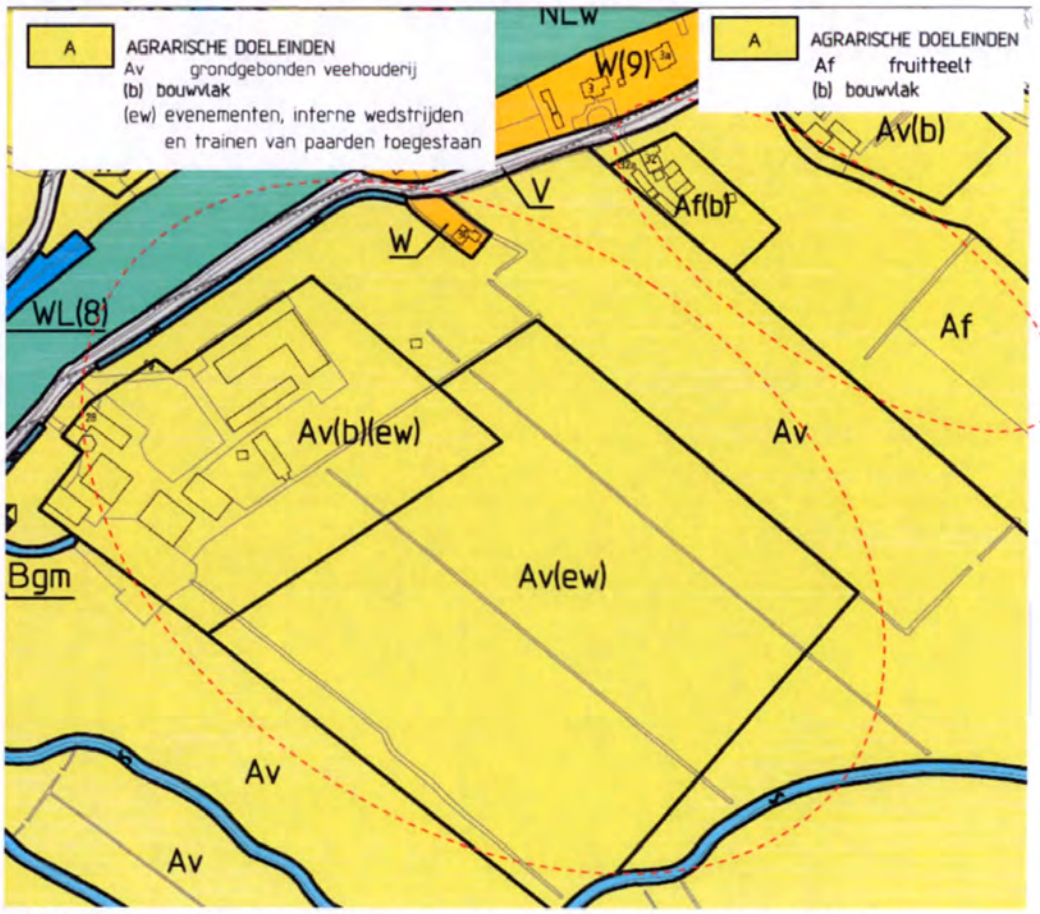
Deelgebied Bergseweg 28 (betreft aanvulling op gebouwen die onderdeel zijn van de flexibiliteitsbepaling Groot Kantwijk)

Deelgebied Bergseweg 32a, 32 (betreft aanvulling op gebouwen die onderdeel zijn van de flexibiliteitsbepaling Groot Kantwijk)

'kantoor', 'museum' of 'opslag' hebben gekregen, maar in lijn met de Toekomstvisie Groot Kantwijk wel onderdeel zijn van de beoogde functiebalans. Dit betreft alle rood-omrande vlakken met groene en groen-oranje vlakvulling op voorgaande afbeelding van de ligging van het projectgebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan Landelijk Gebied

Het vigerende bestemmingsplan voor het projectgebied is het bestemmingsplan 'Landelijk gebied (2003)' van de voormalige gemeente Loenen.



Uitsnede geldend bestemmingsplan Landelijk Gebied (vastgesteld 1 juli 2003)

Vigerende regels - Groot Kantwijk - Bergseweg 28, 30

Op de gronden van Bergseweg 28 ligt de bestemming 'Agrarische doeleinden' met een subbestemming 'veeteelt' -v-, de nadere aanwijzing voor 'bouwvlak' -(b)- en de nadere aanduiding voor evenementen, interne wedstrijden en trainen van paarden -(ew)-. Binnen het bouwvlak is bebouwing toegestaan tot maximaal 25% van het bouwvlak. Op deze gronden is ten diensten van de subbestemming maximaal 1 woning toegestaan. Op 24 april 2012 is omgevingsvergunning verleend voor het gebruik van een gebouw voor museum.

De gronden van Bergseweg 30 hebben een woonbestemming.

Vigerende regels - Groot Kantwijk - Bergseweg 32a, 32 (Welgelegen)

Op de gronden ligt de bestemming 'Agrarische doeleinden' met een subbestemming

'fruitteelt' -f- en de nadere aanwijzing voor 'bouwvlak' -(b)-. Op deze gronden is ten diensten van de subbestemming maximaal 1 woning toegestaan. Door middel van een vrijstelling d.d. 15 september 2009 is toestemming verleend voor het gebruik van de locatie voor onder meer een kleinschalig paardenbedrijf c.q. paardenfokkerij.
Op 12 april 2013 is een aanvraag omgevingsvergunning met goede ruimtelijke onderbouwing ingediend voor het gebruik van het gebouw van de stal voor een kleinschalige bedrijfsfunctie.

2 Inventarisatie cultuurhistorie en landschap

2.1 Historie omgeving

Polder Dorssewaard e.o.

De planlocatie ligt in de Polder Dorssewaard. Deze polder ligt tegen Vreeland aan, aan de oostzijde van de Vecht en wordt omringd door een deel van een oude Vechtarm en door de wegen Bergseweg, Kleizuwe en de Gabriëlweg. De Bergseweg is op oudere kaarten aangeduid met de naam 'Oosten Vechtdijk' of 'Vechtdijck'. De Bergseweg loopt van Vreeland naar Nederhorst den Berg en verwijst mogelijk naar de (kerk)berg bij Nederhorst. In het verleden was de Bergseweg, naast de Vecht zelf, de enige verbinding met Nederhorst den Berg (en verder).

De Vecht is vermoedelijk circa 800 voor Christus ontstaan als aftakking van de Rijn. Door overstromingen is in de loop der tijd een klei- en zandpakket opgebouwd langs de oevers van Vecht (stroomrug en oeverwal). Dit geldt ook voor de ondergrond van de Polder Dorssewaard.

De naam van de polder refereert aan de nederzetting 'Dorssen' (of Dorsken/Dursken). Een nederzetting die mogelijk op de locatie van het huidige Vreeland lag. Deze landstreek werd 21 april 953 als domeinlandgoed langs de Vecht, door Koning Otto 1 geschonken aan de St. Maartenskerk (Domkerk) te Utrecht. Om de rust in het gebied te behouden en de handel van Utrecht met de Oostzeelanden en Engeland te beschermen is in het jaar 1253 burcht Vredelant gesticht in opdracht van bisschop Henric van Vianden. Met de bouw van de burcht is de aanzet geleverd tot het ontstaan van nederzetting Vreeland. Vreeland werd in 1298 een stad, met de daarbij behorende rechten, vrijheden en privileges, toen de bisschop van Utrecht Willem van Mechelen de stadsprivilegiën bevestigden. In 1529 is het slot Vredelant gesloopt en omstreeks 1550 zijn de singels die het stadje omknelden gesloopt.

Over de ontginning van de polder is weinig bekend. Na de Middeleeuwen zijn er in de polder Dorssewaard op enkele locaties landhuizen en boerderijen gerealiseerd, waaronder de boerderij Groot Kantwijk. Eind 18^{e} eeuw, begin19^{e} eeuw, is een deel van de polder ingericht als park. Dit park was onderdeel van de buitenplaats Welgelegen Nigtevechtseweg. Dit landgoed omvatte zowel gronden aan de westzijde, als aan de oostzijde van de Vecht. Het park in vroege landschapstijl strekte zich uit van de Angstel (Baambrugge) in het oosten tot de Kleizuwe (Vreeland) in het westen. De vormen van het uitgestrekte landschapspark van het Buiten Welgelegen, dat bijna de hele polder besloeg waren te herkennen in het kronkelige slotenpatroon. Hiervoor werd ongeveer de helft van de oorspronkelijke rechte afwateringslootjes gedempt. Meanderende watergangen werden gegraven en het terrein werd ingeplant met boomgroepen en bossages. Jan van der Tuuk kocht het huis in 1781 en ving daarna aan met de creatie van de buitenplaats. De buitenplaats begon aan de Angstel bij Baambrugge met een 2 km lange oprijlaan naar de Vecht. Over de rivier strekte het zich uit tot aan de Kortenhoefse polder. De tuinen waren in de Engelse landschapsstijl aangelegd, met nog enkele Barokelementen. Aan drie zijden van de Dorssewaardsepolder liet hij toegangshekken plaatsen. Aan de Kleizuwe, vlakbij Fort Kijkuit, bij Vreeland aan diezelfde Zuwe plus de hoofdingang aan de Bergseweg. Van der Tuuk ging in 1802 failliet aan de kosten van de zijn omvangrijke buitenplaats en Welgelegen werd meerma-

len verkocht. Via vererving kwam Welgelegen, in die tijd één van de grootste buitenplaatsen in de Vechtstreek, in handen van Andreas Anthony Reaal, wethouder te Amsterdam. Als Anthony Reaal in 1859 sterft, valt het landgoed uiteen. Het hoofdhuis van Welgelegen wordt afgebroken, de bossen worden gekapt en de grond wordt in gebruik genomen als weiland.

Inrichting Polder Dorssewaard omstreeks 1810-1830

Nieuwe Hollandse Waterlinie

In de Dorssewaard bevinden zich een 10-tal bunkers die onderdeel zijn van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Drie daarvan bevinden zich op de gronden van Groot Kantwijk (bij Bergseweg 28 en bij Bergseweg 32). De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een verdedigingslinie tussen Muiden en de Biesbosch en is maar liefst 85 kilometer lang. De Nieuwe Hollandse Waterlinie diende ter vervanging van de uit eind 17e eeuw daterende Hollandse Waterlinie en draagt vanaf 1871 deze nieuwe naam. Vanaf omstreeks 1870 tot en met de Tweede Wereldoorlog werd het gebied bij dreiging onder water gezet om vijanden tegen te houden. De Hollandse Waterlinie is ontworpen in samenhang met het landschap. Naast de fysieke aanwezigheid van historische vestigingsstructuren, forten en dijken zijn ook inundatiegebieden en schootsvelden, kenmerkend door eenheid en openheid, nog herkenbaar in het omliggende landschap van Vreeland.

2.2 Huidige situatie omgeving

Gebiedskarakteristiek – omgeving Groot Kantwijk

De locatie Groot Kantwijk ligt in een deel van het landelijk gebied van de gemeente Stichtse Vecht met cultuurhistorische waarden en met landschappelijke waarden. De bodem bestaat op deze locatie uit de zavelige grond (klei tot een diepte van circa 4

meter onder maaiveld, met daaronder een zandpakket). Het gebied betreft een oude oeverwal langs de Vecht.

Landschap
De landschappelijke waarden betreft in dit geval het agrarisch cultuurlandschap van het Groene Hart en het cultuurhistorisch landschap van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Vanwege de historisch kenmerkende gebouwen, structuren, bebouwingslinten, landschappen en verkavelingspatronen, vindt de provincie het belangrijk dat cultuurhistorische waarden bij de planontwikkeling een rol spelen.

- Het Groene Hart: Voor het landschap Groene Hart heeft de provincie het beleid om de volgende kernkwaliteiten te behouden en te versterken:
  1 openheid;
  2 (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
  3 landschappelijke diversiteit;
  4 rust & stilte.
- Nieuwe Hollandse Waterlinie: Het Landschap Nieuwe Hollandse Waterlinie is een cultuurhistorisch landschap dat over een aantal andere landschappen heen ligt en een extra laag toevoegt. Voor dit landschap heeft de provincie het beleid om de volgende kernkwaliteiten te behouden en te versterken:
  1 samenhangend stelsel van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen;
  2 groen en overwegend rustig karakter;
  3 openheid.

Cultuurhistorie
De cultuurhistorische waarden betreft in dit geval het militair erfgoed van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Voor het militair erfgoed van de voormalige waterlinies ligt de opgave vooral op het via gebiedsontwikkelingen versterken en beleefbaar maken van de linies in het landschap. Daarbij is 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt.

Gebiedskarakteristiek – omgeving Groot Kantwijk - Bergseweg 32a, 32
De locatie Groot Kantwijk – Bergseweg 32a, 32 ligt in een deel van het landelijk gebied waar de woonfunctie de overwegende functie is. Het deelgebied maakt onderdeel uit van een voor het landelijk gebied tamelijk dicht bebouwd gebiedje. Het gaat hier in feite om een bebouwingsenclave die is ontstaan rondom de strategische plek waar Hilversums Kanaal en Vecht samenkomen. De plek had logistieke betekenis, maar daarnaast ook militaire betekenis: schutsluis 't Hemeltje is hier opgericht als onderdeel

Bebouwingsenclave rondom Vecht/Hilversums Kanaal

van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, waarmee water uit het Hilversums Kanaal ingelaten kon worden om o.a. de Horstermeerpolder te laten onderlopen.
De overwegende woonfunctie in dit gebied maakt dat bestaande agrarische bedrijvigheid weliswaar is toegestaan, maar dat de in het gemeentelijke en provinciale (om redenen van een vitaal platteland) beleid bepleitte stimulering van nieuwe agrarische bedrijvigheid, op grond van milieuwetgeving een lastige opgave is. Immers nieuwe agrarische bedrijvigheid zal rekening moeten houden met bestaande woningen.

3 Planbeschrijving

3.1 Algemene beleidskaders versus Maatwerk

De provincie geeft in haar ruimtelijke ordeningsbeleid aan dat gestreefd wordt naar een aantrekkelijk landelijk gebied als tegenhanger voor de grote binnenstedelijke opgave. De aantrekkelijkheid wordt gezocht in het behouden en versterken van de kernkwaliteiten van het landelijk gebied. Landbouwactiviteiten hebben gezorgd voor een, in het algemeen als aantrekkelijk ervaren agrarische cultuurlandschap. Ingezien wordt dat landbouw een belangrijke drager is van het landelijk gebied. De agrarische sector is echter in een aantal opzichten tanende. Oorzaken zijn onder meer een gebrek aan opvolging, gebrek aan (milieu)ruimtegebrek voor schaalvergroting, strengere milieueisen en grotere concurrentie door mondialisering. Onderkend wordt dat voor het behoud van landbouw als drager voor een aantrekkelijk agrarisch cultuurlandschap, het bieden van een blijvend economisch perspectief aan de zittende agrariërs, noodzakelijk is. Economisch perspectief voor de agrarische sector maakt het platteland vitaal. Daartoe worden extra mogelijkheden geboden voor wat betreft de toegestane activiteiten op agrarische bedrijfspercelen. Dit beleid gaat er vanuit dat de agrariër tevens eigenaar is van de opstallen en bedrijfspercelen. Voor deze eigenaar-gebruiker-situaties zijn algemene beleidsregels opgesteld voor de toegestane activiteiten. Naast het uitoefenen van de agrarische activiteit mag een zittende agrariër ook niet-agrarische-nevenactiviteiten uitoefenen. Bij bedrijfsbeëindiging zijn er ook bepaalde mogelijkheden voor de zittende agrariër. Er zijn echter ook situaties waar de beheerder, dan wel eigenaar van de gronden en/of opstallen iemand anders is dan de zittende agrariër. Op dergelijke situaties zijn de algemene beleidsregels voor bedrijfsbeëindiging, of toegestane nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf, niet 1-op-1 van toepassing. Dit terwijl de achterliggende gedachte achter het beleid voor de toegestane gebruiksmogelijkheden van kavels en opstallen in het landelijk gebied, in die situaties feitelijk niet anders is: het behoud en, zo mogelijk, verbeteren van de kernkwaliteiten en het aantrekkelijk houden van het landelijk gebied. Het maken van afwegingen over het wel of niet toestaan van bepaalde activiteiten vergt in die gevallen maatwerk. Ook omdat elke locatie zijn eigen kernkwaliteiten heeft en iedere locatie zich wat ligging betreft, onderscheidend is aan een andere locatie.

3.2 Visie Groot Kantwijk

Verbetering ruimtelijke kwaliteit - beeldkwaliteit

Groot Kantwijk – Bergseweg 28 betreft een voormalige proefboerderij. Destijds werd deze locatie gekenmerkt door een industriële omvang en een verkeersaantrekkende werking die veel groter was dan dat van reguliere veebedrijven. Kortom, een zeer negatief op de natuur drukkende functie met omvangrijke bebouwing. De oorspronkelijke boerderij aan de Bergseweg 32a, 32 dateert vermoedelijk uit het midden van de 19^{e} eeuw. In het verleden was op de locatie Bergseweg 32 een melkveehouderij gevestigd met fruitteelt.

In 1999 is Groot Kantwijk – Bergseweg 28 van eigenaar gewisseld en is het initiatief genomen voor het proces tot verbeteren van de kernkwaliteiten van het landelijk gebied op deze locatie. Dit middels een combinatie van aanpassing van de gebruiksmogelijkheden en renovatie, sloop en nieuwbouw. De nieuwbouw had een kleinere omvang dan de hoeveelheid bebouwing die is gesloopt. De vroegere hofstede en de oorspronkelijke zichtlijnen langs de Vecht zijn hierbij teruggebracht. Naast het behoud van de agrarische functie, is het niet-sec agrarische gebruik van een deel van de nieuwe situatie, onderdeel van dit initiatief.

Huidige situatie Groot Kantwijk – Bergseweg 28

De locatie Bergseweg 32, 32a is in 2005-2006 als bouwval aangekocht. Ten tijde van de aankoop van de locatie Bergseweg 32a, 32 in 2005-2006 bevonden zich de volgende opstallen op het perceel: dienstwoningen 32 en 32a, kistenloods, bergloods, machineloods, fruitschuur, winkel, hooiberg en bunker.

Bergseweg 32a, 32 – situatie omstreeks 2006 (Bron: Google maps)

Als alternatief voor het benutten van de 'Ruimte voor Ruimte-regeling' (2 burgerwoningen in plaats van boerenbedrijf met verzameling aan opstallen), is destijds voor Bergseweg 32a, 32 een plan ontwikkeld voor het handhaven van de agrarische be-

stemming en de vestiging van een paardenfokkerij annex paardenafrichtbedrijf. Hierbij was niet alleen het behoud van de agrarische activiteit een onderdeel, maar ook de ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Dit door gedeeltelijk sloop van bestaande opstallen (bergloods, machineloods, fruitschuur, winkel) en het beeldbepalende karakteristieke ensemble van boerderij, hooimijt, kistenloods aan de ene kant en het bijhuis aan de andere kant, te handhaven en te herstellen / renoveren. Ter vervanging van de gesloopte verzameling aan gebouwen, is een nieuwe paardenstal gebouwd voor het behoud van de agrarische functie. Deze is, met het oog op het respecteren van het behoud van het doorzicht naar het achtergelegen land, in het verlengde van de hoofdbebouwing gesitueerd en op een ruimere afstand van de boerderij. De paardenschuur is gebouwd teneinde extra capaciteit te creëren voor de paardensportvereniging (Poloclub). Sindsdien is zijn de locatie een onlosmakelijk onderdeel van Groot Kantwijk.

Huidige situatie Bergseweg 32a, 32

Beheer en onderhoud – behoud landschappelijke karakteristiek

In het beheer en behoud van Groot Kantwijk vormt het agrarisch gebruik, in de combinatie met het behoud van de ruimtelijke kwaliteit, de basis. De kosten voor het beheer en onderhoud worden opgebracht door de gebruiker van de gronden en opstallen. Een gebruiker die niet per definitie de eigenaar hoeft te zijn. Een agrarische bedrijfsactiviteit die niet per definitie een volwaardig agrarisch bedrijf hoeft te zijn. Een goed beheer en onderhoud van opstallen en inrichting van percelen van Groot Kantwijk draagt ook op deze locatie bij aan het bereiken van de algemene beleidsdoelstelling voor behoud en versterking van het landelijk gebied als rustig, natuurlijk, (agrarisch)cultuurhistorisch en open (recreatie)landschap. In de visie voor deze locatie is dat mogelijk door een mate van flexibiliteit in de gebruiksmogelijkheden van de bestaande opstallen toe te staan. Gebruiksmogelijkheden die niet hinderlijk zijn voor de omgeving en die gekenmerkt worden door een lage verkeersaantrekkende werking.

