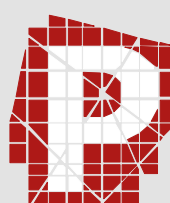


Bestemmingsplan

Oostwaard 9
te Maarssen

Gemeente Stichtse Vecht



plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: vastgesteld

Identificatiecode: NL.IMRO.1904.BPoostwaard9MRS-VG01

Datum: 20 juni 2023

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM18021

Opdrachtgever: Dhr. en mw. Peek-Van den Bosch



Plannen-makers
Europalaan 500
3526 KS Utrecht
www.plannen-makers.nl
BTW id: NL002150639B90
KvK nummer: 59112751



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Leeswijzer	5
2	Het plan	6
2.1	Ligging van het plangebied	6
2.2	Recente ontwikkelingen plangebied t.b.v. beeldkwaliteit	7
2.3	Beschrijving plan	9
3	Beleidsmatige onderbouwing	16
3.1	Rijksbeleid	16
3.2	Provinciaal en Regionaal beleid	19
3.3	Gemeentelijk beleid	26
4	Milieutechnische uitvoerbaarheid	32
4.1	Milieueffectrapportage	32
4.2	Bedrijven en milieuzonering	33
4.3	Geluidhinder	34
4.4	Ecologie	35
4.5	Bodemkwaliteit	37
4.6	Luchtkwaliteit	37
4.7	Externe Veiligheid	39
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	44
4.9	Waterhuishouding	48
4.10	Verkeer en parkeren	50
4.11	Duurzaamheid	54
5	Juridische planbeschrijving	56
5.1	Plansystematiek	56
5.2	Opzet van de regels	56
5.3	De bestemmingen	57
6	Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid	59
6.1	Economische uitvoerbaarheid	59
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59
7	Bijlagen	61



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de Oostwaard 9 te Maarssen ligt een cultuurhistorische waardevolle boerderij langs de Vecht. Om de fraaie en bijzondere groene plek aan de rand van de kern Maarssen te kunnen behouden en te versterken voor de toekomst moet gezocht worden naar mogelijkheden om de locatie goed te kunnen exploiteren. Hiervoor zijn verschillende ideeën in een principeverzoek voorgelegd aan de gemeente. De ideeën gaan uit van het behoud van de boerderij zoveel mogelijk in zijn huidige vorm en het toevoegen van activiteiten die het best aansluiten bij de bestaande landelijke kwaliteiten en bij de agrarische bestemming van de omliggende grond en de verstedelijking daaromheen.

Over dit initiatief is eerder met verschillende mensen binnen de gemeente gesproken. Dit heeft in een eerder traject ook geleid tot het opnemen van een voedselbos in het vigerende bestemmingsplan.

In het vigerende bestemmingsplan 'Oud Zuilen en Op Buuren' is het volledige erf van Oostwaard 9 (inclusief alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen) opgenomen als 'woonbestemming'. De omliggende agrarische velden zijn opgenomen als 'Agrarische bestemming' met de nadere aanduiding 'Voedselbos'. De ideeën waarmee de initiatiefnemers Oostwaard 9 willen exploiteren vallen onder bestemmingen als 'Cultuur en ontspanning' of 'Verblijfsrecreatie' en zijn niet mogelijk op basis van de huidige woonbestemming van het erf. Op kosten van de initiatiefnemer en in nauw overleg met de gemeente is daarom het voorliggende nieuwe bestemmingsplan opgesteld om de herbestemming naar 'Gemengd' mogelijk te maken. Vanwege de grote cultuurhistorische waarde van de locatie en de omgeving is een goede stedenbouwkundige inpassing van groot belang. Daarom is mede ingegaan op de landschappelijke kwaliteiten.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 27 november 2020 tot en met 7 januari 2021 ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ontvangen en deze hebben aanleiding gegeven tot het wijzigen van het bestemmingsplan. In paragraaf 7.2 is nader uitgewerkt hoe dit is gebeurd.



1.2 Leeswijzer

Onderhavig bestemmingsplan bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het beoogde plan in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt verantwoord waarom het plan past binnen het beleid van de gemeente. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid toegelicht.

Na de toelichting volgen de regels inclusief de bijlagen en de verbeelding van het bestemmingsplan.



2 Het plan

2.1 Ligging van het plangebied

Het perceel ligt aan de Oostwaard 9 te Maarssen, aan de noordoostelijke oever van de Vecht. Aan de zuidzijde van de Vecht en aan de westzijde van het perceel is de afgelopen jaren de woonwijk Op Buuren ontwikkeld. Aan de noordzijde van het perceel ligt de Zuilense Ring, de noordelijke ringweg van Utrecht en de wijk Zandweg-Oostwaard. Aan de noord- en oostzijde wordt het gebied begrensd door de aansluiting van de ring op de Sweserengseweg, de rest van het buurtschap Oostwaard en aansluitend het achterliggende land van Oud Zuilen. Het plan is in de afgelopen tijd door de aanleg van de woonwijk, de sportvelden en de uitbreiding van de afslag van de Zuilense Ring steeds meer in het stedelijk gebied komen te liggen. De locatie vormt nu de grens van Maarssen en de groene landschappelijke zone langs de Vecht naar Oud Zuilen, richting Utrecht.



Figuur 1. Plangebied in omgeving. Plangebied algemeen aangegeven met rood kader. (Bron: Google Earth)

De locatie is centraal gelegen binnen Nederland en is daardoor vanuit alle windstreken goed te bereiken. Daarnaast ligt het gebied op een kruising van verschillende soorten infrastructuur. De locatie is vanaf de A2 en A27, via de Ring van Utrecht, zeer snel te bereiken. De afslag Maarssen-Dorp/Oud-Zuilen sluit praktisch aan op het gebied. Naast deze infrastructuur ligt het gebied in een oksel van de rivier de Vecht; de oude levensader vanuit Utrecht naar het noorden. Aan de Vecht ligt Oostwaard als monumentale, unieke 13^e-eeuwse boerderij tussen de vele jongere buitenplaatsen die de provincie Utrecht rijk is.

Historische situatie

Oostwaard is een van de oudst ontgonnen en bewoonde gebieden van de Vechtstreek. Het is uit diverse bronnen bekend sinds het einde van de 12e eeuw als een kloosteruithof van de St. Stevensabdij van Oudwijk, Utrecht. De grond zoals deze thans nog bij de boerderij resteert heeft een nog bestaand, eeuwenoud blokverkavelings-patroon en het hoofdgebouw heeft nog aanwezige primaire bebouwing, waaronder massieve fundamenteën en opgaande muren van kloostermoppen, die stamt uit de *Historische kaart Oostwaard eind 19^e eeuw* (zie figuur 2).



De hoofdfunctie van het gehele gebied is heel lang vooral agrarisch geweest. Met de komst van onder meer Op Buuren is de openheid en het landelijke karakter van het gebied rondom de meanderende Vecht voor een groot deel verdwenen. Aan de noordrand zijn met de aanleg van de Zuilense Ring bomen en een strook struiken geplant. Het oude slotenpatroon met de kenmerkende blokkenverkaveling is nog zichtbaar in de verkaveling.



Figuur 2. Historische situatie. Plangebied algemeen aangeduid met rode ovaal.

2.2 Recente ontwikkelingen plangebied t.b.v. beeldkwaliteit

Ontwikkeling voedselbos

In 2015-2016 is op de locatie een voedselbos van 2,5 ha geplant. Hiervoor is apart een vergunning verkregen en dit is ook vastgelegd in het bestemmingsplan 'Oud Zuilen en Op Buuren'. Met deze innovatieve manier van duurzame landbouw, gebaseerd op de oudere productiebossen, is een nieuwe invulling gezocht die ook aansluit bij het historische (klooster)karakter van de locatie.

Een voedselbos is een hele duurzame manier van gelaagde landbouw waar op een stuk grond vrijwel het hele jaar geoogst kan worden. Bijvoorbeeld vanuit de bomen noten en bladeren, vanuit de struiken bessen, op de grond kruiden en bloemen, en in de ondergrond wortels en knollen. Bij deze manier van landbouw vullen de gewassen elkaar aan waardoor niet, zoals bij intensieve landbouw, grond uitgeput raakt en door monocultuur te veel resistentie ontstaat.



Ontwikkeling landschappelijke waarden

Agrarische exploitatie in de hedendaagse grootschalige landbouw is in Oostwaard moeilijk realiseerbaar. Door de gronden met een agrarische bestemming een meer landschappelijk karakter te geven, met een kleinschalige productieve invulling (boomgaarden, nutsbos, voedselbos) en met enkele stukken open weiland voor begrazing door enkele schapen, koeien e.d., krijgt het perceel meer het karakter van een buitenplaats/gemengd agrarisch bedrijf en neemt het weer de gedaante aan van een kloostergoed zoals Oostwaard oorspronkelijk was. In een voedselbos vindt productie plaats van biomassa, met name in de vorm van (kap)hout, blad en een grote verscheidenheid aan eetbare soorten, waaronder eetbaar blad, bessen, noten en diverse vruchten. Aanplant en beheer zijn 100% biologisch, er worden geen chemicaliën gebruikt en het zeer biodiverse bos is maximaal resistent tegen ongedierte en ziektes.

Een tweede belangrijk uitgangspunt bij het landschappelijke ontwerp is dat het plangebied weer omkaderd wordt en zo dus vanuit de rivier de Vecht en de toeristische oeverlandroute de visueel minder aantrekkelijke delen zoals de Zuilense Ring en de hockeyvelden afschermt. Daarom is gekozen om het voedselbos langs de noordwestelijke randen van het perceel te situeren. Hiermee wordt de boerderij omzoomd door groenstroken en versterkt met taluds langs de hoger gelegen Zuilense Ring en het hockey- en manegeterrein. Aan de zijde van de Vecht wordt expliciet geen afscherming geplaatst. Hierdoor ontstaat vanaf de Vecht een fraai zicht op de boerderij en de achterliggende gronden. Deze inrichting met een duidelijke groene kamer sluit aan op een soort coulisselandschap dat meer voorkomt langs de Vecht.



Figuur 3. Tekening bestaande situatie plangebied met recente ontwikkelingen.

Op de gronden direct naast de hoofdbebouwing zijn – net als in de vroegere (kloostergoed)eeuwen – boomgaarden aangelegd. Achter het bebouwingscluster is een moestuin gepland omsloten door een haag. Op het terrein zijn een aantal oorspronkelijk geheel verdroogde en dichtgevalen sloten hersteld



en in de noordhoek is een waterpartij (poel) gecreëerd. Vanaf de Oostwaard is een toegang met lindenlaanbeplanting gerealiseerd.



Figuur 4. De gerealiseerde poel in de noordhoek van het perceel.

2.3 Beschrijving plan

2.3.1 Overzicht

Het plan is om de boerderij op een verantwoorde wijze te exploiteren, om zo de cultuurhistorische boerderij met omliggende gronden te kunnen behouden en toekomstbestendig te maken. Het plan bestaat uit meerdere onderdelen. Voor de exploitatie is gezocht naar activiteiten die goed gebruik maken van het landschappelijke karakter en die aansluiten bij het huidige gebruik van de gronden op de locatie. Zo is een landwinkel opgenomen waar de producten vanuit het aanwezige voedselbos verkocht kunnen worden en een ruimte met uitzicht op de velden die gebruikt kan worden voor yoga, meditatie, trainingen en cursussen.

Onderstaand staan de afzonderlijk geplande activiteiten benoemd:

Beoogde ontwikkelingen	Beoogde ruimtes
<i>Culturele activiteiten</i>	
Verhuur van ruimte voor vergaderingen, seminars, trainingen, lezingen, cursussen, culinaire bijeenkomsten (max. ca. 50p)	- Bestaande stal (Saal) (verbouwen) - Hooizolder - Hooiberg (bij mooi weer)
Culturele bijeenkomsten (ca. 50-120p)	- Bestaande stal (Saal) (verbouwen) - Hooiberg (bij mooi weer)
Enkele jaarlijkse culturele evenementen (toegestaan op basis evenementenbeleid)	- Bestaande stal (Saal) (verbouwen) en omliggend terrein
Ruimte voor yoga en meditatieve activiteiten (ca. 8-25p)	- Hooizolder - Hooiberg (bij mooi weer)
Rondleidingen door het voedselbos	- Hooiberg (als startpunt)
<i>Ondersteunende voorzieningen, horeca & verblijfsrecreatie</i>	
Landwinkel (bij voedselbos) met terras (max. 50 m ²)	- Losstaande schuur (achterste deel) in de zomer - Klein deel van de stal (Saal) in de winter - Terras onder hooiberg
Catering en faciliterende horecavoorziening (ten bate van culturele activiteiten en terras)	- Dwarshal - Terras
Sanitaire voorzieningen (toiletten en douches) (ten bate van verblijfsrecreatie)	- Bestaande stal (Saal)
Logiesfunctie	- Tillen in bestaande stal (7 kamers, max. 15p)



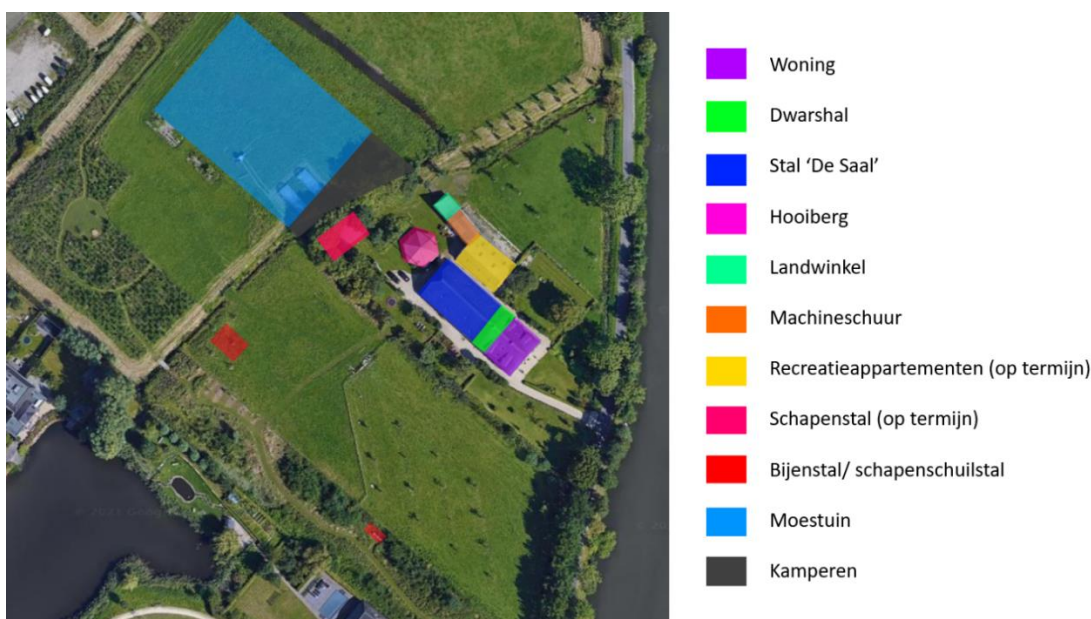
Recreatief nachtverblijf op de grond (kampeerverblijf)	- Kampeermiddelen (te plaatsen binnen aanduiding kleinschalige kamperen)
Recreatie-appartementen (op termijn)	- Losstaande schuur (3 accommodaties) (verbouwen)
<i>Schuren</i>	
Machineschuur (op termijn)	- Bestaande loods (vervangen) op het erf
Veeschuur / Schapenstal (op termijn)	- Bestaande loods (vervangen) op het erf
<i>Houten schuren</i>	
Schuilstal voor schapen	- Houten constructie in het land (bouwen)
Bijenstal	- Houten constructie in het bos (bouwen)
<i>Infrastructuur</i>	
Parkeerruimte op eigen terrein	- Langs lindelaan - Langs noordelijke rand voedselbos (ter plaatse van aanduiding parkeervoorzieningen)

De bovenstaande beschrijving omvat alle onderdelen die thans beoogd worden op de locatie. Vanuit het oogpunt van een gezonde exploitatie en de financiering van de nodige investeringen zal niet alles in één keer gerealiseerd kunnen worden.

De beschreven activiteiten zullen niet allen tegelijkertijd kunnen plaatsvinden. Per activiteit zijn ook het aantal personen opgenomen om een indruk te geven in de beoogde intensiteit van de activiteit. Dit geeft ook inzicht in de mate van verblijf en de verwachte verkeersbeweging.

Gezien de beschikbare ruimte en de aard van de activiteiten zullen de verschillende hierboven genoemde activiteiten nooit allemaal tegelijkertijd uitgeoefend kunnen worden. Er zullen derhalve vaak niet meer dan circa 50 gasten op de locatie tegelijkertijd aanwezig zijn, oplopend tot 120 gasten bij culturele bijeenkomsten. Met 'culturele bijeenkomsten' wordt in dit bestemmingsplan bedoeld:

Het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op cultuur, educatie en ontspanningen, waaronder begrepen: muziek- theatervoorstellingen, voordrachten, boekbesprekingen en daarmee vergelijkbare activiteiten, niet zijnde een algemeen openbare horecagelegenheid zoals een café.



Figuur 5. Luchtfoto plangebied met beoogde ontwikkelingen. Locatie stallen zijn indicatief.



Er zullen evenementen georganiseerd worden die aansluiten bij culturele en ontspanningsactiviteiten. Het gaat om 7 evenementen per jaar. Vijf evenementen die vallen in de categorie meldingsplichtige evenementen. Hier mogen maximaal 150 personen bij aanwezig zijn. Ook mogen 2 evenementen worden gehouden die vallen in de categorie A evenementen. Hier mogen maximaal 250 personen bij aanwezig zijn. Voor deze categorie evenementen moet een vergunning gevraagd worden.

2.3.2 Beschrijving

RUIMTES VOOR DE VERSCHILLENDE ACTIVITEITEN

De beoogde ruimtes voor de activiteiten betreffen de gerestaureerde hooiberg, een bestaande stal die verbouwd dient te worden met hooizolder.

Stal/deel (de 'Saal'), 325 m²

Deze ruimte meet op de begane grond circa 14,35 m breed x 22,5 m lang = circa 325 m² en was tot de jaren 90 in gebruik als veestal. De voorgenomen naam van deze ruimte, de Saal, stamt uit de periode van de 13^e tot de 16^e eeuw, toen Oostwaard een kloosteruithof was van de St. Stevensabdij te Oudwijk, Utrecht en is ook tot in de 18^e eeuw nog genoemd. De huidige koeienstal is nog volledig authentiek en staat thans ongebruikt leeg.

Na het egaliseren van de groepen (mestgoot) in de vloer, het aanbrengen van verlichting, (lucht)verwarming, toiletten, doucheruimte en een eenvoudig, verstelbaar podium kan deze karakteristieke ruimte als multifunctionele ruimte worden gebruikt voor diverse uiteenlopende activiteiten, zoals vergaderruimte, (educatieve)lezingen, cursussen, debatten, (meditatieve) trainingen en overige passende culturele, educatieve en culinaire activiteiten. Bij deze laatste moet bijvoorbeeld gedacht worden aan (huiskamer)concerten, kleine voorstellingen, tentoonstellingen, kookworkshops en besloten (huiskamer)diners.

