

# Bestemmingsplan CSV-locatie Vreeland 2016

Gemeente Stichtse Vecht



# Bestemmingsplan

## CSV-locatie Vreeland 2016

Gemeente Stichtse Vecht

**Toelichting**

Bijlagen

**Regels**

Bijlage

**Verbeelding**

Schaal 1:500

**Vastgesteld:**

27 september 2016

**Projectgegevens:**

TOE03-0253401-01A

REG03-0253401-01A

TEK03-0253401-01A

**Identificatienummer:**

NL.IMRO.1904.BPVreelandCSV-VG01

**Datum**

24-08-2016

**Opsteller(s)**

HvG, RD, MV

**Projectleider**

S. Esdonk

**Vrijgave**





# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Leeswijzer	2
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>3</b>
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Het initiatief	3
2.3	Vertaling in het bestemmingsplan	4
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>5</b>
3.1	Rijksbeleid	5
3.2	Provinciaal beleid	6
3.3	Gemeentelijk beleid	7
<b>4</b>	<b>Omgevingsaspecten</b>	<b>9</b>
4.1	Bodem	9
4.2	Geluid wegverkeer	9
4.3	Luchtkwaliteit	10
4.4	Externe veiligheid	10
4.5	Bedrijven en milieuzonering	12
4.6	Water	13
4.7	Natuur	15
4.8	Archeologie	17
4.9	Cultuurhistorie	19
4.10	Verkeer en parkeren	20
4.11	Straalpad	21
4.12	Ladder duurzame verstedelijking	21
4.13	Duurzaamheid	22
<b>5</b>	<b>Juridische aspecten</b>	<b>25</b>
5.1	Plansystematiek	25
5.2	Opzet van de regels	25
5.3	De bestemmingen	26
<b>6</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>29</b>
<b>7</b>	<b>Procedures</b>	<b>31</b>

## Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek Floraweg 26 te Vreeland, Grondslag BV 16 maart 2010
2. Quicksan externe veiligheid Driessen Vreeland, Tauw BV, 21 juni 2010
3. Bedrijfszoneringsonderzoek CSV-locatie in Vreeland, Tauw BV, 28 juni 2012
4. Evaluatie aanvaardbaar hinderniveau Vreeland-Oost, Blauw 31 januari 2014

5. Watertoets CSV-terrein Vreeland, Tauw BV, 28 juni 2012
6. Quicksan Floraweg, Vreeland, Tauw BV, 28 juni 2012
7. Archeologisch bureauonderzoek CSV locatie Vreeland, Transect, 8 maart 2015
8. GVVP Stichtse Vecht Deel B, Nota Parkeernormen, gemeente Stichtse Vecht juli 2015
9. Nota inspraak- en overleg, gemeente Stichtse Vecht 2016
10. Nota van beantwoording zienswijzen



Ligging en globale begrenzing plangebied (Bing Maps 2015)

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Er is een planvoornemen om het terrein van de voormalige Christelijke Basisschool Vreeland (CSV) te herontwikkelen naar woningbouw. Het terrein ligt binnen een woonwijk in de kern Vreeland. Het planvoornemen bestaat uit de realisering van 12 grondgebonden woningen. De realisering van de woningen past echter niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan 'Vreeland'.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in een passende juridische regeling ten behoeve van de realisatie van de woningen.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt tussen de Floraweg en de Boterweg aan de noordzijde van het dorp Vreeland. In het verleden bevond zich ter plaatse de Christelijke Basisschool Vreeland (CSV). Het plangebied wordt aan de oost-, zuid- en westzijde begrensd door woningbouw. Aan de noordzijde bevindt zich een waterloop. Ten noorden hiervan bevindt zich aan het Molenpad een voormalige gereformeerde kerk. In het noordwestelijk deel van het plangebied is een rioolgemaal aanwezig.

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn op nevenstaande afbeeldingen weergegeven.

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Vreeland' dat op 26 januari 2010 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Loenen vastgesteld. Het plangebied is bestemd als 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Woningen zijn niet mogelijk binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende bestemming om de 12 woningen mogelijk te maken.



Uitsnede bestemmingsplan 'Vreeland'

## 1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'CSV-locatie Vreeland 2016' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat de motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het vigerende beleid en diverse omgevingsaspecten beschreven.

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt een beschrijving gegeven van de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 worden de relevante omgevingsaspecten uiteengezet. De plansystematiek en de verschillende bestemmingen worden toegelicht in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 heeft betrekking op de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 7 bevat een overzicht van de doorlopen procedures.



## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt tussen de Floraweg en de Boterweg aan de noordzijde van het dorp Vreeland. De planlocatie maakt deel uit van een uitbreidingswijk van Vreeland. Het terrein is momenteel braakliggend. In het verleden bevond zich ter plaatse de Christelijke Basisschool Vreeland (CSV). Deze is sinds 2009 vertrokken naar een nieuwe locatie. Het plangebied wordt aan de oost-, zuid- en westzijde begrensd door woningbouw. Aan de noordzijde bevindt zich een waterloop. Ten noorden hiervan bevindt zich aan het Molenpad een voormalige gereformeerde kerk. Deze kerk staat momenteel te koop om te worden herbestemd als kantoor- of bedrijfslocatie. In het noordwestelijk deel van het plangebied is een rioolgemaal aanwezig.



Bestaande situatie plangebied (Globespotter 2014)

### 2.2 Het initiatief

Het initiatief bestaat uit de realisatie van 12 aaneengebouwde woningen op het CSV-terrein. Er worden vier blokken van ieder drie woningen gerealiseerd. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap. De woningen zijn georiënteerd op een gezamenlijk hof dat vanaf De Vliet – Floraweg ontsloten is. Door de aanwezigheid van voortuinen en voldoende ruimte voor groen tussen de woonblokken, heeft het hof een groen karakter. Aan de zij- en achterzijde van de woningen worden ook tuinen mogelijk gemaakt. In de achtertuinen zijn bergingen voorzien.

Het plangebied wordt tevens ontsloten op de Boterweg voor voetgangers en fietsers. Er is voldoende ruimte voor parkeervoorzieningen.

### 2.3 Vertaling in het bestemmingsplan

Om de realisatie van de woningen mogelijk te maken, is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de woningen zijn toegestaan. Per bouwvlak zijn de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen (6,5 respectievelijk 10) en het maximum aantal wooneenheden (3). Buiten het bouwvlak zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan met een oppervlak van maximaal 50 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat maximaal 50% van het bouwperceel buiten het bouwvlak bebouwd mag zijn.

Binnen de aanduiding 'geluidzone-industrie' mogen echter geen (geluidgevoelige) aan- en bijgebouwen mogen worden gerealiseerd. Daarom is ter plaatse van aanduiding 'geluidzone-industrie' de bestemming 'Tuin' opgenomen waarbinnen deze aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet zijn toegestaan. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend overkappingen aan de voorgevel toegestaan. Aan de voorzijde van de woningen is ook de bestemming 'Tuin' opgenomen.