Een proces

Met de aankoop, gedeeltelijke functiewijziging, gedeeltelijke renovatie, gedeeltelijke sloop van de locatie Bergseweg 28 t/m 32 is in het verleden een aanvang gemaakt met het verbeteren van de beeldkwaliteit op deze locatie. Dit wordt bestendigd met de

regels van het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord. Voor het behouden van de bestaande beeldkwaliteit is in het ontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord enerzijds een beperkende regeling opgenomen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan voor de bouwmogelijkheden en zijn anderzijds flexibiliteitsbepalingen opgenomen voor de gebruiksmogelijkheden.

grenslijn Groot Kantwijk
A: polo- / trainingsveld
B: woonhuis (B1) / kantoor, atelier, laboratorium (B2)
C: kantoor / atelier / opslag
D: bedrijfskantine / werkplaats / opslag / verblijfsruimten grooms
E: kippenschuur / opslag / verblijfsruimten grooms
F: stalling terreinmachines / stro- en hooiopslag
H: rundveestallen
K: bunker / theepaviljoen
M: paardenstallen
N: bunker
P: paardenstallen / verblijfsruimten grooms / clubhuis en kantoor poloclub
Q: Austin Healey Museum
R: vrachtwagens, stro- en hooiopslag
S: trafohuis
T: bedrijfswoning Bergseweg 32
U: woonhuis / bed & breakfast
V: kersenboomgaard / weiland
W: woonhuis Bergseweg 30
X: paardenstal / opslag
Y: bunker
Z: paddocks / parkeren evenementen

Bestaande gebouwen met mogelijke toekomstige gebruikssituatie Groot Kantwijk

3.3 Vertaling van visie in bestemmingsplan

3.3.1 Ontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord

Vanaf 13 november tot en met 24 december 2014 ligt het ontwerp-bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord voor zienswijzen ter inzage. Hierin zijn de volgende onderdelen van de Toekomstvisie voor Groot Kantwijk verwerkt:

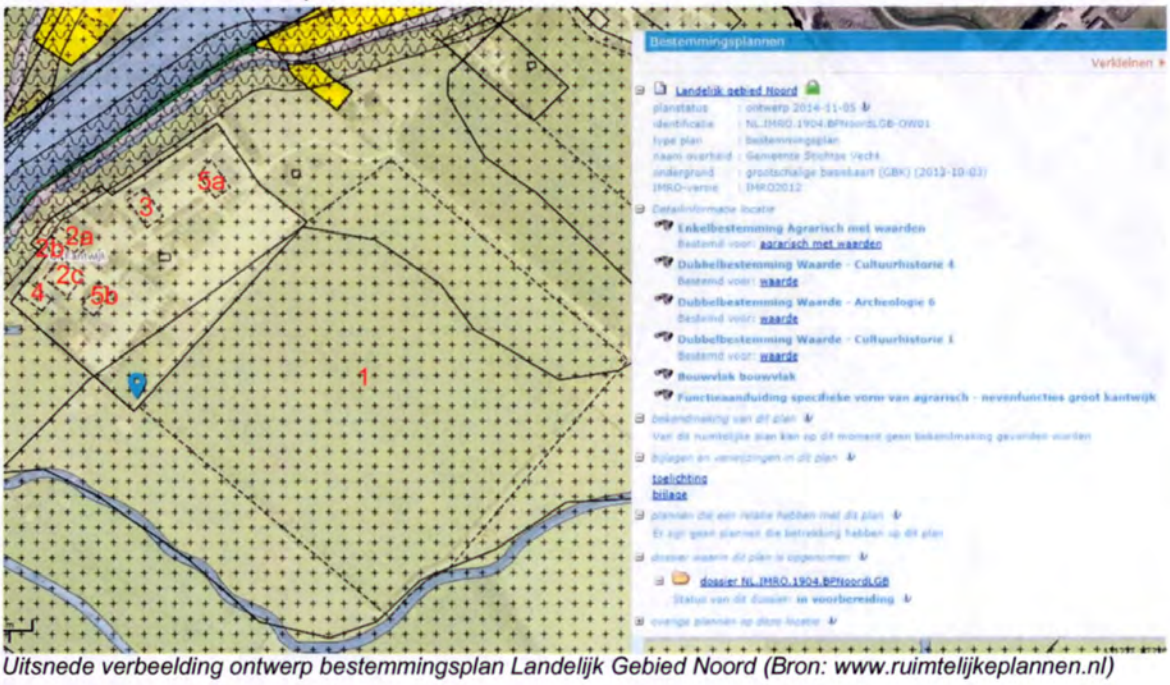
Ontwerp bestemmingsplan: Bebouwing – Beeldkwaliteit Groot Kantwijk
Voor het behouden van de bestaande beeldkwaliteit is in het ontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord een beperkende regeling opgenomen ten opzichte van

het geldende bestemmingsplan, namelijk dat de bebouwing die ten tijde van de tervisielegging aanwezig is, niet mag worden uitgebreid.

Ontwerp bestemmingsplan: Gebruik, Groot Kantwijk - Bergseweg 28, 30

In het ontwerp-bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord heeft de locatie Bergseweg 28 de bestemming Agrarisch met waarden gekregen en een 5-tal specifieke aanduidingen voor gebruik dat naast het gebruik voor grondgebonden veehouderij, tevens is toegestaan, namelijk:

1 'specifieke vorm van agrarisch – nevenfuncties Groot Kantwijk' voor de gronden waarop de evenementen, interne wedstrijden en trainen van paarden is toegestaan *(in rood genummerd 1)*;
2 'kantoor' voor 3 bestaande gebouwdelen *(in rood genummerd: 2a, 2b, 2c);*
3 'museum', voor 1 bestaand museum *(in rood genummerd: 3);*
4 'opslag', voor 1 gebouw *(in rood genummerd: 4);*
5 'specifieke vorm van wonen – tijdelijk verblijf' voor 2 gebouwdelen *(in rood genummerd: 5a en 5b).*



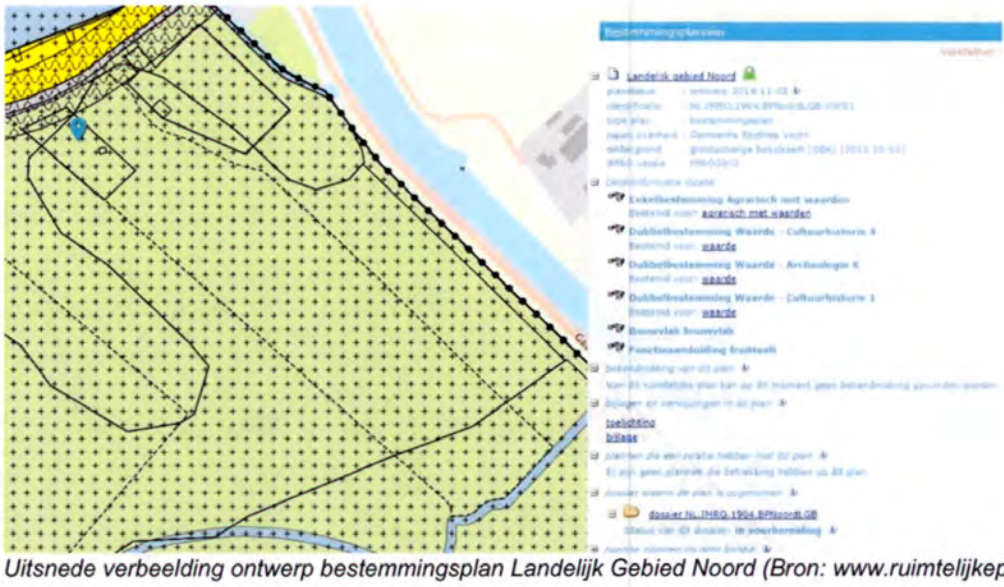
Uitsnede verbeelding ontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Er is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan, alsmede groene en blauwe diensten als nevenfunctie, verkoop van streekeigen producten als nevenfunctie en extensief recreatief medegebruik. Bebouwing die aanwezig is mag niet worden uitgebreid. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de 3 gebouwdelen met aanduiding 'kantoor', het gebouwdeel met de aanduiding 'museum' en het gebouw met de aanduiding 'opslag' te kunnen gebruiken ten behoeve van kleinschalige dienstverlening, zoals kantoren, cursusruimte, bezoekersruimte, vergaderruimte, atelier, museum en naar aard gelijk te stellen functies, mits:

- De publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties in verhouding staan tot de capaciteit van de betrokken wegen;
- Parkeren op eigen erf plaats vindt;
- Buitenopslag niet plaats vindt;
- Vormen van reclame landschappelijk worden ingepast.

De locatie Bergseweg 30 heeft een woonbestemming gekregen.

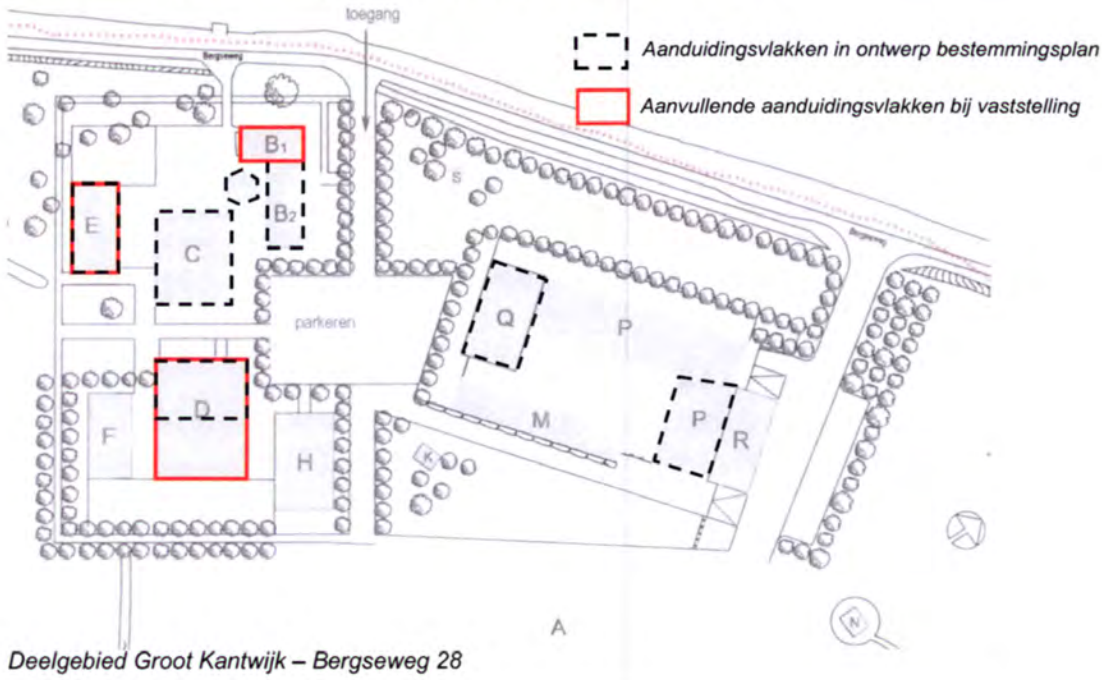
Ontwerp bestemmingsplan: Gebruik, Groot Kantwijk - Bergseweg 32a, 32
In het ontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord heeft de locatie Bergseweg 32a, 32 de bestemming Agrarisch met waarden gekregen en een specifieke aanduiding voor gebruik dat naast het gebruik voor grondgebonden veehouderij, tevens is **toegestaan, namelijk de aanduiding 'fruitteelt'. Er is maximaal 1 bedrijfswoning toege**staan, alsmede groene en blauwe diensten als nevenfunctie, verkoop van streekeigen producten als nevenfunctie en extensief recreatief medegebruik.



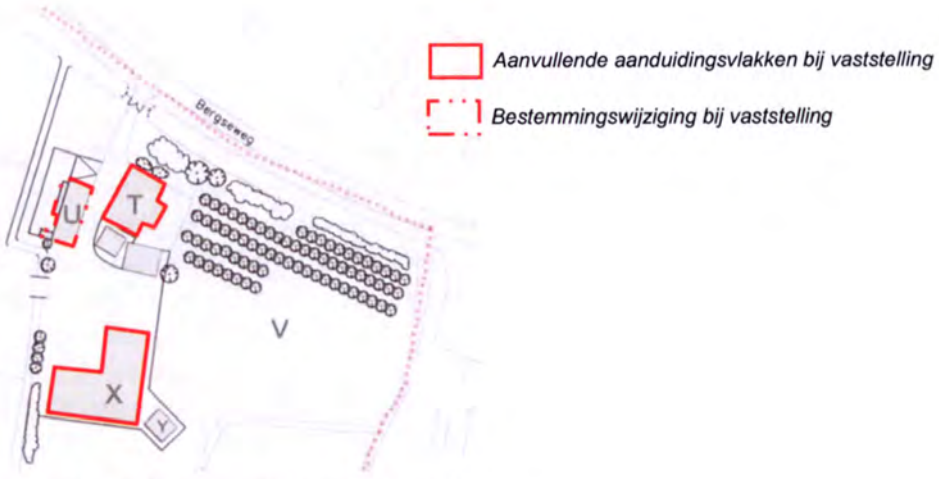
Uitsnede verbeelding ontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

3.3.2 *Aanvulling op regelingen ontwerp bestemmingsplan*

In het ontwerp bestemmingsplan is een flexibiliteitsregeling in de vorm van een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de gebouwdelen B2, de 'ongeletterde hooischuur', C en Q zoals weergegeven op navolgende afbeeldingen.



Deelgebied Groot Kantwijk – Bergseweg 28



Deelgebied Groot Kantwijk – Bergseweg 32a, 32

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing ziet toe op aanvulling van de regels van de afwijkingsbevoegdheid van het ontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord, in het vast te stellen bestemmingsplan, voor de volgende gebouwen en gebruiksmogelijkheden:

- B1: mogelijkheid om bestaande agrarische dienstwoning ook als plattelandswoning te gebruiken;
- D: mogelijkheid om bestaand agrarisch gebouw met verblijfsruimte voor grooms ook voor kleinschalige dienstverlening, zoals kantoren, cursusruimte, bezoekersruimte, vergaderruimte, atelier en naar aard gelijk te stellen functie te gebruiken;
- E: mogelijkheid om bestaande opslagruimte ook voor agrarische doeleinden en kleinschalige dienstverlening, zoals kantoren, cursusruimte, bezoekersruimte, vergaderruimte, atelier en naar aard gelijk te stellen functie te gebruiken (is reeds geregeld in het ontwerp bestemmingsplan) en aanvullend daarop, als slaapplaatsen voor de grooms van de polopaarden te gebruiken. Het totaal aantal slaapplaatsen op heel Groot Kantwijk bedraagt 9;
- T: mogelijkheid om bestaande dienstwoning ook als plattelandswoning te gebruiken;
- X: mogelijkheid om bestaand agrarisch gebouw ook voor kleinschalige dienstverlening, zoals kantoren, cursusruimte, bezoekersruimte, vergaderruimte, atelier en naar aard gelijk te stellen functie te gebruiken;
- U: wijziging van de agrarische bestemming in de bestemming Wonen.

3.3.3 Motivering

Het gemeentelijke en provinciale beleid voor het landelijk gebied ziet enerzijds toe op het behouden van het landelijk gebied voor agrarische doeleinden en anderzijds op het behoud van landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Bij beëindiging van agrarische activiteiten is de eerste beleidslijn niet meer navolgbaar en resteert het tweede beleidsaspect. De vraag doet zich dan voor in hoeverre een niet agrarische functie toelaatbaar wordt geacht vanuit de beleidswens voor behoud of versterking van de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorisch kwaliteiten. Het landschappelijke beeld wordt enerzijds gevormd door zichtbare elementen als bebouwing, groenelementen en watergangen. Anderzijds wordt het landschappelijke beeld

gevormd door de gebruikers ervan. Gebruikers zijn de bewoners, de agrarisch gerelateerde en niet-agrarisch gerelateerde ondernemers en recreanten.

Deze gebruikers hebben met elkaar gemeen dat zij zich in en door het gebied bewegen. Bedrijvigheid met een hoge verkeersaantrekkende werking hebben om die reden een andere invloed op het landelijke gebied dan bedrijvigheid met een lage verkeersaantrekkende werking. Het is een algemeen gedachtegoed dat het landelijk gebied zich onderscheidt van het stedelijk gebied door de laagdynamische functies en functies met een lage verkeersaantrekkende werking. Het hergebruik van een bestaande opstal door een bedrijfsmatige functie of als (plattelands)woning die gekenmerkt wordt door een bijzonder lage verkeersaantrekkende werking, geen geluidhinder, geen stankhinder, of andere hinder is voor de initiatiefnemers aanleiding voor het verzoek om voor de locatie Groot Kantwijk specifieke gebruiksregels op te nemen; gebruiksbepalingen die een beleidsmatig doel nastreven, namelijk behoud van het landschappelijke karakter zoals hiervoor beschreven in paragraaf 2.2.

4 Haalbaarheid van het project

4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of bestaande gebouwen voor kleinschalige dienstverlening, zoals kantoren, cursusruimte, bezoekersruimte, vergaderruimte, atelier en naar aard gelijk te stellen functie te gebruiken en/of plattelandswoningen gebruikt mogen worden. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. In dit hoofdstuk wordt getoetst aan beleid en haalbaarheidsaspecten.

4.2 Beleid

4.2.1 Inleiding

In navolgende paragrafen worden alle ruimtelijk relevante beleidsdocumenten samengevat weergegeven, waarna per overheidslaag (rijk, provincie, regio, gemeente) geconcludeerd wordt in hoeverre het beleid van de desbetreffende overheidslaag een belemmering is voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.2.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)
Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer vastgesteld en is op 13 maart 2012 in werking getreden.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig". Voor de drie

rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

1 Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
   - Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
   - Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
   - Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
   - Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
2 Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
   - Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
   - Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;
   - Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
3 Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
   - Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
   - Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
   - Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
   - Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
   - Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

   - Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke uni-

versele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Tevens treden regels ten aanzien van radarverstoringsgebieden op een nader te bepalen tijdstip in werking.

Op 28 augustus 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving worden opgenomen.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

In het Barro zijn geen regels opgenomen die van belang zijn voor het plangebied. Het gebied ligt wel in een gebied dat is aangeduid als Erfgoed van uitzonderlijke universele waarde, echter dit onderwerp wordt zoals aangegeven geregeld via provinciaal medebewind. Zie daarom verder de tekst onder de paragraaf provinciaal beleid.

De nabij gelegen Vecht is voorts aangewezen als onderdeel van de EHS. Het Rijk, de provincie en de gemeente zijn verantwoordelijk voor bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere waarden en kenmerken van de EHS. Het betreffen vooral bestaande natuurgebieden, landgoederen en natuurontwikkelingsgebieden, die in de omgeving van Vreeland zijn gelegen. Voor het projectgebied is van belang dat de Vecht is aangemerkt als ecologische verbindingszone.

Nota Belvedère

Door het rijk is veel aandacht besteed aan behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden van Nederland. In de Nota Belvedère is dit beleid vastgelegd. In deze nota wordt gepleit voor een respectvolle omgang met cultuurhistorische waarden. Verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van het aanwezige cul-

tuurhistorische erfgoed is hierbij het doel. Op basis van archeologische, historisch-(steden)bouwkundige en historisch geografische kenmerken is een kansenkaart voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland gemaakt. Hierbij zijn 70 Belvedèregebieden en 105-steden geselecteerd, waarbij zeldzaamheid, gaafheid en representativiteit selectiecriteria waren.

Het plangebied ligt in de Belvedèregebieden "Vecht- en plassengebied" en de "Nieuwe Hollandse Waterlinie". Het gebied is aangewezen vanwege het complex van landschapstypen, te weten:
- de Vecht met het meer besloten en parkachtige karakter van de oeverwallen;
- het weidse landschap van het veenweidegebied;
- de linie met haar forten en open schutsvelden.

Op de oeverwallen en stroomruggen langs de Vecht tonen veel zichtbare monumenten sporen van vroegere bewoning. Oude landgoederen en buitenplaatsen met grote parkbossen, tuinen en soms ook zogenaamde overtuinen. De overtuinen zijn voor de historische kern van Vreeland zeer kenmerkend. Na de eerste ontginningen won men turf, waardoor grote meren en smalle ontginningsassen ontstonden. Het uitgestrekte veenweidegebied heeft daardoor kenmerkende smalle en zeer langgerekte verkavelingen die haaks op de Vecht staan.

De Hollandse Waterlinie is ontworpen in samenhang met het landschap. Naast de fysieke aanwezigheid van historische vestigingsstructuren, forten en dijken zijn ook inundatiegebieden en schootsvelden, kenmerkend door eenheid en openheid, nog herkenbaar in het omliggende landschap van Vreeland.
De kernkwaliteiten voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie worden als volgt omschreven:
- "samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen";
- "groen en overwegend rustig karakter".

De 'Nieuwe Hollandse Waterlinie' is op de voorlopige lijst van Werelderfgoederen van UNESCO geplaatst. Het rijk verplicht zich hiermee het gebied te beschermen door middel van structuurvisies en bestemmingsplannen.

Met de Nota Belvedère pleiten de vier ministeries voor een respectvolle omgang met cultuurhistorische waarden binnen ruimtelijke ontwikkelingen. Niet door een veto uit te spreken over veranderingen, ook niet door het verleden te laten voor wat het is, maar door te zoeken naar wederzijds profijt. De strategie is 'behoud door ontwikkeling'. In deze nieuwe ontwikkelingsgerichte strategie vormt de cultuurhistorie het uitgangspunt voor ruimtelijke planvormingsprocessen. Het betreft een tweeledig doel: verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van het cultuurhistorische erfgoed. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient daarom bovenstaande strategie als overkoepelend uitgangspunt te worden genomen.