Het zal bij alle activiteiten die dus niet tegelijkertijd kunnen plaatsvinden, telkens kunnen gaan om maximaal 120 gasten. Oud Zuilen, Op Buuren en Maarssen-Dorp kennen niet of nauwelijks dergelijke voorzieningen, terwijl daar zeker vraag naar is, gezien vragen van bewoners en bedrijven uit de buurt. Daarnaast worden ook sanitaire voorzieningen, waaronder toiletten en douches, in de Saal gerealiseerd.

Hooizolder, 126 m²

De Hooizolder is een thans ongebruikte ruimte van tenminste 6,67 m breed en 19 m lang = ruim 126 m², boven de stal. Deze ruimte zal worden omgevormd tot meditatie-/yoga en stille ruimte voor diverse trainingen, e.d.. In Op Buuren, Oud Zuilen en Maarssen-Dorp is weinig ruimte voor dergelijke voorzieningen. Door deze ruimte op deze manier te gaan gebruiken wordt ook voorzien in een lokale behoefte. Per dagdeel zal het gaan om maximaal 8-15 personen.

De activiteiten van yoga, meditatie, trainingen, seminars, culturele en culinaire bijeenkomsten kunnen gezien de aard, organisatie en logistiek van de verschillende activiteiten niet tegelijkertijd in de Saal plaatsvinden. In de Saal zullen zodanige voorzieningen worden aangebracht dat voldaan wordt aan de geldende (veiligheids)eisen (balustrade, trapop- en afgang, pantry, toilet, nooduitgang e.d.) uit het bouwbesluit en brandveiligheidseisen.

Hooiberg, 100 m²

De voormalige hooiberg is al voor een deel gerestaureerd en wordt derhalve geconserveerd. Dit was o.a. onder meer een advies en wens van het Landschap Erfgoed Utrecht. De hooiberg is achthoekig met zes vlakken van telkens 6.20 m lang, in totaal circa 100 m². Op de begane grond is een houten vloer gemaakt zodat de hooiberg nu voor meerdere doeleinden bruikbaar is. In de zomermaanden kan bij mooi weer de hooiberg gebruikt worden als een podium voor onder meer yoga, (meditatie)trainingen, buiten vergaderen, etc. Zoals aangegeven bij de Saal, gaat het om maximaal circa 50 gasten/deelnemers per activiteit.



Bij periodieke openstelling van de wandelroute door het voedselbos Oostwaard voor gasten, al dan niet onder educatieve begeleiding, kan de hooiberg ook door die gasten gebruikt worden bij de introductie en nazit.

RUIMTES VOOR HORECA EN LANDWINKEL

De beoogde ruimtes voor de horeca betreffen de dwarshal grenzend aan de Saal (stal) en de buitenruimte achter de Saal rondom de hooiberg. De ruimte voor de landwinkel betreft het achterste gedeelte van de losse schuur in de zomerperiode en een klein deel van de stal in de winterperiode. De horeca kent een ondergeschikte functie en fungeert als ondersteunende functie ten behoeve van de culturele activiteiten die ontplooid kunnen worden in het plangebied.

Dwarshal, 47 m²

Het gaat hier om een ruimte van circa 3.30 m breed en 14.30 m lang = ruim 47 m², gelegen tussen de Saal en de privé-woonruimte. Deze ruimte wordt ingericht met keukenvoorzieningen. Van hieruit kan de catering worden voorzien voor de workshops, trainingen, vergaderingen, etc. en voor de overblijvende gasten. Ook kan de ruimte gebruikt worden bij kookcursussen.

Achterste deel schuur

Tot slot zal vanuit de Saal en zomers ook buiten c.q. vanuit het achterste deel van de losstaande schuur de Landwinkel geëxploiteerd worden. In de landwinkel zullen producten van eigen terrein (voedselbos Oostwaard) en/of streekproducten worden verkocht.

Lunchroom en terras

In aanvulling op de landwinkel zal een lunchroom met terras geëxploiteerd worden. Het gaat om een terras dat in de zomermaanden ten behoeve van voorbijgangers en bezoekers van het voedselbos gebruikt kan worden. Dit terras wordt beoogd in en om en nabij de hooiberg op het woonerf. Het betreft horeca waar lunches en dranken aangeboden kunnen worden en ondersteunende horeca ten bate van de activiteiten waarbij ook avondmaaltijden geserveerd kunnen worden. De spijsen worden zo veel mogelijk bereid met eigen producten vanuit de oogst van het voedselbos en lamsvlees en dergelijke.



Figuur 6. Lunchgelegenheid

Lunch uit voedselbos

Duindoorn: verkoopproduct winkel



RUIMTES VOOR VERBLIJFSRECREATIE

De beoogde ruimtes voor de verblijfsrecreatie betreffen de huidige grote vee- en machineschuur, de tillen aan de zijkant van de stal en een recreatieveld achter het woonerf op de bestemming Agrarisch met waarden.

Tillen in de stal

De initiatiefnemers willen in de stal op de zogenaamde tillen (dit zijn verlaagde hooizolders aan de lange zijkanten van de stal) slaapruidtes aanbrenge. Het gaat hier om het doortrekken van de voormalige, nog bestaande 'knechtenkamer' met bedstee om zo 7 extra slaapvertrekken te creëren, zodat in totaal maximaal (7x2=) 14/15 volwassenen kunnen overnachten. Het gaat hier om eenvoudige, in hout opgetrokken slaapgelegenheden, bedoeld voor natuurtoeristen, backpackers, 'woofers' (een WOOF is een Worker On an Organical Farm), docenten en/of deelnemers aan de op locatie gegeven opleidingen, trainingen en dergelijke. De gasten kunnen gebruik maken van de gemeenschappelijke sanitaire en cateringvoorzieningen bij de Saal.

Kampeermiddelen

De initiatiefnemers willen ruimte bieden in het plangebied voor kampeermiddelen. Onder kampeermiddelen worden verstaan: een tent, vouwwagen, kampeerauto (camper), toercaravan of een hiermee gelijk te stellen onderkomen zoals een yurt of tipitent. Het aantal kampeermiddelen op het terrein bedraagt 15, waarbij er maximaal 20 personen gebruik mogen maken van de kampeermiddelen. Op deze manier blijft het kleinschalige karakter van het plan behouden.

Recreatie-appartementen in huidige machine-/veeschuur (op termijn)

Ter plaatse van de huidige schapenstallen en machineschuur worden op termijn drie recreatie-appartementen voorzien. Deze recreatie-appartementen zijn voorzien van een eigen toilet en badkamer. De accommodaties komen in de bestaande schuur. Hiervoor zal echter een uitgebreide bouwkundige aanpassing doorgevoerd moeten worden (slopen asbest, isolatie, etc.). Dit onderdeel wordt daarom vooralsnog niet op (zeer) korte termijn voorzien.

SCHUREN T.B.V. VOEDSELBOS EN AGRARISCH LANDSCHAP

Op het (voormalige agrarische) woonerf zullen een aantal voorzieningen gerealiseerd worden die ondersteunen bij de exploitatie van het voedselbos en instandhouding van het agrarische landschap. Voor het beheer van de open graslanden is gekozen voor een duurzame oplossing door de velden door schapen te laten begrazen. Daarnaast worden bijen gehouden voor bestuiving van het voedselbos en instandhouding van de (bedreigde) bijenpopulatie.

Machineschuur en schapenstal

De beoogde ruimtes voor de schuren betreft in eerste instantie de huidige machine- en veeschuren. Wanneer de huidige machine- en veeschuur wordt omgebouwd tot recreatie-appartementen, dan zal ook een nieuwe schapenstal en berging voor materieel nodig zijn. Deze machineschuur en schapenstal zullen in plaats van de huidige vervallen (asbest)schuren op het erf komen. De nieuwe schuur zal in oppervlakte gelijk zijn aan de oude schuur. Deze schuur staat in de huidige situatie in de noordwestelijke hoek van het bouwvlak geplaatst. Dit onderdeel zal ook pas op termijn gerealiseerd worden.





Figuur 7. Schapenstal voor o.a. het aflammeren.

Houten schapen-schuilstal

De veeschuur op het erf zal gebruikt worden als schapenstal voor verzorging, het aflammeren, etc. In het land zal voor de schapen een (houten) schuilstal gemaakt moeten worden omdat schapen niet van regen en wind houden. De schuilstal is voorzien aan de westelijke kant van het perceel nabij het voedselbos.

Houten bijenstal in het bos

In het bos (de eerste strook ten (zuid)westen van de boerderij) houdt een lokale imker nu bijenkorven. Ter beschutting tegen wind en regen wordt ook een bijenstal aangelegd. Zoals bekend hebben bijensoorten door overmatig gebruik van pesticiden het erg moeilijk in grote delen van de wereld. Met het maken van een bijenstal op een plek waar niet gespoten wordt met insecticiden wordt een bijdrage geleverd aan het in stand houden van de bijen.



Figuur 8A. Voorbeeld van Bijenstal.



Figuur 9B. Bestaande bijenkasten en imkerij.

PARKEERVOORZIENINGEN

De beoogde parkeerruimtes worden voorzien aan de noordkant achter het voedselbos en aan de lindelaan. De lindelaan die recent is gecreëerd sluit aan op de bestaande (extra) in- en uitrit aan de Oostwaard langs de Vecht. Aan die lindelaan zijn ook parkeerplaatsen voor fietsen gerealiseerd.

Aan de noordkant van het voedselbos is een beheerstrook van ca. 10 meter breed waarlangs een duurzaam halfverhard rijpad gerealiseerd wordt en gestoken geparkeerd kan worden. De parkeerplaatsen zijn door de ligging vanuit de boerderij en langs de Vecht uit het zicht en daarmee wordt een aantasting van de beeldkwaliteit door te veel geparkeerde auto's voorkomen.

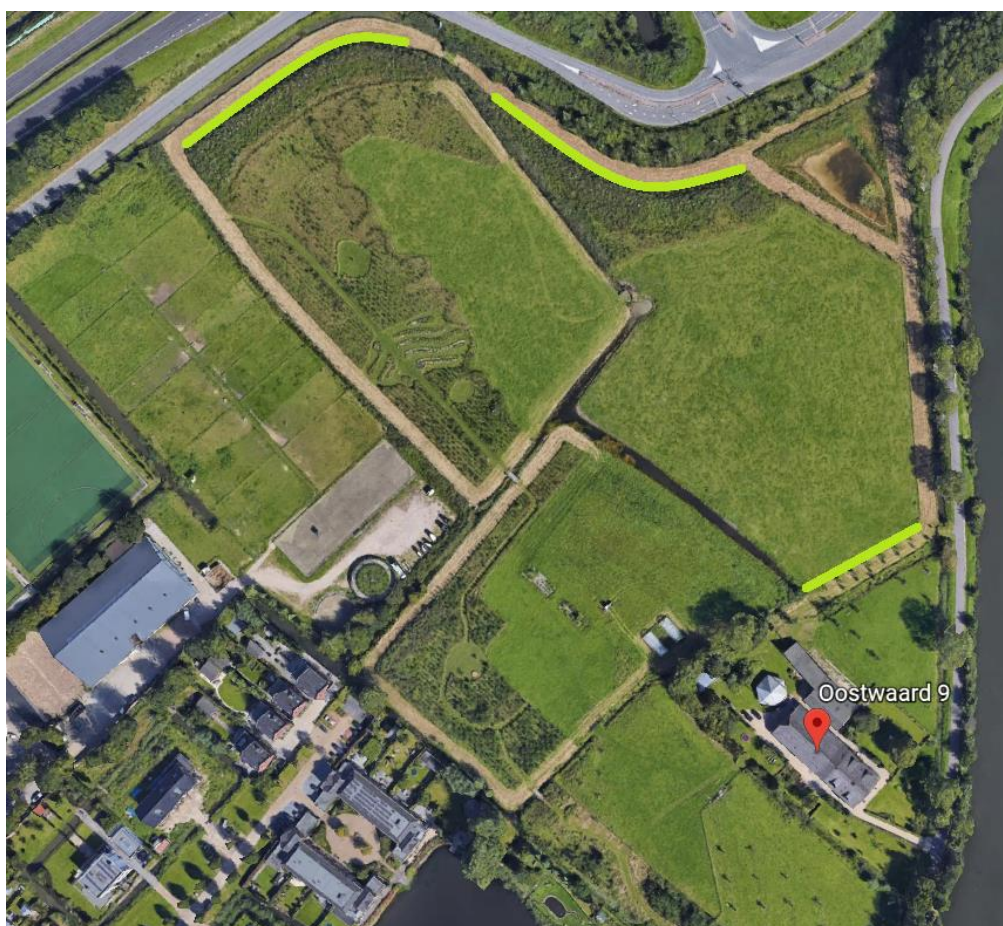
Om de groene uitstraling verder zo goed mogelijk te waarborgen, ook ten tijde dat er niet geparkeerd wordt, wordt ter plaatse van de gestoken parkeerplaatsen achter het voedselbos gekozen voor



honingraadmatten, of een vergelijkbare oplossing, verwerkt in het gras. Op deze manier is parkeren op het land mogelijk zonder dat het gras helemaal kapotgereden wordt.



Figuur 9. Foto met voorbeeld kunststof grasmatten.



Figuur 10. Luchtfoto met locaties (in lichtgroen) waar gestoken geparkeerd kan worden.



3 Beleidsmatige onderbouwing

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Wet ruimtelijke ordening / Omgevingswet

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. Streekplannen en planologische kernbeslissingen zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies. Het overgangsrecht van de Wro regelt dat concrete beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen.

Naar verwachting treedt in 2022 de Omgevingswet in werking. De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke omgeving. De Omgevingswet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder en overzichtelijkere regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming.

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

De NOVI heeft als toekomstperspectief een duurzame leefomgeving waarbij de kwaliteiten van de omgeving worden behouden en versterkt. Daarnaast bestaan de Nederlandse uitdagingen van de ruimtelijke inrichting in een klimaatbestendige delta en zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte in Nederland. Dit kan worden bereikt door goede samenwerking tussen de verschillende betrokken instanties. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Binnen deze prioriteiten zal aandacht zijn voor de onderlinge verwevenheden en spanningen daartussen en voor thema's en opgaven die daar dwars doorheen lopen, zoals leefomgevingskwaliteit, gezondheid, cultureel erfgoed, water, bodem en (nationale) veiligheid.

Binnen de prioriteiten hanteert het Rijk drie afwegingsprincipes die helpen om beleidskeuzes te maken:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen

Planspecifiek

Onderhavig plan levert een bijdrage aan de integrale prioriteiten zoals gesteld in de NOVI. Ook voldoet de ontwikkeling aan de drie afwegingsprincipes van het rijk. De ontwikkeling is daarom niet in strijd met rijksbelangen en in passend binnen de NOVI.



3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de Ladder voor duurzame Verstedelijking hieraan toegevoegd. Overheden dienen op grond van het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren om tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling te komen. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In de nieuwe systematiek worden de huidige definities niet gewijzigd. Ten aanzien van de “treden” van de Ladder zijn er wel wijzigingen: in de nieuwe Ladder zijn de treden 1 en 2 samengevoegd en trede 3 is geschrapt, waardoor er geen sprake meer is van verschillende treden.

In artikel 1.1.1 Bro worden relevante begrippen gedefinieerd. In artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staat de instructieregel dat de Ladder dient worden toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) zijn wel lijnen uitgezet. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen. Indien een ontwikkeling geen wonen betreft geldt voor andere stedelijke functies, in de vorm van een terrein, dat de ondergrens in beginsel 500 m² is. Met een ruimtebeslag van minder dan 500 m² is er in beginsel dus geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Bij toevoeging van een gebouw ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m².

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Bij de laddertoets gaat het dus om een stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in artikel 5.129g Bkl is, die een nieuw of groter planologisch beslag legt op de ruimte. Dus of het ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan het geldende bestemmingsplan toestaat, inclusief verleende omgevingsvergunningen voor een omgevingsplanactiviteit, waarbij is afgeweken van het bestemmingsplan. Of, als er alleen een wijziging van de gebruiksfunctie is, op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten heeft. Uit jurisprudentie¹ volgt dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat toch gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag² betrokken worden.

Een deel van het plan betreft huidige opstallen die (al dan niet na verbouwing) een nieuwe functie krijgen. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats. Er is op dit moment al bebouwing en grond aanwezig die een stedelijke bestemming heeft namelijk Wonen en Tuin. Het omzetten van de bestemming Wonen naar Gemengd verhoogt het ruimtebeslag niet. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Stedelijk gebied

Voorgenomen ontwikkeling vindt plaats buiten stedelijk gebied. De vrijhof Oostwaard ligt in de kernrandzone, het gedeelte van het landschap en het landelijk gebied dat direct aansluit aan het stedelijk gebied. Deze zone om de Utrechtse kernen is van grote waarde voor de leefbaarheid van de kern als uitloopgebied en door de hier aanwezige stedelijke functies.

¹ <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/handreiking-ladder/jurisprudentie/#h1e51abb3-cac1-935b-3c9b-1f03eb51d299>

² <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/handreiking-ladder/jurisprudentie/overzicht-jurisprudentie/#he540d430-1723-4ff9-a1df-9c754d76292e>



Er kan geconcludeerd worden dat de planontwikkeling niet binnenstedelijk kan plaatsvinden omdat de beoogde ontwikkelingen onlosmakelijk verbonden zijn aan het buitengebied en specifiek de vrijhof Oostwaard. Het gaat om de activiteiten als het ontvangen van gasten, vergaderen en voorstellingen en meditatie waarbij een directe link wordt gelegd met het agrarisch beheer als het voedselbos en de moestuin.

In de hoofdstukken 3 en 4 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt nader onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Behoefte aan cultuur en ontspanning

In de Provinciale Omgevingsvisie en het Ontwerp Omgevingswetprogramma Recreatie & Toerisme 2022 – 2025 wordt aangegeven dat er binnen de provincie Utrecht en met name rond de stad Utrecht behoefte is aan ruimte voor recreatie en vrijetijdsbesteding. Door de bevolkingsgroei neemt de vraag toe.

Planspecifiek

De bestemming van het plangebied wijzigt door voorliggend plan van Wonen naar Gemengd. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats en er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat de gebouwen en gronden binnen de bestemming Gemengd en Tuin nu ook al een stedelijk functie hebben namelijk Wonen. De geplande activiteiten hebben een grote relatie met het agrarische beheer zoals het voedselbos en de moestuin en kunnen daarom niet binnenstedelijk plaatsvinden.

Het voorliggend plan voorziet in de behoefte aan recreatie en vrijetijdsbestedingsmogelijkheden zoals ook verwoord in de Omgevingsvisie provincie Utrecht.

3.1.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte genoemd, bevat regels ter bescherming van nationale belangen. Het besluit is uitgewerkt in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening. De keuze voor deze belangen is gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en wordt met het Barro en het Besluit ruimtelijke ordening juridisch verankerd.

In totaal gaat het om veertien nationale belangen, te weten: Rijkswaarden, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Natuurnetwerk Nederland, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

In het kader van deregulering en decentralisatie is ervoor gekozen om de regels zoveel mogelijk te laten doorwerken op het niveau van de lokale besluitvorming. Door de nationale belangen in bestemmingsplannen te borgen, worden deze belangen reeds in een vroeg stadium vastgelegd. Dit draagt bij aan een versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke druk.

Planspecifiek:

Het plan leidt tot een versterking van de recreatieve voorzieningen met behoud van natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Het plan past in het Rijksbeleid zoals dat in het Barro is geformuleerd.