Voor het openbare gebied is de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn naast verkeersfuncties ook parkeer-, groen en speelvoorzieningen toegestaan. Voor de bestaande waterloop is de bestemming 'Water' opgenomen en het openbaar groen is bestemd als 'Groen'. Ten behoeve van de nutsvoorziening in het plangebied is de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' opgenomen.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk losgelaten. Er is enkel nog sprake van een 'ladder voor duurzame verstedelijking' (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten.

#### *Duurzame Verstedelijking*

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening een 'ladder voor duurzame verstedelijking' (gebaseerd op de 'SER-ladder') geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid. In paragraaf 4.12 wordt hier verder op ingegaan.

### 3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). In de PRS zijn de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid opgenomen. Er zijn onder andere algemene uitgangspunten opgenomen voor de ontwikkeling van het Westelijk Veenweidegebied en de historische buitenplaatszones langs de Vecht, waarin het plangebied ligt. In de PRV is het ruimtelijk beleid van de provincie vertaald in een concreet toetsingskader met regels waar gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden.

Het Westelijk Veenweidegebied (onderdeel van het Groene Hart) wordt gekenmerkt als overwegend open agrarisch weidegebied waarin de ontginningsgeschiedenis helder leesbaar is, met patronen en structuren die door de eeuwen heen nagenoeg ongewijzigd zijn gebleven. Grote delen van het gebied zijn daardoor cultuurhistorisch waardevol. Het gebied biedt ruimte aan natuur en rustige vormen van recreatie. De zone langs de Vecht kent van oudsher een grotere dynamiek, waarvan de cultuurhistorisch zeer waardevolle buitenplaatszones een goed voorbeeld zijn. De provincie biedt ruimte voor ontwikkeling om deze waarden in stand te houden. De zone aan weerszijden van de Vecht is op het kaartbeeld cultuurhistorie aangewezen als onderdeel van de 'CHS - historische buitenplaatszone'. Het beleid voor deze zone kenmerkt zich door enerzijds het veiligstellen van de aanwezige waarden en anderzijds het bieden van ruimte voor ontwikkeling. Voorliggend plan levert geen belemmeringen voor de instandhouding van de historische buitenplaatszone.

In de PRS is per regio en per gemeente een programma voor wonen opgenomen. Daarbij is een onderscheid gemaakt naar inbreiding (binnen de rode contour) en uitbreiding (buiten de rode contour). Aan het concretiseren van de uitbreidingslocaties worden in de stedelijke programma's voorwaarden gesteld. Het plangebied ligt binnen de rode contour van Vreeland. Voor ontwikkelingen binnen de rode contour zijn geen voorwaarden gesteld.



Rode contour Vinkeveen met in blauw ligging van het plangebied (Provinciale Ruimtelijke Verordening)

In het PRS is het stedelijk programma voor de provincie Utrecht weergegeven. Daarin is opgenomen dat de gemeente Stichtse Vecht een woningbouwprogramma van 1.800 woningen in stedelijk gebied heeft. Voorliggende ontwikkeling maakt onderdeel uit van dit woningbouwprogramma.

Geconcludeerd kan worden dat er vanwege het provinciaal beleid geen bezwaren zijn tegen de beoogde ontwikkeling.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Woonvisie 2013-2016**

De Woonvisie 2013-2016 omvat een overkoepelende gemeentelijke visie op het gebied van woningbouw. De gemeente Stichtse Vecht streeft naar een stabiel bevolkingsaantal, door de woningvoorraad voldoende uit te breiden om het inwoneraantal op peil te houden, rekening houdend met een dalende gemiddelde woningbezetting. In de Woonvisie is gesteld dat waar mogelijk nieuwbouw in het sociale segment wordt gerealiseerd. Dat betekent dat - in tegenstelling tot de voorheen geldende woonvisie - niet langer wordt uitgegaan van een percentage van 30% van de nieuwbouw als verplichte bijdrage aan de sociale sector, maar dat per individueel geval wordt bezien wat mogelijk is. Sociale bouw staat inmiddels nog meer onder druk dan tijdens het opstellen van de voorheen geldende woonvisie, omdat het steeds moeilijker wordt om projecten te realiseren. Per project zal daarom worden bepaald of, en zo ja hoeveel, woningen in het sociale segment worden gerealiseerd. Hierbij spelen onder meer de locatie en het totale woningbouwprogramma van het initiatief een rol.

Gemeente Stichtse Vecht vindt het belangrijk dat vraag en aanbod op de woningmarkt goed bij elkaar aansluiten, zodat het wonen in de gemeente aantrekkelijk kan blijven voor alle doelgroepen. Om een goed beeld te krijgen van wat er speelt op de woningmarkt, laat gemeente Stichtse Vecht een woningmarktonderzoek uitvoeren. Om in 2016 aan alle verplichtingen van de nieuwe Woningwet te voldoen, heeft gemeente Stichtse Vecht voor 1 juli 2016 een actuele, gedragen en vastgestelde woonvisie nodig. Deze woonvisie wordt de basis van het woningmarktbeleid.

Het bouwplan past binnen de uitgangspunten van de woonvisie 2013-2016.

#### **3.3.2 Welstandsnota Stichtse Vecht 2013**

De Welstandsnota Stichtse Vecht 2013 is een samenvoeging van de nota's van de voormalige gemeenten en is waar nodig geactualiseerd. Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde. Waar ruimtelijk beleid zoals de bestemmingsplannen onder meer het ruimtebeslag en de plek regelt, regelt het welstandsbeleid de verschijningsvorm van bouwwerken.

Het plangebied valt onder welstandsniveau 'gewoon'. Hier heeft de gemeente gekozen voor het handhaven van een basiskwaliteit met daarbij voldoende vrijheid voor de burger of ondernemer om invulling te geven aan eigen initiatieven. Bouwplannen in deze gebieden mogen in principe geen afbreuk doen aan de basiskwaliteit van de omgeving. Op de gebiedskaart is het plangebied aangewezen als 'woongebied Vreeland'. De waarde van dit gebied is vooral gelegen in het rustige beeld van de straten met het groen van de bomen en in voortuinen. De architectuur is in het algemeen eenvoudig. De dynamiek van het woongebied is gemiddeld.

Het woongebied van Vreeland is een gewoon welstandsgebied, waarin achterkanten van woningen soepel worden beoordeeld. Het beleid is gericht op het beheer van de rust in het groene straatbeeld en het aanzien vanuit omringende gebieden, waarbij de grens met het beschermd gezicht aanvullende aandacht krijgt. Bouwplannen aan achterkanten zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan het behoud van het straatbeeld met herhaling in rooilijnen en gevelindeling en samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het materiaalgebruik.

Toevoeging van grondgebonden woningen in het plangebied past binnen de karakteristieken van de omgeving. De omgevingsvergunning voor het bouwen wordt getoetst aan het welstandsbeleid.

## 4 Omgevingsaspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

### 4.1 Bodem

#### 4.1.1 Kader

Voor locaties waar nieuwe (woning)bouwmogelijkheden zijn opgenomen, dient een bodemonderzoek (conform NEN 5740) te worden verricht om eventuele bodem- en/of grondwaterverontreinigingen in kaart te brengen.