Linieperspectief Panorama Krayenhoff
Als vervolg op de Nota Belvedère is het principe 'behoud door ontwikkeling' in het linieperspectief Panorama Krayenhoff uitgewerkt voor het nationale project Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Linieperspectief is in december 2003 door het kabinet vastgesteld en in de vijf betrokken Colleges van Gedeputeerde Staten met instemming

behandeld waardoor het Linieperspectief geldt als leidraad voor de ontwikkeling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.
Het Linieperspectief zet in op twee strategieën voor de verwezenlijking, namelijk planologische doorwerking en actieve ontwikkeling. De planologische doorwerking bestaat uit bescherming van de waterlinie via de Monumentenwet en via de Wet ruimtelijke ordening in bestemmingsplannen. Voor de actieve ontwikkeling dienen uitvoeringsplannen per deelgebied (enveloppe) te worden ontwikkeld.

In het Panorama Krayenhoff zijn drie ambities voor 2020 geformuleerd. "Behoud door ontwikkeling" is het motto van het rijksbeleid voor de cultuurhistorie in relatie met andere beleidsvelden tot ruimtelijke ontwikkeling. Behoud van historische gebouwen en structuren waaraan een eigentijdse betekenis wordt toegekend, is een belangrijk deel van de toekomstgerichte ontwikkelingsstrategie. De ambities van de Nieuwe Hollandse Waterlinie staan in dat teken. De waterlinie heeft haar defensieve betekenis verloren, maar heeft nog wel betekenis als het gaat om de functie van het landschap als collectief geheugen, met de ontwikkeling van het westen van het land tot samenhangende deltametropool en als het gaat om een nieuwe benadering van waterbeheer.

Gestreefd wordt daarom naar de ontwikkeling van:
- nationale geheugensteun;
- megasingel door de deltametropool;
- schakel in de waterbeheersing.

Voor het herstel van de eenheid in de Waterlinie is een ontwikkelingsprogramma met drie niveaus voorgesteld:
- het eerste betreft projecten die gericht zijn op reconstructie, renovatie of transformatie van de hoofdverdedigingslijn als landschapslijn, van de forten als verblijfsplaatsen en landschapsecologische stepping stones, en van de waterstaatswerken als cruciale historische componenten;
- het tweede niveau betreft projecten die gericht zijn op het waarneembaar maken van de werking van de Waterlinie;
- het derde niveau betreft ondersteunende projecten in de sfeer van het toerisme en de woon- en werkgelegenheid.

Nieuwe Hollandse Waterlinie
Met het tekenen van de bestuursovereenkomst tussen de vijf betrokken ministeries en provincies is het startschot gegeven voor de provincies om gezamenlijk met de waterbeheerders en de gemeenten de Nieuwe Hollandse Waterlinie te ontwikkelen. Als vervolg van de Nota Belvedère is het principe "Behoud door ontwikkeling" uitgewerkt in het Linieperspectief Panorama Krayenhoff. Dit Linieperspectief vormt de leidraad voor de ontwikkeling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De planologische doorwerking van het Linieperspectief bestaat uit het opnemen van de bescherming van de Nieuwe Hollandse Waterlinie in bestemmingsplannen. Een nadere concretisering van wat er allemaal moet gebeuren met de Nieuwe Hollandse Waterlinie, staat omschreven in de notitie Ambities Vechtstreek-Zuid, gebiedsprogramma voor de projectenveloppe.

Ontwikkelingsprogramma
Per deelgebied wordt voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie een ontwikkelingsprogramma opgesteld in de vorm van een projectenveloppe. Vreeland valt in het deelge-

bied Vechtstreek-Zuid. Hierin worden ontwikkelingen opgenomen die voort moeten bouwen op de kenmerken die het gebied typeren. Door middel van opgestelde ambities voor het gebied kunnen projecten worden ontwikkeld die de waarden van het gebied versterken.

Ambities
In totaal zijn een viertal ambities voor het gebied Vechtstreek-Zuid opgenomen. Het gaat hierbij om de volgende ambities: behoud, veiligstelling en herstel van aanwezige waarden, vergroten beleefbaarheid van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, vergroten toegankelijkheid van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en vergroten van de maatschappelijke, ecologische en economische toekomstwaarde van het Nieuwe Hollandse Waterlinie-gebied. De ambities zijn breder dan de opgave uit het Panorama Krayenhoff. Deze ambities zijn:
- landschappelijke en recreatieve articulatie van de hoofdverdedigingslijn;
- het ontwikkelen van de forten als recreatieve en ecologische pleisterplaatsen;
- het realiseren van een ecologische en recreatieve verbinding langs de Vecht;
- het uitwerken van een verdichtingsopgave tussen Vecht en Amsterdam-Rijnkanaal;
- de ontwikkeling van het arrangement 'Ontdekkingstocht';
- onderzoeken van de haalbaarheid van Beschermd Gezicht 'Vecht'.

Voor het plangebied is indirect het realiseren van een ecologische en recreatieve verbinding langs de Vecht indirect van belang. Dit plan verzet zich daar niet tegen. Voorts is van aantasting van de kenmerken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie is geen sprake: het betreft immers een nieuwe invulling van bestaande bebouwing.

Conclusie Rijksbeleid
Het initiatief betreft alleen de mogelijkheid tot functieverandering van bestaande gebouwen en geen toevoeging of uitbreiding van (nieuwe) gebouwen. Het initiatief is daarmee van dien aard dat het niet strijdig is met het Rijksbeleid. De kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie worden niet aangetast door een bestaand gebouw te gebruiken voor een activiteit die niet hinderlijk is voor de omgeving en die het landschapsbeeld niet aantast. Nationale belangen worden niet geschaad. Het Rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering voor het project.

4.2.3 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (2013)
In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft de provincie het ruimtelijke beleid voor de periode tot 2028. In de visie staan de doelstellingen die van provinciaal belang zijn en welk beleid daarbij hoort. Ook wordt aangegeven hoe het beleid wordt uitgevoerd. Deels wordt dit gedaan door de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) gelijktijdig met de PRS op te stellen.

In de structuurvisie wordt specifiek aandacht gegeven aan het landelijk gebied. Ontwikkeling van de kwaliteit van het landelijk gebied is noodzakelijk omdat deze bijdraagt aan het vestigingsmilieu. De behoefte aan een aantrekkelijk landelijk gebied wordt versterkt door de vraag naar een tegenhanger voor de grote binnenstedelijke opgave. De aantrekkelijkheid van het landschap wordt in belangrijke mate bepaald door de kernkwaliteiten. De door de provincie voorgestane ontwikkeling richt zich op behoud en versterking van de kernkwaliteiten.

Voor de ontwikkeling van een economisch vitale landbouw biedt de provincie ruimte, ook vanwege de rol die de landbouw heeft bij het in stand kunnen houden van het aantrekkelijke agrarische cultuurlandschap. De landbouw is nog steeds de belangrijkste drager van het landelijk gebied. Goede productieomstandigheden en innovatiekracht geven de landbouw het noodzakelijke blijvend economisch perspectief. Ook professionalisering van de landbouwverbreding, zoals door zorg-, en recreatief en toeristisch aanbod, natuurbeheer, het leveren van streekproducten en de productie van duurzame energie (w.o. het benutten van reststromen en productie van groene grondstoffen) dragen bij aan dit perspectief.

Het projectgebied ligt op een stroomrug langs de Vecht. De stroomruggen langs de Vecht, Kromme en Leidsche Rijn en Hollandsche IJssel zijn van oudsher de hoger gelegen gebieden in vaak venige landschappen. De koers van de provincie richt zich op behoud en versterking van de herkenbaarheid van de stroomruggen. Langs de Vecht is behoud en versterking van de (beleving van) de cultuurhistorische waardevolle buitenplaatsen ook onderdeel van de koers.

Daarnaast ligt het projectgebied in het Landschap Groene Hart. Voor dit gebied is in de structuurvisie het volgende beleid opgenomen. Voor het landschap Groene Hart worden de volgende kernkwaliteiten behouden en versterkt;
1. Openheid
2. (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.)
3. Landschappelijke diversiteit
4. 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 en 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. De provincie vraagt dus zorgvuldig om te gaan met de open, lege ruimte en de dynamiek te concentreren in de 'zones'. Het projectgebied ligt in een dergelijke zone.

De provincie voert een terughoudend beleid ten aanzien van nieuwe stedelijke functies in het buitengebied. Daar waar nieuwe stedelijke functies kunnen bijdragen aan de provinciale belangen in het landelijk gebied, biedt de provincie speelruimte via het kwaliteitsinstrumentarium. Zo mogelijk wordt geprobeerd, op gebiedsniveau en in samenspraak met de gemeente kwaliteitsverbetering te stimuleren. Hier heeft de provincie de volgende redenen voor:
- De schaalvergroting in de landbouw gaat door. Dat maakt het noodzakelijk om nieuwe, passende functies mogelijk te maken voor vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen.
- Nabij de stads- en dorpsranden is ruimte nodig voor stedelijke functies die in de kern moeilijk kunnen worden ondergebracht.

- Buiten die bebouwingsconcentraties en de stadsrandzones zijn nieuwe stedelijke functies doorgaans alleen mogelijk, indien daar een aantoonbare "groene" prestatie tegenover staat. Deze prestatie kan het realiseren van natuur zijn, maar kan bijvoorbeeld ook een bijdrage zijn aan verdrogingsbestrijding, aan groenblauwe of recreatieve dooradering van het landschap of aan de agrarische structuur.

Provinciale Verordening Ruimte (2013)

Doel van de provinciale verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De regels van de verordening richten zich primair tot gemeenteraden, verantwoordelijk voor het vaststellen van bestemmingsplannen. De regels van de verordening hebben betrekking op nieuwe planologische besluiten. Dit betekent dat vigerende bestemmingsplannen buiten de werking van de verordening vallen. In de verordening wordt onderscheid gemaakt in een 11-tal kaarten. Elke kaart vertegenwoordigt een bepaald thema dat van toepassing is voor bepaalde gebieden in de provincie en waaraan regels zijn verbonden die doorwerken op ruimtelijke besluiten; de thema's zijn dus geometrisch ontsloten.

Algemeen geldende artikelen landelijk gebied

Voorliggend initiatief betreft nieuwe planologisch-juridische mogelijkheden voor het gebruik van bestaande gebouwen in het landelijk gebied. Voor de bestaande gebouwen in het landelijk gebied gelden onder meer de volgende algemeen geldende artikelen:

- Artikel 4.3 Woningen landelijk gebied: In de bepalingen van dit artikel is onder meer bepaald dat een ruimtelijk plan regels bevat die voorzien in een maximale inhoudsmaat van een bestaande woning onder de voorwaarde dat de woning landschappelijk goed inpasbaar is. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarde is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing indien het nieuwe ruimtelijk plan een substantieel grotere inhoudsmaat ten opzichte van het vigerende ruimtelijk plan mogelijk maakt. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing. Verwezen wordt naar hoofdstuk paragraaf 3.2 en de daarmee samenhangende inventarisatie van cultuurhistorie en landschap in hoofdstuk 2 .
- Artikel 4.13 Agrarische bedrijven: In bepalingen van dit artikel is onder meer van belang dat nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven tot de mogelijkheden behoort, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:
  a. de oppervlakte aan bedrijfsbebouwingen wordt niet vergroot;
  b. erfinrichting en bedrijfsbebouwing zijn landschappelijk goed inpasbaar;
  c. omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.
  Indien voorzien wordt in de mogelijkheid van nevenactiviteiten in een omvang van meer dan 300 m2, dan bevat de toelichting daarvoor een ruimtelijke onderbouwing. Verwezen wordt naar hoofdstuk paragraaf 3.2 en de daarmee samenhangende inventarisatie van cultuurhistorie en landschap in hoofdstuk 2.

Specifieke uitgangspunten / bepalingen PRV voor voorliggend initiatief

Relevant voor dit initiatief is voorts vooral dat de locatie in gebieden ligt die op de kaarten van de provinciale verordening zijn aangeduid als:

- Cultuurhistorische Hoofdstructuur, meer specifiek als Historische buitenplaatszone en Militair erfgoed;
- Het Landelijk Gebied,

- Landschap, te weten Groene Hart en Nieuwe Hollandse Waterlinie.

In de Verordening is bepaald dat in historische buitenplaatszones de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone wordt behouden en versterkt en dat de cultuurhistorische waarde van het militaire erfgoed wordt behouden en versterkt.

In het Landelijk gebied bevat een ruimtelijk plan geen bestemmingen en regels die verstedelijking toestaan, tenzij de ruimtelijke ontwikkelingen betrekking hebben op en in overeenstemming zijn met de volgende artikelen:
artikel 2.10 Cultuurhistorische hoofdstructuur,
artikel 3.2 Toekomstige woonlocatie,
artikel 3.4 Toekomstig bedrijventerrein,
artikel 4.1 Eiland van Schalkwijk,
artikel 4.4 Bebouwingsenclaves en –linten,
artikel 4.5 Woonschepen,
artikel 4.6 Bestaande niet-agrarische bedrijven,
artikel 4.7 Algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing,
artikel 4.8 Kernrandzone,
artikel 4.11 Ecologische hoofdstructuur,
artikel 4.12 Groene contour,
artikel 4.16 Recreatiezone,
artikel 4.17 Bovenlokaal recreatieterrein, en plaatsvinden in de daartoe aangewezen gebieden.

Voorts kan een ruimtelijk plan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat in bebouwingsenclaves of bebouwingslinten verstedelijking plaatsvindt, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
a. verstedelijking resulteert in verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
b. bebouwing vindt niet plaats buiten de bestaande bebouwingsenclaves of bebouwingslinten;
c. belangen van bestaande omringende functies worden niet onevenredig aangetast.

Voor kwaliteitsverhoging bestaan verschillende mogelijkheden. Binnen bestaande bouwkavels kan worden gedacht aan herstel van waardevolle bebouwing, afbraak van storende bebouwing, sanering van storende functies in samenhang met vestiging van gewenste functies. De grootte en verschijningsvorm van de nieuwbouw moet passen binnen het omringende landschap en de bestaande bebouwing. Cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig aangetast en de inhoud van de woning moet aansluiten bij de omliggende bebouwing.

Een ruimtelijk plan binnen een waardevol Landschap bevat voorts bestemmingen en regels ter bescherming en versterking van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten.

Conclusie provinciaal beleid
Hoewel dit projectgebied in een gevoelig gebied ligt, waar sprake is van tal van cultuurhistorische en natuurwaarden, geldt voor dit specifieke initiatief een genuanceerde benadering. Onderhavig initiatief ziet toe op de mogelijkheid van nieuwe invullingen van reeds bestaande gebouwen. Deze invulling draagt zodoende bij aan de instandhouding van de vitaliteit van het landelijk gebied. Voorts worden cultuurhistorische- en

landschappelijke waarden niet aangetast en worden de belangen van derden niet belemmerd (zie hiervoor ook paragraaf 4.3 t/m 4.7). Het initiatief zal dat landschappelijke karakter niet verstoren, maar zelfs versterken. Boerenerven van gestopte agrariërs, willen in de praktijk nog wel eens verrommelen als gevolg van allerhande nevenactiviteiten als opslag (caravans, containers) en bouw gerelateerde nijverheid (werkplaatsen, stalling van materieel). Het initiatief heeft daarentegen juist baat bij een net erf, nette en landelijke uitstraling. De kans op verrommeling is bij dergelijke initiatieven kleiner dan bij het toestaan van allerhande agrarische nevenactiviteiten. De beleidsmatige doelstelling om het landelijk gebied te behouden zoals het nu is, heeft dan ook baat bij het initiatief zoals voor Groot Kantwijk in het verleden is opgestart door gedeeltelijke sloop, renovatie en herbouw van gebouwen op landschappelijk gezien (doorkijk), meer passende locaties.

Ten aanzien van de Verordening Ruimte wordt opgemerkt dat het verbod op verstedelijking in het landelijk gebied, vooral betrekking heeft op nieuwe gebouwen en uitbreiding van bestaande gebouwen. Daar is in dit geval geen sprake van. Verder worden de wezenskenmerken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie ter plaatse niet aangetast: er gaat geen openheid verloren noch wordt de zichtbaarheid van het militaire stelsel aangetast. Ter plaatse is ook geen sprake van een historische buitenplaats. Het plan ligt verder in een verstedelijkt lint, de Bergseweg. Dit lint wordt onderbroken door fraaie doorzichten op het achterliggende open veenweidelandschap. Deze cruciale waarde dient in stand te blijven. Echter, met dit initiatief wordt aan reeds bestaande bebouwing een nieuwe functie gegeven. Er is daardoor geen sprake van aantasting van cultuur- en-/of landschappelijke waarden. Ook worden er geen belangen van omringende functies belemmerd (zoals agrarische bedrijven). Er is geen onevenredige toename van gemotoriseerd verkeer.

Meer specifiek geldt voor het gebiedsdeel Groot Kantwijk - Bergseweg 32a, 32 dat het gelegen is in een gebiedje dat zich kenmerkt door een voor het landelijk gebied hoge bebouwingsdichtheid (circa 14 percelen op een oppervlakte van circa 4,5 ha, voornamelijk woningen). De reden hiervoor is gelegen in het strategische karakter van de plek: hier komen het Hilversums Kanaal en de Vecht samen. Beide waterlopen hadden voor het economisch vervoer te water, in het verleden grote betekenis, met name de Vecht. Thans is er vooral sprake van pleziervaart. Dit effect wordt versterkt door de aanwezige schutsluis. Bovendien had de plek militaire betekenis. De aanwezige schutsluis 't Hemeltje maakte in het verleden deel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie: de sluis kan water uit het Hilversums Kanaal inlaten om o.a. de Horstermeerpolder te laten onderlopen.
Er is gelet hierop sprake van een bebouwingsenclave als bedoeld in de Provinciale Verordening. Enige verstedelijking is hier dus mogelijk, onder voornoemde voorwaarden:

- Reeds geconstateerd is dat de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast (zie eerste alinea onder 'conclusie provinciaal beleid' met verwijzing naar paragraaf 4.3 t/m 4.7).
- Bebouwing vindt niet plaats buiten de enclave;
- De ruimtelijke kwaliteit van het gebied neemt toe als gevolg van het in het verleden reeds opgestarte initiatief voor Groot Kantwijk (verwezen wordt naar hoofdstuk 3).

Uit vorenstaande wordt geconcludeerd dat het initiatief niet in strijd is met de provinciale verordening.

4.2.4 *Regionaal beleid*

Gebiedsvisie Vechtstreek

De Vechtstreek is een gebied van hoge kwaliteit. Denk aan de buitenplaatsen, vergezichten, monumentale boerderijen, parken, dorpen, natuurgebieden, oude industrie, forten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam. Het is een gebied waar van alles gebeurt. Maar ook een gebied onder druk: rijkswegen, spoorlijnen, Amsterdam-Rijnkanaal, de landbouw die het hoofd boven water wil houden, steden die willen uitbreiden, dorpen die willen groeien en een stedelijke bevolking die hier graag komt om in alle rust te recreëren. Daarnaast vinden er in het gebied allerlei nieuwe ontwikkelingen plaats, zoals de dorpsuitbreidingen, realisatie van de Groene Ruggengraat en de verbreding van de rijkswegen A1 en A2; ontwikkelingen die hun invloed hebben op het gebied. De opgaven waar de Vechtstreek voor staat zijn divers en complex en kunnen vaak alleen worden opgelost in regionaal verband. Op initiatief van de provincie Utrecht hebben betrokken overheden zich verenigd in een stuurgroep voor de gebiedsvisie Vechtstreek.

Doel van de gebiedsvisie Vechtstreek

Het doel van de gebiedsvisie Vechtstreek is een overkoepelende, integrale visie op de kwaliteit van de Vechtstreek, die lopende initiatieven in de Vechtstreek bundelt. Hiermee ontstaat een gemeenschappelijk en integraal kader waarbinnen alle partijen in het gebied hun activiteiten kunnen gaan uitvoeren. Het traject leidt tot een gebiedsvisie, inclusief een uitvoeringsprogramma. De gebiedsvisie wordt opgesteld voor een termijn van zeven jaar (2014). Ook wordt voor de periode daarna een doorkijk gegeven.

Ambitiedocument en gebiedsvisie

De voorbereidingen hebben dus geleid tot het opstellen van het ambitiedocument 'Land van Heren en Boeren' voor de Vechtstreek. Hierin staat vermeld naar welke ambities voor de Vechtstreek gestreefd zullen worden. Op de volgende onderwerpen zijn ambities bepaald:

- ruimtelijke kwaliteit (inclusief natuur en cultuurhistorie);
- recreatie;
- economie;
- verkeer en vervoer;
- bekendheid;
- handhaving.

Het ambitiedocument wordt verder uitgewerkt in een gebiedsvisie met een uitvoeringsprogramma. In het uitvoeringsprogramma worden de hierboven genoemde onderwerpen concreet genoemd. Het behoud en de eventuele ontwikkeling van de ecologische waarden van de Vecht zijn hiervan voorbeelden.

Conclusie regionaal beleid

Flexibiliteit in gebruik van bestaande gebouwen waarvan de activiteit geen hinder veroorzaakt in de omgeving en het landschapsbeeld niet verandert, is niet in strijd met de ambities uit de gebiedsvisie.