3.2 Provinciaal en Regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 is de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht vastgesteld door de Provinciale Staten (PS). In de Omgevingsvisie worden de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie vastgelegd. De Omgevingsvisie is een instrument uit de Omgevingswet die op 1 juli 2022 inwerking treedt. De visie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurvisie en het bodem-, water- en milieuplan. Het vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening.

In de Omgevingsvisie wordt met behulp van zeven beleidsthema's richting gegeven aan de ontwikkeling en bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving. De provincie Utrecht heeft als ambitie om in 2050 een inclusieve en circulaire provincie te zijn:

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

De gewenste richting om de fysieke leefomgeving te ontwikkelen en te beschermen verschilt per regio of gebied en is afhankelijk van specifieke kenmerken en identiteit van een plek. De Omgevingsvisie is zelfbindend voor de provincie Utrecht.

Planspecifiek

Onderstaand is al het relevante beleid voor het plangebied nader toegelicht.

Groenblauw netwerk

Mensen zijn aantoonbaar gezonder als ze in een bruikbare en bereikbare groene omgeving wonen. Zo'n omgeving maakt ontspanning mogelijk en stimuleert bewegen en ontmoeten. Door de grote druk op de ruimte is het noodzakelijk om onze groenblauwe ruimte efficiënt en multifunctioneel in te delen en te benutten. De provincie richt zich daarom op de ontwikkeling van groenblauwe structuren en gebieden die meerdere van onze doelen ondersteunen, zoals een gezonde leefomgeving, klimaatbestendige leefomgeving, natuur/biodiversiteit en recreatie, en die passen bij het bodem- en watersysteem. Deze groenblauwe structuren vormen ook een belangrijke basis voor het andere beleid, waaronder recreatie en toerisme.

De ambitie voor recreatie en toerisme is als volgt:

- 2050: het (recreatie)groen is in gelijke tred ontwikkeld met de verstedelijkingsopgave. Het aanbod van de toeristisch-recreatieve voorzieningen en routes in de provincie sluit in kwaliteit en kwantiteit goed aan op de behoeften van zowel onze inwoners als de bezoekers, is duurzaam, goed bereikbaar en toegankelijk.
- 2030: de recreatiezones en -terreinen voor bezoekers en inwoners worden optimaal benut en beleefd en zijn daar waar mogelijk uitgebreid. De vindbaarheid, bereikbaarheid en toegankelijkheid van het vrijetijdsaanbod is toegenomen. Er heeft ontwikkeling plaatsgevonden naar een duurzame vrijetijdseconomie waar inwoners, ondernemers en bezoekers van kunnen profiteren.
- 2030: er zijn voldoende vitale vakantieparken/recreatiewoningen voor verblijfsrecreatie.



Planspecifiek

Voorliggend plan geeft een concrete invulling aan de ambities voor recreatie en toerisme en draagt bij aan de beleefbaarheid van de groenblauwe structuur. Door het plan wordt de beleefbaarheid van de Vrijhof Oostwaard vergroot en het toeristisch-recreatief aanbod binnen de provincie vergroot. Daarnaast biedt het plan ook de mogelijkheid voor recreatiewoningen en een campingplaats waardoor het tevens een concrete invulling geeft aan het doel voldoende vitale vakantieparken/recreatiewoningen voor verblijfsrecreatie.

Kernrandzone

Vanwege de kwaliteiten en mogelijkheden van de kernrandzones vraagt de provincie gemeenten om specifiek beleid gericht op het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Als dit nodig is voor de realisatie van ruimtelijke kwaliteitsversterking kan met dit beleid ook nieuwe verstedelijking mogelijk worden gemaakt. De aard en omvang van deze verstedelijking dient in redelijke verhouding te staan tot deze gewenste kwaliteitsversterking. En de aard en omvang van de gehele ontwikkeling dient in redelijke verhouding te staan tot de kern waaromheen de betreffende kernrandzone gelegen is. Daarbij stimuleert de provincie gemeenten om hun kernrandzone(s) in breder verband te bekijken en hiervoor een integrale ontwikkelvisie op te stellen. Idealiter neemt de gemeente het initiatief om voor de gehele kernrandzone gezamenlijk met gebiedspartijen en de provincie een integrale ontwikkelvisie op te stellen. Als de gemeente met de provincie overeenstemming bereikt over de ontwikkelvisie, kan deze door de gemeente worden gehanteerd als uitnodigend beleidskader. Planinitiatieven die hierbinnen passen, kunnen dan zonder nadere provinciale beoordeling worden uitgewerkt.

Planspecifiek

De Vrijhof Oostwaard ligt in de kernrandzone, het gedeelte van het landschap en het landelijk gebied dat direct aansluit aan het stedelijk gebied. Deze zone om de Utrechtse kernen is van grote waarde voor de leefbaarheid van de kern als uitloopgebied en door de hier aanwezige stedelijke functies. Voorliggend plan verbetert de leefbaarheid en toegankelijkheid van de kernrandzone door het herstel en natuurlijk inkaderen van de cultuurhistorische boerderij en omringend vechtlandschap door het bieden van recreatief groen en vrijetijdsbesteding. De beoogde ontwikkelingen zijn onlosmakelijk verbonden aan de kernrandzone, waarbij een directe link wordt gelegd met de kenmerkende functies van het buitenbied, zoals het realiseren van een voedselbos en moestuin.

Duurzame landbouw

De provincie gaat in alle landbouwgebied aan de slag om samen met de landbouwsector en andere partners de omslag te maken naar een circulaire, natuur inclusieve, klimaat neutrale en diervriendelijke landbouw. De economische rendabiliteit van agrarische bedrijven is daarbij een belangrijk uitgangspunt, evenals de verbinding tussen stad en land. De ambities voor een duurzame landbouw zijn als volgt:

- 2050: de provincie werkt samen met haar partners toe naar een landbouwsector met economisch rendabele bedrijven die circulair, natuurinclusief, klimaatneutraal en diervriendelijk zijn (kringlooplandbouw), en dicht bij de inwoners staan.
- 2030: de nutriëntenkringlopen zijn op het laagst mogelijke niveau gesloten. De agrarische sector is zelfvoorzienend in energie en opereert daarnaast deels als groene energieproducent voor derden. De provincie Utrecht is een voorbeeld voor andere gebieden in de verbinding stad-land, heeft een vitale, duurzame landbouw met bijbehorend verdienmodel en met een agrarisch cultuurlandschap dat toegankelijk en aantrekkelijk is om in te recreëren.

Planspecifiek

Door het voedselbos en de moestuin kunnen bezoekers van het plangebied kennis maken met natuurinclusieve en duurzame kleinschalige landbouw. Het plan versterkt hiermee de relatie stad-land



en producent-consument. Voorliggend plan draagt derhalve bij aan de ambities van de provincie Utrecht voor wat betreft duurzame landbouw.

Planspecifiek

De bestemming van een deel van het plangebied wijzigt door voorliggend plan van Wonen naar Gemengd. De deels op het plangebied rustende bestemming Agrarisch met waarden blijft behouden. De geplande activiteiten binnen de bestemming Agrarisch met waarden hebben een grote relatie met het agrarische beheer zoals het voedselbos en de moestuin en zijn aan te merken als niet-agrarische nevenactiviteiten. Het plan is daarmee in lijn met de Instructieregel over Agrarische bedrijven.

Wateroverstromingsgebied

Eén van de belangrijkste risico's van klimaatveranderingen in de delta Nederland is een overstroming. In de Richtlijn Overstromingsrisico (ROR) hebben alle Europese lidstaten afspraken gemaakt om de overstromingsrisico's te beperken. De provincie zorgt voor de overstromingsrisicokaarten. Deze kaarten zijn te vinden op www.risicokaart.nl. De provincie Utrecht zorgt samen met de waterbeheerders ervoor dat de dijken ('primaire keringen' en 'regionale keringen') in de provincie op orde zijn om te voorkomen dat rivieren, randmeren, kanalen en regionale wateren overstromen. De normen voor primaire keringen zijn door het Rijk vastgelegd. Bij primaire waterkeringen langs de Nederrijn en Lek wordt gezocht naar koppelkansen voor onder andere recreatie en natuurontwikkeling. De omgevingswaarden voor regionale keringen worden vastgelegd in de Omgevingsverordening. Ook participeert de provincie in het onderzoeksprogramma Ontwikkeling Regionale Keringen (ORK). Als het ondanks de waterveiligheidsmaatregelen toch misgaat, dan wil de provincie daarop voorbereid zijn. Dit vraagt enerzijds om gevolgenbeperking bij overstromingen door overstromingsrobuuste ruimtelijke inrichting van woningen, bedrijven en (provinciale) wegen en van de buitendijkse gebieden en anderzijds om een goede rampenbestrijding en crisisbeheersing bij overstromingen (calamiteitenbestrijding overstromingen). Vooral de gevolgenbeperking bij overstromingen voor de vitale en kwetsbare functies, zoals de energievoorziening, drinkwatervoorziening, zijn hierbij belangrijk. De provincie geeft hiervoor het overstroombaar gebied aan, waarbinnen met gemeenten, waterbeheerders en de Veiligheidsregio Utrecht samen wordt gewerkt aan de gevolgenbeperking bij overstromingen. Daarnaast is in de Omgevingsverordening een regel opgenomen om in overstroombaar gebied rekening te houden met overstromingsrisico's.

Planspecifiek

Het plangebied is deels gelegen in een overstroombaar gebied. De beoogde ontwikkeling van cultuur- en ontspanning en horeca-en-verblijfsrecreatie heeft geen negatieve invloed op de waterveiligheidsmaatregelen. In paragraaf 3.2.2 en paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op het aspect waterhuishouding.

Drinkwaterwinning

Drinkwaterbedrijven en overheden zijn samen verantwoordelijk voor het duurzaam veiligstellen van de openbare drinkwatervoorziening. Dit wordt ook wel de 'zorgplicht drinkwater' genoemd. Voor de bescherming van de bestaande drinkwaterwinningen in de provincie hebben is een beschermingszone drinkwaterwinning aangewezen. Vanwege de bevolkingsgroei en de toenemende bedrijvigheid is tot 2050 extra drinkwater nodig, waarvoor oppervlakte- en grondwater wordt onttrokken. Hiervoor ontwikkelt de provincie samen met de drinkwaterbedrijven nieuwe grondwaterwinningen en worden bestaande grondwaterwinningen uitgebreid. Een nieuwe winning bij Schalkwijk en uitbreiding van de winning Eemdijk ziet de provincie als de beste opties om hierin te voorzien. Voor beide locaties is een zoekgebied drinkwaterwinning aangewezen. Bij het ontwikkelen van nieuwe drinkwaterwinningen zoekt de provincie naar een combinatie van functies, zoals het winnen van grondwater voor de productie van drinkwater in combinatie met natuurontwikkeling.



Het is van belang om daarnaast een deel van het grondwater te beschermen, om ook de groei van de drinkwatervraag op te kunnen vangen op de langere termijn en in extreme situaties (zoals nu nog niet voorziene extra sterke bevolkingsgroei of een veel hoger verbruik per persoon). Daartoe beschermt de provincie het gebied dat de strategische grondwatervoorraad wordt genoemd (in onder andere de landelijke Structuurvisie Ondergrond (STRONG) wordt dit de Aanvullende Strategische Voorraden genoemd). Bij onttrekkingen uit deze grondwatervoorraden geldt als uitgangspunt dat deze voorraden niet worden uitgeput.

Op het moment dat de maatschappelijke opgaven meer ruimte vragen, ten koste van de strategische grondwatervoorraad, zal de begrenzing en de bescherming van deze strategische grondwatervoorraad worden heroverwogen. Daarvoor ontwikkelt de provincie een adaptieve aanpak voor adequate bescherming van de strategische grondwatervoorraden in de provincie Utrecht. De aanpak gaat onderdeel uitmaken van het (nog op te stellen) programma en gaat aansluiten bij de ontwikkeling van de 3d-afwegingssystematiek van de ondergrond.

Planspecifiek

Voorgenomen ontwikkeling heeft geen wezenlijke invloed op de openbare drinkwatervoorziening. Er zal niet diep in de grond geboord gaan worden en door voorliggende ontwikkeling zal geen vervuiling optreden die belasting van het grondwatergebied oplevert.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

De Interim Omgevingsverordening vervangt bestaande verordeningen, zoals de ruimtelijke verordening, de milieuverordening, de natuur en landschapsverordening. De Interim Omgevingsverordening bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de Interim Omgevingsverordening direct werkende regels. Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit. De Interim Omgevingsverordening is op 1 april 2021 inwerking getreden en zal een looptijd hebben totdat de Omgevingswet van kracht is en de omgevingsverordening inwerking treedt.

Planspecifiek

Onderstaand zijn enkel relevante regels voor voorgenomen ontwikkeling opgenomen.

Kernrandzone

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen **Kernrandzone** kan ten behoeve van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit bestemmingen en regels bevatten die verstedelijking toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:
 - a. de verstedelijking gaat gepaard met versterking van de ruimtelijke kwaliteit die in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking, tenzij de verstedelijking betrekking heeft op kernrandactiviteiten;
 - b. de verstedelijking is ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar en wordt, met uitzondering van windenergie en zonnevelden, in aansluiting op stedelijk gebied gerealiseerd, of in samenhang met overige verstedelijkte structuur;
 - c. tijdige en duurzame realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is geborgd; en
 - d. omliggende functies worden niet onevenredig geschaad.
2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt op welk gebied deze toepassing betrekking heeft en dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. De onderbouwing bevat ook een beschrijving van de in het plangebied voorkomende ruimtelijke kwaliteit en de wijze waarop met het versterken daarvan is omgegaan. Hierbij wordt aangegeven hoe de verstedelijking aansluit op de ruimtelijke en landschappelijke structuur. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de onderbouwing.



Planspecifiek

In paragraaf 3.1.3 is reeds beoordeeld dat bij voorliggend plan geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een deel van het plan betreft huidige opstallen die (al dan niet na verbouwing) een nieuwe functie krijgen. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats. Er is op dit moment al bebouwing en grond aanwezig die een stedelijke bestemming heeft namelijk Wonen en Tuin. Het omzetten van de bestemming Wonen naar Gemengd verhoogt het ruimtebeslag niet en de ontwikkeling maakt derhalve geen verstedelijking mogelijk.

Voor wat betreft de functionele wijzigingen van voorliggend plan gaat het met name om inpandige wijzigingen. De wijzigingen dragen onder andere bij aan het beter beleven van de recreatieve waarden van de Oostwaard 9. Door de relatief beperkte bouwkundige wijzigingen ontstaat geen aantasting van de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteit van het gebied en van het ensemblekarakter van de bebouwingen. Het plan sluit hiermee aan op de voorwaarden van het Kernrandzonebeleid.

Er is in 2003 een beeldkwaliteitsplan opgesteld ter voorbereiding van de ontwikkeling van de woonwijk Op Buuren. Het plangebied is geen onderdeel van de nieuw ontwikkelde wijk. Maar het plangebied wordt in het beeldkwaliteitsplan wel benoemd. In paragraaf 3.3.1 wordt nader ingegaan op dit beeldkwaliteitsplan en hoe de ontwikkeling aansluit op de bestaande ruimtelijke en landschappelijke structuur.

Recreatiezone

Het gaat in dit artikel om grootschalige recreatieve voorzieningen. Denk aan een outdoor of leisure complex, horeca, verblijfsrecreatie, recreatieve groengebieden en (open) zwemwaterlocaties. Kleinschalige recreatieve voorzieningen zijn in het gehele landelijk gebied mogelijk. Denk bij kleinschalige voorzieningen aan wandel-, fiets, vaar- en speelvoorzieningen.

Binnen de recreatiezone is verstedelijking aanvaardbaar als deze bijdraagt aan de recreatiedoelstellingen. Als de verstedelijking niet binnen de recreatiezone kan, mag dit ook in de kernrandzone, onder de voorwaarden zoals opgenomen in Artikel 9.8 Instructieregel kernrandzone. De recreatiezone en kernrandzone kunnen elkaar daarbij overlappen.

Planspecifiek

Voorliggend plan draagt bij aan de recreatiedoelstellingen zoals benoemd in de Omgevingsvisie. Het plangebied valt onder de recreatiezone, zoals reeds vermeld is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Niet-agrarische nevenactiviteiten

In het hele landelijk gebied zijn niet-agrarische nevenactiviteiten mogelijk. Deze nevenactiviteiten vallen niet onder de definitie van “verstedelijking” (zie Bijlage 1 Begrippen). Denk bij nevenactiviteiten aan zorglandbouw, recreatie kinderopvang, boerderijeducatie, agrarische natuur- en landschapsbeheer en de productie en verkoop van streekproducten. Voor deze activiteiten moet ruimte worden gevonden binnen het bestaande bouwvlak. Nevenactiviteiten moeten ruimtelijk ondergeschikt blijven aan de agrarische activiteiten. Voorkomen moet worden dat de nevenactiviteit hoofdactiviteit wordt, zonder dat voldaan wordt aan de sloopverplichting die van toepassing is bij de bedrijfsvestiging na beëindiging van de agrarische activiteiten.

Overstroombaar gebied

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Overstroombaar gebied bevat bestemmingen en regels die rekening houden met overstromingsrisico's. Binnendijs is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijs is dit ook van toepassing op individuele woningen en bedrijven.
2. De motivering op een bestemmingsplan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het overstromingsrisico is omgegaan.



Planspecifiek

Door voorgenomen ontwikkeling zal het woningaantal binnen het plangebied niet toenemen. Hierdoor is er ook geen sprake van een toename in het langdurig verblijf van personen binnen het plangebied. Op deze manier blijven de gevolgen van een mogelijk overstromingsrisico gelijk.

100-jaarsaandachtsgebieden

Grondwaterbeschermingsgebieden en boringsvrije zones liggen als een schil rond de waterwingebieden. De grens van deze gebieden is de lijn vanaf waar het grondwater een periode van 25 jaar nodig heeft om de pompputten te bereiken (de 25-jaarszone). Het onderscheid tussen deze zones hangt af van het antwoord op de vraag of het grondwater waaruit gewonnen wordt direct vanaf het oppervlak beïnvloed kan worden (grondwaterbeschermingsgebieden), of dat tussen maaiveld en het grondwaterpakket met de winning nog een voldoende afschermdende kleilaag aanwezig is (boringsvrije zones). In enkele kwetsbare gebieden is het 100-jaarsaandachtsgebied aangewezen, als extra schil om het grondwaterbeschermingsgebied heen.

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen een *Waterwingebied, Grondwaterbeschermingsgebied, Boringsvrije zone, Beschermingszone oppervlaktewaterwinning, 100-jaarsaandachtsgebied of Kwetsbare strategische grondwatervoorraad* laat geen activiteiten toe en bevat geen bestemmingen en regels die een risico vormen voor de grond- en oppervlaktewaterwinning voor menselijke consumptie.
2. De motivering op een bestemmingsplan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop het waterwinbelang in acht is genomen.