#### 4.1.2 Onderzoek

In maart 2010 heeft Grondslag BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied.<sup>1</sup> Doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Voorafgaand aan het bodemonderzoek is een vooronderzoek conform de NEN 5725 verricht. De onderzoeksresultaten wijzen uit dat er lichte verhogingen aan enkele metalen, PAK en minerale olie zijn aangetoond. Deze kunnen worden toegeschreven aan de achtergrondconcentraties en vormen geen aanleiding voor het uitvoeren van nader bodemonderzoek. De onderzoeksresultaten vormen echter geen milieuhygiënische belemmering voor de functie wonen en de geplande ontwikkeling. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan niet worden beoordeeld of de locatie geschikt is voor de aanleg van kelders onder woningen. Er wordt verder aanbevolen om de grond die tijdens de bouw vrijkomt te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen.

#### 4.1.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan. Indien kelders worden aangelegd, dient te worden onderzocht of de bodem geschikt is.

### 4.2 Geluid wegverkeer

#### 4.2.1 Kader

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidgevoelige bebouwing (zoals scholen) mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid.

---

<sup>1</sup> Grondslag Bv, Verkennend bodemonderzoek Floraweg 26 te Vreeland, 6076, 16 maart 2010

#### **4.2.2 Onderzoek**

De direct omliggende wegen (Floraweg, De Vliet, Boterweg) hebben echter een 30 km/uur regime.

De geluidsbelasting van wegen met een 30 km/uur regime behoeft vanuit de Wet geluidhinder niet getoetst te worden. Daarnaast ligt het plan buiten de geluidszones van overige wegen. Vanuit de Wet geluidhinder zijn er derhalve geen belemmeringen voor het onderhavige plan. Vanuit een goede ruimtelijke ordening moet daarnaast worden beoordeeld of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Vanwege de lage verkeersintensiteiten op de omliggende wegen is de geluidsbelasting van deze wegen laag, zodat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

#### **4.2.3 Conclusie**

Het aspect geluid (wegverkeerslawaai) vormt geen belemmering voor het plan.

### **4.3 Luchtkwaliteit**

#### **4.3.1 Kader**

De Nederlandse wet- en regelgeving voor de luchtkwaliteit is opgenomen onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wet luchtkwaliteit). Daarbij is sprake van grens- en richtwaarden voor concentraties van stoffen in de buitenlucht. In de Wet luchtkwaliteit is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) geïntroduceerd. Wanneer een project een NIBM bijdrage aan de luchtkwaliteit kent, is het inpasbaar.

Voor woningbouwprojecten is in de Regeling NIBM vastgelegd wanneer ze NIBM zijn. Het betreft woningbouw met woningbouwontwikkeling met één ontsluitingsweg en niet meer dan 1.500 nieuwe woningen, of twee of meer ontsluitingswegen en niet meer dan 3.000 nieuwe woningen. Daarnaast zijn er geen wegen in de nabijheid van het plangebied die relevant zijn voor de luchtkwaliteit.

#### **4.3.2 Onderzoek**

In het plangebied worden 12 woningen mogelijk gemaakt. Het aantal nieuwe woningen blijft derhalve ruimschoots onder de drempel van 1.500 woningen. Geconcludeerd kan worden dat het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer.

#### **4.3.3 Conclusie**

De luchtkwaliteitseisen leveren geen belemmeringen op voor het plan.

### **4.4 Externe veiligheid**

#### **4.4.1 Kader**

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport.



Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

#### **4.4.2 Onderzoek**

##### **Risicovolle inrichtingen**

*Bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen*

Er zijn in de directe omgeving van het plangebied twee bedrijven gevestigd die vallen onder het Bevi vallen. Dit zijn Greif B.V. aan de Bergweg 6 en het LPG-tankstation aan de Singel 3. Van deze inrichtingen vallen noch risicocontouren noch invloedsgebieden over het plangebied. Deze bedrijven vormen derhalve geen belemmering.

*Bedrijven die vallen onder overige veiligheidswetgeving*

Er zijn in of bij het plangebied ook geen bedrijven aanwezig die op grond van overige veiligheidswetgeving nader onderzocht moeten worden.

##### **Transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water**

Er moet rekening gehouden worden met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en water. Wegen, spoorwegen en vaarwegen met structureel en groot-schalig vervoer van gevaarlijke stoffen liggen niet binnen 200 meter van het plangebied. Op deze afstand zijn de risico's ruimtelijk verwaarloosbaar, zodat nader onderzoek en uitwerking niet nodig is

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen die aansluiten op de rijksweg A2 is in de gemeente Stichtse Vecht een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. De route loopt niet langs het plangebied. Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren.

Er kan langs het plangebied transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen met ontheffing (zoals propaan), maar de frequentie daarvan is dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

#### **Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen**

Er moet rekening worden gehouden met transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Volgens de 'Risico-evaluatie vervoer gevaarlijke stoffen per buisleiding van 25 april 2003 (AVIV Adviserende ingenieurs)' en de belemmeringenkaart 'Infrastructuur' van het streekplan ligt er in of bij het plangebied géén buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen zoals aardgas of benzine waar rekening mee gehouden zou moeten worden. Het normale gasnet voor huishoudens en bedrijven valt niet binnen het kader van externe veiligheid.

#### **Elektromagnetische straling**

Er zijn in de omgeving geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve veiligheidszones het plangebied beïnvloeden. Uit de gegevens op de website [www.antenneregister.nl](http://www.antenneregister.nl) blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

#### **4.4.3 Conclusie**

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmering op voor de geplande ontwikkeling.

### **4.5 Bedrijven en milieuzonering**

#### **4.5.1 Kader**

In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. In de uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009) van de VNG is een richtafstandenlijst opgenomen. In de lijst is voor allerlei soorten milieubelastende activiteiten aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur aangehouden moeten worden ten opzichte van milieugevoelige activiteiten. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

#### **4.5.2 Omgeving**

In de omgeving van het plangebied liggen diverse bedrijven en functies. Zo is er ten noorden van het plangebied het verfbedrijf Greif gevestigd. Op dit bedrijf zal in de volgende paragrafen dieper ingegaan worden. Naast dit bedrijf zijn er in de omgeving diverse functies te vinden. Zo ligt er ten noorden van het plangebied een kerkje, echter staat deze al enige tijd leeg. Ten zuiden ligt het buurthuis van Vreeland en is een dienstverlenende praktijk aanwezig.

Deze functies vormen echter geen belemmering voor het plan, mede door de aard van de functie, alsmede de afstand tot het plangebied.

### **4.5.3 Onderzoek**

#### **Geur**

In juni 2012 is in het kader van de nieuwbouwwontwikkeling Vreeland-Oost onderzoek gedaan naar de geursituatie voor de locatie van Greif (Blauw, 2012<sup>2</sup>; in 2014 aangevuld naar aanleiding van een tussentijdse uitspraak van Raad van State<sup>3</sup>). Uit dit onderzoek kan worden opgemaakt dat de geurcontouren de planlocatie niet overlappen. Bij een worst-case scenario is ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat geborgd. Een verdubbeling van de verfproductie bij Greif Nederland b.v., welke verdubbeling bij omgevingsvergunning is aangevraagd, leidt niet tot een andere conclusie. Daarnaast zijn bestaande woningen dichterbij Greif Nederland b.v. gelegen, zodat deze bestaande woningen maatgevend zijn.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied het goede woon- en leefklimaat is gegarandeerd en dat het plangebied niet zal leiden tot een beperking van de huidige dan wel toekomstige bedrijfsactiviteiten van Greif Nederland b.v.