4.2.5 *Gemeentelijk beleid*

Landschapsontwikkelingsplan Breukelen - Loenen
In het kader van de actualisatie van de landschapsonderhoudsplannen hebben de gemeenten Breukelen en Loenen besloten om gezamenlijk een landschapsontwikkelingsplan te ontwikkelen. Het landschapsontwikkelingsplan is van februari 2008, heeft betrekking op het buitengebied en is opgesteld voor de komende 10 tot 15 jaar. Daarnaast worden voor nieuwe ontwikkelingen landschappelijke randvoorwaarden aangegeven. Na een inventarisatie en analyse van de landschapskwaliteiten worden het beleid en de ontwikkelingen beschreven om uiteindelijk te eindigen in een conclusie. In de conclusie komen de ontwikkelingsrichtingen naar voren. Voor de omgeving van Vreeland betreft dit het ontwikkelen van landgoederen en buitenplaatsen langs de Vecht, faunapassages bij de provinciale weg en het behouden van zichtrelaties oost-west.

Conclusie
Gezien het feit dat het project geen nieuwbouw of aanpassing van de ruimtelijke omgeving behelst, heeft het landschapsontwikkelingsplan geen directe consequenties voor het project. Het beleid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project.

Beeldkwaliteitsplan Landelijk Gebied Breukelen - Loenen
Doelstelling van het beeldkwaliteitplan voor het totale buitengebied van Loenen en Breukelen 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 karakteristieken van het buitengebied. Beeldkwaliteit wordt beschouwd als een belangrijk aspect van de leefomgeving. Inzicht in de bestaande kwaliteiten vormt enerzijds het uitgangspunt voor behoud en versterking van de karakteristieke kwaliteiten, anderzijds is hierop het ontwikkelingskader voor nieuwe ontwikkeling in het buitengebied gebaseerd. Ook kleinschalige natuurontwikkelingen maken hier deel van uit.
Het beeldkwaliteitplan sluit aan op het Landschapsontwikkelingsplan Breukelen-Loenen. Het landschapsontwikkelingsplan geeft een visie op de functies, de bestaande landschapskarakteristiek en de gewenste landschapsontwikkeling van de verschillende deelgebieden. Het beeldkwaliteitplan gaat in op de samenhangende beeldkwaliteit van bepaalde structuren en op het lagere schaalniveau van daarbinnen gelegen erven, bebouwing en kleinschalige landschapselementen, zoals beplantingen en water.

Conclusie gemeentelijk beleid
Het beeldkwaliteitplan sluit aan op de welstandsnota maar gaat veel uitgebreider in op het buitengebied. Het plan vormt daardoor een toevoeging op de welstandsnota. Omdat er geen sprake is van nieuwe bebouwing kan gesteld worden dat het hergebruik van een bestaand gebouw door een activiteit die geen hinder oplevert, past binnen het beeldkwaliteitplan.

4.3 Milieu

4.3.1 Milieuzonering

Algemeen

Bij milieuzonering gaat het om afstanden die bij voorkeur in acht genomen moeten worden rondom milieubelastende functies zoals bedrijven. Het gaat hierbij om milieuaspecten als geur, stof, geluid en gevaar die een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies zoals woningen. In het kader van ruimtelijke ordening geeft de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2007) indicatieve afstanden om een voldoende ruimtelijke scheiding te bewerkstelligen tussen belastende en gevoelige functies.

Plattelandswoningen

Op 1 januari 2013 is de wet Wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele andere wetten om de planologische status van gronden en opstallen bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming alsmede om de positie van agrarische bedrijfswoningen aan te passen (plattelandswoningen), in de volksmond Wet Plattelandswoningen in werking getreden. Deze wet bevat twee onderdelen.

1 Een regeling dat niet langer het feitelijk gebruik bepalend wordt voor de bescherming die een gebouw of functie geniet tegen negatieve milieueffecten, maar het planologische regime wordt bepalend daarvoor. Er is een algemene wettelijke regeling getroffen, dat de planologische status - bijv. agrarische bestemming - van gronden en opstallen, zoals voormalige agrarische bedrijfswoningen, bepalend is voor de mate van milieubescherming ten opzichte van omliggende bedrijven en niet meer het feitelijk gebruik als bijv. burgerbewoning. Deze woningen hebben dus een lager beschermingsniveau tegen milieugevolgen van het bijbehorende of omliggende bedrijven. Deze regeling geldt van rechtswege.
2 Een regeling voor (voormalige) agrarische bedrijfswoningen die (tevens) door derden mogen worden bewoond; de zogenaamde plattelandswoningen. De gemeente wordt de mogelijkheid gegeven om (voormalige) bedrijfswoningen op het agrarische perceel te laten bewonen door derden (burgerbewoning) zonder dat dit tot milieubeperkingen leidt voor het bijbehorende, c.q. achterblijvende agrarische bedrijf (de zgn. plattelandswoning). Dit vergt een gemeentelijk besluit.

De Wet Plattelandswoningen regelt ten aanzien van de milieuaspecten die in deze regeling zijn meegenomen (geur, fijn stof en geluid) een lager beschermingsniveau bij burgerbewoning ten opzichte van het bijbehorende agrarisch bedrijf door uit te gaan van de planologische status c.q. de agrarische bestemming van de woning bij toepassing van de milieuwetgeving en niet meer van het feitelijk gebruik als burgerwoning. Met de invoering van de Wet Plattelandswoningen is een milieuafweging gemaakt en is bepaald dat de milieugevolgen van het bijbehorende c.q. achterblijvende agrarische bedrijf aanvaardbaar moeten worden voor de bewoners van de voormalige agrarische bedrijfswoning.

Het projectgebied

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1 Past de nieuwe functie in de omgeving?
2 Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Het initiatief is op te delen in een drietal te onderscheiden nieuwe functiemogelijkheden, namelijk:

1 Plattelandswoning (Bergseweg 28 en Bergseweg 32);
2 Burgerwoning (Bergseweg 32a);
3 Kleinschalige dienstverlening, zoals kantoren, cursusruimte, bezoekersruimte, vergaderruimte, atelier en naar aard gelijk te stellen functie te gebruiken.

Situatie projectgebied

- Plattelandswoningen: de functie van plattelandswoning is wat functie betreft een in milieu-planologisch opzicht passende functie in het landelijk gebied. Een plattelandswoning is een hindergevoelige functie waarvoor geldt dat de milieuplanologisch regels voor wat betreft hinder van het agrarische bedrijf op het perceel waarop de woning ligt, niet aan de orde zijn. Wel geldt dat gekeken moet worden naar naburige percelen. Wat dat betreft geldt dat het naburige agrarische bedrijf (toegestaan is grondgebonden veehouderij) aan de Bergseweg 34-36 op circa 90 m van de voorgestane plattelandswoning Bergseweg 32 ligt. Volgens de VNG-publicatie geldt voor een veehouderij voor runderen een indicatief aan te houden afstand van 100 m voor het aspect geur. De plattelandswoning ligt hierbinnen. In navolgende paragraaf 4.3.2 wordt hier nader op ingegaan. Voor de voorgestane plattelandswoning Bergseweg 28 geldt dat er binnen 100 m geen agrarische bedrijven aanwezig zijn, anders dan het agrarische bedrijf waarvan de plattelandswoning onderdeel is van het agrarisch bouwperceel.
- Brugerwoning: De beoogde burgerwoning Bergseweg 32 ligt binnen een afstand van 100 m van agrarische bouwvlakken, namelijk van het agrarisch bouwvlak van Bergseweg 34-36 en van Bergsweg 32. Volgens de VNG-publicatie geldt voor een veehouderij voor runderen een indicatief aan te houden afstand van 100 m voor het aspect geur. De beoogde burgerwoning Bergseweg 32a ligt hierbinnen. In navolgende paragraaf 4.3.2 wordt hier nader op ingegaan.
- Voor de kleinschalige bedrijvigheid geldt dat het om activiteiten gaat die in de VNG-publicatie een indicatieve richtafstand hebben van 10 meter tot hindergevoelige functies. Op een afstand van 10 meter liggen er geen hindergevoelige functies van de bestaande gebouwen waarvoor flexibiliteit in de gebruiksmogelijkheden wordt voorgestaan. Dit betekent dat de beoogde kleinschalige bedrijfsmatige functies geen belemmering vormen voor eventueel in de omgeving aanwezig zijnde woningen. Omgekeerd geldt dat de voorgestane kleinschalige bedrijvigheid geen hindergevoelige functies zijn in de zin van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Een beoordeling van hinderaspecten van omliggende functies, is dan ook, in beginsel niet noodzakelijk. Vanuit de bestaande wet- en regelgeving voor agrarische bedrijvigheid, verdient het aspect geur echter een nadere beschouwing. Hiervoor wordt verwezen naar navolgende paragraaf 4.3.2.

Conclusie

Verwezen wordt naar de conclusie van paragraaf 4.3.2.

4.3.2 *Geur*

Wettelijk kader

Vanaf 1 januari 2013 vallen veel veehouderijen onder het Activiteitenbesluit. De eisen uit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) zijn opgenomen in de artikelen 3.115 tot en met 3.121 van het Activiteitenbesluit. Artikel 3.121 bevat een verwijzing naar de Regeling geurhinder een veehouderij voor de berekening van de geuremissie en het meten van afstanden. Voor dieren met een geuremissiefactor zijn de normen opgenomen in artikel 3.115 en de minimumafstanden in artikel 3.116. De minimumafstanden bij dieren zonder een geuremissiefactor staan in artikel 3.117. Als een gemeentelijke geurverordening is vastgesteld, gelden de eisen uit artikel 3.118 in plaats van de eisen in artikel 3.115 tot en met 3.117. Tenslotte zijn in artikel 3.119 de minimumafstanden tussen de gevel van een geurgevoelig object en de gevel van een dierenverblijf opgenomen. Het referentiekader om te bepalen ten opzichte van welke bedrijfssituatie sprake is van uitbreidingen of wijzigingen is opgenomen in artikel 6.24s.

Het Activiteitenbesluit is net als eerder de Wgv, primair een regeling voor veehouderijen. Immers, geregeld wordt op welke wijze het bevoegd gezag de geurhinder op gevoelige functies moet beoordelen vanwege dierenverblijven indien daartoe een aanvraag milieuvergunning/melding wordt gedaan. Indirect had de Wgv en thans het Activiteitenbesluit ook invloed op het realiseren van nieuwe geurgevoelige functies. Vanuit een goede ruimtelijke ordening moet immers bezien worden of ter plaatse van de nieuwe functie een acceptabel woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (vanwege geur). Dit wordt/werd ook wel de omgekeerde werking van de Wgv genoemd.
Uit jurisprudentie volgt onder de oude stank wet- en regelgeving dat bouwen binnen een geurcontour (stankcirkel) van een bedrijf niet mogelijk is. De reden hiervoor is dat in beginsel geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen een geurcontour van een veehouderij. Er is geen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wanneer een ruimtelijk plan vestiging mogelijk maakt van voor geurhinder gevoelige objecten binnen de afstanden die bij vergunningverlening op grond van de milieuwetgeving ten opzichte van veehouderijen moeten worden aangehouden.

Voor de definitie van het geurgevoelig object verwijst het Activiteitenbesluit in artikel 1.1 naar artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij. In de Wet geurhinder en veehouderij is een geurgevoelig object gedefinieerd als:
'gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt'.

Besluit Landbouwbeheer

Het Besluit Landbouwbeheer is onder het Activiteitenbesluit komen te vallen. Andere agrarische bedrijven, anders dan de veehouderij, vallen hier onder. Voor het Besluit en dus het activiteitenbesluit geldt eigenlijk hetzelfde als de Wgv: de omgekeerde werking van dit Besluit is relevant voor het initiatief. Het Besluit –en dus het activiteitenbesluit- gaf immers aan voor bedrijven die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit vallen aan welke afstanden tot geurgevoelige objecten ze moeten voldoen. Deze objecten zijn overeenkomstig de stankregelgeving (en dus niet overeenkomstig de Wet geurhinder en veehouderij) onderverdeeld in vijf object categorieën.

Voor alle landbouwinrichtingen, die zijn opgericht na het tijdstip van inwerkingtreding van dit Besluit, is het een voorwaarde om onder het Besluit te vallen dat wordt voldaan aan een minimumafstand van:
- 50 meter tot een geurgevoelig object categorie I of II;
- 25 meter tot een geurgevoelig object categorie III, IV of V.

Beoordeling, motivatie en conclusie
- De plattelandswoning Bergseweg 32 betreft een bestaand gebouw op een locatie waar in de nabijheid ook agrarische activiteiten plaatsvinden. Bepalend voor de vraag of de plattelandswoning geen belemmering is voor de bedrijfsvoering is de afstand tussen de locatie en het nabijgelegen agrarisch bedrijf. De afstand is circa 90 meter. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij geldt voor buitenstedelijk gebied een minimale afstand van 50 meter. Deze afstand is overgenomen in het Activiteitenbesluit. Ten overvloede wordt vermeld dat ingevolge de geurverordening van de voormalige gemeente Loenen de afstand is gehalveerd, namelijk tot 25 meter.
- De beoogde woning Bergseweg 32a ligt op meer dan 25 m van nabij gelegen toegestane agrarische bedrijvigheid. Daarmee wordt voldaan aan de minimaal aan te houden afstand zoals bepaald in de geurverordening van de voormalige gemeente Loenen. Het aspect geur vormt daarmee geen belemmering voor het wijzigen van de bestemming van het huidige gebouw Bergseweg 32a in een woonbestemming;
- Bezoekers en medewerkers van de voorgestane kleinschalige bedrijvigheid: Bepalend voor de vraag of de kleinschalige bedrijfsruimten geen belemmering zijn voor de bedrijfsvoering is de afstand tussen de locatie en naburige agrarische bedrijfspercelen. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij geldt voor buitenstedelijk gebied een minimale afstand van 50 meter. Deze afstand is overgenomen in het Activiteitenbesluit. Ingevolge de geurverordening van de voormalige gemeente Loenen is de afstand gehalveerd, namelijk tot 25 meter. Bezoek van de voorgestane kleinschalige bedrijfsactiviteitenruimten wordt niet aangemerkt als permanent verblijf. Het Activiteitenbesluit / Wet geurhinder veehouderij is niet van toepassing op de bezoekers. Voor bedrijfsvoering geldt wel dat er medewerker(s) aanwezig kunnen zijn. De afstand van de panden met een afwijkingsbevoegdheid tot agrarische gebouwen bedraagt meer dan 25 m. Het aspect geur vormt daarmee geen belemmering voor de afwijkingsbevoegdheid.

Bedrijven die vielen onder de werkingssfeer Besluit Landbouwbeheer en dus thans onder het Activiteitenbesluit zijn in de nabijheid van het projectgebied niet aanwezig. De afstand tot de meest nabij gelegen veehouderij is voldoende om een acceptabel woon- en leefklimaat wat betreft geur te garanderen. Andere relevante bedrijven zijn in de omgeving niet aanwezig. Het aspect geur vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.3.3 Geluid

Algemeen
De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor) wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeurgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeurgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Indien nieuwe geluidsgevoelige

functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s).

Het projectgebied

Het initiatief is op te delen in een tweetal te onderscheiden nieuwe functiemogelijkheden, namelijk:

1 Plattelandswoning (Bergseweg 28 en Bergseweg 32);
2 Burgerwoning (Bergseweg 32a)
3 Kleinschalige dienstverlening, zoals kantoren, cursusruimte, bezoekersruimte, vergaderruimte, atelier en naar aard gelijk te stellen functie te gebruiken.

De voorgestane plattelandswoningen zijn een bestaande woonfunctie en geen nieuwe geluidgevoelige functie. Op grond van de Wet geluidhinder is dan geen akoestisch onderzoek nodig. Dit geldt ook voor de voorgestane kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Deze functie betreft geen geluidgevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder. Een beoordeling van de geluidshinder op deze objecten hoeft niet te worden uitgevoerd. Voor de beoogde burgerwoning Bergseweg 32a geldt dat de verkeersintensiteit en rijsnelheid op de Bergseweg dermate laag is, dat het aannemelijk is te veronderstellen dat de voorkeurgrenswaarde van 48 dB hier niet wordt overschreden.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het onderhavig project.

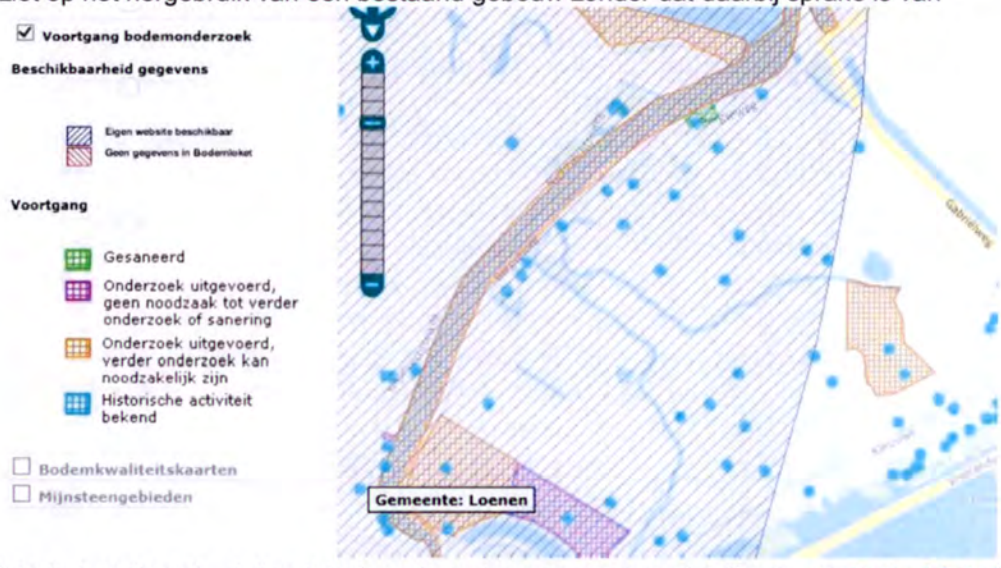
4.3.4 *Bodem*

Algemeen

De bodemkwaliteit is in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling van belang indien er sprake is van nieuwbouw of functieverandering.

Het projectgebied

Omdat de functie in bestaande bebouwing kan worden gerealiseerd en er geen sprake is van grondverstorende activiteiten wordt de bodem geschikt geacht voor het beoogde gebruik. Hoewel er dus geen bodemroerende activiteiten plaatsvinden, er geen grond wordt aan- en/of afgevoerd en de aanvraag omgevingsvergunning slechts toeziet op het hergebruik van een bestaand gebouw zonder dat daarbij sprake is van



Historisch onderzoek – bekend zijnde onderzoeksgegevens omgeving (Bron: www.bodemloket.nl)

bouwactiviteiten, is volledigheidshalve gekeken naar de bodemkwaliteit ter plaatse. Hiervoor is gebruik gemaakt van het bodemloket en bodemonderzoek[1] dat destijds is uitgevoerd voor de realisatie van de paardenschuur aan Bergseweg 32.
In het projectgebied en omgeving zijn geen locaties bekend waarvan de bodem nog gesaneerd moet worden. Voor wat betreft het onderzoek naar Bergseweg 32a, 32 geldt dat destijds (situatie 2005) bleek dat de toplaag en onderlaag van de bodem over het algemeen niet, tot licht verontreinigd is met PAK. Het grondwater ter plaatse is niet verontreinigd. Een licht verhoogd gehalte aan PAK wordt vaker als gevolg van het antropogeen gebruik in de bodem vastgesteld. Uit de analyseresultaten is opgemaakt dat de puinverharding als bodem beschouwd, matig tot licht verontreinigd is met zware metalen en licht met PAK; voorts kent de laag een verhoogd gehalte aan EOX. Uit de analyseresultaten van mengmonsters van de bodem nabij de puinverharding blijkt dat de toplaag en onderlaag niet tot licht verontreinigd zijn. Derhalve werd destijds in 2005 geconcludeerd dat een nader (bodem)onderzoek niet noodzakelijk was en dat er geen saneringsverplichting was. Het bodemonderzoek is ouder dan 5 jaar, maar de conclusie van het onderzoek wordt voor de huidige situatie nog steeds valide geacht. Dit omdat er na 2005 geen bodem verontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden in en op de grond ter plaatse van de bestaande paardenschuur, het initiatief toeziet op een bedrijfsfunctie en er geen grondroerende activiteiten plaatsvinden.

Conclusie
Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig project.

4.3.5 Lucht

Wettelijk kader
De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO2) en zwevende deeltjes als PM10 (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht worden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die "in betekende mate" (IBM) bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die "niet in betekende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden

[1] *Verkennend bodemonderzoek Bergseweg 32/32a; Van Dijk Geo- en milieutechniek; Opdrachtnummer 5284.05; d.d. 20-12-2005*

aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriele regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project "niet in betekende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan aan de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Het projectgebied

In het projectgebied wordt functiewisseling voorgestaan, namelijk van dienstwoning naar plattelandswoning, van (bij)gebouw in burgerwoning en van agrarisch bedrijfsgebouw naar ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Dit betreft geen gevoelige bestemmingen in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen. Verder geldt dat deze functie niet is gekwantificeerd in de ministeriele regeling NIBM. Dit maakt dat een beoordeling van de luchtkwaliteit ter plaatse noodzakelijk is. De ervaring leert dat de bijdrage NO2 en PM10 van initiatieven met een relatief lage verkeersaantrekkende werking ver onder de NIBM-grens van 1,2 µg/m3. Ter indicatie, deze grens wordt overschreden bij ontwikkelingen waarvan de verkeersaantrekkende werking meer is dan 1.400 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit aantal motorvoertuigbewegingen is in voorliggend initiatief niet aan de orde.