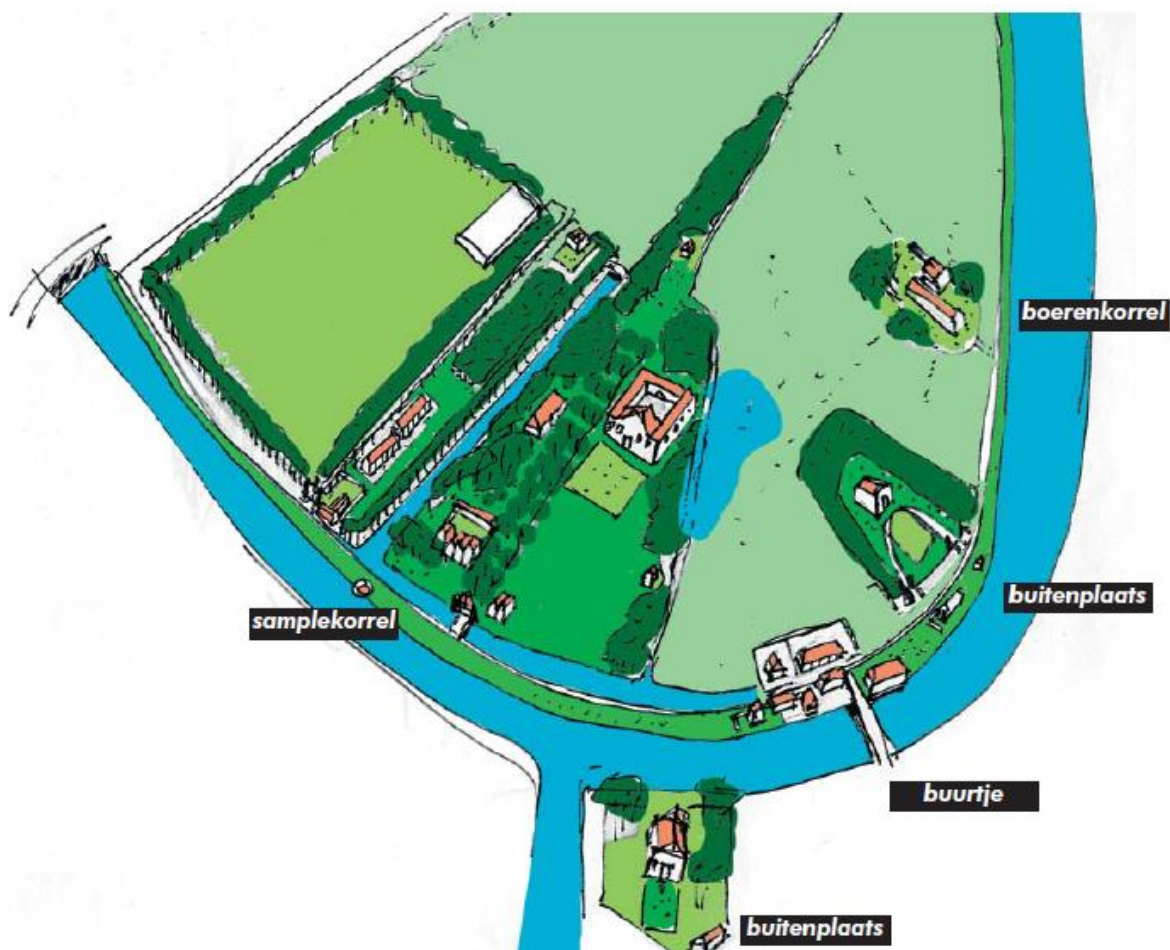
Planspecifiek

Voorgenomen ontwikkeling is aangewezen als het 100-jaarsaandachtsgebied. In de 100-jaars aandachtsgebieden zijn geen specifieke regels van de omgevingsverordening van toepassing. Er geldt wel een bijzondere zorgplicht. Ingevolge de bijzondere zorgplicht moet altijd rekening worden gehouden met het drinkwaterbelang. In dit geval zorgt voorliggende ontwikkeling niet voor een risico voor de grond- en oppervlaktewaterwinning voor menselijke consumptie. In paragraaf 4.7 wordt nader ingegaan op het gemeentelijk beleid ten aanzien van het waterwinbelang.

3.2.3 Beeldkwaliteitsplan De Bocht van Maarssen

Voor het gebied is een beeldkwaliteitsplan gemaakt voor de realisatie van de wijk Opbuuren. Onderstaand is dit beeldkwaliteitsplan beschreven en aangegeven hoe het plan daarop aansluit. Daarmee is gemotiveerd hoe het plan landschappelijk goed inpasbaar is en aansluit bij de omliggende landschappelijke kwaliteiten. Vooral wordt ook beoogd om de cultuurhistorische waarde en kwaliteit van Oostwaard te behouden en te versterken. Daarmee worden bovenstaande voorwaarden ook ingevuld. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld ter voorbereiding van de ontwikkeling van de woonwijk Op Buuren. De visie is in 2003 opgesteld. Het plangebied is geen onderdeel van de nieuw ontwikkelde wijk. De boerderij aan de Oostwaard is wel in dit Beeldkwaliteitsplan geïdentificeerd als een echte Vechtse Korrel, een 'boerenkorrel'. De boerderij draagt bij aan de groene uitstraling van de Vecht: *'De enige nabij het plangebied aanwezige echt Vechtse korrel (de prachtige boerderij Oostwaard) ligt wat verloren in de buurt van een sportcomplex, een waterzuiveringsterrein en een lege ruimte die een onbelemmerd uitzicht biedt op de ringweg van Utrecht. Hier is versterking nodig om de groene Vechtse identiteit te laten groeien.'* *Perspectief bocht van Maarssen (bron: beeldkwaliteitsplan Bocht van Maarssen)*





Figuur 11 Uitsnede beeldkwaliteitsplan 'Bocht van Maarssen'

De voorgeschreven versterking van de groene identiteit is ter plaatse van de boerderij Oostwaard reeds ingezet door de aanleg van het Natuurschoonwetbos en het voedselbos. Het bos is in 2015 – 2017 aangelegd. Naast de productie van noten, zaden en bessen heeft de aanleg van het bos ook een belangrijk landschappelijk doel. De bomen gepland langs de Zuilense Ring zijn enkele jaren geleden, met de aanpassing van de afrit en de parallelweg de Sluiswyck, gekapt. Het gevolg was dat de ringweg vanaf de Oostwaard 9 weer geheel in het zicht kwam. De geluidhinder was hierdoor ook toegenomen. Vanuit landschappelijk oogpunt was de transformatie van de noordwestelijke weilanden van het perceel naar een meer besloten karakter geen bezwaar. Het omringende vroegere agrarische weidegebied is reeds getransformeerd met de aanleg van de woonwijk Op Buuren. Voor zowel de boerderij van Oostwaard 9 als de nieuwe woonbuurt Op Buuren als recreanten langs de Vecht was en is een groene buffer tussen de Zuilense Ring en de zuidelijk gelegen gronden juist zeer wenselijk en aantrekkelijk.

De conclusie voor het aanleggen van het voedselbos was dat de transformatie van een open agrarisch weidegebied naar een meer gesloten landschap met kleinschalige agrarische productie verantwoord werd geacht. Vanuit de Vecht en de weg de Oostwaard blijft het gebied open. Zoals aangegeven is voor deze landschappelijke inpassing ook reeds een vergunning verstrekt.

Voor wat betreft de functionele wijzigingen van voorliggend plan gaat het met name om in pandige wijzigingen. De wijzigingen dragen onder andere bij aan het beter beleven van de recreatieve waarden van de Oostwaard 9. Door de relatief beperkte bouwkundige wijzigingen ontstaat geen aantasting van de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteit van het gebied en van het ensemblekarakter van de bebouwingen. Het plan sluit hiermee aan op de voorwaarden van het Kernrandzonebeleid benoemd in de provinciale verordening.



3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Stichtse Vecht: “t Beste van twee werelden”

Op 12 januari 2022 is de Omgevingsvisie “t Beste van twee werelden” vastgesteld door de gemeenteraad. In deze visie staan de ambities en keuzes voor de fysieke leefomgeving van de gemeente Stichtse Vecht. De doelen van de omgevingsvisie zijn:

- Het maken van aantrekkelijke, bereikbare en gezond leefomgevingen voor wonen, werken en recreëren;
- Het versterken van de kwaliteit van de cultuurhistorie, het landschap en de natuur;
- Het inspelen op klimaatverandering en ruimte maken voor de energietransitie.

De omgevingsvisie gaat in op zeven verschillende onderwerpen, waaronder gezondheid voor iedereen (1), ruimte voor de verstedelijkingsopgaven (2), goede bereikbaarheid in een steeds vollere regio (3), prettig leven in de kernen (4), ruimte voor recreatie (5), toekomstbestendig vitaal platteland (6) en werken aan klimaatverandering (7). Naast de visie op thema's zijn ook verschillende deelgebieden aangewezen: de Langzame Vecht en de Snelle Vecht, de oostelijke en de westelijke veenweidegebieden en de drie grote kernen Breukelen, Maarssenbroek en Maarssen-Dorp.

Planspecifiek

Het plan draagt bij aan het behouden van cultuurhistorische waarden. Met het plan wordt de huidige verhaallijn van de boerderij behouden en kwalitatief verbeterd door met de nieuwe functies de boerderij ook toekomstbestendig te maken. Hierdoor worden de kernkwaliteiten van het gebied behouden en versterkt. Dit is in lijn met het doel om de kwaliteit van de cultuurhistorie, het landschap en de natuur te versterken.

Ook is het plan in lijn met het thema ‘ruimte voor recreatie’. In de visie wordt benoemd dat er kansen voor het plangebied zijn op het gebied van recreatie- en ontspanningseconomie. Op het perceel van de cultuurhistorische boerderij worden de recreatieve gebruiksmogelijkheden verruimd. De focus is gericht op kwaliteit. Ook wordt een beperkte vorm van verblijfsrecreatie mogelijk gemaakt onder andere in de vorm van een camping als aanvulling op het dagbezoek. Tot slot maakt het plan geen faciliteit mogelijk voor massatoerisme. Het plan is daarom in lijn met de omgevingsvisie.

3.3.2 Economische toekomstvisie Stichtse Vecht

De Economische Visie moet concreet maken hoe de economie van Stichtse Vecht zich het beste kan ontwikkelen in de periode tot 2025. Het gaat daarbij om de volle breedte van de economie, met al haar diversiteit aan sectoren en werklocaties. De visie moet duidelijkheid scheppen richting bewoners, bedrijven en organisaties over wat zij van het gemeentelijk economisch beleid mogen verwachten. De visie vormt een kader waarbinnen plannen getoetst kunnen worden, initiatieven gefaciliteerd en gestimuleerd en nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

In de visie staat: (onderstreping toegevoegd)

De gemeente Stichtse Vecht is een jonge gemeente, ontstaan in 2011 door samenvoeging van de voormalige gemeenten Breukelen, Loenen en Maarssen. Het biedt een unieke ligging in de Randstad tussen Amsterdam, Schiphol en Utrecht. Centrale verkeersaders lopen door de gemeente met de A2, het spoor en het Amsterdam-Rijnkanaal. De gemeente biedt al vele honderden jaren een hoge kwaliteit van het buitengebied voor de grote steden en dat is zichtbaar in de landgoederen en buitenplaatsen langs de Vecht. Deze aantrekkelijke uitgangspositie maakt het mogelijk om meer uit economische ontwikkeling te halen dan tot nu toe het geval is en op zo'n manier dat dit een bijdrage levert aan de brede maatschappelijke ontwikkeling binnen de gemeente en regio.



Recreatie en zorg langs de vecht

Stichtse Vecht sluit actief aan bij het initiatief 'Amsterdam Bezoeken Holland Zien'. Toeristen die naar Amsterdam komen worden gestimuleerd om langer te blijven en ook de regio te bezoeken. In het Vechtgebied wil de gemeente zich richten op wandelen en fietsen, maar ook op het stimuleren van het watertoerisme (naast de Loosdrechtse Plassen en de Maarseveense Plassen). Hiervoor zijn bijvoorbeeld aanlegplaatsen en -voorzieningen nodig bij de kernen langs de Vecht. De gemeente wil haar 'gezicht meer richten naar de Vecht', dat kan bijvoorbeeld door de horeca en retail als 'vaardoel' op te laten nemen en dit te ondersteunen met een goede bewegwijzering vanaf de aanlegplaats. De Vecht vormt het 'unique selling point' van Stichtse Vecht en zal prominent aanwezig zijn in de toeristische promotie en marketing, waarbij met name wordt gefocust op de doelgroepen 'watertoeristen', 'fietsers' en 'wandelaars'. Belangrijk hierbij is de recreant en de toerist meer en langer te binden aan de kernen langs de Vecht, en zodoende meer geld uit te laten geven bij de bestaande horeca en winkeliers. Het realiseren van meer overnachtingsmogelijkheden is daarvoor noodzakelijk, zoals hotel, bed & breakfast of kamperen bij de boer.

De Vecht biedt tevens kansen voor nieuwe bedrijvigheid. Bij deze initiatieven wordt ervoor gewaakt het kind niet met het badwater weg te gooien, door het landschap, de natuur en cultuurhistorische waarden in Stichtse Vecht te beschermen en te behouden door duurzame vormen van recreatie en toerisme.

Agrarische sector

De agrarische sector is beeldbepalend voor de beleving van het buitengebied, en vormt het een belangrijke economische sector binnen Stichtse Vecht. De rol van agrariër voor de beleving van het buitengebied kan nog versterkt worden in relatie tot ontwikkelkansen op het vlak van recreatie en toerisme. De gemeente vindt het daarom belangrijk om de agrariërs te betrekken bij het versterken van de recreatie- en toerismemogelijkheden in het buitengebied. Zij zijn degene die grotendeels bepalen hoe het buitengebied eruitziet en ervaren wordt. Het oprichten van micro-ondernemingen in het buitengebied geeft een impuls aan deze beleving. Denk bijvoorbeeld aan het eerdergenoemde kamperen bij de boer, maar ook het aanbieden van streekproducten op de boerderij, bezoeken van een vrijloopstal, opzetten van een zorgboerderij. Door initiatieven en promotie op elkaar af te stemmen gaan we de belevingswaarde voor verblijf in het buitengebied vergroten.

Planspecifiek

Het plan sluit heel goed aan op de economische toekomstvisie van de gemeente Stichtse Vecht. Voorliggend plan voorziet in:

- Economische kansen vanwege de unieke ligging in buitengebied in de randstad
- Een duurzame vorm van recreatie en toerisme die gelegenheid biedt om de boerderij op een verantwoorde wijze te exploiteren, om zo de cultuurhistorische boerderij met omliggende gronden te kunnen behouden en toekomstbestendig te maken; en daarmee het landschap, de natuur en cultuurhistorische waarden in Stichtse Vecht te beschermen en te behouden
- Aanlegplaatsen en -voorzieningen langs de Vecht voor het stimuleren van watertoerisme
- Binding van toerist en recreant langs de Vecht door middel van verblijfshoreca en activiteiten
- De realisatie van overnachtingsmogelijkheden in de vorm van logies en overnachten in agrarische setting (door te kamperen in een tipitent of te slapen op de tillen van de stal)
- De versterking van recreatie- en toerismemogelijkheden in het buitengebied door het aanbod van yoga- en meditatiemogelijkheden, workshops, educatieve en culturele evenementen
- Toename van beleving van het buitengebied door het oprichten van micro-ondernemingen als de landwinkel, rondleiding door het voedselbos, kennisvoorzieningen en het eerdergenoemde kamperen in een tipitent of slapen op de tillen van de stal.



3.3.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie is bestemmingsplan 'Oud Zuilen en Op Buuren' en is gedateerd op 26 april 2016.

Planspecifiek

De voorgenomen activiteiten, zoals beschreven in artikel 4.1 in de planregels, zijn niet mogelijk op basis van het bestemmingsplan. Hiervoor zal een nieuw planologisch kader vastgesteld moeten worden. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet daar in.



Figuur 12. Uitsnede vigerend bestemmingsplan. (Oostwaard 9 bij blauwe marker)

Daarnaast is er een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' mogen geen bouwwerken worden gebouwd. Als uitzondering geldt wanneer er binnen het bestaande oppervlakte gebouwd wordt, of zonder graafwerkzaamheden of de bodemverstoring niet meer dan 500 m² bedraagt.

Het plangebied is deels gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Op de gronden met de bestemming 'Waterstaat – Waterkering' mogen bouwwerken worden gebouwd, met een maximale bouwhoogte van 3 meter. Van deze hoogte mag worden afgeweken indien en voor zover het belang van de waterkering en de bijbehorende beschermingszone hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

In voorliggend plan wordt uitsluitend gebouwd binnen de bestaande bouwgrenzen en worden er geen graafwerkzaamheden verricht die de bodem verstoren. De archeologische dubbelbestemming vormt daarom geen bezwaar voor voorliggend plan.

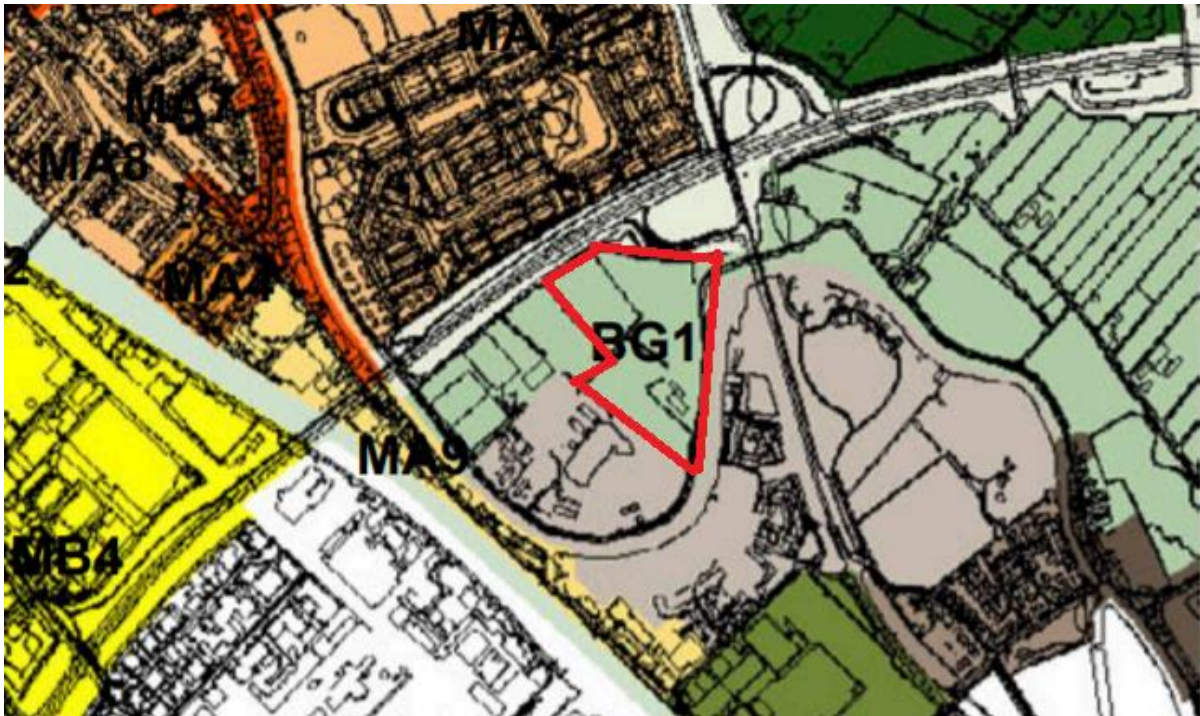
3.3.4 Welstandsnota Stichtse Vecht 2013

Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid. De individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde. Met het uiterlijk van een bouwwerk wordt iedere voorbijganger geconfronteerd. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving.