#### **Geluidzoning**

Het meest noordoostelijke gedeelte van het plangebied ligt net binnen de geluidszone van het geluidgezoneerde industrieterrein Van Leer/MUR. Volgens de Wet geluidhinder moet voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone van industrieterreinen akoestisch onderzoek worden verricht. Voor woningen en andere geluidsgevoelige objecten in de zone geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Om te garanderen dat de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op geluidsgevoelige objecten in het plangebied de 50 dB(A) etmaalwaarde niet zal overschrijden, staat dit bestemmingsplan geen (geluidsgevoelige) objecten alsook aan- en uitbouwen en bijgebouwen toe binnen de geluidszone.

### **4.5.4 Conclusie**

Vanuit de aspecten geur, gevaar, stof en geluid zijn er geen belemmeringen om het nieuwbouwplan te realiseren.

## **4.6 Water**

### **4.6.1 Kader**

Vreeland valt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. De waterbeheerder is verantwoordelijk voor het stedelijk waterbeheer. Het Hoogheemraadschap heeft een waterbeheersplan opgesteld. Water, plassen, vaarten, sloten en rivieren moeten geschikt zijn om in en bij te kunnen wonen, werken en recreëren. Daarnaast speelt water een belangrijke rol bij natuur- en milieuontwikkeling.

---

2 Geuronderzoek bestemmingsplan Vreeland-Oost, Blauw, 7 juni 2012

3 Evaluatie aanvaardbaar hinderniveau Vreeland-Oost, Blauw, 31 januari 2014

Om dit bereiken moet water gezond zijn, goed worden beheerd en onderhouden en niet worden belast met vervuilende stoffen.

Het waterpeil moet in orde zijn en water moet een thuisbasis zijn voor verschillende planten en dieren. Al deze onderdelen zijn verwerkt in het Waterbeheersplan.

Het uitgangspunt van het Waterbeheersplan is meer ruimte voor water om:

- steden en land in te richten;
- samen te werken aan gezond en veilig water, dat ook voor volgende generaties beschikbaar is;
- water te kunnen aan- en afvoeren én te kunnen bergen;
- wateroverlast tegen te gaan;
- natuur te ontwikkelen;
- te recreëren.

Naast het bestemmingsplan is het gestelde in de Keur van het Hoogheemraadschap AGV van toepassing. Voor het keurgebied gelden bepalingen met betrekking tot het onderhoud en gebruik van wateren, oevers en waterkeringen, zowel bovengronds als in de grond. Overigens worden de uitvoerende taken van het Hoogheemraadschap uitgevoerd door Waternet.

#### **4.6.2 Watertoets**

Voor alle ruimtelijke plannen dient de watertoetsprocedure te worden doorlopen. In dit proces wordt de waterbeheerder in vroegtijdig stadium betrokken, waardoor water een volwaardige plaats krijgt in de planvorming.

Er vindt voor dit plan informeel vooroverleg plaats met Waternet voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure, waarin Waternet formeel wordt gevraagd een wateradvies te geven op het plan. De gehele rapportage<sup>4</sup> van de Watertoets is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Hierna zijn de conclusies beschreven.

##### **Grondwater**

De grondwaterstand in het plangebied van het freatisch pakket en het WVP1 zijn onbekend/de gemeten waarden onbetrouwbaar. Voor het bepalen van de noodzaak van drainage en het inschatten of er tijdens de bouw sprake is van opbarstingsgevaar worden er aanvullende metingen uitgevoerd. Voor de bouwwerkzaamheden is bemaling van het grondwater noodzakelijk. Hiervoor is een melding dan wel watervergunning nodig in het kader van de Waterwet. Indien een initiatiefnemer een kelder, damwand en/of parkeergarage wil realiseren, dient een geohydrologisch onderzoek gedaan te worden. Dit initiatief zal door middel van een omgevingsvergunning geregeld moeten worden.

##### **Oppervlaktewater**

Het oppervlaktewater blijft behouden. Voor eventuele aanpassingen van het talud wordt een vergunning aangevraagd in het kader van de Keur.

---

<sup>4</sup> Watertoets CSV-terrein Vreeland, Tauw, 28 juni 2012

Voor de primaire watergang in het plangebied geldt een beschermingszone van 5 meter van de insteek van de taluds. Deze zone dient vrij te blijven zoals in de regels uit de Keur AGV omschreven staat.

### **Riolering**

Er wordt een gescheiden rioleringstelsel aangelegd. Hierbij wordt regenwater afgevoerd naar de watergang aan het Molenpad. Hierdoor wordt de RWZI ontlast hetgeen een positieve ontwikkeling is. Daarnaast neemt het verharde oppervlak ten opzichte van het vorige gebruik af. Hierdoor neemt de hoeveelheid versneld afstromend regenwater af en is compensatie van het oppervlaktewater overbodig. Dit is een positieve ontwikkeling.

### **Waterkering**

De meest noordoostelijke deel van het plangebied staat deels in de buitenbeschermings- en beschermingszone van de waterkering van de Vecht. De werkzaamheden mogen geen effect hebben op het bestaande leggerprofiel van de kering en zijn bovendien vergunningplichtig. Ter bescherming van de waterkering is de dubbelbestemming 'Waterstraat – Waterkering' opgenomen. Voor het werken in de beschermingszone wordt een vergunning in het kader van de Waterwet aangevraagd.

### **Wateropgave**

Het onderwerp moet voldoen aan de trits vasthouden, bergen en afvoeren. Gestreefd moet worden naar een vermindering van de belasting van het watersysteem. Een toename van de belasting moet worden voorkomen.

#### **4.6.3 Conclusie**

Indien met bovenstaande onderdelen rekening wordt gehouden vormt het aspect water geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

## **4.7 Natuur**

### **4.7.1 Kader**

In Nederland is de wetgeving omtrent de bescherming van natuurwaarden gesplitst in soortbescherming en gebiedsbescherming. De bescherming is geregeld in respectievelijk de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet.

### **Soortenbescherming**

Soortbescherming wordt gewaarborgd door de Flora- en faunawet. Deze wet beschermt inheemse dier- en plantensoorten waarbij onderscheid wordt gemaakt in verschillende beschermingscategorieën. Voor alle activiteiten met een mogelijk effect op beschermde dier- en plantensoorten is toetsing aan de Flora- en faunawet noodzakelijk.

### **Gebiedsbescherming**

Gebiedsbescherming wordt gewaarborgd door de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) en de Wet op de Ruimtelijke Ordening (Wro). De NB-wet beschermt Natura 2000-gebieden en Beschermdenatuurmonumenten. Voor activiteiten met een mogelijk effect op deze gebieden is toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk. Het plangebied ligt niet in en grenst niet aan een gebied dat is aangewezen als Natura 2000-gebied.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Oostelijke Vechtplassen) ligt op ruim 500 meter afstand van het plangebied. Gezien de lokale aard van de beoogde ontwikkeling en de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, worden negatieve effecten op Natura 2000-gebieden op voorhand uitgesloten. Toetsing van de beoogde ontwikkeling aan de Natuurbeschermingswet 1998 is hierdoor niet noodzakelijk.