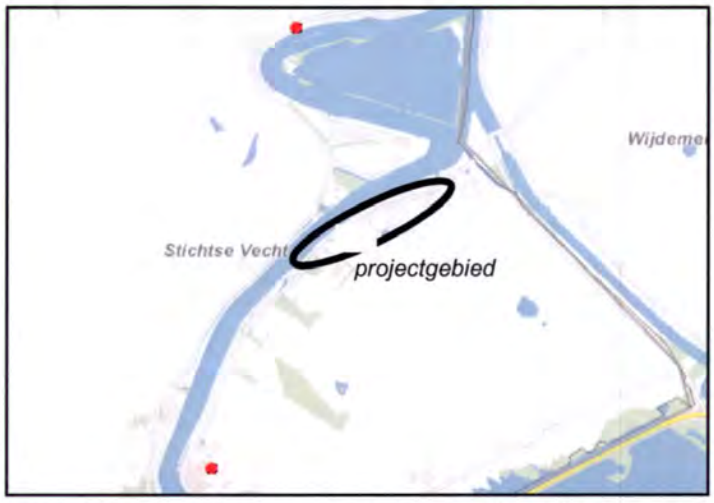
Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig project.

4.3.6 Externe veiligheid

Algemeen

De externe veiligheid wordt beïnvloed door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen (productie, gebruik, opslag en vervoer) in en rond het besluitgebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) adviseert bij transportroutes en buisleidingen met gevaarlijk stoffen veiligheidsafstanden aan te houden.



Uitsnede Risicokaart provincie Utrecht met gekleurd de risicobronnen

Het projectgebied

Volgens de risicokaart van de provincie Utrecht zijn er geen mobiele of stationaire bronnen die in het kader van dit project moeten worden beoordeeld.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op ten aanzien van de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.4 Water

4.4.1 Beleid

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets" de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.
Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet zorgt namens AGV voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in de sloten en vaarten. Het verzorgingsgebied van Waternet omvat de gemeente Amsterdam en een groot gebied in de provincie Utrecht en Noord Holland. Het beleid van AGV is verwoord in hun Waterbeheerplan en diverse beleidsnota's. In de keur van AGV zijn ge- en verboden opgenomen voor de bescherming van de functionaliteit van waterlopen en waterkeringen. Soms is onder voorwaarden ontheffing van verboden mogelijk.

Beleid m.b.t. Waterkering

De legger voor de primaire waterkeringen betreft een specificatie van de Keurbepalingen waarin op basis van specifiek onderzoek de beschermingszones zijn vastgesteld.

Beleid m.b.t. Waterpeil

Bij nieuwe ontwikkelingen hanteert AGV het principe van functie volgt peil.

Beleid m.b.t. Dempen en aanbrengen verhard oppervlak
AGV hanteert het beleid dat bij het aanbrengen van meer dan 1000 m2 verharding in stedelijk gebied of meer dan 5000 m2 in landelijk gebied 10% daarvan gecompenseerd moet worden in de vorm van oppervlaktewater voor waterberging. Door compensatie wordt voorkomen dat ernstige peilstijging optreedt door afstromend regenwater met wateroverlast tot gevolg.

4.4.2 Watertoets

Met behulp van de watertoets wordt getoetst of binnen nieuwe plannen aan de waterhuishouding voldoende aandacht is besteed. Uitgangspunt van de watertoets is dat de initiatiefnemer en de waterbeheerder samenwerken aan het ruimtelijk plan, waarbij het wateraspect volledig wordt ingevuld. In de dagelijkse praktijk van de ruimtelijke ordening is de positie van de waterbeheerder met de introductie van de watertoets sterker geworden.

Situatie projectgebied
Het project betreft geen bouw- of graafwerkzaamheden, maar enkel de functiewijziging van bestaand(e) gebouw(delen). Het project zorgt niet voor verstoring van de bestaande waterhuishouding. Waterhuishoudkundige maatregelen zijn dan ook niet aan de orde.

Conclusie
Het aspect water levert geen belemmeringen op ten aanzien van de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.5 Flora en fauna

Wettelijk kader
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming
Bij gebiedsbescherming is er onderscheid gemaakt tussen de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de Natuurbeschermingswet 1998 worden Natura 2000-gebieden en beschermde Natuurmonumenten beschermd. De EHS is niet opgenomen in de natuurwetgeving, maar dient bij de planologische afweging te worden meegenomen. Op ongeveer 900 meter afstand van het projectgebied ligt het Natura 2000 gebied 'Oostelijke Vechtplassen'. Gezien de geringe verkeersaantrekkende werking van de voorgestane functies en het feit dat de ontsluiting grotendeels niet door dit natuurgebied loopt treedt er geen natuurschade op voor dit gebied. Daarnaast ligt de Vecht in de EHS binnen de 'Ecologische verbindingszone'. Het projectgebied zelf ligt niet in de EHS. Omdat het projectgebied niet in de EHS ligt treedt er geen natuurschade op voor de als EHS aangewezen gebieden.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd van toepassing. In Nederland is de bescherming van soorten opgenomen in de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Flora- en faunawet. Omdat er in het projectgebied geen sprake is van een ruimtelijke ingreep d.m.v. nieuwbouw of verbouw, maar er sprake is van een bestaand gebouw dat een andere functie krijgt, kan gesteld worden dat er geen sprake is van verstoring of vernietiging van beschermde soorten.

Conclusie

Gebiedsbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur is gezien de relatief kleine ingreep en de afstand tot beschermde natuurgebieden niet in het geding. Door de ontwikkeling treedt geen verstoring of vernietiging van beschermde soorten op. Een vergunningaanvraag in het kader van de NB-wet en/of Ff-wet is niet noodzakelijk.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

Met de ondertekening van het verdrag van Malta (Valetta, 1992) heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologische erfgoed waar mogelijk te behouden. Tevens dient door de wijziging van de Monumentenwet 1998 bij ruimtelijke planvorming aandacht te worden geschonken aan het aspect archeologie.

Het projectgebied

Archeologie

De gemeente Stichtse Vecht heeft archeologisch beleid opgesteld waarbij de archeologische verwachtingswaarden van het gemeentelijk grondgebied in kaart zijn gebracht. Het projectgebied ligt in een zone met hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen na de Romeinse tijd. Op het landgoed Groot Kantwijk worden twee vindplaatsen van de 'Late Middeleeuwen' gemeld. Deze vindplaatsen liggen buiten het besluitgebied. Voor een plangebied dat volgens de gemeentelijke archeologie beleidskaart een hoge archeologische verwachting heeft, geldt het beleid dat bij bodemverstoringen groter dan 500 m2 en grondroerende activiteiten dieper dan 0,3 m, archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. In het projectgebied is geen sprake van grond- of bouwwerkzaamheden. Archeologisch onderzoek is niet aan de orde. Eventueel aanwezige archeologische waarden worden niet verstoord.

Cultuurhistorie projectgebied omgeving

Het projectgebied ligt in de Belvedèregebieden "Vecht- en plassengebied" en de "Nieuwe Hollandse Waterlinie". Het gebied is aangewezen vanwege het complex van landschapstypen, te weten:

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

Op de oeverwallen en stroomruggen langs de Vecht tonen veel zichtbare monumenten sporen van vroegere bewoning. Oude landgoederen en buitenplaatsen met grote parkbossen, tuinen en soms ook zogenaamde overtuinen. Na de eerste ontginningen won men turf, waardoor grote meren en smalle ontginningsassen ontstonden. Het uitgestrekte veenweidegebied heeft daardoor kenmerkende smalle en zeer langgerekte verkavelingen die haaks op de Vecht staan.

De Hollandse Waterlinie is ontworpen in samenhang met het landschap. Naast de fysieke aanwezigheid van historische vestigingsstructuren, forten en dijken zijn ook inundatiegebieden en schootsvelden, kenmerkend door eenheid en openheid, nog herkenbaar in het omliggende landschap.

"Behoud door ontwikkeling" is het motto van het rijksbeleid voor de cultuurhistorie in relatie met andere beleidsvelden tot ruimtelijke ontwikkeling. Behoud van historische gebouwen en structuren waaraan een eigentijdse betekenis wordt toegekend, is een belangrijk deel van de toekomstgerichte ontwikkelingsstrategie. De ambities van de Nieuwe Hollandse Waterlinie staan in dat teken. De waterlinie heeft haar defensieve betekenis verloren, maar heeft nog wel betekenis als het gaat om de functie van het landschap als collectief geheugen, met de ontwikkeling van het westen van het land tot samenhangende deltametropool en als het gaat om een nieuwe benadering van waterbeheer. Voor het gebied Vechtstreek-Zuid, waarin het projectgebied ligt, zijn in totaal een viertal ambities opgenomen. Het gaat hierbij om de volgende ambities: behoud, veiligstelling en herstel van aanwezige waarden, vergroten beleefbaarheid van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, vergroten toegankelijkheid van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en vergroten van de maatschappelijke, ecologische en economische toekomstwaarde van het Nieuwe Hollandse Waterliniegebied. Voor het projectgebied geldt dat het een functie toevoegt op een locatie waar een verdedigingswerk (bunker) van de Nieuwe Hollandse Waterlinie nog aanwezig is. Het initiatief betreft het gebruik van bestaande gebouwen op het landgoed. De kenmerkende waarden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (openheid schootsvelden, inundatievelden, forten, ecologische zones, etc, worden door een functiewijziging van een bestaand gebouw niet aangetast.

Conclusie
Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig project.

4.7 Verkeer en parkeren

De hoofdontsluiting van de locatie is de route "Bergseweg-Gabrielweg-N201" (zie onderstaande afbeelding.

Hoofdontsluiting

In het ontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de 3 gebouwdelen met aanduiding 'kantoor', het gebouwdeel met de aanduiding 'museum' en het gebouw met de aanduiding 'opslag' te kunnen gebruiken ten behoeve van kleinschalige dienstverlening, zoals kantoren, cursusruimte, bezoekersruimte, vergaderruimte, atelier, museum en naar aard gelijk te stellen functies, mits:

- De publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties in verhouding staan tot de capaciteit van de betrokken wegen;
- Parkeren op eigen erf plaats vindt;
- Buitenopslag niet plaats vindt;
- Vormen van reclame landschappelijk worden ingepast.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing ziet toe om naast de panden met de aanduiding 'kantoor', 'museum' en 'opslag' nog een viertal andere bestaande gebouwen van Bergseweg 28, 30, 32 en 32a onderdeel te laten zijn van de flexibiliteitsbepaling van de regels van het bestemmingsplan, namelijk:

- Voor wat betreft een 2-tal dienstwoningen, de mogelijkheid voor het gebruik als plattelandswoning;
- Voor wat betreft een 2-tal agrarische gebouwen, de mogelijkheid voor het gebruik ten behoeve van kleinschalige dienstverlening, zoals kantoren, cursusruimte, bezoekersruimte, vergaderruimte, atelier, museum en naar aard gelijk te stellen functies.

In lijn met de Toekomstvisie Groot Kantwijk, is de doelstelling dat het functies zijn met een lage verkeersaantrekkende werking en dat parkeren op eigen terrein plaats vindt. De voorwaarden van de afwijkingsbevoegdheid van het ontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord zien daar op toe.

Voorts ziet de ruimtelijke onderbouwing toe op:
- functiewijziging van een bestaand gebouw in een woonfunctie (1 burgerwoning) en,
- het gebruik van een 2-tal gebouwdelen als tijdelijk verblijf voor grooms, ook van toepassing laten zijn op nog een gebouw.

Ook voor deze onderdelen van het project geldt dat de verkeersaantrekkelijk werking van dien aard is dat het geen onevenredig nadelig effect zal hebben op de capaciteit van de Bergsweg. Bovendien is er meer dan voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

Conclusie
Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig project.

4.8 Economische uitvoerbaarheid

Wettelijk kader
Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het nemen van een ruimtelijk besluit, een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het bestemmingsplan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

Beoordeling en conclusie
Het aanleggen van voorzieningen op kosten van de gemeente, is in het exploitatiegebied (plangebied) niet aan de orde. Het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing is door de initiatiefnemer bekostigd. Voor de gemeente Stichtse Vecht zijn derhalve geen kosten verbonden aan de uitvoering van dit initiatief. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Bijlage(n)

Strijkviertel 30, Postbus 29, 3454 ZG **De Meern**
T: 030 - 666 1746 | F: 030 - 666 4854

VAN DIJK
GEO- EN MILIEUTECHNIEK b.v.

Boogerd 4, 1687 VX **Wognum**
T: 0229 - 578 123 | F: 0229 - 578 847

Datum: 20-12-2005

Opdrachtnummer: 5284.05

VERKENNEND BODEMONDERZOEK

Project: Begseweg 32/32a te Vreeland

Opdrachtgever: Bouwbedrijf Van Schaijk
Poeldijk 1
3621 CZ Breukelen

Uitgevoerd:
Grondonderzoek: 01-12-2005
Grondwaterbemonstering: 08-12-2005

Assistent projectleider: mevr. N.L.D.M. Luysterburg

E: info@vandijktech.nl
I : www.vandijktech.nl
KvK Utrecht: 30128364
BTW nr: NL 803.844.451.B01
ABN-Amro: 61.32.88.602
Postbank: 1025172

Op alle opdrachten, leveringen en diensten zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, gedeponeerd bij de Arrondissementsrechtbank te Utrecht

VAN DIJK
GEO- EN MILIEUTECHNIEK b.v.

INHOUDSOPGAVE

0. SAMENVATTING 3
1. INLEIDING 5
2. VOORONDERZOEK 5
2.1 Algemeen 5
2.2 Huidige situatie 5
2.3 Historische situatie 5
2.4 Bodemopbouw en geohydrologie 5
2.5 Conclusie 6
3. VELDONDERZOEK 6
3.1 Algemeen 6
3.2 Veldwerkzaamheden 6
3.3 Bodemopbouw 6
3.4 Zintuiglijke waarnemingen 6
3.5 Monstername 7
4. ANALYTISCH-CHEMISCH ONDERZOEK 7
4.1 Mengmonsters 7
4.2 Analysepakket 8
4.3 Analyse-uitkomsten 8
4.4 Bespreking analyse-uitkomsten 11
5. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN 12
6. SLOTOPMERKINGEN 12

BIJLAGEN

1.1 Regionale situatie (1:25.000)
1.2 Situatietekening (1:750)
2 Boorbeschrijvingen
3 Analyserapporten
4 Oliechromatogrammen
5 Verklaring der tekens en verklarende woordenlijst

0. SAMENVATTING

Locatie:	Bergseweg 32/32a te Vreeland
Kadastrale aanduiding:	gemeente Vreeland, sectie A, nr. 815 en 1782
Oppervlakte perceel:	1 ha
Aanleiding:	overdracht
Huidige situatie:	westzijde: woning met schuren (droge opslag), erf rond bebouwing verhard oostzijde: fruitbomen
Soort onderzoek:	bodemonderzoek: NEN 5740, onverdacht, waarbij extra aandacht is besteed aan de puinverharding
Aantal boringen:	14x 0,5 m-mv 4x 2,0 m-mv 2x 3,0 m-mv + peilfilter (VPR)
Bodemopbouw:	tot onderzochte diepte vnl. klei
Zintuiglijke waarnemingen:	met uitzondering van puinverharding geen bijzonderheden
Aantal onderzochte monsters:	3x toplaag (NEN-pakket) 2x onderlaag (NEN-pakket) 2x grondwater (NEN-pakket)
Verontreiniging grond:	puinverharding: als bodem beschouwd licht tot matig met enkele zware metalen, licht met PAK en verhoogde EOX, omvang is beperkt tot puinverharding kleiige toplaag (noordzijde): licht met PAK kleiige toplaag (zuidzijde): geen onderlaag (noordzijde): licht met PAK onderlaag (zuidzijde): geen
Verontreiniging grondwater:	geen
Oorzaak verontreiniging(en):	t.p.v. puinverharding te relateren aan puin, PAK in bodem te relateren aan antropogeen gebruik terrein

Conclusies:

indien de puinverharding als bodem wordt beschouwd wordt de mate aan verontreiniging niet gedefinieerd als ernstig geval, d.w.z. geen saneringsplicht

gezien de geringe mate aan bodemverontreiniging is er milieuhygiënisch gezien geen bezwaar tegen voorziene overdracht

1. INLEIDING

In opdracht van Bouwbedrijf Van Schaijk (d.d. 30-11-2005) is door van Dijk geo- en milieutechniek b.v. een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740) uitgevoerd op het perceel Bergseweg 32/32a te Vreeland.

Aanleiding voor het bodemonderzoek betreft de voorgenomen overdracht van het perceel. Hiertoe dient de milieuhygiënische situatie van de bodem (grond en grondwater) te worden vastgelegd.

Inzake het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is tussen van Dijk geo- en milieutechniek b.v. en de opdrachtgever op geen enkele juridische, financiële, personele of andere wijze een relatie die de onafhankelijkheid van het resultaat heeft kunnen beïnvloeden.

2. VOORONDERZOEK

2.1 Algemeen

Normaliter dient alvorens veldwerkzaamheden worden uitgevoerd een vooronderzoek (conform NVN 5725) te worden verricht. Hierbij wordt onder andere informatie bij de desbetreffende gemeente opgevraagd. De opdrachtgever heeft aangegeven dat het in het huidige stadium van de aankoop van het perceel niet wenselijk is om de gemeente te raadplegen. Derhalve is het vooronderzoek achterwege gelaten. Voor aanvang van de werkzaamheden heeft wel een veldinspectie plaatsgevonden.

2.2 Huidige situatie

De ligging van de onderzoekslocatie is globaal aangeduid op een topografische kaart, die is opgenomen als bijlage 1.1.

Het onderhavige perceel (Gemeente Vreeland, sectie A, nr. 815 en 1782), met een oppervlakte van circa 1 ha, ligt in een landelijk gebied en is momenteel deels bebouwd met een woning met daarachter een aantal schuren (droge opslag). Ten oosten van de schuren bevindt zich een tennisbaan. De opstallen bevinden zich allen op het westelijk gedeelte van het terrein. Tussen de opstallen is sprake van een puinverharding die zich tot het achterterrein uitstrekt. Op de oostzijde van het perceel vindt hobbymatige fruitteelt plaats. De situatietekening van de onderzoekslocatie is opgenomen als bijlage 1.2 (de contour van de puinverharding is hierop globaal ingetekend).

2.3 Historische situatie

Over de locatie zijn volgens de opdrachtgever geen bijzonderheden (brandstoftanks, asbest, calamiteiten e.d.) naar voren gekomen die kunnen wijzen op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging.

2.4 Bodemopbouw en geohydrologie

Voor het bepalen van de te verwachten bodemopbouw en grondwaterstromingsrichting, is de grondwaterkaart van Nederland van de dienst Grondwaterverkenning TNO, kaartblad Utrecht 31 oost, 32 west, 38 oost, 39 west (ten noorden van Lek en Nederrijn), uitgave 1978, gehanteerd.

Uit de kaart met geohydrologische profielen (profiel A-A') blijkt globaal dat er zich vanaf maaiveld tot circa 4,0 m-mv een kleipakket bevindt. Dit kleipakket ligt op een zandpakket dat zich tot meer dan 10,0 m-mv uitstrekt. Lokale afwijkingen hiervan zijn niet uit te sluiten.

Uit de isohypsenkaart met de stijghoogten in het eerste watervoerende pakket blijkt dat de grondwaterstromingsrichting westelijk is.

2.5 Conclusie

Op basis van de voorhanden gegevens is het onderzoek opgezet conform de NEN 5740 'onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie', waarbij extra aandacht is besteed aan de puinverharding.

3. VELDONDERZOEK

3.1 Algemeen

Het veldonderzoek heeft op 01-12-2005 plaatsgevonden. Het grondwater is op 08-12-2005 bemonsterd.

In verband met de bestaande bebouwing zijn alle boringen uitpandig verricht. Deze boringen worden representatief geacht voor de bodem onder de bebouwing.

Het veldonderzoek is uitgevoerd conform BRL SIKB 2000 en de geldende NEN-voorschriften van het Nederlands Normalisatie Instituut.

3.2 Veldwerkzaamheden

Verspreid over de onderzoekslocatie zijn in totaal twintig boringen uitgevoerd (nrs. 1 t/m 20). De boringen 1 en 2 zijn tot een diepte van 3,0 m-mv verricht en afgewerkt met een peilfilter voor de bemonstering van het ondiepe grondwater. De boringen 3 t/m 6 zijn tot een diepte van 2,0 m-mv uitgevoerd; de overige boringen tot 0,5 m-mv. De boringen 1 en 7 t/m 11 zijn speciiek verricht in de puinverharding.

De boringen zijn boven de grondwaterspiegel uitgevoerd met de edelmanboor. Op grotere diepte is gebruik gemaakt van de gutsboor. De boorlocaties zijn op schaal ingetekend op de situatietekening (zie bijlage 1.2).