Planspecifiek

Onderhavig plan ligt in welstandsgebied Vechtzone (Gebied BG1 in de Welstandsnota).





Figuur 13. Uitsnede Welstandsnota Stichtse Vecht. Planlocatie aangeduid met rood kader. (Bron: Welstandsnota Stichtse Vecht 2013)

BG1 Vechtzone, bijzonder welstandsgebied

De Vechtzone is een bijzonder welstandsgebied. De welstandsnota geeft aan dat het beleid gericht is op het behoud van de oorspronkelijk structuurelementen en de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in een groene omgeving. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een zorgvuldige en gevarieerde vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Daartoe zal de welstandscommissie het plan toetsen aan de volgende criteria:

Ligging

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

Massa

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



Architectonische uitwerking

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

Materiaal en kleur

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

Daarnaast zijn de Welstandscriteria Erfgoed uit de Welstandsnota Stichtse Vecht 2013 van toepassing. Hierin zijn uitgangspunten opgenomen voor bouwplannen binnen de invloedssfeer van monumenten en beeldbepalende panden. Hoofdlijn is dat het bouwplan hieraan geen afbreuk mag doen. Daartoe zal de welstandsc commissie het plan toetsen aan de volgende criteria:

- het bouwplan dient zich te voegen in zijn omgeving en de historische context zoveel mogelijk te respecteren,
- Het monument niet visueel of fysiek afsluiten van zijn omgeving
- Het bouwplan mag geen afbreuk doen aan de omgeving door onzorgvuldige detaillering, armoedig materiaalgebruik of contrasterende kleuren
- Het bouwplan mag niet in strijd zijn met de in de redengevende beschrijving van het monument genoemde visuele waarden.

Planspecifiek

Zoals in paragraaf 2.2 'Recente ontwikkeling in plangebied' is aangegeven zijn de stedenbouwkundige en landschappelijke aspecten van het ontwerp uitvoerig onderzocht en afgestemd. Daarnaast vindt de ontwikkeling van beoogde gebouwen hoofdzakelijk plaats binnen de bestaande gebouwen en het boeren erf.



3.3.5 Beleidsnota Waardevol Toerisme (2021-2023)

De gemeente streeft naar een evenwichtige ontwikkeling van recreatie en toerisme; zodanig dat deze een waardevolle bijdrage levert aan het in stand houden van een aantrekkelijk omgeving voor bewoners, bedrijven en bezoekers. De vrijetijdseconomie draagt bij aan het in stand houden van voorzieningen, cultuur, natuur en het in Stichtse Vecht rijk aanwezige erfgoed. Toerisme en recreatie dragen daarmee bij aan het behoud van de kwaliteiten van Stichtse Vecht. Hinder en overlast van vrijetijdsbesteding voor de omgeving moet zo veel mogelijk worden voorkomen.

Daarbij is een aantal principes leidend:

- Toerisme en recreatie verhouden zich naar aard en verschijningsvorm tot de omgeving; spreiding van bezoekers in tijd en ruimte wordt gestimuleerd en overlast voorkomen
- Individueel bezoek staat voorop; groepsbezoek wordt niet actief gestimuleerd.
- De focus ligt op bezoekers uit de directe regio, hoewel iedereen welkom is.
- Duurzame vormen van vrijetijdsmobiliteit, zoals fietsen en elektrisch varen, worden gestimuleerd.
- Naast dagbezoek wordt gestreefd naar verblijfstoerisme in overwegend kleinschalige accommodaties.
- Zakelijk bezoek wordt gestimuleerd omwille van spreiding in de tijd en hoge bestedingen.

De Vecht vormt het kloppend hart van Stichtse Vecht. Als een parelsnoer worden woonkernen, buitenplaatsen, landgoederen, kastelen en waterlinies met elkaar verbonden tot een aantrekkelijk groen recreatiegebied vol cultuurhistorie. Langs de oevers zijn hoogwaardige, kleinschalige horecagelegenheden en diverse onderscheidende overnachtingsmogelijkheden. Vanaf de Vecht wordt het groene buitengebied ontsloten.

Planspecifiek

Het plan sluit goed aan op de beleidsnota Waardevol toerisme van de gemeente Stichtse Vecht. De voorgestane functies onderscheiden zich in hun samenhang van het bestaande aanbod en vormen daarmee een waardevolle toevoeging. Het plan biedt een aantrekkelijke mix aan functies voor zakelijke bezoekers, toeristen, recreanten en bewoners. Daar waar andere landgoederen en buitenplaatsen beperkt of niet toegankelijk zijn, ontstaat met dit initiatief een uitnodigend landgoed dat als een soort van uitspanning kan gaan functioneren. Met de verdergaande regionale verstedelijking is een goed bereikbaar groengebied met ondersteunende recreatieve functies bijzonder welkom. In zijn opzet en verschijningsvorm past het goed binnen het recreatieve parelsnoer van de Vecht.



4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan moet voorzien in een goede ruimtelijke ordening, zoals de Wro ex art 3.1 stelt. De invulling van dit vereiste is in de jurisprudentie verder gepreciseerd. Onderstaand is per woon- en omgevingsaspect beoordeeld of en wat voor een wijziging er optreedt en of een goed woon- en leefklimaat voor zowel de omgeving als het plangebied zelf gegarandeerd is.

4.1 Milieueffectrapportage

Toetsingskader

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd en in lijn gebracht met de Europese richtlijn hieromtrent (nr. 85/337/EEG). Voor deze wetswijziging kon bij de vraag of er een MER moest worden gemaakt, dan wel een mer-beoordeling moest worden uitgevoerd, worden volstaan met een toets aan de activiteiten en de bijbehorende getalsmatige grenzen uit het Besluit m.e.r. (bijlage C en D). Omdat de Europese richtlijn geen getalsmatige grenzen kent voor mer-plichtige activiteiten, zijn deze getalsmatige grenzen niet meer 'hard', maar hebben ze meer een indicatieve waarde.

Concreet betekent dit dat bij de vraag of er een m.e.r. of een mer-beoordeling dan wel een planmer moet worden uitgevoerd, niet zonder meer kan worden uitgegaan van de getalsmatige grenzen in kolom 2 van bijlage C en D, maar dat meer in algemene zin beoordeeld moet worden of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, waardoor het opstellen van een MER noodzakelijk zou zijn.

Een planmer is wettelijk verplicht wanneer:

- Het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor een (project-)mer noodzakelijk is, dan wel waarvoor beoordeeld moet worden of een (project-)mer noodzakelijk is;
- Een bestemmingsplan activiteiten mogelijk maakt die kunnen leiden tot significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden (dan is een passende beoordeling noodzakelijk).

Bij een planmer gaat het om besluiten uit kolom 3 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

Een project-mer of besluit-mer betreft een besluit op grond waarvan geen nader besluit mer- of (beoordelings-)plichtig besluit meer nodig is. Het plan schept dus geen kader meer voor een mer- (beoordelings-)plichtig besluit. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een bestemmingsplan wat in directe zin woningbouw mogelijk maakt waarvoor een mer-plicht geldt, of om een omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een veehouderij (met aanzienlijke milieugevolgen). Het betreft hier besluiten uit kolom 4 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

De wetswijziging van 1 april 2011 heeft tot gevolg dat ook onder de drempelwaarden beoordeeld moet worden of een mer-procedure doorlopen moet worden. Dit geldt zowel voor besluiten uit kolom 4 als voor besluiten (plannen) uit kolom 3 (planmer). Ingeval het project onder de drempelwaarde valt is deze beoordeling vormvrij. Dit betekent dat deze beoordeling via de officiële mer-beoordelingsprocedure kan geschieden, maar in veel gevallen zal een beoordeling in de toelichting bij het plan voldoende zijn.

Planspecifiek

Voorliggend plan valt in categorie D11.2 "Stedelijk ontwikkelingsproject. Het plan overschrijdt de getalsmatige grenzen van het Besluit m.e.r. (kolom C en D) niet. Deze grenzen zijn:

Tabel 1. Categorie D11.2 met getalsmatige grenzen. (Bron: bijlage D van Besluit milieueffectrapportage)

D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.
-----------	---	---



Dit betekent dat er sprake is van een vormvrije m.e.r. beoordeling. Voor voorliggend plan kan op basis van de in hoofdstuk 2 beschrijving van het plan en hoofdstuk 4 de milieutechnische uitvoerbaarheid voldoende inzicht gegeven worden in de milieugevolgen van het plan zoals bedoeld in de criteria van bijlage III van de m.e.r.-richtlijn. Geoordeeld wordt dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen), worden hinder en gevaar beperkt of voorkomen en wordt het voor bedrijven of woonfuncties mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Om dit gestandaardiseerd te kunnen beoordelen zijn in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de beperking of voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

In de brochure wordt onderscheid gemaakt in verschillende omgevingstypen. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

Planspecifiek

De huidige bestemming van de gebouwen (inclusief ruim 1.000 m² thans deels leegstaande bedrijfsgebouwen) op de locatie is wonen. De omliggende gronden zijn bestemd als Agrarisch met waarden. In de directe omgeving liggen woningen sportvelden en intensieve infrastructuur (de noordelijke rondweg van Utrecht). Het gebied kan gezien worden als gemengd stedelijk gebied zoals bedoeld in de richtlijn bedrijven en milieuzonering. Dit houdt in dat de aan te houden richtafstanden met één trede verlaagd mogen worden.

Ruimtes met bijbehorende activiteiten op woonerf (t.p.v. gemengde bestemming)

De afstand tot de woonfunctie van derden vanaf het woonerf bedraagt ca. 80 meter naar de woningen aan de zuidwestzijde en ca. 60 meter ten opzichte van de woonboten aan de overzijde van de Vecht.. De activiteiten in voorliggend principeverzoek betreffen vergader-/seminarruimte, yoga/trainingsruimte, logiesfunctie, muziek en theateroptreden, landwinkel, extensieve veehouderij en agrarisch beheer ten behoeve van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden.

- De activiteit vergader-/seminarruimte betreft in essentie een kantoorfunctie. Dit is een functie die direct te combineren is met de woonfunctie.
- De activiteit yogaruimte is op basis van de richtlijnen voor Bedrijven en Milieuzonering in te delen als sportschool. Een sportschool kent een milieucategorie van 2 en daarmee een aan te houden afstand van 30 meter tot milieugevoelige bestemmingen.
- Een logiesfunctie valt onder hotels en pensions met een milieucategorie 1. Hiervoor moet een afstand van 10 meter aangehouden worden tot gevoelige bestemmingen.
- Een muziek- en theateroptreden kan in twee groepen ingedeeld worden, van schouwburg en of muziekschool. Beiden hebben een milieucategorie van 2 met een aan te houden afstand van 30 meter.
- De landwinkel is een specifieke vorm van detailhandel. Detailhandel kent een aan te houden richtafstand van 10 meter.
- Extensief agrarisch gebruik, waaronder het houden van dieren incl. de schapenstal en machineshuur heeft als zijnde een extensieve veehouderij een aan te houden afstand van 100 meter. Wat in gemengd stedelijk gebied met één trede verlaagd kan worden naar 50 meter.



Voor het woonerf, de gemengde bestemming, wordt dus voldaan met de maximaal aan te houden afstand van 50 meter aan de richtlijnen van Bedrijven en Milieuzonering.

Kleinschalig kampeerterrein (kamperen bij de boer) (t.p.v. agrarisch met waarden bestemming)

De afstand tot de woonfunctie van derden vanaf het kampeerterrein bedraagt ca. 50 meter. Een kampeerterrein kent een milieucategorie van 3.1 en daarmee een richtafstand van 50 meter. Het gebied is echter aan te merken als gemengd vanwege de nabij liggende sportvelden, manegevoorziening en autoweg. Dit betekent dat de richtafstanden aangehouden kunnen worden van een niveau lager, namelijk 30 meter. Het kampeerterrein voldoet daarmee aan de minimale richtafstand van 30m tot gevoelige functies.

Bijenstal en schuilstal (t.p.v. agrarisch met waarden bestemming)

De beoogde schuilstal en bijenstal zijn reeds toegestaan vanwege de toegekende agrarische functie van het perceel.

Een opstal ten behoeve van het huisvesten van insecten (bijenkasten) heeft een afstand van 30 meter tot gevoelige bestemmingen. Het gebied is aan te merken als gemengd gebied, waardoor de richtafstanden van een niveau lager aangehouden kunnen worden, namelijk 10 meter. De bijenstal voldoet aan de minimale richtafstand van 10m tot gevoelige functies.

Het houden of fokken van graasdieren heeft een afstand van 50 meter tot gevoelige bestemmingen. Wanneer het niveau lager aangehouden wordt vanwege gemengd gebied, kan 30 meter als minimale richtafstand aangehouden worden tot gevoelige functies. De schuilstal voldoet aan de minimale richtafstand van 30m.

Aangezien voldaan wordt aan de minimale richtafstanden tot gevoelige functies vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor onderhavig plan.

4.3 Geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functies belast mogen worden. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudenties zijn aanvullende onderzoeksverplichtingen gesteld.

Planspecifiek

Onderhavig plan ligt binnen de onderzoekszone van de N404, de N230 en Oostwaard. Het plan omvat, echter geen geluidgevoelige bestemmingen. Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï is dan ook niet noodzakelijk.

Het in werking hebben van het kampeerterrein dient aan de geluidsvoorschriften van het Activiteitenbesluit getoetst te worden. Om te toetsen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt aangesloten bij de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 9). Bij toetsing wordt onderscheid gemaakt in het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' en het omgevingstype 'gemengd gebied'. Overeenkomstig de VNG-publicatie kan de omgeving van het kampeerterrein worden beschouwd als 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'. Voor dit omgevingstype kan een verdere toetsing voor het aspect geluid in beginsel achterwege blijven indien de richtafstand niet wordt overschreden; inpassing is dan mogelijk.



In het principe-verzoek is reeds beoordeeld of er akoestisch onderzoek nodig is voor (industrie)lawaai vanuit de recreatieve locatie Oostwaard 9 naar de omgeving. De afstanden tot omliggende gevoelige bestemmingen, ca 60 meter of meer, zijn dermate groot dat geen onderzoek nodig is. Daarnaast voldoet het kampeerterrein ruim aan de gestelde richtafstand in de VNG-publicatie van 30 meter tot geluidsgevoelige objecten en kan daardoor worden ingepast.

Voor evenementen geldt dat deze moeten voldoen aan het Activiteitenbesluit of de Algemene Plaatselijke Verordening. Evenementen die (deels) plaatsvinden buiten de gebouwen dient te worden aangesloten bij de Algemene Plaatselijke Verordening 2014 van de gemeente Stichtse Vecht. Het is een inrichting toegestaan om op maximaal acht dagen of dagdelen per kalenderjaar incidentele festiviteiten te houden waarbij de geluidsnormen, bedoeld in de artikelen 2.17, 2.17a, 2.19, 2.19a en 2.20 van het Activiteitenbesluit milieubeheer en artikel 4:5 niet van toepassing zijn. Er moet ten minste twee weken voor aanvang van de festiviteit een melding worden gedaan aan het college.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.4 Ecologie

Per 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De nieuwe Wet natuurbescherming (Natuurwet) voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht. Er wordt beter aangesloten op de Europese regelgeving en er wordt een duidelijker onderscheid gemaakt tussen soorten die Europees beschermd zijn en Nationaal beschermde soorten.

Met de Wet natuurbescherming komt de bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij ruimtelijke ingrepen in principe bij de provincies te liggen. Dit is conform het bestuursakkoord natuur waarin is aangegeven dat de decentralisatie van de taken en bevoegdheden op het vlak van de natuurwetgeving haar beslag zal krijgen in de Wet natuurbescherming. Provincies nemen hiermee de taak over die tot nu toe werd uitgevoerd door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl). Daarmee is de provincie bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en activiteiten (hierna genoemd 'handelingen') bij Natura 2000-gebieden (de gebiedsbeschermingsbepalingen) en dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

4.4.1 Flora en Fauna

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Indien de ontwikkeling verstoring of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt enkel inpandige verbouwing in en geen volledige sloop van bebouwing. Ook worden er geen bosschages verwijderd of bomen gekapt. Het plan houdt dan ook geen nadelige effecten voor beschermde soorten en of gebieden in. Bij de verbouwing van de stal en bijgebouwen, die op termijn uitgevoerd zullen worden, kunnen echter effecten optreden voor gebouwbewonende soorten. Dit treedt enkel op wanneer verbouwing plaatsvindt aan spouwmuren en of aan de buitenzijde van dakconstructies. Omdat het nog niet bekend is wanneer deze werkzaamheden uitgevoerd gaan worden, is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels dat soortenonderzoek nodig is als motivering bij de omgevingsvergunning voor het bouwen wanneer deze werkzaamheden daadwerkelijk



uitgevoerd gaan worden. Het heeft ook geen zin om nu onderzoek uit te voeren voor de werkzaamheden die naar alle waarschijnlijkheid pas na drie jaar uitgevoerd zullen worden. Het ecologisch onderzoek zal dan ook niet meer recent genoeg zijn.

4.4.2 Natuurgebieden

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen (extern) effect hebben op nabijgelegen natuurgebieden. De gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet vindt plaats via de Natura 2000-gebieden met Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Daarnaast zijn de provincies verantwoordelijk voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Dit is de vroegere Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarische gebied.

In het Natuurnetwerk Nederland liggen bestaande natuurgebieden (waaronder de 20 Nationale Parken) en nieuwe natuurgebieden, landbouwgebieden beheerd volgens agrarisch natuurbeheer, alle Natura 2000-gebieden en alle grote wateren van Nederland (meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee).

Stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden

Op 15 juni 2015 is het Programma Aanpak Stikstof (PAS) vastgesteld. Het PAS bevat maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden. Een gedeelte van de toekomstige afname van stikstofdepositie kan vervolgens worden opgevuld door economische activiteiten die leiden tot een toename van stikstofdepositie. In de praktijk blijkt echter dat de afname van stikstofdepositie door de maatregelen niet gegarandeerd kan worden. Daarom heeft op 29 mei 2019 de Raad van State een uitspraak gedaan waarin de Raad oordeelt dat het PAS niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt.

Het uitgangspunt is sindsdien nog steeds dat voor nieuwe initiatieven aangetoond moet worden dat er geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofemissies en -deposities ontstaan als gevolg van het initiatief. Het instrument waarmee de stikstof berekend kan worden is de AERIUS Calculator (update januari 2023).

Op 10 maart 2021 is een nieuwe Stikstofwet vastgesteld en op 18 juni 2021 het besluit gepubliceerd die de wet nader uitwerkt. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering regelt onder meer drie resultaatsverplichtingen voor stikstofreductie: in 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in beschermde Natura 2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben; in 2030 minimaal de helft en in 2035 minimaal 74%. Door deze maatregelen gelden er nieuwe uitgangspunten voor een stikstofberekening. Het besluit over deze wet is per 1 juli 2021 inwerking getreden.