In de Wro is de planologische bescherming van gebieden aangemerkt als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) vastgelegd. Toetsing hieraan vindt primair plaats bij ruimtelijke procedures en andere vergunningaanvragen.

Het plangebied ligt niet in of grenst niet aan een gebied dat is aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur. Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als EHS is gelegen ten zuidoosten van de planlocatie (op ruim 500 meter). De dichtstbijzijnde ecologische verbindingszone (EVZ), onderdeel van de EHS, is gelegen op ruim 50 meter afstand. Het betreft de Vecht die door de beoogde ontwikkeling niet wordt aangetast in zijn functionaliteit. Gezien de lokale aard van de beoogde ontwikkeling en de afstand tot gebieden (en evz's) die zijn aangemerkt als Ecologische Hoofdstructuur, worden negatieve effecten op EHS-gebieden en -verbindingzones uitgesloten. Derhalve vindt geen toetsing aan de EHS plaats.

#### **4.7.2 Onderzoek**

Adviesbureau Tauw BV heeft ter plaatse een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd.<sup>5</sup> Het onderzoek is uitgevoerd in de vorm van een quickscan, waarbij literatuuronderzoek gecombineerd met een oriënterend veldbezoek (welke is uitgevoerd op 16 september 2011) een effectanalyse van (strikt) beschermde flora en fauna in en nabij het plangebied oplevert. Op grond van de beschikbare gegevens, het oriënterend veldbezoek en de uitgevoerde toetsing zijn de volgende conclusies getrokken:

- 1 De werkzaamheden dienen beschouwd te worden als een voor vogels versturende activiteit en dienen hierdoor bij voorkeur buiten de broedperiode van vogels plaats te vinden of te starten. De broedperiode loopt grofweg van 15 maart tot 15 juli, maar ook buiten deze periode zijn in gebruik zijnde nesten en de functionele omgeving hiervan beschermd. Indien toch wordt gewerkt in de broedperiode, dient het plangebied vooraf door een ter zake kundige gecontroleerd te worden op de aanwezigheid van broedende vogels.
- 2 Tijdens de werkzaamheden in het plangebied moeten felle lichtbronnen met uitstraling naar de omgeving van het plangebied worden vermeden in de periode maart tot november. Deze lichtbronnen hebben mogelijk een versturende werking op aanwezige vleermuizen die in deze periode actief zijn.

---

<sup>5</sup> Tauw BV, Quickscan Floraweg, Vreeland, R001-4787346XAB-iap-V01, 28 juni 2012

Buiten de genoemde periode kunnen wel lichtbronnen worden gebruikt; vleermuizen houden dan een winterslaap. Tevens dient vermeden te worden dat de lichtintensiteit in de nieuwe situatie sterk toeneemt.

Wanneer bovenstaande maatregelen worden uitgevoerd, worden geen verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet overtreden.

#### **4.7.3 Conclusie**

Het aspect ecologie vormt met het in acht nemen van bovenstaande maatregelen geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

### **4.8 Archeologie**

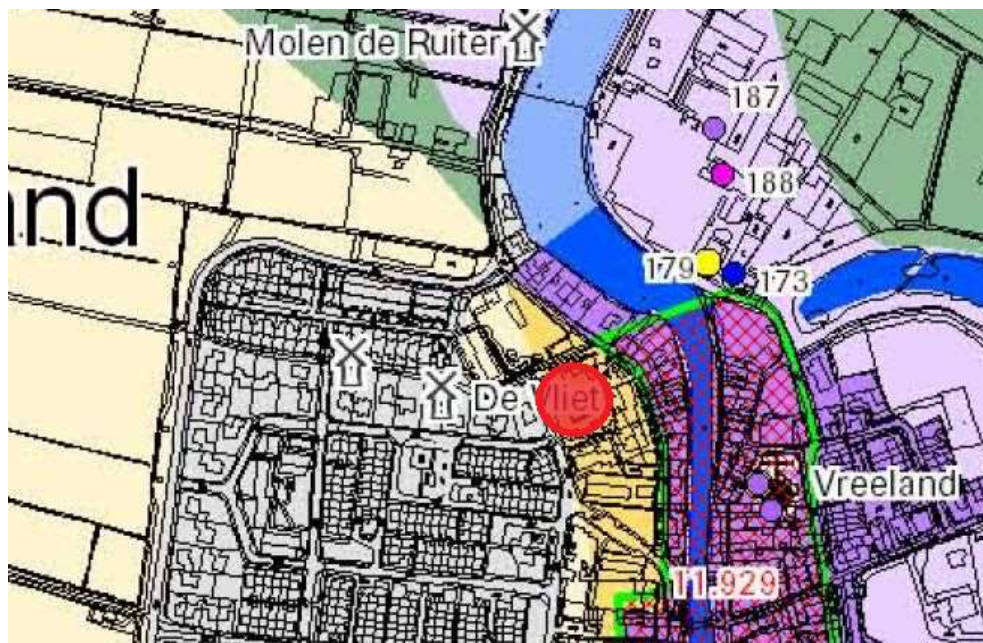
#### **4.8.1 Kader**

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

Om deze belangenafweging op adequate en verantwoorde wijze te kunnen maken, heeft de voormalige gemeente Loenen aan de Vecht in 2009 een archeologische beleidskaart op laten stellen voor het grondgebied van Loenen aan de Vecht. Deze beleidskaart stelt de gemeente in staat de archeologische waarden van Loenen aan de Vecht structureel mee te nemen in het ruimtelijke planvormingsproces.

Op de archeologische beleidskaart staan archeologische waarden- en verwachtingszones aangegeven waaraan beleidsregels zijn gekoppeld. In de beleidsregels zijn afwijkingsgrenzen opgenomen voor de oppervlakte en diepte van voorgenomen ingrepen. Indien een plangebied groter is dan de gestelde oppervlakte-ondergrens en de ingreep dieper gaat dan de diepte-ondergrens dient archeologisch onderzoek conform de Archeologische MonumentenZorg-Cyclus (AMZ-cyclus) te worden uitgevoerd. De archeologische beleidskaart is op 30 oktober 2012 opnieuw vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Stichtse Vecht.

In haar archeologische verwachtingskaart is het plangebied aangeduid als een gebied met een "middelhoge archeologisch verwachting voor resten vanaf de IJzertijd". In de bijbehorende archeologische beleidsadvieskaart is het plangebied aangeduid als een gebied dat bij een bodemverstoring van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> met een diepte van meer dan 0,3 meter archeologisch onderzocht moet worden.