3.3 Bodemopbouw

De bodemopbouw, beschreven aan de hand van de uitgevoerde boringen, is verwerkt in de boorbeschrijvingen die zijn opgenomen in bijlage 2.
De bodem ter plaatse bestaat vanaf maaiveld tot de geboorde diepte van 3,0 m-mv voornamelijk uit klei. De grondwaterstand bevindt zich rond 0,6 m-mv.

3.4 Zintuiglijke waarnemingen

Tijdens de uitvoering van het veldwerk is het opgeboorde materiaal op basis van zintuiglijke waarnemingen en velddetectiemethoden beoordeeld op afwijkingen zoals de aanwezigheid van aardolieproducten en bodemvreemd materiaal (puin, asbest, kooldelen e.d.).

Uitgezonderd de puinverharding ter plaatse van boorlocaties 1 en 7 t/m 11 zijn hierbij geen bijzonderheden waargenomen. Binnen de puinverharding zijn tevens geen asbestverdachte materialen vastgesteld.

Tijdens de bemonstering van het grondwater zijn geen aanwijzingen voor de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen waargenomen.

3.5 Monstername

De bodem is per in het veld te onderscheiden bodemlaag bemonsterd, waarbij in de bovenste twee meter een bemonsteringstraject is aangehouden van ten hoogste 0,5 meter. Zintuiglijk als verontreinigd beoordeelde lagen zijn afzonderlijk bemonsterd. De per boring verkregen grondmonsters zijn aangegeven in de boorbeschrijvingen (zie bijlage 2).

Grondwatermonstername is uitgevoerd ter plaatse van de aangebrachte peilfilters. De grondwatermonsters zijn genomen na grondig afpompen. De monsters hebben als code het nummer van de betreffende boring, aangevuld met de letter A (freatisch grondwater).

4. ANALYTISCH-CHEMISCH ONDERZOEK

Het analytisch–chemisch onderzoek is uitgevoerd door OMEGAM laboratoria te Amsterdam, geaccrediteerd door de Raad voor Accreditatie conform NEN-EN-ISO-17025:1999 onder nr. L086.

4.1 Mengmonsters

In het laboratorium is uit de afzonderlijke monsters (boring 1 en 7 t/m 11) van de puinverharding (tot 0,7 m-mv) een puinmengmonster (code MM1.1) samengesteld. De afzonderlijke monsters van de kleiige toplaag (tot 0,5 m-mv) zijn tot een tweetal grondmengmonsters samengevoegd. Van de boringen 2 t/m 4 en 12 t/m 16 (code MM2.1; noordzijde) en de boringen 5, 6 en 17 t/m 20 (code MM3.1; zuidzijde) zijn hiertoe de toplaagmonsters samengenomen. Van de diepere laag zijn de grondmonsters uit de laag van 0,5 m-mv tot 2, m-mv van de boringen 1, 3 en 4 (code MM1.2; noordzijde) en van de boringen 2, 5 en 6 (code MM2.2; zuidzijde) samengevoegd. Het mengschema is opgenomen in tabel 1.

Tabel 1: mengschema puin- en grondmengmonster(s)

monster-code	diepte m-mv	samengesteld uit de monsters	grondslag
MM1.1	0,0-0,7	1.1 + 7.1 + 8.1 + 9.1 + 10.1 + 11.1	puin
MM2.1	0,0-0,5	2.1 + 3.1 + 4.1 + 12.1 + 13.1 + 14.1 + 15.1 + 16.1	klei
MM3.1	0,0-0,5	5.1 + 6.1 + 17.1 + 18.1 + 19.1 + 20.1	klei
MM1.2	0,5-2,0	1.2 + 1.3 + 1.4 + 3.2 + 3.3 + 3.4 + 4.2 + 4.3 + 4.4	klei
MM2.2	0,5-2,0	2.2 + 2.3 + 2.4 + 5.2 + 5.3 + 5.4 + 6.2 + 6.3 + 6.4	klei

4.2 Analysepakket

Het puinmengmonster en de vier grondmengmonsters zijn geanalyseerd op:
- (zware) metalen: arseen, cadmium, chroom, koper, kwik, lood, nikkel en zink,
- polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK),
- extraheerbare organohalogeenverbindingen (EOX),
- minerale olie.

Daarnaast is van de mengmonsters het gehalte aan droge stof, organisch stof en lutum bepaald.

Het grondwatermonsters 1A en 2A zijn geanalyseerd op:
- (zware) metalen: arseen, cadmium, chroom, koper, kwik, lood, nikkel en zink,
- vluchtige aromatische koolwaterstoffen (BTEX, inclusief naftaleen),
- vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen,
- minerale olie.

4.3 Analyse-uitkomsten

De uitkomsten van de analyses zijn getoetst aan de streef- en interventiewaarden (S- en I-waarden) zoals vermeld in de toetsingstabel behorende bij de Circulaire Streefwaarden en Interventiewaarden bodemsanering, d.d. 4 februari 2000 van het Ministerie van VROM. Monsters waarvan de gehalten tussen de S- en I-waarde vallen worden tevens getoetst aan een tussenwaarde (T-waarde, criteriumwaarde ten behoeve van nader onderzoek) die wordt gedefinieerd als de halve som van de streef- en interventiewaarde.

In onderstaande tabellen (2.1 t/m 2.7) worden per grondmengmonster en grondwatermonster de analyseresultaten en de eventuele overschrijdingen van de toetsingswaarden weergegeven. De analyserapporten zijn als bijlage 3 opgenomen.

Tabel 2.1: analyseresultaten puinmengmonster MM1.1

	gehalte (mg/kgds)	S-waarde	T-waarde	I-waarde	overschrijding
droge stof	85,8				
organische stof	2,7				
Lutum	6,3				
Arseen	6	19	27	35	-
Cadmium	0,8	0,51	4,08	7,66	*
Chroom	19	63	150	238	-
Koper	70	20	64	108	**
Kwik	0,24	0,22	3,85	7,48	*
Lood	160	59	213	368	*
Nikkel	16	16	57	98	-
Zink	370	73	224	375	**
PAK (10 van VROM)	15	1	21	40	*
EOX	1,1	0,3			o
minerale olie	160	14	682	1350	*

Tabel 2.2: analyseresultaten grondmengmonster MM2.1

	gehalte (mg/kgds)	S-waarde	T-waarde	I-waarde	overschrijding
droge stof	76,2				
organische stof	5,5				
Lutum	25,2				
Arseen	8	27	40	52	-
Cadmium	0,6	0,71	5,64	10,58	-
Chroom	40	100	241	382	-
Koper	23	33	105	176	-
Kwik	0,11	0,29	5,03	9,77	-
Lood	55	81	292	503	-
Nikkel	31	35	123	211	-
Zink	110	134	411	688	-
PAK (10 van VROM)	11	1	21	40	*
EOX	0,3	0,3			-
minerale olie	60	28	1389	2750	*

Tabel 2.3: analyseresultaten grondmengmonster MM3.1

	gehalte (mg/kgds)	S-waarde	T-waarde	I-waarde	overschrijding
droge stof	76,0				
organische stof	4,9				
Lutum	27,8				
Arseen	9	28	41	53	-
Cadmium	0,6	0,71	5,69	10,66	-
Chroom	45	106	253	401	-
Koper	19	35	109	183	-
Kwik	0,11	0,3	5,16	10,03	-
Lood	19	83	299	516	-
nikkel	33	38	132	227	-
Zink	74	141	432	724	-
PAK (10 van VROM)	0,07	1	21	40	-
EOX	0,3	0,3			-
minerale olie	<50	25	1237	2450	-

Tabel 2.4: analyseresultaten grondmengmonster MM1.2

	gehalte (mg/kgds)	S-waarde	T-waarde	I-waarde	overschrijding
droge stof	70,1				
organische stof	4,5				
lutum	21,1				
arseen	6	25	37	48	-
cadmium	<0,2	0,65	5,24	9,82	-
chroom	29	92	221	350	-
koper	14	30	95	160	-
Kwik	0,06	0,28	4,76	9,25	-
Lood	18	76	273	471	-
nikkel	25	31	109	187	-
Zink	62	120	369	617	-
PAK (10 van VROM)	2,3	1	21	40	*
EOX	<0,1	0,3			-
minerale olie	<50	23	1136	2250	-

Tabel 2.5: analyseresultaten grondmengmonster MM2.2

	gehalte (mg/kgds)	S-waarde	T-waarde	I-waarde	overschrijding
droge stof	69,6				
organische stof	4,2				
lutum	20,6				
arseen	5	25	36	47	-
cadmium	<0,2	0,64	5,16	9,67	-
chroom	25	91	219	347	-
koper	12	30	94	158	-
Kwik	<0,04	0,28	4,73	9,18	-
Lood	<3	75	271	466	-
nikkel	24	31	107	184	-
Zink	44	118	363	607	-
PAK (10 van VROM)	< 0,11	1	21	40	-
EOX	<0,1	0,3			-
minerale olie	<50	21	1061	2100	-

Tabel 2.6: analyseresultaten grondwatermonster 1A

	gehalte (ug/l)	S-waarde	T-waarde	I-waarde	overschrijding
arseen	3	10	35	60	-
cadmium	<0,1	0,4	3,2	6	-
chroom	<0,8	1	16	30	-
koper	5	15	45	75	-
Kwik	<0,02	0,05	0,18	0,3	-
Lood	<1	15	45	75	-
nikkel	4	15	45	75	-
Zink	43	65	433	800	-
benzeen	<0,2	0,2	15	30	-
tolueen	<0,2	7	504	1000	-
ethylbenzeen	<0,2	4	77	150	-
xylenen	<0,2	0,2	35	70	-
som aromaten BTEX	<0,4				
naftaleen	<0,2	0,01	35	70	-
1,2-dichloorethaan	<0,5	7	204	400	-
som dichlooretheen	<0,5	0,01	10	20	-
tetrachlooretheen	<0,1	0,01	20	40	-
tetrachloormethaan	<0,1	0,01	5,01	10	-
111-trichloorethaan	<0,1	0,01	150	300	-
112-trichloorethaan	<0,1	0,01	65	130	-
trichlooretheen	<0,1	24	262	500	-
chloroform	<0,1	6	203	400	-
monochloorbenzeen	<0,2	7	94	180	-
dichloorbenzenen	<0,3	3	27	50	-
minerale olie	<50	50	325	600	-

Tabel 2.7: analyseresultaten grondwatermonster 2A

	gehalte (ug/l)	S-waarde	T-waarde	I-waarde	overschrijding
arseen	7	10	35	60	-
cadmium	<0,1	0,4	3,2	6	-
chroom	<0,8	1	16	30	-
koper	1	15	45	75	-
Kwik	<0,02	0,05	0,18	0,3	-
Lood	<1	15	45	75	-
nikkel	3	15	45	75	-
Zink	34	65	433	800	-
benzeen	<0,2	0,2	15	30	-
tolueen	<0,2	7	504	1000	-
ethylbenzeen	<0,2	4	77	150	-
xylenen	<0,2	0,2	35	70	-
som aromaten BTEX	<0,4				
naftaleen	<0,2	0,01	35	70	-
1,2-dichloorethaan	<0,5	7	204	400	-
som dichlooretheen	<0,5	0,01	10	20	-
tetrachlooretheen	<0,1	0,01	20	40	-
tetrachloormethaan	<0,1	0,01	5,01	10	-
111-trichloorethaan	<0,1	0,01	150	300	-
112-trichloorethaan	<0,1	0,01	65	130	-
trichlooretheen	<0,1	24	262	500	-
chloroform	<0,1	6	203	400	-
monochloorbenzeen	<0,2	7	94	180	-
dichloorbenzenen	<0,3	3	27	50	-
minerale olie	<50	50	325	600	-

Legenda:
- = geen overschrijding
* = overschrijding streefwaarde
** = overschrijding tussenwaarde
o = overschrijding triggerwaarde voor de somparameter EOX

4.4 Bespreking analyse-uitkomsten

Aan de hand van de bovengenoemde tabellen kunnen met betrekking tot de uitkomsten de volgende opmerkingen worden gemaakt.

In puinmengmonster MM1.1 en grondmengmonster MM2.1 overschrijdt het gehalte aan minerale olie de betrokken streefwaarde. Uit de bijbehorende oliechromatogrammen (zie bijlage 4) blijkt dat de vastgestelde gehalten aan minerale olie voornamelijk wordt bepaald door PAK-verbindingen.

In het puinmengmonster MM1.1 is een verhoogde EOX-waarde aangetroffen. Een dergelijk verhoogde EOX wordt doorgaans in puinlagen vastgesteld als gevolg van de aanwezigheid van specifieke zouten

5. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Algemeen

De toplaag en onderlaag van de bodem zijn over het algemeen niet tot licht (noordzijde) verontreinigd met PAK. Het grondwater ter plaatse is niet verontreinigd met de onderzochte bestanddelen.
Een licht verhoogd gehalte aan PAK wordt vaker als gevolg van het antropogeen gebruik in de bodem vastgesteld.

Specifiek

Uit de analyseresultaten blijkt dat de puinverharding als bodem beschouwd (puin valt strikt genomen niet onder de Wet bodembescherming) matig tot licht verontreinigd is met zware metalen en licht met PAK; voorts kent de laag een verhoogd gehalte aan EOX. Uit de analyseresultaten van mengmonsters van de bodem nabij de puinverharding blijkt dat de toplaag en onderlaag niet tot licht verontreinigd zijn, derhalve wordt een nader (bodem)onderzoek niet noodzakelijk geacht.
Beoordeeld als bodem betreft de verontreinigde puinverharding geen geval van ernstige bodemverontreiniging (d.w.z. geen saneringsverplichting).

Met betrekking tot de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse kan worden geconcludeerd dat er gezien de geringe mate aan verontreiniging milieuhygiënisch gezien geen bezwaar is tegen de toekomstige overdracht.

6. SLOTOPMERKINGEN

Ondanks dat er gestreefd is naar het verkrijgen van representatieve bodemmonsters kan niet worden uitgesloten dat er lokale afwijkingen in de bodem voorkomen en/of dat aanwezige verontreinigingen niet als zodanig zijn herkend.

Wellicht ten overvloede wordt er op gewezen dat het uitgevoerde bodemonderzoek verkennend en een momentopname is, waardoor, naast het verkrijgen van een globaal inzicht omtrent de kwaliteit van de bodem, de onderzoeksresultaten een beperkte geldigheidsduur hebben.

In vertrouwen u hiermede van dienst te zijn geweest, verblijven wij,

hoogachtend,
van Dijk geo- en milieutechniek b.v.

drs. M.R. Hanraads
(directeur)

mevr. N.L.D.M. Luijsterburg
(assistent projectleider)

VAN DIJK
GEO- EN MILIEUTECHNIEK b.v.

Bijlage 1

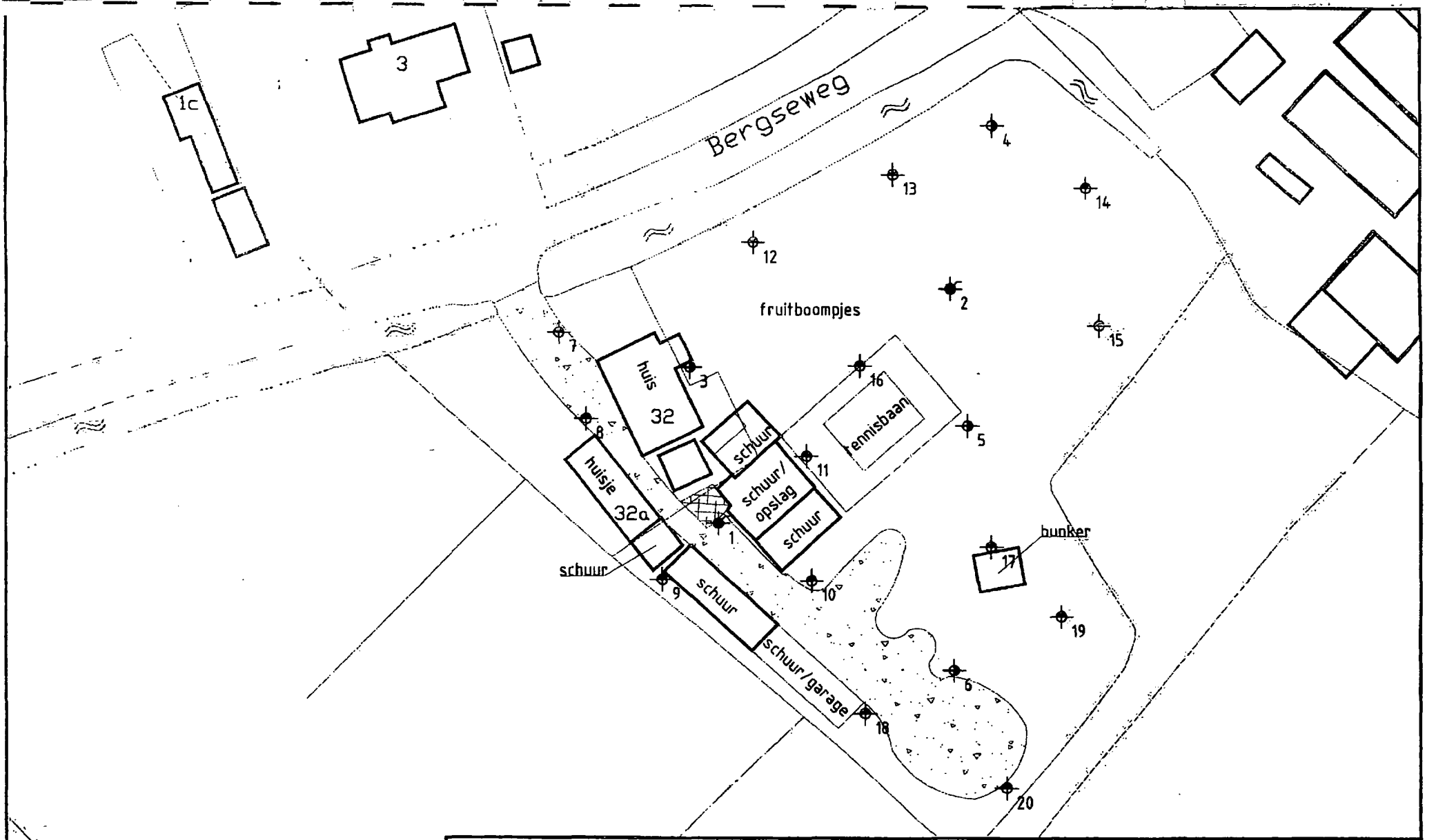
1.1 regionale situatie

1.2 situatietekening

regionale situatie

locatie onderzoek

Opdrachtnr.	:	5284.05
Plaats	:	Vreeland
Schaal	:	1 : 25.000
Datum	:	december 2005



Legenda

- puin
- klinkers

geo- en milieutechnisch adviesbureau
Strijkviertel 30, Postbus 29
3454 ZG DE MEERN
Tel. : 030 - 666 17 46
Fax. : 030 - 666 48 54
E-mail: teken@vandijktech.nl

Project: Bergseweg 32

Plaats:	VREELAND	Gewijzigd:	
Opdrachtnr.:	5284.05	Gewijzigd:	
Schaal:	1:750 (A4)	Gewijzigd:	
Datum:	16-12-2005	Getek.:	S. de Riemer

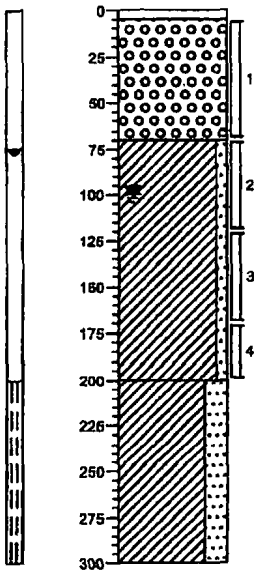
VAN DIJK
GEO- EN MILIEUTECHNIEK B.V.

Bijlage 2

boorbeschrijvingen

VAN DIJK
GEOLOGIE MILIEUTECHNIEK B.V.