In de Stikstofwet is in artikel 2.9a een uitzondering opgenomen voor de tijdelijke extra stikstofuitstoot bij bouwwerkzaamheden, de zogenaamde bouwvrijstelling. Stikstof dat vrijkomt bij de bouw, sloop en eenmalige aanleg van bouwwerken en infrastructuur wordt niet meegerekend bij de informatie die ten grondslag ligt aan het verlenen van een vergunning. Op 2 november 2021 deed de Raad van State de uitspraak dat de bouwvrijstelling niet voldoet aan het Europees natuurbeschermingsrecht dat vereist dat individuele beschermde natuurgebieden geen schade oplopen, en niet op een hoger schaalniveau gekeken mag worden naar maatregelen die bovendien onzeker zijn qua uitvoering. Dit betekent dat ook bouwactiviteiten getoetst dienen te worden aan lokale stikstofgevolgen bij de vergunningsaanvraag.



Planspecifiek

Een deel van het plan betreft huidige opstallen die (al dan niet na verbouwing) een nieuwe functie krijgen. Sinds 1 juli 2018 dienen nieuwe gebouwen gasloos te worden uitgevoerd, conform de wet VET. Het verbod van gasaansluitplicht geldt slechts voor “nieuw te bouwen bouwwerken”. Hieronder vallen niet bestaande bouwwerken die van functie wijzigen of gebouwen die grondig worden verbouwd. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats. De emissies van de gebouwen hoeven derhalve niet meegenomen te worden.

Door voorgenomen ontwikkeling zal het aantal vervoersbewegingen van en naar het plangebied echter wel toenemen. Een Aeriusberekening om aan te tonen dat de ontwikkeling geen significante negatieve effecten op nabijgelegen Natura 2000-gebieden heeft is daarom noodzakelijk. Er is een Aeriusberekening uitgevoerd, zie bijlage 1. De conclusie uit het onderzoek luidt:

De berekening is gedaan op 17 februari 2023 met de actuele Aeriusscalculator (versie 2022, update januari 2023). Het effect vanuit de gebruiksfase op Natura 2000-gebieden is 0,00 mol N/ha/j. Dit is ook het geval bij de bouwfase (tijdelijke fase).

Er kan worden geconcludeerd dat er wordt voldaan aan de norm

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.5 Bodemkwaliteit

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft een wijziging van het gebruik. Het gebruik wijzigt echter niet naar een functie met een hogere milieukwaliteitseis aan de bodem dan voor wonen wat het huidige gebruik is. Er is dan ook geen bodemonderzoek nodig voor het plan.

4.6 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.



Tabel 2. Tabel grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	sinds 2015
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³	
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
Fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³	Sinds 2015

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

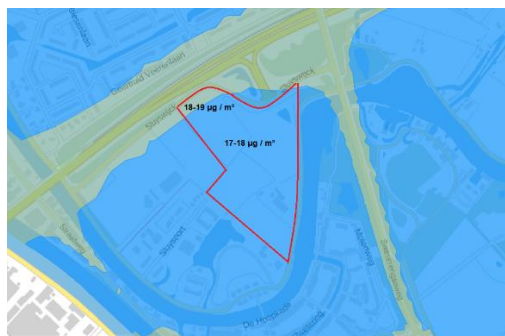
Planspecifiek

Voorliggend plan houdt de functiewijziging en verbouw van bestaande gebouwen in. Een plan voldoet in de regel aan het NIBM-criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². De gehele ontwikkeling blijft ruim onder het criterium. Nader onderzoek naar de gevolgen van het plan op de luchtkwaliteit is dan ook niet nodig.

Voorts is de huidige situatie ten aanzien van de luchtkwaliteit in beeld gebracht. Hiervoor is het geoloket van de provincie Utrecht geraadpleegd. In onderstaande afbeeldingen is de verdeling van de luchtkwaliteit over het perceel te zien.



PM10



PM2,5



In onderstaande tabel zijn de verschillende concentraties voor luchtkwaliteit per jaargemiddelde weergegeven. Daarbij zijn de wettelijke grenswaarden en advieswaarden weergegeven.

Tabel 3. Concentraties luchtkwaliteit jaargemiddelde voor 2018 en 2030.

	Stikstof (NO _x)	Fijnstof PM10	Fijnstof PM2,5
Jaar 2018	20-26 µg/m ³	20-21 µg/m ³	12,5-13,0 µg/m ³
EU-grenswaarde	<40 µg/m ³	<40 µg/m ³	<25 µg/m ³
Jaar 2030	14-18 µg/m ³	17-19 µg/m ³	10,0-11,0 µg/m ³
WHO-advieswaarde	<40 µg/m ³	<20 µg/m ³	<10 µg/m ³

De concentraties van het jaargemiddelde 2018 blijven op basis van de gegevens uit het geoloket onder de wettelijk vereiste gemiddelde concentraties. De concentraties van het jaargemiddelde 2030 blijven voor stikstof en fijnstof PM10 onder de advieswaarde. De concentratie van fijnstof 2,5 ligt in 2030 net iets boven de advieswaarden van het WHO, met name langs de snelweg. Echter, in de toekomst zal het voedselbos langs de rand van het perceel gegroeid zijn, waardoor het aannemelijk is dat er meer fijnstof weggevangen zal worden dan nu voorzien wordt. De leefkwaliteit is hiermee ook in de toekomst gewaarborgd.

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen beletsel voor dit plan.

4.7 Externe Veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid



en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen; (*Bevi staat voor Besluit externe veiligheid inrichtingen*)
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico. Deze begrippen worden hieronder toegelicht.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is, dit risico moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico des te zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedsfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Voor sommige transportassen wordt rekening gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.



Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval (generiek)

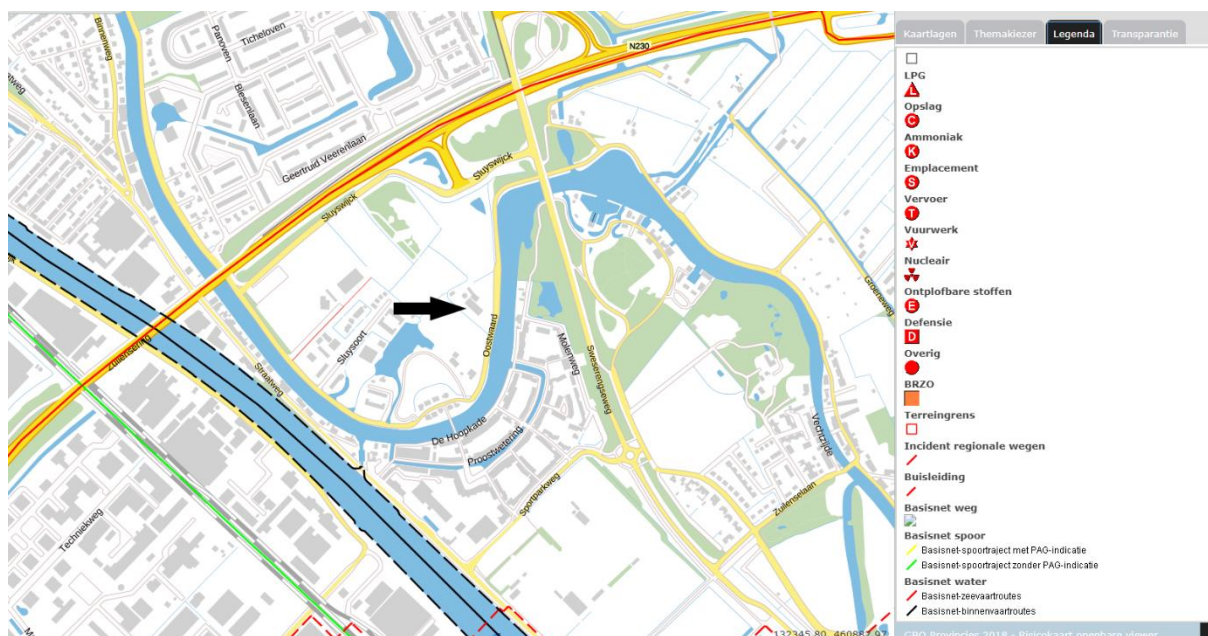
Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid (generiek)

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten.

Planspecifiek

Om te beoordelen of er externe veiligheidsrisico's zijn is risicokaart.nl geraadpleegd. Er zijn geen buisleidingen, transportroutes en of inrichtingen in de directe omgeving die een belemmering vormen voor dit plan.



Figuur 14. Uitsnede Risicokaart. (Bron: Ipo)



Gevaarlijke transportroute over water (Amsterdam-Rijnkanaal)

Het plangebied is wel gelegen in het effectgebied van het Amsterdam-Rijnkanaal. De nieuwe bestemming in dit plangebied ligt op ca. 450 meter vanaf de waterkant van het Amsterdam-Rijnkanaal. Bij het onderdeel over zelfredzaamheid op de volgende pagina wordt nader ingegaan op het groepsrisico.

Gevaarlijke transportroutes via de weg (N230 en lokale wegen)

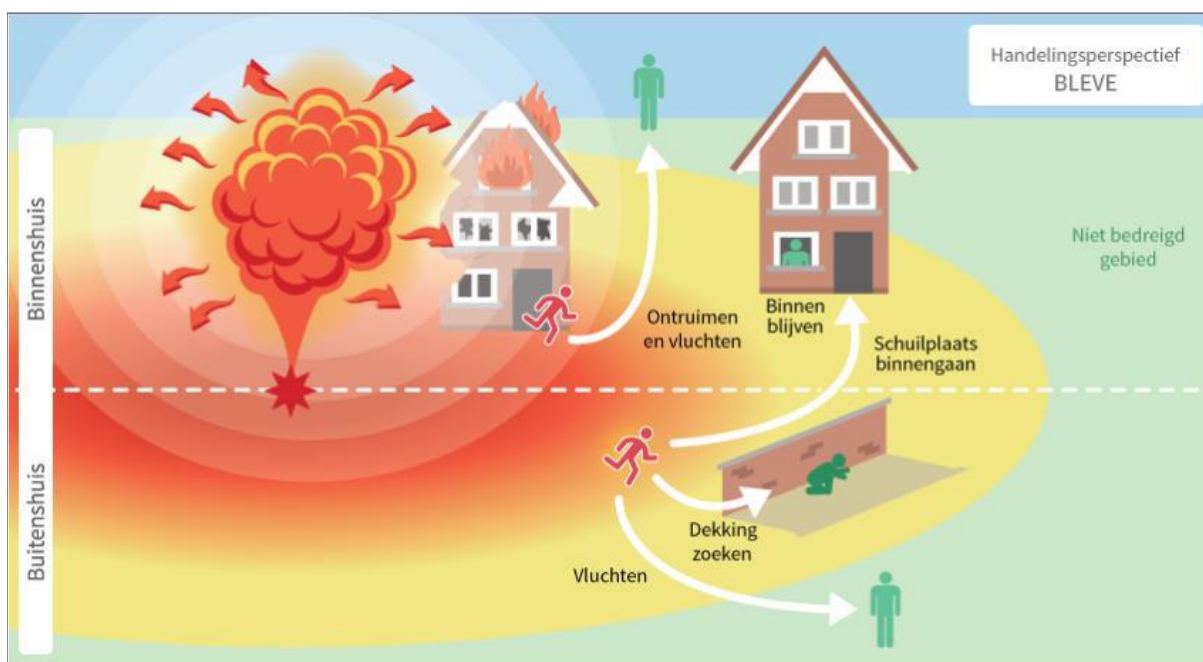
Voor de gemeentelijke en provinciale wegen die aansluiten op de autoweg N230 is in de gemeente Stichtse Vecht een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. De route loopt niet door het plangebied. Ook is het plangebied niet gelegen in het invloedsgebied (1%-letaliteitscontour) van deze risicobron.

Voor noodzakelijk transport ten behoeve van het laden of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden met het oog op een veilige leefomgeving.

Het is hierdoor mogelijk dat er langs het plangebied transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt van de niet-routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen (zoals propaan) maar de frequentie daarvan is door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

Bevi-inrichtingen en overige veiligheidsrisico's

Er zijn geen Bevi-inrichtingen of bedrijven met een "overig veiligheidsrisico" in de directe omgeving. Evenmin zijn er propaantanks bekend bij de Omgevingsdienst Midden Utrecht nabij het plangebied.



Figuur 15. Handelingsperspectief BLEVE. (Bron: Veiligheidsregio)

Zelfredzaamheid

Gezien het maatgevende scenario (koude BLEVE) is het aspect zelfredzaamheid een kritisch punt. Een koude BLEVE kondigt zich, in tegenstelling van een warme BLEVE niet aan en dit maakt dat mensen weinig tot geen tijd hebben om zich tijdens het voordoen van de explosie zich in veiligheid te brengen / te vluchten.



Voor personen buiten is het handelingsperspectief vluchten (uit het zicht van de brand / vuurbal, onder dekking van objecten zoals muren). Als er schuilmogelijkheden zijn, is voor personen dekking zoeken of een schuilplaats binnen gaan een goed handelingsperspectief. Voor personen binnen, dicht bij de bron (daar waar gebouwen ontbranden of instorten) is het handelingsperspectief ontruimen en vluchten. Voor personen binnen, op grotere afstand van de bron (daar waar gebouwen niet ontbranden of instorten) is het handelingsperspectief binnenblijven. Dit laatste geldt met name voor het plangebied. De 1%-letaliteitscontour bij het voordoen van een koude BLEVE op het Amsterdam-Rijnkanaal ligt op 85 tot 510 meter, gemeten vanuit de waterkant. Het plangebied is gelegen op ongeveer 450 meter. Het plangebied is dus gelegen in de 1%-letaliteitscontour. Ligging in de 1% letaliteitscontour houdt in dat bij het voordoen van gesteld scenario (BLEVE) naar verwachting 1% van de personen die zich buiten bevinden tijdens het voordoen zal komen te overlijden.

In bijlage 4 'Advies Veiligheidsregio Utrecht – Oostwaard 9' is beschreven op welke afstanden vanaf het Amsterdam-Rijnkanaal in zijn algemeenheid effecten optreden en het potentieel aantal slachtoffers daarbij. Voor voorliggend plan geldt dat tussen het kanaal en het plangebied meerdere rijen bebouwing met zadeldaken en bosschages staan en ook de Vecht stroomt waardoor het risico voor slachtoffers en of gewonden op een afstand van 450 meter nog verder afneemt ten opzichte van de standaard berekening. Daarnaast is op het terrein ook voldoende gelegenheid om te schuilen voor alle personen die op het terrein aanwezig kunnen zijn.

Gezien de aard en omvang van het plan en de ligging ten opzichte van de risicobron (op de rand van de 1% letaliteitscontour) en met inachtneming van de omgeving is de verwachting dat 10% van de oriënterende waarde van het groepsrisico niet wordt overschreden. Op grond van artikel 8 lid 2 sub b Bevt kan in dit geval worden volstaan met de verantwoording van het groepsrisico waar enkel wordt ingegaan op de aspecten 'bestrijdbaarheid' en 'zelfredzaamheid'. Deze paragraaf over zelfredzaamheid en de volgende over bestrijdbaarheid zijn daar de concrete uitwerking van.

Bestrijdbaarheid

De brandweer zou zich bij het voordoen van een BLEVE met name richten op het redden en verlenen van eerste hulp aan slachtoffers. Tevens zal het bron- en effectgebied worden bepaald. Ook zullen ontstane branden in de omgeving worden geblust en behoort veiligstellen van het bron- en effectgebied tot de taken.

Bestrijding van een incident op het land

Aan land (ook van toepassing op plangebied) geldt dat de operationele slagkracht en reactiesnelheid van de brandweer is geregeld in het vigerende dekkingsplan van de Veiligheidsregio Utrecht (Veiligheidszorg op Maat, vastgesteld in juni 2014 door het algemeen bestuur VRU).

De brandweer zal er 12 tot 13 minuten over doen voordat de eerste eenheid in het plangebied is gearriveerd.

Bestrijding van een incident op het water

Ten aanzien van incidenten op het water beschikt de VRU over de volgende capaciteit op de hoofd transportassen. Naast de boten heeft de VRU de beschikking over 7 duikteams en 2 oppervlakte reddingsteams. Voor incidenten op het Amsterdam-Rijnkanaal kan de VRU ook gebruik maken van de blusboot van de omliggende Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (Dordrecht). De opkomsttijd betreft echter meer dan 2 uur nabij het plangebied.

Elektromagnetische straling (is niet specifiek onderdeel van het aspect externe veiligheid)

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken. De dichtstbijzijnde hoogspanningsmast loopt parallel aan de A2 ten westen van Maarssen. Uit de gegevens van de website



<https://www.antennebureau.nl/onderwerpen/algemeen/antenneregister> blijkt dat in de omgeving van het plangebied evenmin zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken. De dichtstbijzijnde zendmast voor mobiele telefonie bevindt zich in de wijk Opbuuren aan de Amsterdamsestraatweg.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect Externe Veiligheid, gelet op de genoemde scenario's en met inachtneming van voorgestelde maatregelen, geen knelpunt zijn voor het plan.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Monumentenwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed grotendeels bij de gemeente. Sinds 1 september 2007 kent Nederland de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz). Vanaf de inwerkingtreding van deze (wijzigings-)wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen. Als instrument om een goed onderbouwde belangenafweging te kunnen maken heeft de gemeente Stichtse Vecht een archeologische beleidskaart laten ontwikkelen. Op de archeologische beleidskaart staan archeologische waarden- en verwachtingszones aangegeven waaraan beleidsregels zijn gekoppeld die in de bestemmingsplannen kunnen worden opgenomen. In de beleidsregels zijn vrijstellingsgrenzen opgenomen voor de oppervlakte en diepte van de voorgenomen ingreep. Indien een plangebied groter is dan de gestelde oppervlakteondergrens en de ingreep dieper gaat dan de diepte-ondergrens dient archeologisch onderzoek conform de Archeologische MonumentenZorg-Cyclus (AMZ-cyclus) te worden uitgevoerd.

Archeologische monumenten en AMK-terreinen

De waardering van archeologische monumenten is door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) in overleg met de provincies toegekend. Waardering van de terreinen heeft plaatsgevonden aan de hand van een aantal criteria zoals kwaliteit, zeldzaamheid en contextwaarde. Op basis hiervan zijn drie waarderingscategorieën onderscheiden:

1. Terrein van zeer hoge archeologische waarde (beschermd): dit zijn monumenten van oudheidkundige betekenis die op grond van de genoemde criteria zijn aangewezen als behoudenswaardig. Bescherming hiervan kan plaatsvinden ex artikel 6 (of 4) van de Monumentenwet;
2. Terrein van zeer hoge en hoge archeologische waarde: dit zijn monumenten van oudheidkundige betekenis die op grond van de genoemde criteria zijn aangemerkt als behoudenswaardig. Deze terreinen scoren lager dan de beschermde rijksmonumenten. In een aantal gevallen kon de exacte kwaliteit en omvang van een monument niet worden bepaald. Onder andere de oude dorpskernen behoren tot deze categorie;
3. Terrein van archeologische waarde: dit zijn monumenten van oudheidkundige betekenis die op grond van de genoemde criteria zijn aangemerkt als behoudenswaardig. Deze terreinen scoren lager dan de hierboven genoemde categorieën. (ontleend aan Sloos 2009).