Uitsnede archeologische verwachtingskaart voormalige gemeente Loenen

#### 4.8.2 Onderzoek

Archeologische adviesbureau Transect heeft een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd voor het plangebied.<sup>6</sup>

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied een middelhoge archeologische verwachting heeft voor wat betreft vindplaatsen uit de IJzertijd (800 - 12 voor Chr.), Romeinse tijd (12 voor Chr. - 450 na Chr.) en Middeleeuwen (450 - 1500 na Chr.). Gezien het ontbreken van bebouwing op historische kaarten, worden geen archeologische waarden uit de Nieuwe tijd (1500 - 1950 na Chr.) verwacht. Omdat de oostelijke helft van het plangebied hoger op de oeverwal c.q. kronkelwaardafzettingen lijkt te liggen, moet hier rekening worden gehouden met een hoge archeologische verwachting voor de eerder genoemde perioden. Gezien deze conclusie is tevens een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

Uit het booronderzoek blijkt, dat in het plangebied in vrijwel alle boringen oeverwalafzettingen voorkomen. In geen van de boringen met kleiige oeverwalafzettingen zijn overtuigende bodemtrajecten waargenomen, zoals laklagen c.q. vegetatiezones. Alleen in boring 1 komen dunne lagen met zandige oeverwalafzettingen voor. In één hiervan, die op een diepte van 133 tot 142 cm -mv ligt, heeft zich overtuigend een bodem ontwikkeld. Deze vertegenwoordigt dan ook een hoge archeologische verwachting. Op basis hiervan is een archeologisch kansrijke zone gedefinieerd.

Geadviseerd wordt om de bodem in deze zone zoveel mogelijk intact te laten. Hiervoor is de waarde archeologie opgenomen voor een deel van het plangebied.

<sup>6</sup> Transect, Archeologisch bureauonderzoek CSV locatie Vreeland, rapport 22, nummer 1107002/1110003, 8 maart 2016.



Opgenomen is dat er niet dieper gegraven mag worden dan 100 cm. Indien dit gebeurt, dient een aanvullend archeologisch karterend booronderzoek uitgevoerd te worden.

#### **4.8.3 Conclusie**

Het aspect archeologie vorm geen belemmering voor het plan, indien er niet dieper wordt gegraven dan 100 cm.

### **4.9 Cultuurhistorie**

#### **4.9.1 Kader**

Vanaf 1 januari 2012 dient met de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening, ingegaan te worden op de relatie van het ruimtelijk voornemen en de aanwezige cultuurhistorische waarden. Hiernaast dient ingegaan te worden op de Groene Kaart van de gemeente Stichtse Vecht.

#### **4.9.2 Onderzoek**

In het plangebied bevinden zich geen monumentale panden of cultuurhistorisch waardevolle elementen, met uitzondering van de voormalige Molenvliet; de watergang direct ten noorden van het plangebied. Deze vliet (watergang) mondde uit in de Vecht waar een poldermolen zorgde voor de bemaling van het achterland. De voormalige Molenvliet is cultuurhistorisch (historisch geografisch) van waarde. In de directe omgeving van het plan liggen De Vliet, het Molenpad, Boterweg en de Nigtevechtseweg. Het Molenpad en de Vliet verwijzen in hun naamgeving nog naar de poldermolen en de Molenvliet. De Boterweg, ten oosten van het plangebied, dankt zijn naam aan de boterfabriek, waarvan de directeur en waarschijnlijk ook de arbeiders aan de huidige Boterweg woonden. De Boterweg is evenals de Nigtevechtseweg gelegen op de westelijke Vechtoever en is cultuurhistorisch (historisch geografisch) van waarde. Ook stedenbouwkundig en bouwhistorisch is de Boterweg als historisch bebouwingslint langs de Vecht van waarde. De bebouwing is aan de oostzijde geheel gesloten, terwijl de westzijde deels onbebouwd is gebleven. Opmerkelijk is dat de bebouwing langs de weg zeer divers is.

De bebouwing rondom het plangebied, ontwikkeld onder de naam Molenvliet, dateert van de jaren '60/'70 van de vorige eeuw. De kerk ten noorden van het plangebied dateert uit 1906 en heeft een rijksmonumentale status (nr. 520402). Deze Zaalkerk is gebouwd nadat in 1905 de 'Doleantie-kerk' uit 1892 afbrandde. De herbouw van de kerk was in handen van C.A. Lion Cachet, een kunstenaar en binnenhuisarchitect met landelijke bekendheid, uit Vreeland. Het gebouw is kunsthistorisch van belang, niet alleen voor de gemeente Stichtse Vecht, maar ook voor Nederland.

Aan de verzorgd uitgevoerde buitenzijde is nauwelijks te zien op wat voor bijzondere wijze het interieur is vormgegeven. De kerk is in de trant van Berlage en het interieur in geometrische Art Nouveau stijl ontworpen.

De voorgenomen ontwikkeling bevindt zich op enige afstand van voorgenoemde wegen en sluit niet aan op de cultuurhistorische waarden. Daarmee is de verwachting dat de ontwikkeling geen invloed zal hebben op de cultuurhistorische waarden.

Door de gemeente is onlangs de Groene Kaart Stichtse Vecht opgesteld. Hierin zijn onder meer de historische groenelementen, monumentale bomen en groenstructuren en groenzones opgenomen.



Uitsnede Groene Kaart

In de omgeving van het plangebied is op de 'Groene Kaart' te zien dat er diverse monumentale bomen en een boomstructuur aanwezig is. Binnen het plangebied zijn geen specifieke groenstructuren en groenzones aanwezig.

#### 4.9.3 Conclusie

Vanuit cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor de geplande ontwikkeling op de voormalige CSV-locatie. Als gevolg van de situering van de nieuw te bouwen woningen wordt de Molenvliet beter zichtbaar en daarmee beter beleefbaar. Ook het gezicht op de rijksmonumentale kerkje wordt niet aangetast. De Boterweg behoudt het karakter als waterkering en historisch bebouwingslint langs de Vecht. Daarnaast levert het plan lettend op de 'Groene Kaart' geen belemmeringen op.

#### 4.10 Verkeer en parkeren

##### Verkeer

De ontsluiting van het nieuwe woongebied vindt plaats aan de westzijde van het gebied via de Floraweg en de Vliet en via de Boterweg. Bij de keuze voor de ligging van de parkeerplaatsen is rekening gehouden met de toegankelijkheid van het Molenpad.

## **Parkeren**

Voor het parkeren gelden de richtlijnen van de GVVP, zoals in de bijlage is toegevoegd<sup>7</sup>. Voor de planlocatie geldt een norm van minimaal 1,4 en maximaal 1,7 parkeerplaats per woning. Voor dit plan is een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning aangehouden. Bij deze norm zijn de parkeerplaatsen voor bezoekers inbegrepen. Er worden 12 woningen gebouwd, wat betekent dat er minimaal 21 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Bij vier woningen is een parkeerplaats op eigen terrein voorzien. Er worden minimaal 17 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. Er wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm. In de regels van dit bestemmingsplan is een parkeerregeling opgenomen die verwijst naar de gemeentelijke parkeernormen en het daarbij behorende beleid.

### **4.10.1 Conclusie**

Vanuit de thema's verkeer en parkeren zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plan.