Boring: 1



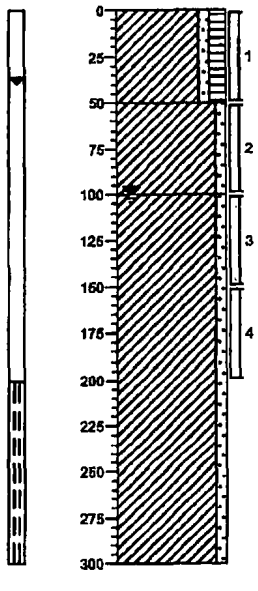
tegel

zwak kleïig, sterk zandig, volledig puin, donkerbruin

Klei, zwak zandig, bruin

Klei, sterk zandig, grijs

Boring: 2

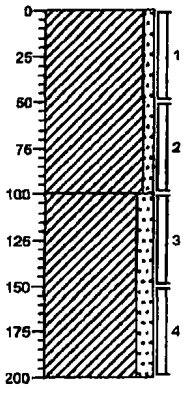


Klei, zwak zandig, matig humeus, donkerbruin

Klei, zwak zandig, bruin

Klei, zwak zandig, grijs

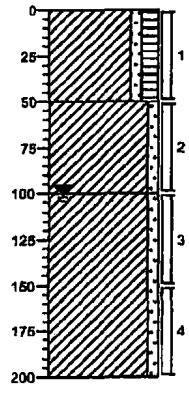
Boring: 3



Klei, zwak zandig, bruin

Klei, matig zandig, bruingrijs

Boring: 4

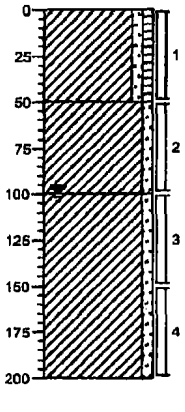


Klei, zwak zandig, matig humeus, donkerbruin

Klei, zwak zandig, bruin

Klei, zwak zandig, grijs

Boring: 5

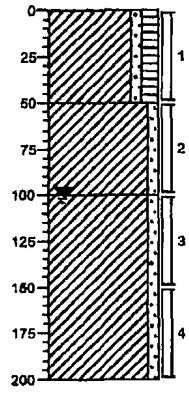


Klei, zwak zandig, zwak humeus, donkerbruin

Klei, zwak zandig, bruin

Klei, zwak zandig, grijs

Boring: 6



Klei, zwak zandig, matig humeus, donkerbruin

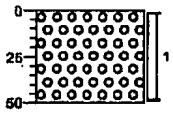
Klei, zwak zandig, bruin

Klei, zwak zandig, grijs

Projectnaam: Vreeland, Bergseweg 32/32a
Projectcode: 5284.05

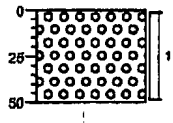
VAN DIJK
GEO- EN MILIEUTECHNIEK B.V.

Boring: 7



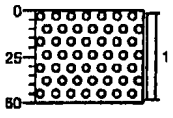
matig zandig, volledig puin, bruin

Boring: 8



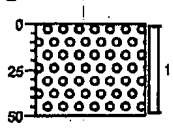
zwak zandig, volledig puin, bruin

Boring: 9



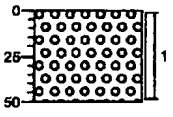
zwak zandig, volledig puin, bruin

Boring: 10



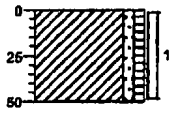
zwak zandig, volledig puin, bruin

Boring: 11



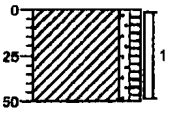
zwak zandig, volledig puin, bruin

Boring: 12



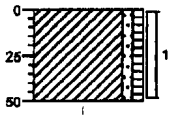
Klei, zwak zandig, zwak humeus, bruin

Boring: 13



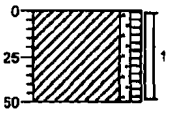
Klei, zwak zandig, zwak humeus, bruin

Boring: 14



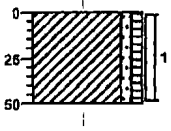
Klei, zwak zandig, zwak humeus, donkerbruin

Boring: 15



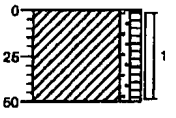
Klei, zwak zandig, zwak humeus, donkerbruin

Boring: 16



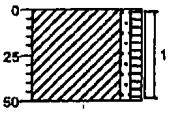
Klei, zwak zandig, zwak humeus, donkerbruin

Boring: 17



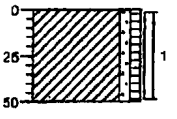
Klei, zwak zandig, zwak humeus, donkerbruin

Boring: 18



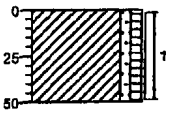
Klei, zwak zandig, zwak humeus, donkerbruin

Boring: 19



Klei, zwak zandig, zwak humeus, donkerbruin

Boring: 20



Klei, zwak zandig, zwak humeus, donkerbruin

Projectnaam: Vreeland, Bergseweg 32/32a
Projectcode: 5284.05

VAN DIJK
GEO- EN MILIEUTECHNIEK B.V.

Bijlage 3

analyserapporten

OMEGAM Laboratoria

Van Dijk Geo- en Milieutechniek B.V.
T.a.v. de heer T. Snieders
Postbus 29
3454 ZG DE MEERN

Uw kenmerk	: OPID 4652#5284.05-Vreeland Bergseweg 32/32a
Ons kenmerk	: Project 166462
Validatieref.	: 166462_certificaat_v1
Bijlage(n)	: 3 tabel(len) + 5 oliechromatogram(men) + factuur

Amsterdam, 8 december 2005

Hierbij zend ik u de resultaten van het laboratoriumonderzoek dat op uw verzoek is uitgevoerd in de door u aangeboden monsters.

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking werden gesteld.

Ik wijs u erop dat het rapport alleen in zijn geheel mag worden gereproduceerd.

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de methoden zoals ze zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat L086 en/of in de bundel "Analysevoorschriften Omegam Laboratoria". Deze voorschriften zijn, voor zover mogelijk, ontleend aan NEN- EN- en/of ISO-voorschriften.

Ik vertrouw erop uw opdracht naar tevredenheid en conform de afspraak te hebben uitgevoerd. Heeft u naar aanleiding van deze rapportage nog vragen, dan verzoek ik u contact op te nemen met onze klantenservice.

Hoogachtend,
namens Omegam Laboratoria,

drs. R.R. Otten
Hoofd Commerciële Zaken

Op dit certificaat zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.
Dit analyse-certificaat mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

postbus 94685
1090 GR Amsterdam

HJE Wenckebachweg 120
1096 AR Amsterdam

T 020 5976 680
F 020 5976 689

klantenservice@omegam.nl
www.omegam.nl

ABN-AMRO bank 462704564
BTW nr. NL8139.67.132.B01

Kvk 34215654

OMEGAM Laboratoria

ANALYSECERTIFICAAT

Project code	:	**166462**
Project omschrijving	:	**OPID 4652#5284.05-Vreeland Bergseweg 32/32a**
Opdrachtgever	:	**Van Dijk Geo- en Milieutechniek B.V.**

Referenties
4952051 = MM1.1:8(0-50)+7(0-50)+9(0-50)+10(0-50)+11(0-50)+1(5-70)
4952052 = MM2.1:3(0-50)+2(0-50)+4(0-50)+12(0-50)+13(0-50)+14(0-50)+15(0-50)+16(0-50)
4952053 = MM3.1:5(0-50)+6(0-50)+17(0-50)+18(0-50)+19(0-50)+20(0-50)

Opgegeven bemon.datum	:	**01/12/2005**		**01/12/2005**		**02/12/2005**	
Ontvangstdatum opdracht	:	**05/12/2005**		**05/12/2005**		**05/12/2005**	
Monstercode	:	**4952051**		**4952052**		**4952053**	
Materiaal	:	**Grond**		**Grond**		**Grond**	
Algemeen onderzoek - fysisch							
Q droogrest	%	**85,8**		**76,2**		**76,0**	
Q organische stof (humus)	%	**2,7**		**5,5**		**4,9**	
Q lutumgehalte (pipetmethode)	% (m/m ds)	**6,3**		**25,2**		**27,8**	
Anorganische parameters - metalen							
Metalen ICP-AES:							
Q arseen (As)	mg/kg ds	**6**	*<S*	**8**	*<S*	**9**	*<S*
Q cadmium (Cd)	mg/kg ds	**0,8**	*1,57·S*	**0,6**	*<S*	**0,6**	*<S*
Q chroom (Cr)	mg/kg ds	**19**	*<S*	**40**	*<S*	**45**	*<S*
Q koper (Cu)	mg/kg ds	**70**	*1,09·T*	**23**	*<S*	**19**	*<S*
Q kwik (Hg) FIAS/Fims	mg/kg ds	**0,24**	*1,07·S*	**0,11**	*<S*	**0,11**	*<S*
Q lood (Pb)	mg/kg ds	**160**	*2,71·S*	**55**	*<S*	**19**	*<S*
Q nikkel (Ni)	mg/kg ds	**16**	*<S*	**31**	*<S*	**33**	*<S*
Q zink (Zn)	mg/kg ds	**370**	*1,65·T*	**110**	*<S*	**74**	*<S*
Organische parameters - niet aromatisch							
Q minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	**160**	*11,85·S*	**60**	*2,18·S*	**< 50**	*<2·S*
Organische parameters - aromatisch							
Polycyclische koolwaterstoffen HPLC:							
Q naftaleen	mg/kg ds	**0,07**		**< 0,05**		**< 0,05**	
Q acenaftyleen	mg/kg ds	**< 0,05**		**< 0,05**		**< 0,05**	
Q acenafteen	mg/kg ds	**< 0,05**		**< 0,05**		**< 0,05**	
Q fluoreen	mg/kg ds	**< 0,05**		**< 0,05**		**< 0,05**	
Q fenanthreen	mg/kg ds	**1,2**		**0,85**		**0,01**	
Q anthraceen	mg/kg ds	**0,19**		**0,14**		**< 0,01**	
Q fluorantheen	mg/kg ds	**4,1**		**3,2**		**0,03**	
Q pyreen	mg/kg ds	**3,4**		**2,6**		**0,02**	
Q benz(a)anthraceen	mg/kg ds	**2,1**		**1,3**		**0,01**	
Q chryseen	mg/kg ds	**1,5**		**1,3**		**0,01**	
Q benzo(b)fluorantheen	mg/kg ds	**2,1**		**1,4**		**< 0,02**	
Q benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	**1,0**		**0,68**		**< 0,01**	
Q benzo(a)pyreen	mg/kg ds	**2,1**		**1,5**		**0,01**	
Q dibenz(a,h)anthraceen	mg/kg ds	**0,25**		**0,17**		**< 0,01**	
Q benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	**1,4**		**1,0**		**< 0,02**	
Q indeno(1,2,3cd)pyreen	mg/kg ds	**1,5**		**1,1**		**< 0,02**	
som PAK (EPA)	mg/kg ds	**21**		**15**		**0,09**	
som PAK (10)	mg/kg ds	**15**	*15·S*	**11**	*11·S*	**0,07**	*<S*
Organische parameters - gehalogeneerd							
Q extr. org. halogeen (EOX)	mg/kg ds	**1,1**	*13,58·S*	**0,3**	*1,82·S*	**0,3**	*2·S*

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).

OMEGAM Laboratoria

ANALYSECERTIFICAAT

Project code	:	**166462**
Project omschrijving	:	**OPID 4652#5284.05-Vreeland Bergseweg 32/32a**
Opdrachtgever	:	**Van Dijk Geo- en Milieutechniek B.V.**

Referenties
4952054 = MM1.2:1(70-120)+1(120-170)+1(170-200)+3(50-100)+3(100-150)+3(150-200)+4(50-100)+4(100-150)+4(150-200
4952055 = MM2.2:2(50-100)+2(100-150)+2(150-200)+5(50-100)+5(100-150)+5(150-200)+6(50-100)+6(100-150)+6(150-200

Opgegeven bemon.datum	:	**01/12/2005**		**02/12/2005**	
Ontvangstdatum opdracht	:	**05/12/2005**		**05/12/2005**	
Monstercode	:	**4952054**		**4952055**	
Materiaal	:	**Grond**		**Grond**	
Algemeen onderzoek - fysisch					
Q droogrest	%	**70,1**		**69,6**	
Q organische stof (humus)	%	**4,5**		**4,2**	
Q lutumgehalte (pipetmethode)	% (m/m ds)	**21,1**		**20,6**	
Anorganische parameters - metalen					
Metalen ICP-AES:					
Q arseen (As)	mg/kg ds	**6**	<S	**5**	<S
Q cadmium (Cd)	mg/kg ds	**< 0,2**	<S	**< 0,2**	<S
Q chroom (Cr)	mg/kg ds	**29**	<S	**25**	<S
Q koper (Cu)	mg/kg ds	**14**	<S	**12**	<S
Q kwik (Hg) FIAS/Flms	mg/kg ds	**0,06**	<S	**< 0,04**	<S
Q lood (Pb)	mg/kg ds	**18**	<S	**< 3**	<S
Q nikkel (Ni)	mg/kg ds	**25**	<S	**24**	<S
Q zink (Zn)	mg/kg ds	**62**	<S	**44**	<S
Organische parameters - niet aromatisch					
Q minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	**< 50**	<2,2·S	**< 50**	<2,4·S
Organische parameters - aromatisch					
Polycyclische koolwaterstoffen HPLC:					
Q naftaleen	mg/kg ds	**0,05**		**< 0,05**	
Q acenaftyleen	mg/kg ds	**< 0,05**		**< 0,05**	
Q acenafteen	mg/kg ds	**< 0,05**		**< 0,05**	
Q fluoreen	mg/kg ds	**< 0,05**		**< 0,05**	
Q fenanthreen	mg/kg ds	**0,17**		**< 0,01**	
Q anthraceen	mg/kg ds	**0,03**		**< 0,01**	
Q fluorantheen	mg/kg ds	**0,64**		**< 0,01**	
Q pyreen	mg/kg ds	**0,50**		**< 0,01**	
Q benz(a)anthraceen	mg/kg ds	**0,26**		**< 0,01**	
Q chryseen	mg/kg ds	**0,26**		**< 0,01**	
Q benzo(b)fluorantheen	mg/kg ds	**0,27**		**< 0,02**	
Q benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	**0,16**		**< 0,01**	
Q benzo(a)pyreen	mg/kg ds	**0,32**		**< 0,01**	
Q dibenz(a,h)anthraceen	mg/kg ds	**0,03**		**< 0,01**	
Q benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	**0,22**		**< 0,02**	
Q indeno(1,2,3cd)pyreen	mg/kg ds	**0,18**		**< 0,02**	
som PAK (EPA)	mg/kg ds	**3,1**		**< 0,24**	
som PAK (10)	mg/kg ds	**2,3**	2,3·S	**< 0,11**	<S
Organische parameters - gehalogeneerd					
Q extr. org. halogeen (EOX)	mg/kg ds	**< 0,1**	<S	**< 0,1**	<S

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).

OMEGAM Laboratoria

ANALYSECERTIFICAAT

Project code	:	**166462**
Project omschrijving	:	**OPID 4652#5284.05-Vreeland Bergseweg 32/32a**
Opdrachtgever	:	**Van Dijk Geo- en Milieutechniek B.V.**

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

Toetsing
De toetsing is gebaseerd op de circulaire **Streefwaarden en Interventiewaarden Bodemsanering** van 4 februari 2000 /Nr. DBO/1999226863 Directoraat-Generaal Milieubeheer / Directie Bodem. Uit: Staatscourant 24 februari 2000, nr. 39 / pag. 8.

Verklaring:	S	-> streefwaarde
	T	-> (streefwaarde + interventiewaarde)/2
	I	-> interventiewaarde
	>> S	betekent >=100 en <1000 x streefwaarde
	>>> S	betekent >=1000 x streefwaarde

De toetsing is gebaseerd op het in de tabel vermelde organische stof- en het lutumgehalte. Indien het organische stof- en/of lutumgehalte niet is vermeld is de toetsing gebaseerd op een standaardbodem (25% lutum en/of 10% organische stof).

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

OMEGAM Laboratoria

Van Dijk Geo- en Milieutechniek B.V.
T.a.v. mevrouw. N. Luysterburg
Postbus 29
3454 ZG DE MEERN

Uw kenmerk	: OPID 4672#5284.05-Vreeland Bergseweg 32/32a
Ons kenmerk	: Project 166953
Validatieref.	: 166953_certificaat_v1
Bijlage(n)	: 2 tabel(len) + 2 oliechromatogram(men) + factuur

Amsterdam, 13 december 2005

Hierbij zend ik u de resultaten van het laboratoriumonderzoek dat op uw verzoek is uitgevoerd in de door u aangeboden monsters.

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking werden gesteld.

Ik wijs u erop dat het rapport alleen in zijn geheel mag worden gereproduceerd.

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de methoden zoals ze zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat L086 en/of in de bundel "Analysevoorschriften Omegam Laboratoria". Deze voorschriften zijn, voor zover mogelijk, ontleend aan NEN- EN- en/of ISO-voorschriften.

Ik vertrouw erop uw opdracht naar tevredenheid en conform de afspraak te hebben uitgevoerd. Heeft u naar aanleiding van deze rapportage nog vragen, dan verzoek ik u contact op te nemen met onze klantenservice.

Hoogachtend,
namens Omegam Laboratoria,

drs. R.R. Otten
Hoofd Commerciële Zaken

Op dit certificaat zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.
Dit analyse-certificaat mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

postbus 94685
1090 GR Amsterdam

HJE Wenckebachweg 120
1096 AR Amsterdam

T 020 5976 680
F 020 5976 689

klantenservice@omegam.nl
www.omegam.nl

ABN-AMRO bank 462704564
BTW nr. NL8139.67.132.B01

Kvk 34215654

OMEGAM Laboratoria

ANALYSECERTIFICAAT

Project code	:	**166953**
Project omschrijving	:	**OPID 4672#5284.05-Vreeland Bergseweg 32/32a**
Opdrachtgever	:	**Van Dijk Geo- en Milieutechniek B.V.**

Referenties
4953596 = 1A
4953597 = 2A

Opgegeven bemon.datum	:		**08/12/2005**		**08/12/2005**	
Ontvangstdatum opdracht	:		**09/12/2005**		**09/12/2005**	
Monstercode	:		**4953596**		**4953597**	
Materiaal	:		**Grondwater**		**Grondwater**	
Anorganische parameters - metalen						
Metalen ICP-MS (opgelost):						
Q arseen (As)		µg/l	**3**	<S	**7**	<S
Q cadmium (Cd)		µg/l	**< 0,1**	<S	**< 0,1**	<S
Q chroom (Cr)		µg/l	**< 0,8**	<S	**< 0,8**	<S
Q koper (Cu)		µg/l	**5**	<S	**1**	<S
Q kwik (Hg) FIAS/Fims		µg/l	**< 0,02**	<S	**< 0,02**	<S
Q lood (Pb)		µg/l	**< 1**	<S	**< 1**	<S
Q nikkel (Ni)		µg/l	**4**	<S	**3**	<S
Q zink (Zn)		µg/l	**43**	<S	**34**	<S
Organische parameters - niet aromatisch						
Q minerale olie (florisil clean-up)		µg/l	**< 50**	<1·S	**< 50**	<1·S
Organische parameters - aromatisch						
Vluchtige aromaten:						
Q benzeen		µg/l	**< 0,2**	<1·S	**< 0,2**	<1·S
Q tolueen		µg/l	**< 0,2**	<S	**< 0,2**	<S
Q ethylbenzeen		µg/l	**< 0,2**	<S	**< 0,2**	<S
Q xylenen (som o+m+p)		µg/l	**< 0,2**	<1·S	**< 0,2**	<1·S
Q naftaleen		µg/l	**< 0,2**	<20·S	**< 0,2**	<20·S
som aromaten BTEX		µg/l	**< 0,4**		**< 0,4**	
Organische parameters - gehalogeneerd						
Vluchtige chlooralifaten:						
Q dichloormethaan		µg/l	**< 1,0**	<100·S	**< 1,0**	<100·S
Q 1,1-dichloorethaan		µg/l	**< 0,5**	<S	**< 0,5**	<S
Q 1,2-dichloorethaan		µg/l	**< 0,5**	<S	**< 0,5**	<S
Q 1,2-dichlooretheen (trans)		µg/l	**< 0,5**		**< 0,5**	
Q 1,2-dichlooretheen (cis)		µg/l	**< 0,5**		**< 0,5**	
Q 1,2-dichloorpropaan		µg/l	**< 0,5**	<S	**< 0,5**	<S
Q trichloormethaan		µg/l	**< 0,1**	<S	**< 0,1**	<S
Q tetrachloormethaan		µg/l	**< 0,1**	<10·S	**< 0,1**	<10·S
Q 1,1,1-trichloorethaan		µg/l	**< 0,1**	<10·S	**< 0,1**	<10·S
Q 1,1,2-trichloorethaan		µg/l	**< 0,1**	<10·S	**< 0,1**	<10·S
Q trichlooretheen		µg/l	**< 0,1**	<S	**< 0,1**	<S
Q tetrachlooretheen		µg/l	**< 0,1**	<10·S	**< 0,1**	<10·S
som C+T dichlooretheen		µg/l	**< 0,5**	<50·S	**< 0,5**	<50·S
som chlooralifaten		µg/l	**< 2,1**		**< 2,1**	
Chloorbenzenen (vluchtig):						
Q monochloorbenzeen		µg/l	**< 0,2**	<S	**< 0,2**	<S
Q 1,2-dichloorbenzeen		µg/l	**< 0,2**		**< 0,2**	
Q 1,3-dichloorbenzeen		µg/l	**< 0,2**		**< 0,2**	
Q 1,4-dichloorbenzeen		µg/l	**< 0,2**		**< 0,2**	
som dichloorbenzenen VKW		µg/l	**< 0,3**	<S	**< 0,3**	<S

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).

OMEGAM Laboratoria

ANALYSECERTIFICAAT

Project code	:	**166953**
Project omschrijving	:	**OPID 4672#5284.05-Vreeland Bergseweg 32/32a**
Opdrachtgever	:	**Van Dijk Geo- en Milieutechniek B.V.**

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

Toetsing
De toetsing is gebaseerd op de circulaire **Streefwaarden en Interventiewaarden Bodemsanering** van 4 februari 2000 /Nr. DBO/1999226863 Directoraat-Generaal Milieubeheer / Directie Bodem. Uit: Staatscourant 24 februari 2000, nr. 39 / pag. 8.