Planspecifiek

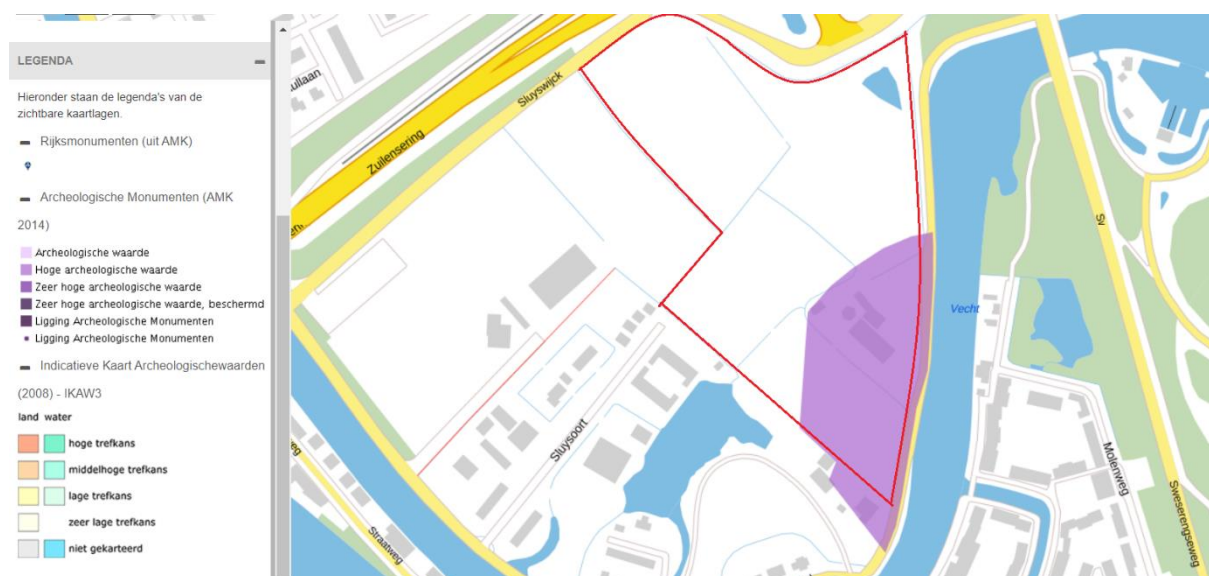
Zoals in paragrafen 2.1 en 3.2.2 en 3.3.4 al werd benoemd heeft Oostwaard een lange en rijke historie. Het was van oorsprong een kloosteruithof van de Sint Stevensabdij. De agrarische grond bij de boerderij heeft een nog bestaand eeuwenoud blokverkevelingspatroon. Ook de gebouwen op het woonerf dragen nog kenmerken van de oude boerenhistorie. De boerderij is in het beeldkwaliteitsplan van de Vecht geïdentificeerd als een 'boerenkorrel' kenmerkend voor het Vechtgebied. Het gebouwenensemble op het erf is dan ook als karakteristiek benoemd.



In de archeologische beleidskaart Stichtse Vecht staat over Oostwaard:

Onderzoek op locatie Oostwaard 9 in Maarssen, heeft inzicht gegeven in een eeuwenlange bewoningsgeschiedenis. Uit de resultaten van het gecombineerde bouwhistorisch en archeologisch onderzoek komt duidelijk een beeld naar voren van een bijzondere en complexe vindplaats (Wink & Viersen 2016). De oudste waargenomen opgaande delen van het gebouw gaan terug tot in de 13e eeuw. Mogelijk betreft het een representatief gebouw dat deel heeft uitgemaakt van een uithof van een klooster. Dat er zelfs sprake kan zijn van bewoning vanaf de Late Prehistorie wordt duidelijk uit de aanwezigheid van een vegetatiehorizont in de top van de oeverafzettingen van de Vecht. Deze lijkt deels opgenomen te zijn in een cultuurlaag waarvan de datering echter niet duidelijk is. Mogelijk beslaat de bewoningsgeschiedenis van de locatie Oostwaard dus een periode van meer dan 2000 jaar en een bewoningscontinuïteit van meer dan acht eeuwen.

Een deel van het plangebied behoort tot een terrein met een hoge waarde (AMK-terrein), zie onderstaande afbeelding. Het terrein rondom het boerenerv, voortuin en boomgaard is dus een monument van oudheidkundige betekenis die daarom is aangemerkt als behoudenswaardig. Het terrein heeft verder geen beschermde status.



Figuur 16. Overzicht AMK-terrein op terrein van Voedselbos Oostwaard. (Bron: cultureelerfgoed.nl)

Na de aanleg van het voedselbos zijn in 2016 twee archeologische onderzoeken uitgevoerd die de hoge archeologische waarde van Oostwaard bevestigen. Het betreft een archeologische waarneming en bouwhistorische onderzoek 'Middeleeuws Oostwerde onder de vloer' van K. Wink en A. Viersen (21 januari 2016) en een archeologisch bureauonderzoek (zie bijlage 3) van de gemeente Stichtse Vecht van A. de Boer (17 juni 2016).

De aanbevelingen van het bouwhistorische onderzoek (zie bijlage 2) zijn hieronder weergegeven:

De locatie van de huidige boerderij en een groot deel van het omringende terrein heeft op de Archeologische Monumentkaart een status als terrein van hoge archeologische waarde. Deze status is met het uitgevoerde onderzoek meer dan bevestigd. Gezien de grote hoeveelheid funderingsresten en de intactheid van het middeleeuwse 'loopvlak' met de daarin aanwezige en nog niet ontdekte grondsporen vormt de vindplaats een uitermate rijk archeologisch bodemarchief. Het nu uitgevoerde onderzoek heeft meer licht geworpen op de historische ontwikkeling van deze bijzondere locatie. Dat dit onderzoek heeft plaatsgevonden, is mede te danken aan de inzet van de huidige bewoners van het



pand en de vrijwilligers van de AWN. Het bijzondere archeologische en bouwhistorische karakter van de vindplaats vraagt echter om een volledig onderzoek.

Gezien de bijzondere omstandigheden van dit onderzoek omvat het advies ten aanzien van vervolgonderzoek dan ook meerdere aspecten. Ten eerste wordt aanbevolen om in de toekomst geen aanvullende bodemingrepen binnen het AMK-terrein (inclusief inpandig) uit te voeren, zodat de (verwachte) archeologische resten in de bodem behouden kunnen blijven. Mocht dit niet mogelijk of wenselijk blijken, dan wordt geadviseerd om vervolgonderzoek uit te laten voeren. Ten aanzien van toekomstige bodemverstoringen onder de begane grond (inpandig) wordt geadviseerd het te verstoren deel vlakdekkend te onderzoeken door middel van een archeologische opgraving en bouwhistorische analyse. De archeologische resten worden in dat geval ex situ behouden. Voorafgaand aan een dergelijke opgraving dient conform de KNA een Programma van Eisen te worden opgesteld door een senior archeoloog. Het PvE moet worden goedgekeurd door de bevoegde overheid.

Bij de beoogde ontwikkelingen vinden er geen aanvullende (inpandige) bodemingrepen plaats binnen het AMK-terrein. De (verwachte) archeologische resten in de bodem blijven behouden. De aanbevelingen van het onderzoek worden hiermee gerespecteerd.

Verder wordt in het onderzoek aanbevolen om een synthetiserend onderzoek uit te voeren om de resultaten van het onderzoek in een breder kader te kunnen plaatsen. *“Voor de ontsluiting van de vele gegevens zal een dergelijk onderzoek van grote waarde zijn.”* Dit onderzoek is dus belangrijk om de historische waarde van Oostwaard te onderzoeken en is niet van direct belang voor bouwkundige ingrepen.

Daarnaast wordt aanbevolen om buiten de boerderij een geofysisch onderzoek uit te laten voeren, los van de ruimtelijke ontwikkelingen. *“Voor de juiste interpretatie van de thans nog bestaande restanten van het middeleeuwse gebouw is het noodzakelijk om de omvang en de aard van de bebouwing van het gehele complex te kennen. Juist omdat er weinig bekend is over de omvang en het functioneren van uithofcomplexen zijn het huidige gebouw en de archeologische context van zeer grote waarde als informatiebron.”* Ook voor dit onderzoek geldt dat het geen direct belang heeft voor de ruimtelijke ontwikkelingen in voorliggend plan.

De algemene aanbevelingen voor eventueel vervolgonderzoek luiden als volgt:

- *Ten aanzien van de vraag hoe groot het gebouw oorspronkelijk is geweest, is nader archeologisch onderzoek wenselijk. Zo is het de vraag hoe ver het gebouw zich naar het westen toe heeft uitgestrekt. Aan de noordzijde is het onduidelijk waarom de voorgevel ter plaatse van de kelder ongeveer 1 meter dik is, terwijl de andere wanden van de kelder aanzienlijk dunner zijn. Ontpleistering van de voorgevel en archeologisch onderzoek buiten het gebouw zou hierin meer duidelijkheid kunnen verschaffen.*
- *Tijdens de bouwhistorische waarneming zijn op meerdere plaatsen binnen het gebouw sporen aangetroffen van een brandlaag die zeer waarschijnlijk ouder is dan de brand van 1922. Tijdens de waarneming kon niet worden vastgesteld hoe deze brandlaag zich verhoudt met het metselwerk. Nader archeologisch onderzoek kan hierin meer duidelijkheid verschaffen. Hierbij is het wellicht ook mogelijk om de brandlaag te dateren. Aanbevolen wordt om een 14C-datering van het houtskoolmonster te laten uitvoeren om een scherpere datering van de oudste bouwfasen te achterhalen.*
- *Indien er bouwkundige werkzaamheden aan de boerderij worden uitgevoerd, zoals bijvoorbeeld het ontleisteren, die het genoemde metselwerk raken, verdient het aanbeveling deze op bouwhistorisch gebied te begeleiden, zodat er geen gegevens ongezien verloren zullen gaan.*

In voorliggend plan vinden er bouwkundige werkzaamheden aan de boerderij plaats. Het onderzoek beveelt aan om de werkzaamheden op bouwhistorisch gebied te begeleiden voor het verkrijgen van



historische gegevens. Deze aanbeveling dient te worden meegenomen bij het verlenen van een bouwvergunning voor de inpandige verbouwing van de stal/boerderij.

Verder is er na de aanleg van het voedselbos in het voorjaar van 2016 een archeologisch onderzoek uitgevoerd om de impact van de ingrepen in kaart te brengen. De conclusie en het advies van het archeologische onderzoek (zie bijlage 2) luiden als volgt:

Het plangebied ligt in de ArcheoRegio het 'Utrechts-Gelders rivierengebied'. In de ondergrond liggen oever- en beddingafzettingen van de Vecht. Deze afzettingen zijn gevormd in de Late Bronstijd. Oorspronkelijk ligt de top van de oeverafzettingen op ongeveer 0,5 m NAP.

In de Nieuwe tijd is ongeveer 0,5 m (netto) afgegraven in een groot deel van het plangebied door de baksteenindustrie. Eén deel van het plangebied, het grasland ten zuidwesten van de boerderij is hoger gelegen en is vermoedelijk niet vergraven. Dit terrein ligt, evenals het erf van Oostwaard 9 ongeveer op 1,5 m NAP en is opgehoogd. De ophooglaag houdt waarschijnlijk verband met de aanwezigheid van het versterkte huis Oostwaard uit de Late Middeleeuwen.

De bodemingrepen [voor de aanleg van het voedselbos, red.] bestonden uit de aanleg van een poel aan de noordoostzijde, de aanleg van een poel in centrale deel bij de bocht in een sloot en realisatie van groen (voedselbos) langs de randen van het perceel. Naast deze ingrepen zijn twee gedempte sloten opnieuw uitgegraven. Tot slot is de realisatie van een moestuin met heg voorzien.

Waarschijnlijk zijn geen archeologische waarden verstoord: (A) De reeds gerealiseerde graafwerkzaamheden hebben plaatsgevonden in de reeds afgegraven weilanden. Daarnaast zijn twee gedempte sloten weer uitgegraven. Het is onwaarschijnlijk dat hierdoor behoudenswaardige resten zijn verstoord. (B) De aanleg van het voedselbos vond deels plaats op een (nieuwe) aarden wal, grotendeels in het gebied dat reeds is afgegraven. Het voedselbos is ook aangelegd in het gebied waar mogelijk wel archeologische resten aanwezig zijn. Echter, omdat het kleine stekken betreft die met een handboor zijn geplaatst, is de verstoring van eventuele archeologische waarden gering. Wel kan door wortelgroei in de toekomst schade optreden. Over de relatie tussen wortelgroei en onherstelbare schade aan archeologie zijn echter geen gegevens bekend. De moestuin is nog niet aangelegd.

Advies: Bureau voor Archeologie adviseert geen nader archeologisch onderzoek uit te voeren.

Op basis van het reeds uitgevoerde archeologische onderzoek is er geen vervolgonderzoek nodig voor de (wijziging) van activiteiten die plaatsvinden in het voedselbos.

Toetsing beoogde ontwikkelingen

Voorliggend plan voorziet in het mogelijk maken van culturele activiteiten op de locatie. Ten behoeve van deze nieuwe activiteiten en het bestaande voedselbos zullen er ook horeca- en (verblijf)recreatieve voorzieningen gerealiseerd worden. Deze voorzieningen worden voornamelijk gerealiseerd door inpandige verbouwingen op het boeren erf.

Archeologisch onderzoek is noodzakelijk wanneer in de ondergrond archeologische waarden verwacht worden én de planontwikkeling aantasting van deze waarden in zal houden. In voorliggend plan zal geen nieuwe bebouwing komen op het erf en zullen er geen inpandige bodemingrepen plaatsvinden. Een aanvullend archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

De inpandige verbouwing van de stal brengt ook geen externe wijzigingen met zich mee. De cultuurhistorische waarden van het gebouwenensemble op het erf blijven daarmee bewaard. De beschermde karakteristieke waarden van de boerderij worden niet aantast.

Op termijn worden echter ook een verbouwing van de stal en bijgebouwen voorzien. Deze gebouwen zullen door de bouwinspectie gekeurd moeten worden of verbouw dan wel sloop aan de orde is. Hiervoor zullen aparte vergunningen aangevraagd worden en bijbehorende onderzoeken voor de bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden uitgevoerd moeten worden.



4.9 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hooggehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Waterbeleid Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Het beleid van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) is vastgelegd in het waterbeheerplan. In dit plan zijn beleid en wetgeving van hogere overheden en van AGV zelf (onder andere Visie AGV) nader uitgewerkt. Hoofddoel van het plan is "het mogelijk maken van een veilig, ruim, ecologisch gezond en daardoor veerkrachtig watersysteem, dat geschikt is voor aan- en afvoer en berging van water, natuur, recreatie, wonen en bedrijvigheid. Om de watersysteemdelen te bereiken is een optimaal beheer en een goed functioneren van de afvalwaterketen essentieel." Binnen dit hoofddoel zijn de volgende thema's van belang:



- Bescherming tegen overstromingen; in Breukelen is met name de veiligheid achter de primaire waterkeringen van het Amsterdam-Rijnkanaal van belang.
- Peilbeheer: zo veel mogelijk afgestemd op functie. AGV heeft geen invloed op het peil in het Amsterdam-Rijnkanaal, wat weer van invloed is op het peil van de Vecht.
- Waterberging en afvoercapaciteit op orde. In stedelijke waterplannen meer aandacht geven aan kleinschalige waterberging.
- Grondwater: AGV streeft op termijn naar uitvoering van de stedelijke grondwaterzorg in opdracht van gemeenten in het gehele beheergebied.
- Ecologische en chemische toestand.
- Bevaarbaarheid en recreatief gebruik.
- Inzameling afvalwater: Bij herinrichting regenwater zo veel mogelijk afkoppelen van het rioolstelsel.
- Duurzame behandeling van afvalwater.
- Aanpak van emissies uit de afvalwaterketen.

Planspecifiek

Onderhavig plan houdt extra verharding voor parkeren in. Het waterschap vereist dat wanneer het oppervlakte van verharding in een plangebied aanzienlijk toeneemt, als compensatie 10% van de extra verharding daarnaast als open water gerealiseerd wordt. De toename van verharding in voorliggend plan voorziet echter in open verharding voor parkeren dat op omliggende gronden loost. Het regenwater infiltreert direct in de omliggende gronden. Als onderdeel van de werkzaamheden voor het bestemmingsplan wordt het plan ter beoordeling toegezonden aan het waterschap.

Waterkering en aandachtsgebied

Een deel van het bestemmingsplangebied ligt binnen de waterkeringszone en de bijbehorende 100-jaars aandachtszone (zie onderstaande afbeelding). Ten aanzien grondwaterbescherming heeft de provincie regels gesteld waar rekening mee moet worden gehouden. Bij kwetsbare winningen kan een 100-jaars aandachtsgebied worden aangewezen, dat als een schil rondom het grondwaterbeschermingsgebied ligt. In de 100-jaars aandachtsgebieden zijn geen specifieke regels van de provincie van toepassing. Er geldt wel een bijzondere zorgplicht. Ingevolge de bijzondere zorgplicht moet altijd rekening worden gehouden met het drinkwaterbelang. Door voorgenomen ontwikkeling zal geen vervuiling optreden die belasting van het grondwatergebied oplevert.



Figuur 17. Uitsnede kaart grondwaterbescherming, plangebied aangegeven met rode pijl (bron: Waternet).



4.10 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

Planspecifiek

Onderstaand de beoogde activiteiten met de vereiste parkeernormen. De parkeernormen zijn gebaseerd, voor zover van toepassing, op het gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan:

Parkeernormen verdeeld			opp/aantal	pp
CROW				
Camping	1,3	per standplaats	15	20
Bungalowpark	2,2	per bungalow	3	7
Hotel 1*	4,6	per 10 kamers	7	4
Cafetaria/lunchroom	0	per 100m2 (buitengebied)	1	0
	8	per 100m2 (binnen bbk)	0,5	4
Winkel (buurtsuper)	0	per 100m2 (buitengebied)	0,5	0
	5,3	per 100m2 (binnen bbk)	0,5	3
Filmtheater/filmhuis	10,9	Per 100m2	3,5	39
Congressgebouw	8,5	per 100m2	3,5	30
Yoga/meditatie	7	per 100m2	1,26	9
Evenement (5x per jaar)	150	personen	30%	45
Evenement (2x per jaar)	250	personen	30%	75

Zoals al aangegeven zullen de activiteiten in de Saal (de hoofdruimte) niet tegelijkertijd kunnen plaatsvinden omdat het gebouw daarvoor niet geschikt is. Het is namelijk niet mogelijk om de yoga, seminars en (huiskamer)concerten e.d. gelijktijdig te laten plaatsvinden. De hoogste parkeerdruk vindt plaats tijdens de activiteit filmtheater/filmhuis. Daarmee is de bezetting tijdens deze activiteit maatgevend.

Op basis van de parkeernormen en bij de hoogst mogelijke bezetting van de gebouwen/functies zijn er 48 parkeerplaatsen nodig. De hoogst mogelijke bezetting wordt gegenereerd door de activiteit filmtheater/filmhuis (39 parkeerplaatsen), het bungalowpark (7 parkeerplaatsen) en de moestuin (2 parkeerplaatsen). De moestuin zal worden gerund door 1 vaste kracht en er wordt hiervoor 1 parkeerplaats voor bezoekers aangehouden, in totaal zijn er dan 2 parkeerplaatsen benodigd. Het merendeel van de bezoekers van de moestuin zal immers per fiets komen.