## **4.11 Straalpad**

Een straalpad van een zendmast doorkruist het plangebied. De zendmast is niet in het plangebied gelegen. De ligging van het straalpad is weergegeven op de verbeelding door middel van aanduiding 'vrijwaringszone – straalpad'. Binnen de straalpaden van de zendmast gelden beperkingen voor de maximale bouwhoogte. De maximale bouwhoogte bedraagt voor Vreeland 88 meter. In het bestemmingsplan is voor diverse bestemmingen vastgelegd wat de maximale bouwhoogte mag zijn. Deze hoogten zijn nergens hoger dan hetgeen maximaal is toegestaan vanwege de zendmast.

### **4.11.1 Conclusie**

Het aanwezige straalpad levert geen belemmering voor het plan.

## **4.12 Ladder duurzame verstedelijking**

### **4.12.1 Kader**

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. In dat artikel is bepaald dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- 1 Het plan dient te voorzien in een actuele regionale behoefte.
- 2 Indien er sprake is van een actuele behoefte, dient te worden beschreven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio, door herstructurering, transformatie of anderszins.
- 3 Indien blijkt dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, dient te worden beschreven in hoeverre deze plaatsvindt op een passende locatie buiten het stedelijk gebied.

---

<sup>7</sup> GVVP Stichtse Vecht Deel B, Nota Parkeernormen, gemeente Stichtse Vecht juli 2015

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' ligt mede ten grondslag aan het provinciaal beleid en is opgenomen in de provinciale verordening ruimte.

In hoofdstuk 3 is uitgebreid beschreven hoe het initiatief zich verhoudt tot het provinciale en gemeentelijke beleid. Hierna wordt het initiatief puntsgewijs getoetst aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

#### **4.12.2 Toetsing**

Op grond van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is voor onderhavig initiatief de volgende afweging gemaakt.

- 1 Het plan voorziet in de realisering van 12 grondgebonden woningen. Het programma past binnen de regionale woningmarktafspraken die in de provinciale ruimtelijke structuurvisie zijn opgenomen. De ontwikkeling voorziet derhalve in een actuele (regionale en lokale) woningbouwbehoefte.
- 2 Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom in de kern Vreeland en binnen de door de provincie aangewezen 'rode contour'. Een leegstaande school is gesloopt en daarvoor in de plaats komen de woningen. De actuele behoefte wordt voorzien binnen bestaand stedelijk gebied en voorziet in een transformatie.
- 3 De ontwikkeling vindt plaats binnen stedelijk gebied. Toetsing aan de derde trede is derhalve niet aan de orde.

#### **4.12.3 Conclusie**

Op basis van bovenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat sprake is van een zorgvuldige afweging, die past binnen het provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskader en die voldoet aan het afwegingskader van de in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen 'ladder voor duurzame verstedelijking' en de provinciale 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

### **4.13 Duurzaamheid**

#### **4.13.1 Algemeen**

Het meenemen van duurzaamheid in nieuwbouwprojecten wordt door steeds meer partijen belangrijk gevonden. Het integreren van duurzaamheid in nieuwbouwprojecten biedt kansen in iedere fase van een project. Zo kan met een slimme ruimtelijke planning het energieverbruik van gebouwen terug gedrongen worden, bijvoorbeeld door zongericht verkavelen. In het ontwerp van een gebouw kan bijvoorbeeld door de juiste materiaalkeuze de impact op milieu verlaagd worden, door bijvoorbeeld het vermijden van uitlogende materialen als zink of door het gebruik van gerecyclede materialen. Het gebruik van natuurvriendelijke materialen binnenshuis kan het binnenklimaat verbeteren. Dit resulteert in een gezonde en toekomst bestendige leefomgeving, met anderzijds een hogere kwaliteit en comfort, alsook lagere vaste (energie)lasten.

### 4.13.2 Wetgeving en beleid

#### Nationale wetgeving

Het nationaal duurzaamheidsbeleid voor nieuwbouwprojecten richt zich voornamelijk op zuinig gebruik van fossiele energie en de inzet van hernieuwbare energiebronnen. Hiermee kan de CO<sub>2</sub>-uitstoot en daarmee klimaatverandering beperkt worden. In dit kader zijn er in het Bouwbesluit eisen gesteld aan de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van nieuwe gebouwen

Vanaf 1 januari 2015 geldt voor woningen een wettelijke EPC van 0,4. In 2020 streeft men naar een EPC = 0,0. Bij een EPC van 0 is een gebouw energieneutraal.

Sinds 2013 geldt vanuit het Bouwbesluit ook de verplichting om bij de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen een berekening aan te leveren van de Milieuprestatie van een gebouw (MPG). De verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen (groter dan 100 m<sup>2</sup>).

#### Provinciaal beleid

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening wordt het aspect duurzaamheid ook belicht. Hierin is aangegeven dat de toelichting op een ruimtelijk plan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

#### Gemeentelijk beleid

Gemeente Stichtse Vecht heeft haar beleid in het kader van duurzaamheid beschreven in de Woonvisie 2013-2016 (vastgesteld op 2 juli 2013). Hieruit blijkt dat er gestreefd wordt naar een score van 7 op duurzaamheid op basis van de tool GPR gebouw. Voor het thema's Energie en Toekomstwaarde binnen deze tool geldt hierbij de ambitie voor een score van 8 of hoger. De gemeente vraagt ontwikkelaars bij projecten van minimaal 25 woningen een energievisie op te stellen. Bij bestaande bouw wil de gemeente eigenaren stimuleren het energiegebruik te beperken.

### 4.13.3 Relatie met het plangebied

In dit bestemmingsplan is op de volgende wijze rekening gehouden met energiebesparing en de toepassing van duurzame energiebronnen. Bij de woningbouwontwikkeling in het plangebied zal worden voldaan aan het geldende bouwbesluit met een EPC van 0,4.

Daartoe zullen de volgende energiebesparende maatregelen en duurzame energiebronnen worden toegepast:

- waterbesparende kranen, douchekoppen.
- thermostatische douchemengkranen.
- waterbesparende toiletten.
- woningen worden voorzien van laag temperatuur verwarming (LTV).
- gescheiden riolering.
- optimale benutting van prefab onderdelen.

- gescheiden afval inzameling
- woningen zijn voorzien van PV-panelen
- duurzame erfafscheidingen (beukenhagen etc).
- DTS onderdorpels bij kozijnen op vloerniveau ( gerecycled product).
- woningen ontworpen op korte leidinglengtes. (tegen warmteverlies).

Daarnaast wordt in de optielijsten extra zonnepanelen (PV) aangeboden. In aanvulling daarop kunnen potentiële kopers kiezen uit diverse duurzaamheidspakketten, waarmee de GPR-score hoger wordt. Zo zullen extra zonnepanelen (PV) worden aangeboden. In dit stadium staan de eind-ambities op het gebied van energie en duurzaamheid en bijbehorende GPR-scores, dan ook nog niet vast. Deze zijn afhankelijk van de kopersopties.

# 5 Juridische aspecten

## 5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'CSV-locatie Vreeland 2016' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te bieden voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012(SVBP 2012).

## 5.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP 2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

### Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

### Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn (hoofd)gebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering.

### Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene regels:

- Anti-dubbelregel: dit artikel regelt dat grond die is meegerekend bij het toestaan van een bouwplan, niet nogmaals kan worden meegerekend bij de beoordeling van een later bouwplan.
- Algemene gebruiksregels: in dit artikel is een aantal gebruiksregels opgenomen die een algemene werking hebben.