Verklaring:	S	-> streefwaarde
	T	-> (streefwaarde + interventiewaarde)/2
	I	-> interventiewaarde
	>> S	betekent >=100 en <1000 x streefwaarde
	>>> S	betekent >=1000 x streefwaarde

De toetsing is gebaseerd op het in de tabel vermelde organische stof- en het lutumgehalte. Indien het organische stof- en/of lutumgehalte niet is vermeld is de toetsing gebaseerd op een standaardbodem (25% lutum en/of 10% organische stof).

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

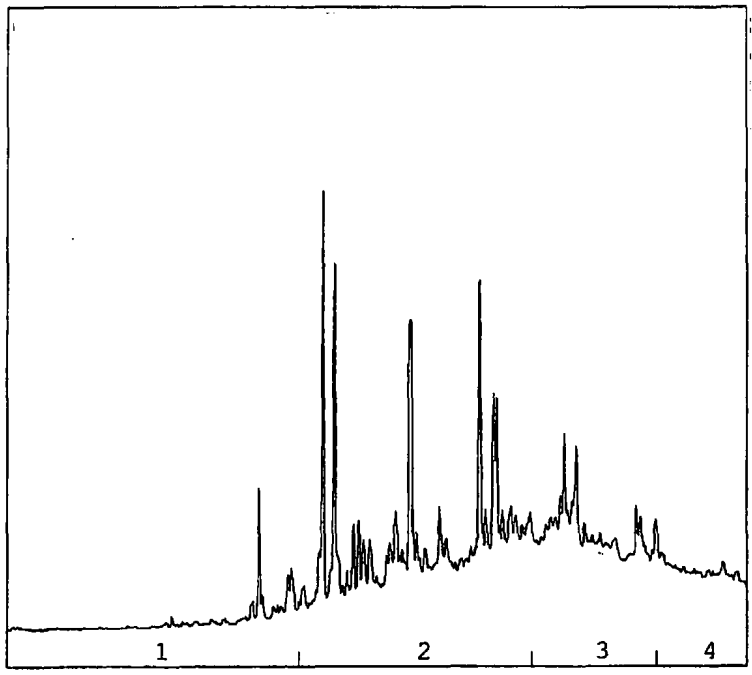
Bijlage 4

oliechromatogrammen

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : **4952051**
Uw referentie : **MM1.1:8(0-50)+7(0-50)+9(0-50)+10(0-50)+11(0-50)+1(5-70)**
Methode : **minerale olie (florisil clean-up)**

OLIECHROMATOGRAM



→
oliefractieverdeling

OLIEFRACTIEVERDELING

1)	fractie C10 t/m C19	5%
2)	fractie C20 t/m C29	51%
3)	fractie C30 t/m C35	31%
4)	fractie C36 t/m C40	13%

totale minerale olie gehalte: 160 mg/kg ds

ANALYSEMETHODE

Voorbewerking grond	:	Hexaanextractie gebaseerd op NEN 5733, incl. florisil clean-up.
Voorbewerking AP04	:	Petroleum-etherextractie conform NEN 5733, incl. florisil clean-up.
Voorbewerking water	:	Hexaanextractie gebaseerd op ISO 9377-2, incl. florisil clean-up.
Analyse	:	Gaschromatograaf met capillaire kolom en vlamionisatie detectie.
Interpretatie	:	Raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

De volgende aanvullende clean-up mogelijkheden kunnen worden aangevraagd:

Veen clean-up	:	Verwijdert eventuele restanten natuurlijke verbindingen uit extract.
PAK clean-up	:	Verwijdert nagenoeg alle PAK-verbindingen uit extract.

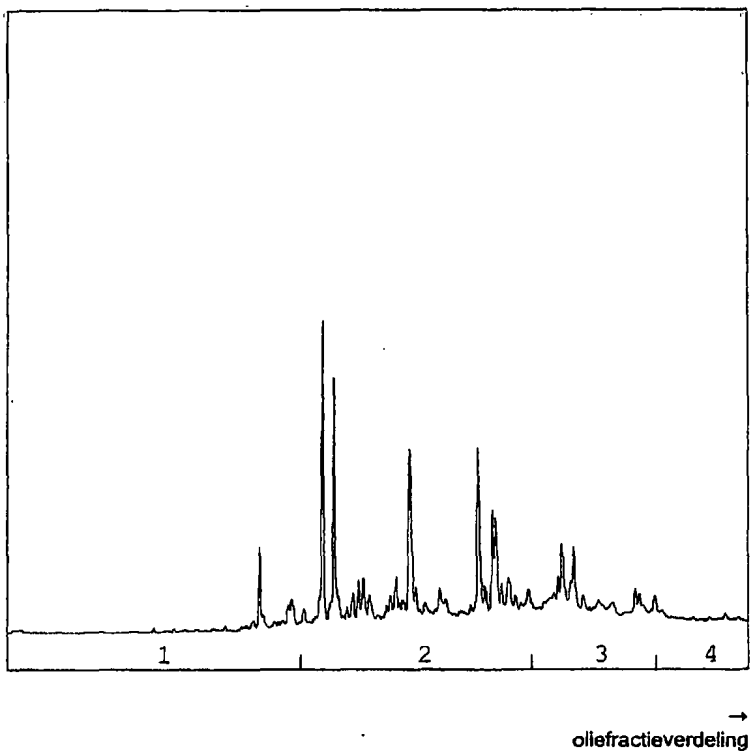
De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
(Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : **4952052**
Uw referentie : **MM2.1:3(0-50)+2(0-50)+4(0-50)+12(0-50)+13(0-50)+14(0-50)+15(0-50)+16(0-50)**
Methode : **minerale olie (florisil clean-up)**

OLIECHROMATOGRAM



OLIEFRACTIEVERDELING

1)	fractie C10 t/m C19	6%
2)	fractie C20 t/m C29	60%
3)	fractie C30 t/m C35	27%
4)	fractie C36 t/m C40	8%

totale minerale olie gehalte: 60 mg/kg ds

ANALYSEMETHODE

Voorbewerking grond	:	Hexaanextractie gebaseerd op NEN 5733, incl. florisil clean-up.
Voorbewerking AP04	:	Petroleum-etherextractie conform NEN 5733, incl. florisil clean-up.
Voorbewerking water	:	Hexaanextractie gebaseerd op ISO 9377-2, incl. florisil clean-up.
Analyse	:	Gaschromatograaf met capillaire kolom en vlamionisatie detectie.
Interpretatie	:	Raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

De volgende aanvullende clean-up mogelijkheden kunnen worden aangevraagd:

Veen clean-up	:	Verwijdert eventuele restanten natuurlijke verbindingen uit extract.
PAK clean-up	:	Verwijdert nagenoeg alle PAK-verbindingen uit extract.

De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
(Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

VAN DIJK
GEO- EN MILIEUTECHNIEK B.V.

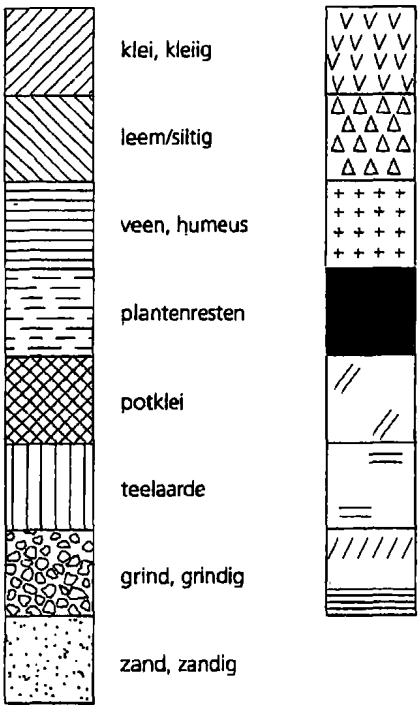
Bijlage 5

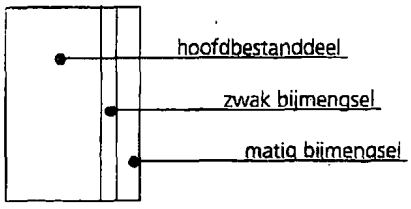
verklaring der tekens en verklarende woordenlijst

verklaring der tekens

VAN DIJK
GEO- EN MILIEUTECHNIEK b.v.

BOORSTAAT





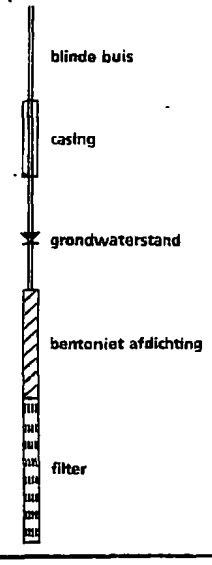
ackermann- of continuboring cq gestoken monster

geroerde monsters

grondwaterstand

filter open peilbuis

peilbuis



geur

- zwakke geur
- matige geur
- sterke geur
- uiterste geur

olie

- zwakke olie-water reactie
- matige olie-water reactie
- sterke olie-water reactie
- uiterste olie-water reactie

SITUATIETEKENING

sonderingen

- oppervlaktesondering
- sondering
- sondering met plaatselijke kleefmeting
- sondering (nog) uit te voeren
- sondering van derden

boringen - peilbuizen

- boring tot mv - 0,5 m
- boring tot mv - 2,0 m
- boring dieper dan mv - 2,0 m
- boring van derden
- boring met één of meerdere peilbuizen
- boring met drijflaagfilter
- gestaakte boring

diversen

- hoogtemerk
- put, vloerpeil,
- dorpel, kruinweg etc.
- tegels
- stelconplaten
- klinkers
- betonverharding
- asfaltverharding

VERKLARENDE WOORDENLIJST

bron	de oorzaak van de bodemverontreiniging
categorie 1 grond	licht tot matig verontreinigde grond die in aanmerking komt voor hergebruik
BTEXN	benzeen, tolueen, ethylbenzeen, xyleen, naftaleen
EC	elektrisch geleidingsvermogen in mS/cm
EOX	Extraheerbare Organo Halogeen-verbindingen. Dit is een verzamelnaam voor een groep stoffen. Indien de concentratie van EOX in de bodem te hoog ligt, dient deze nader geanalyseerd te worden door middel van een EOX-verklaring
EOX-verklaring	er wordt geanalyseerd welke PCB, OCB en/of chloorbenzenen voor een verhoogde EOX waarde zorgen
freatisch grondwater	grondwater met een vrije grondwaterspiegel
GWS	grondwaterstand
interventiewaarde	waarde waarmee voor verontreinigde stoffen in grond en grondwater het concentratieniveau wordt aangegeven waarboven sprake is van ernstige vermindering of dreigende vermindering van de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant of dier
isohypsenkaart	kaart die de stijghoogte van het water in het eerste watervoerende pakket aangeeft; aan de hand van de stijghoogte kan de grondwaterstromingsrichting van deze laag worden bepaald
m	meter
m^2	vierkante meter
m^3	kubieke meter
mS/cm	milliSiemens per centimeter (maat voor elektrische geleiding)
m-mv	diepte in meters minus maaiveld
MVR	ministeriële vrijstellingsregeling
NAP	Normaal Amsterdams Peil (hoogtemaat)
NEN 5740	deze norm beschrijft de werkwijze voor het opstellen van de onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek naar de (mogelijke) aanwezigheid van bodemverontreiniging; de norm is van toepassing op verkennend onderzoek van zowel onverdachte als verdachte locaties; de norm is niet van toepassing op onderzoek van waterbodems
NVN 5725	richtlijn voor gedegen vooronderzoek. Het vooronderzoek wordt uitgevoerd voorafgaand aan het feitelijk onderzoek van de bodem (= veld- en laboratoriumonderzoek). De bij het vooronderzoek verzamelde informatie dient om te komen tot een adequate invulling van het veld- en laboratoriumonderzoek en draagt bij aan de verklaring van de resultaten van het bodemonderzoek

oliechromatogram	een grafiek waarin de hoeveelheid van verschillende koolwaterstoffen zichtbaar is. Met behulp van deze grafiek kan worden bepaal waaruit de minerale olie bestaat
PAK	Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen
pH	zuurgraad
streefwaarde	het milieukwaliteitsniveau waarbij als nadelig te waarderen effecten voor de functionele eigenschappen van de bodem verwaarloosbaar worden geacht
tussenwaarde	(streefwaarde + interventiewaarde)/2. Overschrijding van deze waarde geeft aan dat er mogelijk een aanvullend/nader onderzoek nodig is
µg	microgram; één miljoenste gram
mg	milligram; één duizendste gram
kg	kilogram; duizend gram
l	liter
>	groter dan
<	kleiner dan

23 DEC. 2014

rei

BEHEER
BROUWERSHOFF BV

Dijsselhofplantsoen 12 · 1077 BL Amsterdam

De Gemeenteraad van Stichtse Vecht
Postbus 1212
3600 BE Maarssen

Tom Schoordijk
Bergseweg 36
3633AK Vreeland
0650458770
Tom_schoordijk@hotmail.com

Class.	
Reg. (Zaak)nr. Z/14/86107 in 14/45140	gemeente Stichtse Vecht
Ingek. 24 DEC. 2014	Ontv.bev. V
Beh.Afd. RO	
Aantekeningen/Kopie aan. Griffie	

11-12-2014

Aan
Gemeente Stichtse Vecht

Endelhovenlaan 1
3601 GR Maarssen

Ter attentie van:
Ing L. Vaartjes

Betreft : Wijziging van bouwblok (4.42)

Naar aanleiding van ons gesprek van afgelopen woensdag 10 maart 2014 te gemeentehuis Loenen a/d Vecht.

Bij de zienswijze van de bestemming hebben wij een groter bouwblok aangevraagd.
Deze is afgewezen, maar bied nog wel ruimte tot het aanpassen van het huidige bouwblok.
Hier willen wij dan ook graag gebruik van maken.

Op bijlage 1 ziet u een luchtfoto van ons huidige bedrijf.

Probleempunten:

-Aan onze achterzijde van het bedrijf ligt onze laatste silo voor de helft in het bouwblok.
-Aan de rechterzijde staat een (oud) schuurtje ook buiten ons bouwblok.
-De 2 bedrijfswoningen hebben geen bouwblok aan de zijde van de woning

De silo die zich aan de linkerzijde van de oude stal bevind zal in de toekomst weg gehaald worden.
Door zijn onpraktische ligging, leeftijd en hinder voor de buurt vanwege kuil en voerwerkzaamheden. Willen wij deze graag naar het achtererf verplaatsen.
Dit zal pas plaatsvinden wanneer er in de toekomst meer grasopslag nodig is voor het bedrijf.
Graag willen wij deze ruimte wel alvast toegewezen krijgen.

Aan deze linker zijde van de oude stal willen we een uitloopbak creëren voor onze hoogdrachtige koeien en vaarsen. Daarom willen wij graag het bouwblok tot aan de sloot laten lopen.
Achter de ronde mestsilo hebben we een schapenweide met hoogfruitstambomen. Dit als uitstraling en aangezicht voor het bedrijf gezien vanaf de openbare weg willen wij mede hierdoor in de toekomst geen sleufsilo plaatsen.

Op ons bedrijf staan 2 agrarische bedrijfswoningen nr 36 en 34
Op dit moment zijn we bezig met een mantelzorg woning voor mijn oma die op nr 34
Als dit helemaal rond is, koop ik het huis van mijn ouders (nr36) en gaan mijn ouders op (nr34) wonen. Na de overdracht van het huis wil ik gelijk een stuk van ongeveer 4,5 m aan de zijkant aanbouwen, om de indeling van het huis beter en praktischer te maken. Mijn ouders lopen ook met dergelijke plannen.

In ons bouwblok staan de lijnen strak langs de woningen getekend. Het zal zo meteen een stuk gemakkelijker zijn bij de vergunningaanvraag als deze aanvraag binnen het bouwblok zal plaatsvinden.

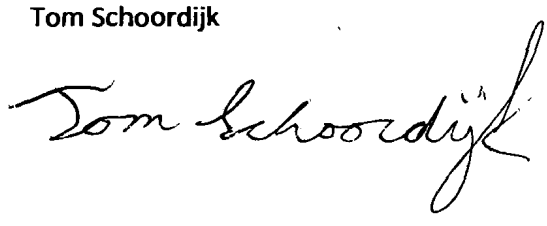
Gezien de er op dit moment toch een herindeling van het bouwblok plaats vind , en de plannen op korte termijn gaan plaats vinden wil ik deze graag mee nemen.

Op bijlage 1 en 2 hebben we de gewenste rode lijnen voor het nieuwe bouwblok ingetekend. Indien u er met de compenserende ruimte niet uit komt dan de achterzijde van het bouwblok verkorten.

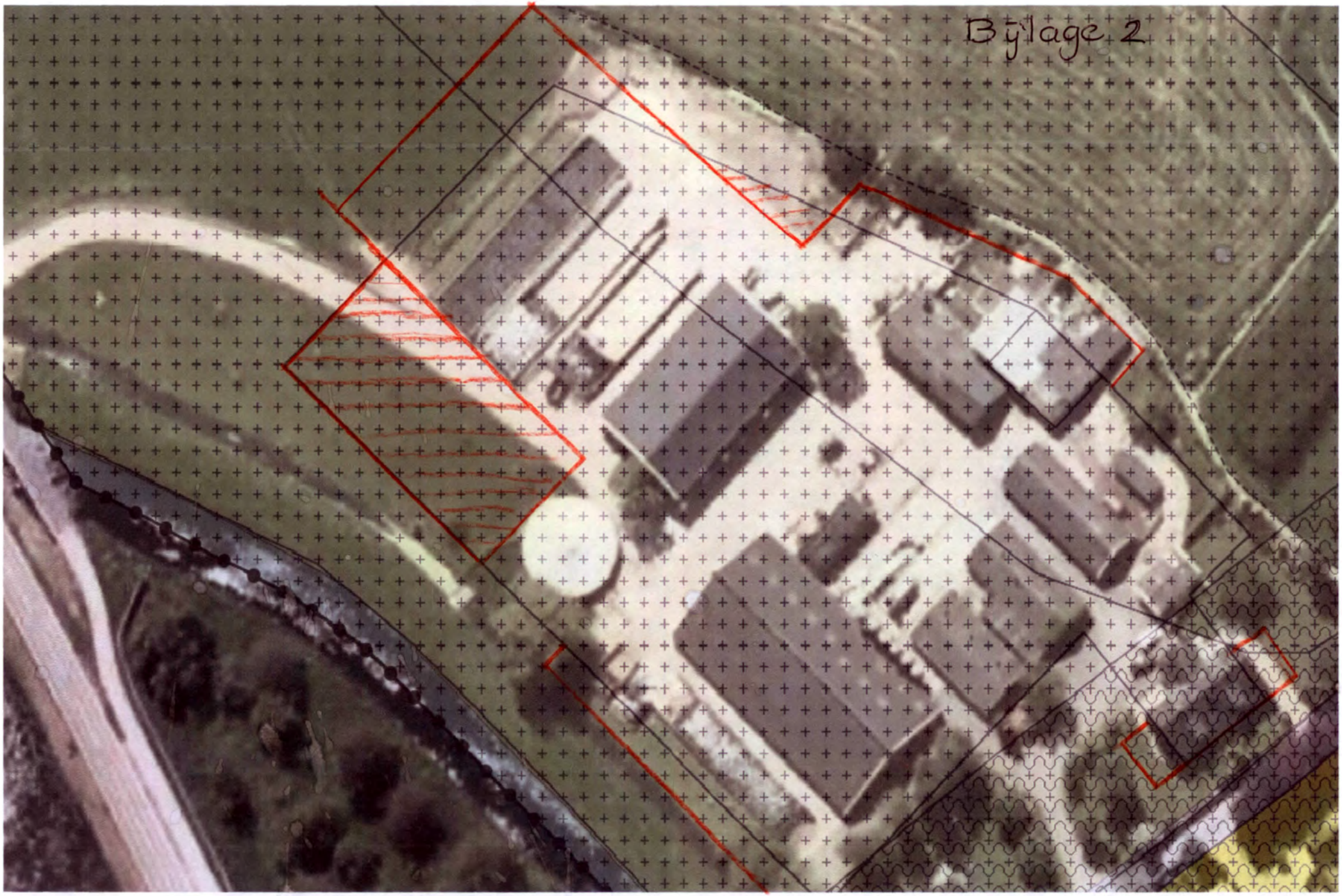
In afwachting op uw antwoord,

Met vriendelijke groet,

Tom Schoordijk



Bijlage 1

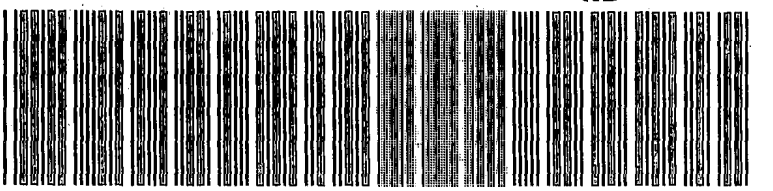

Bilage 2

R AANGETEKENDE BRIEF D-A-1

NL frankering betaald € 7,95 PostNL

32gr 111522 19-12-2014 16:22

RECOMMANDÉ NL



3SRPKS222237442 3601GR 1

Gemeente Stichtse Vecht
T.a.v. Ing. L. Vaartjes
Endelhovenlaan 1
3601 GR Maarssen