- Algemene aanduidingsregels: in dit artikel zijn regels opgenomen met betrekking tot ‘geluidszone – industrie’ en ‘vrijwaringszone – straatpad’.
- Algemene afwijkingsregels: in dit artikel zijn regels opgenomen voor algemene afwijkingsmogelijkheden.
- Overige regels: in dit artikel is een parkeerregeling opgenomen.

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

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

### **5.3 De bestemmingen**

#### **Bedrijf - Nutsvoorziening**

De aanwezige voorzieningen ten behoeve van het algemene nut, zoals het rioolgemaal, zijn als zodanig bestemd.

#### **Groen en Verkeer**

De bestemmingen ‘Groen’ en ‘Verkeer’ zijn van toepassing op de openbare ruimte in het plangebied en kennen een grote mate aan flexibiliteit. Deze flexibiliteit is opgenomen vanuit praktisch oogpunt. Aanpassingen in de openbare ruimte kunnen op deze wijze eenvoudig plaatsvinden. Grote verharde oppervlakten zijn niet mogelijk binnen de bestemming ‘Groen’ zodat voldoende zekerheid wordt geboden dat deze gebieden als groenstrook of plantsoen dienst zullen blijven doen. Speelvoorzieningen en speelterreinen zijn eveneens mogelijk binnen deze bestemming, evenals in- en uitritten.

#### **Water**

Het in het plangebied voorkomende oppervlaktewater met een functie voor de waterberging of waterhuishouding is bestemd tot ‘Water’. Ook de realisatie van oeverbeschoeiingen en duikers is mogelijk binnen deze bestemming evenals overige bouwwerken geen gebouwen zijnde.

#### **Wonen en Tuin**

De bestemming ‘Wonen’ is toegekend aan de gronden waarop aaneengebouwde woningen worden gerealiseerd. Binnen deze bestemming zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de woningen zijn toegestaan. Per bouwvlak zijn de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen en het maximum aantal wooneenheden (3). Buiten het bouwvlak zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan met een oppervlak van maximaal 50 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat maximaal 50% van het bouwperceel buiten het bouwvlak bebouwd mag zijn.

Binnen de aanduiding ‘geluidzone-industrie’ mogen echter geen (geluidgevoelige) aan- en bijgebouwen mogen worden gerealiseerd. Daarom is ter plaatse van aanduiding ‘geluidzone-industrie’ de bestemming ‘Tuin’ opgenomen waarbinnen deze aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet zijn toegestaan. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend



overkappingen aan de voorgevel toegestaan. Aan de voorzijde van de woningen is ook de bestemming 'Tuin' opgenomen.

De regels bij de woonbestemming bieden de mogelijkheid tot het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep en bedrijf. Dit komt tegemoet aan de wens van veel mensen om op kleine schaal voor zichzelf te beginnen.

Dergelijke aan huis verbonden beroepen en bedrijven zijn niet milieuhinderlijk voor de omgeving. Om te zorgen dat er geen activiteiten die milieuhinderlijk zijn worden gerealiseerd, is gekozen om alleen activiteiten toe te staan die vallen onder categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten die als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. Het enige effect is een bezoeker die het beroep of bedrijf aan huis bezoekt. Het extra verkeer dat een dergelijk bezoek met zich meebrengt, valt weg tegen het overige verkeer dat een woonwijk of -buurt kent. Daarnaast is het van belang dat de activiteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling moet hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is en dat de activiteit kleinschalig blijft. De woonfunctie dient primair te blijven. Dit houdt in dat de bewoner de woning slechts voor een beperkt deel van de bebouwing mag gebruiken voor de activiteit. Grootse reclameborden of neonreclame en andere opvallende uitingen ten behoeve van het beroep dat wordt uitgeoefend zijn uiteraard niet toegestaan.

#### **Leiding - Riool**

Deze dubbelbestemming is bedoeld om de aan de rand van het plangebied aanwezige ondergrondse rioolleiding te beschermen. De dubbelbestemming kent een bouwverbod voor het bouwen binnen 2,0 meter van de leiding. Van dit verbod kan worden afgeweken indien de leidingbeheerder toestemming verleent. Voor het aanleggen van werken en werkzaamheden binnen deze dubbelbestemming is een omgevingsvergunning vereist.

#### **Waterstaat - Waterkering**

Voor het behoud van de waterkering is een beschermende regeling is opgenomen. Er mogen alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd, mits wordt voldaan aan de maximale bouwhoogte. Bouwen binnen de beschermingszone is altijd vergunningplichtig. De belangrijkste randvoorwaarde is dat met de bouw buiten de kernzone en profiel van vrije ruimte van de kering wordt gebleven. Voor het realiseren van bouwwerken binnen de beschermingszone is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen waarbij vooraf instemming van de waterbeheerder noodzakelijk is. Tevens is een vergunningstelsel opgenomen om de waterkering te beschermen tegen de verschillende werken en werkzaamheden.

#### **Waarde-Archeologie**

Een deel van het plangebied is aangemerkt als gebied van archeologische waarde. Bouwactiviteiten kunnen die waarden verstoren en zijn daardoor niet zonder meer toegestaan in dit gebied. De dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" ziet daarop toe. Naast deze beschermende regeling die voor een deel van het plangebied is opgenomen, geldt dat de Monumentenwet en de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) voor bepaalde situaties bescherming biedt.

Voor wat betreft de regelingen voor de diverse functies in het plangebied die kleinschalige uitbreidingsmogelijkheden bieden, zoals de regeling voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen geldt dat dergelijke uitbreidingsmogelijkheden onder de zogenaamde “kruimelgevallen” vallen zoals is opgenomen in de Wet op de archeologische monumentenzorg. Voor dit bestemmingsplan is dan ook gekozen om alleen voor het gebied dat wordt bestemd als “Waarde - Archeologie” geen bebouwing toe te staan waar dieper dan 100 cm gegraven moet worden, tenzij uit voorafgaand archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden niet worden verstoord of kunnen worden ontzien door aanpassingen aan het bouwplan.

## 6 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'CSV-locatie Vreeland 2016' maakt een bouwplan mogelijk als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld als verhaal van kosten anderszins is verzekerd, en tevens locatie-eisen niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd.

In voorliggend geval wordt het kostenverhaal vastgelegd door middel van een eerdere overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet aan de orde.



## 7 Procedures

Het ontwerpbestemmingsplan 'CSV-locatie Vreeland 2016' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties. De ingestuurde reacties zijn waar nodig verwerkt, voordat het ontwerpbestemmingsplan ter visie is gelegd voor zienswijzen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van vrijdag 16 mei 2016 gedurende 6 weken (tot en met donderdag 16 juni 2016) ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een 'Nota van beantwoording zienswijzen', die als bijlage is opgenomen. In de nota is aangegeven of de zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Naast de zienswijzen is een beperkt aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. In de 'Nota van beantwoording zienswijzen' is hiervan een overzicht opgenomen.

Het bestemmingsplan 'CSV-locatie Vreeland 2016' is op 27 september 2016 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Stichtse Vecht.