Het plan voorziet in 86 gereguleerde parkeerplekken, waardoor er ruimschoots aan de parkeernormen wordt voldaan. Mocht er behoefte zijn aan een overloop aan parkeerplekken (bijvoorbeeld door een jaarlijks evenement), dan is er voldoende ruimte op eigen terrein om dit op te lossen. Dit kan door tijdelijk een deel van het weiland te gebruiken of te parkeren langs het toegangspad.

Verkeersgeneratie

Voor het maximaal aantal verkeersbewegingen moet uitgegaan worden van de maximale bezetting en combinatie van functies binnen het plangebied. Dat betekent dat er voor het maximaal aantal verkeerbewegingen uitgegaan moet worden van de maximale bezetting van de zaal, dit geeft 39 auto's, 7 auto's voor de gasten van vakantiebungalows en 2 auto's voor de moestuin. Voor de vakantiebungalows en moestuin wordt uitgegaan dat men twee keer van en naar het plangebied rijdt.

Hiermee komt het aantal verkeersbewegingen op 114:

$$39 \times 2 + 7 \times 4 + 2 \times 4 = 114$$



Naar aanleiding van de reacties van de bewoners tijdens de informatieavonden op 21 en 22 juni 2021 bleek dat de verkeerssituatie op de Oostwaard op dit moment al als onveilig wordt beschouwd en dat het voornemen het bestemmingsplan aan te passen volgens de bewoners tot een verdere verslechtering leidt. Derhalve zijn diverse verkeersmetingen uitgevoerd op de Oostwaard. Er is tenminste 7 aaneengesloten etmalen gemeten. De meting is uitgevoerd met telslangen, hiermee kunnen intensiteiten, richting, voertuigcategorieën en snelheden gemeten worden. De uitkomsten van de metingen zijn toegevoegd als bijlagen bij de Nota zienswijzen. In de nota van zienswijzen wordt naar aanleiding van zienswijzen ingegaan op de tellingen. De tellingen zijn als bijlage bij de Nota zienswijze gevoegd.

Telpunt ->	thv hockeyvelden	thv Oostwaard 30	thv Oostwaard 9
Totaal motorvoertuigen	806	743	191
autoverkeer	762	709	171
transportbus	24	18	6
Vracht- of landbouwverkeer	20	16	11
 Totaal (brom-)fietsverkeer	 1440	 1486	 704

De hoogste etmaalintensiteit van het gemotoriseerde verkeer is gemeten ter hoogte van de sportvelden, de etmaalintensiteit ter hoogte van Oostwaard 30 verschilt hier overigens nauwelijks van. Ter hoogte van Oostwaard 9 rijdt veel minder gemotoriseerd verkeer, ook de intensiteit van het fietsverkeer ter hoogte van Oostwaard 9 is duidelijk lager dan op het eerste deel.

In het vigerende verkeersbeleid van de Gemeente Stichtse Vecht (GVVP 2013) is geen maximum genoemd ten aanzien van de intensiteit van gemotoriseerd verkeer op de Oostwaard. Wanneer de gemeten etmaalintensiteiten van de Oostwaard vergeleken worden met andere wegen langs de Vecht, is de intensiteit vergelijkbaar met die van Oud Over (1.250mvt/etmaal laag); deze weg kent een gelijksoortige inrichting als die van de Oostwaard.

Binnen de verkeerskunde geldt als vuistregel voor maximaal geaccepteerde etmaalintensiteiten een waarde van circa 4.000. De gemeten waarden van het verkeer op de Oostwaard liggen beduidend lager.

Ongevallenbeeld

In de periode 2014-2021 hebben 5 ongevallen plaatsgevonden (volgens de registratie van verzekeringsmaatschappijen en noodhulpdiensten).

Snelheden

De V85-waarde (de snelheid die 85 % van de passanten niet overschrijdt) van het verkeer op twee van de drie meetpunten is hoger dan gewenst. De twee meetpunten ter hoogte van de hockeyvelden en Oostwaard 30 laten een V85-waarde noteren van ruim 40km/u terwijl hier een maximaal toegestane snelheid geldt van 30km/u. Ook de gemiddelde snelheid van het autoverkeer is hoger dan 30km/u. Ter hoogte van Oostwaard 9 is de V85-waarde ruim 50km/u. De maximaal toegestane snelheid ter plekke is 60km/u.

Conclusie

Afgezien van de te hoge snelheden laat de Oostwaard in zijn geheel geen buitengewoon verkeersbeeld zien (t.o.v. vergelijkbare wegen in Stichtse Vecht en gebruikte vuistregels) qua intensiteiten, snelheden en ongevallen. Een toename van de intensiteit op de weg als gevolg van een uitbreiding van Oostwaard 9 past.



Parkeeroplossing

In navolgende afbeelding is weergegeven waar de parkeerbehoefte opgelost wordt. Het overgrote deel van de parkeerbehoefte wordt gerealiseerd aan de noordkant van het perceel. Deze parkeerplaatsen liggen achter het voedselbos, zodat ze niet zichtbaar zijn vanaf de Oostwaard. Deze parkeerplaatsen zullen gebruikt worden tijdens evenementen.

Dichter bij het erf liggen nog enkele parkeerplaatsen voor klein gebruik. Op het erf is er geen ruimte om (naast de bestaande privéplaatsen) parkeerplaatsen te realiseren. Daarnaast is het niet wenselijk om een parkeerveld aan te leggen in het weidelandschap of in de voortuin, vanwege de grote zichtbare verstoring van het open weidelandschap. De reële mogelijkheden bestaan uit een parkeerzone langs de oprit/lindelaan of achter het erf ter plaatse van de beoogde moestuin.

In onderstaande afbeelding is het zicht vanaf de Oostwaard te zien, waarbij zowel de lindelaan als de moestuin achter het erf zichtbaar is. In beide gevallen zorgt een parkeerplaats op deze locaties voor enige verstoring van het landschap. Gekozen is om de parkeerplaatsen langs de oprijlaan te positioneren, tussen de lindebomen. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd als halfverharding. De lindebomen zijn alreeds een opgaand element in het landschap en verhullen daarmee enigszins de aanwezigheid van geparkeerde auto's. Op deze manier wordt het uitzicht op het open landschap zoveel mogelijk in stand gehouden. Daarnaast wordt er aangesloten op de bestaande verharding en ontsluiting. Het verplaatsen van de parkeerplaatsen zal door nieuwe verharding tot veel grotere nadelige effecten leiden op landschap, cultuurhistorie en waterhuishouding.



Figuur 18. Overzicht parkeervoorziening (groene zone) en ontsluitingsroute (blauwe route).





Figuur 19. Zicht vanaf de Oostwaard op de lindelaan. In de verte is de tunnelkas van de moestuin zichtbaar, die achter het erf ligt. Een parkeerzone is mogelijk langs de lindelaan of achter het erf ter plaatse van de moestuin.

Bij de oostelijke inrit van Oostwaard 9 is ruimte voor 8 gestoken parkeerplaatsen. Aan de noordkant achter het voedselbos is er in totaal ca. 180m (ca. 90+90m) ruimte voor parkeerplaatsen door middel van gestoken parkeren. Dit betekent dat er ruimte is voor circa 78 parkeerplaatsen met een breedte van 2,5m. In totaal is er dus ruimte voor ongeveer $(78+8=)$ 86 parkeerplaatsen. Dat is een ruime overcapaciteit.

Verkeersveiligheid

Voor een goede verkeersveiligheid op een fietsstraat is het nodig dat zowel automobilisten als fietsers in voldoende mate gebruik maken van de fietsstraat. Daarnaast gelden voor zowel fietsers als gemotoriseerd verkeer regels waar men zich aan moet houden voor een veilig gebruik. Dat is naast de maximumsnelheid van 30km/uur voor alle verkeersdeelnemers ook dat fietsers automobilisten ook de gelegenheid geven veilig te passeren door rechts te rijden, met maximaal 2 naast elkaar. Het aantal verkeersbewegingen blijft onder het maximaantal van 2.500 mvt per etmaal.

De fietsstraat wordt veilig geacht als het aantal auto's op de Oostwaard toeneemt door het aangepaste gebruik van de Oostwaard 9. De verwachte toename van het aantal verkeersbewegingen op de Oostwaard door de activiteiten past binnen het acceptabele aantal verkeersbewegingen voor een fietsstraat.

Gezien bovenstaande toelichting is het aspect verkeer en parkeren afdoende geregeld in voorliggend plan. Het aspect verkeer en parkeren vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.



4.11 Duurzaamheid

Provinciaal beleid

De provincie stelt in de provinciale verordening:

Wij streven bij gebiedsontwikkelingen naar zelfvoorzienendheid voor energie. Wij nemen bij uitleglocaties en transformatieopgaven de voorwaarde op dat gemeenten en initiatiefnemers in ruimtelijke plannen dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en de inzet van duurzame energie, waarbij onder meer wordt gedacht aan toepassing van restwarmte, warmte- en koudeopslag, aardwarmte, zonne-energie en biomassa.

Wij hebben de ambitie om in 2040 het grondgebied van de provincie Utrecht klimaatneutraal georganiseerd te hebben. Het gaat hierbij niet alleen om CO₂-reductie, maar ook om het onafhankelijk zijn van beperkt beschikbare fossiele brandstoffen.

De opgaven voor klimaatneutraliteit zijn:

- het energiegebruik sterk verminderen door besparingen en innovaties;
- de energie die we nog nodig hebben duurzaam opwekken;
- energie- of warmte vragende en energie- of warmte leverende functies bij elkaar brengen.

Woonvisie 2017-2022

- In de Woonvisie betekent duurzaamheid aandacht voor duurzaam bouwen door het verminderen van de milieubelasting van de woning (energiebesparing), zowel tijdens het bouwproces als daarna.
- De gemeente Stichtse Vecht heeft de ambitie bij nieuwbouw NOM-woningen te realiseren. Dit houdt in dat over het hele jaar de opwekking van energie gelijk is aan het totale energieverbruik van een woning.
- Wanneer de gemeente zelf geen eigenaar is van de grond, worden ontwikkelaars gestimuleerd duurzame (NOM) ontwikkelingen te initiëren. De gemeente laat de ambitie zwaar wegen bij haar keuze voor een projectontwikkelaar. Afspraken hierover worden vastgelegd in anterieure overeenkomsten.

Opties voor verduurzaming:

- Zongericht bouwen: Met zongericht bouwen kan de zon optimaal worden benut door vergrote glasgeveldelen een oriëntatie te geven tussen het zuidoosten en zuidwesten. Op deze manier kan de zon in de winter worden gebruikt voor verwarming en kunnen zonnepanelen maximaal opwekken. Om oververhitting te voorkomen door de invloed van de zon, wordt aan geraden een vaste overstek (zonwering) toe te passen.
- Extra isolatie en een uitstekende naad- en kierdichting boven de wettelijke eis. Door in de gehele woning extra isolatie en verbeterde naad- en kierdichting toe te passen, kunnen energieverliezen worden beperkt. Let hierbij vooral op dat gekozen wordt voor beide, aangezien het rendement van beide stijgt bij gezamenlijke toepassing.
- Een collectieve bodemwarmtepomp: Een warmtepomp kan als bron gebruik maken van lucht of bodem. Bodem als energiebron heeft een beter rendement. In combinatie met PV-panelen kan de benodigde energie van externe bronnen tot een minimum beperkt worden. Door een collectieve bodemwarmtepomp worden schaalvoordelen benut en kan gebruik worden gemaakt van zonnewarmte waardoor de warmtepomp alleen bij te onvoldoende zonne-energie zal functioneren.
- Zonnecollector: Een zonnewarmte systeem kan optimaal jaarlijks circa 50% van de warmtapwater behoefte verzorgen. Een combinatie van de zonnecollector met een warmtepomp is ideaal door de structurele verhoging van het rendement van de warmtepomp en hiermee de energiebehoefte van de warmtepomp.



- PV-panelen: Door elektriciteit duurzaam op de eigen woning op te wekken kan worden bespaard op inkoop en elektriciteit en de energiebelasting.

Planspecifiek

In de bestaande situatie wordt op Oostwaard 9 energie reeds op een duurzame manier opgewekt. Om de boerderij te verwarmen wordt gebruik gemaakt van aardwarmte door middel van een warmtepomp. De verbouwde stal en de tussenschuur zullen verwarmd worden met luchtverwarming die aangesloten wordt op de bestaande warmtepomp. Op de deel (op de BGG) is dit niet mogelijk vanwege de maximale capaciteit van het aardwarmtesysteem en de in de stal behouden authentieke vloerelementen zoals groepen, voergoten, waterdrinkbakjes, etc. Daarom wordt daar met hoogrendement houtkachels verwarmd.

Als onderdeel van de verbouw voor de nieuwe activiteiten zullen de losstaande schuren geïsoleerd worden. Hierbij zal minimaal aan de huidige bouweisen voldaan worden. De gevels van de schuren die op het zuiden/zuidwesten gericht zijn zullen voorzien worden van grote glazen delen zodat er gebruik gemaakt kan worden van natuurlijke warmte.

Tot slot zullen bij aanpassing van de schuur tot recreatie-appartementen daken van zonnepanelen voorzien worden.

Dit plan voldoet daarmee aan de ambities van de gemeente op het gebied van duurzaamheid zoals vastgelegd in de Woonvisie 2017-2022.



5 Juridische planbeschrijving

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Oostwaard 9' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is gericht op het wijzigen van een woonbestemming naar gemengde bestemming, waarbij naast de functie wonen ook culturele activiteiten, horecavoorzieningen en verblijfsrecreatie mogelijk gemaakt worden. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht op het direct aangrenzende bestemmingsplan ter plaatse 'Oud Zuilen en Op Buuren' en bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

5.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 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 6.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk 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 dit hoofdstuk 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 hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (met name de maximale goot- en/of bouwhoogte).

De verschillende bestemmingen bevatten, indien nodig, specifieke gebruiksregels. Per bestemming is daarnaast bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels;
- algemene aanduidingsregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;



- overige regels.

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

In het plangebied zijn verschillende bestemmingen weergegeven. Hieronder wordt een nadere beschouwing gegeven van deze bestemmingen.

Artikel 3 Agrarisch met waarden

De gronden met de bestemming agrarisch met waarden krijgen dezelfde bestemming en regels als opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Oud Zuilen en Op Buuren e.o.'. De enige aanvulling op deze bestemming is, dat aangeduid is waar het parkeren voor de gemengde bestemming is toegestaan. Ten tweede is aangegeven waar het kleinschalig kamperen (conform het beleid van kamperen bij de boer) is toegestaan.

Artikel 4 Gemengd

De bestemming 'Gemengd' is opgenomen om de benoemde diverse activiteiten in het bestemmingsplan mogelijk te maken. Omdat het diverse activiteiten zijn zoals wonen, horeca, maatschappelijk en cultuur is Gemengd de meest geëigende bestemming. In de planregels is opgenomen dat de bestaande karakteristieke bebouwing gehandhaafd moet blijven.

Artikel 5 Groen

De gronden langs de Vecht zijn bestemd als Groen. Deze bestemming is gekopieerd uit het vigerende bestemmingsplan Op Buuren Oud Zuilen e.o. Er zijn geen wijzigingen in de regels aangebracht.

Artikel 6 Tuin - 1

In het plangebied zijn de gronden voor de bestaande bebouwing bestemd als Tuin - 1. De regels voor Tuin - 1 zijn overeenkomstig de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Oud Zuilen en Op Buuren e.o.'. Deze regels hebben als doel om de uitstraling van de karakteristieke boerderij te behouden. Zo zijn op deze gronden geen schuren en of hoge erfafscheidingen toegestaan.

Artikel 7 Verkeer

De doorgaande weg, de Oostwaard, langs de Vecht is bestemd als Verkeer. Deze bestemming is gekopieerd uit het vigerende bestemmingsplan Op Buuren Oud Zuilen e.o. Er zijn geen wijzigingen in de regels aangebracht.

Artikel 8 Water

In het plangebied zijn de bestaande watergangen met de bestemming 'Water' opgenomen. De regels voor Water zijn overeenkomstig de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Oud Zuilen en Op Buuren e.o'.

Artikel 9 Waarde – Archeologie 3

Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de gronden waar mogelijk archeologische waarden in de grond zitten aangeduid met archeologische waarde. Door middel van deze dubbelbestemming blijven de eventueel aanwezige waarden in de ondergrond afdoende beschermd.



Artikel 10 Waterstaat - Waterkering

Deze dubbelbestemmingen zijn opgenomen om in aanvulling op de enkelbestemming voldoende rekening te houden met de aspecten ten aanzien van waterstaatwerken en het daarbij behorende beheer van die waterstaatwerken dan wel het behoud van de aldaar aanwezige ecologische kwaliteit.



6 Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid

Naast ruimtelijke uitvoerbaarheid wordt de beoogde ontwikkeling van het plangebied ook getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd.

Er is voor de voorgenomen ontwikkeling een bedrijfsplan opgesteld waarin de economische uitvoerbaarheid van het plan is beschreven. De gemeente heeft kennis genomen van het bedrijfsplan en er is op basis van het bedrijfsplan geen reden om aan de economische uitvoerbaarheid door initiatiefnemer te twijfelen.

De procedurekosten voor het plan worden middels de gemeentelijke legeskosten op initiatiefnemer verhaald. Tevens wordt een anterieure overeenkomst en of een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer van het plan. Hiermee zijn kosten en risico's verdeeld. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn.

De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Verslag inspraak en artikel 3.1.1 Bro overleg

Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan organisaties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

De provincie Utrecht heeft gereageerd met een aantal opmerkingen. Hieronder volgt een korte omschrijving en hoe de opmerkingen verwerkt zijn in het bestemmingsplan.

Algemeen

Het streven om de cultuurhistorische boerderij te behouden wordt door de provincie gewaardeerd. Bij de invulling van de voormalige machineschuur en schapenstal denkt de provincie graag mee. Bij de toekomstige (her)bouw van de schuur en stal zal er met de provincie overlegd worden.

Parkeervoorziening

De realisatie van de 8 parkeerplaatsen langs de inrit zorgt volgens de provincie voor verdichting van de openheid van het landschap. De provincie raadt aan om de parkeerplaatsen te clusteren op of aan het erf. In de parkeerparagraaf in het bestemmingsplan is beredeneerd dat parkeren op het erf niet mogelijk is vanwege ruimtegebrek. De mogelijkheid om een parkeerzone achter het erf aan te leggen is echter ook niet wenselijk, aangezien dat eveneens zorgt voor verstoring van het open landschap vanaf de Oostwaard gezien. De voorgestelde parkeeroplossing langs de inrit met lindebomen wordt beredeneerd de minst versturende oplossing te zijn.



Kernrandzone

In het bestemmingsplan werd expliciet verwezen naar het provinciale kernrandzonebeleid. De provincie achtte de toepassing van dit artikel uit de PRV niet op zijn plaats. De alinea over de kernrandzone is daarom verwijderd uit het bestemmingsplan.

6.2.2 Verslag zienswijzen

Het plan is tevens gedurende de ontwerpfase in het kader van art 3.8 Wro en volgens afdeling 3.4 van de Awb ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Op het plan zijn 73 zienswijzen binnengekomen. Deze zijn beantwoord in de Nota van beantwoording van Zienswijzen. De nota is niet toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan maar betreft een separaat document.



7 Bijlagen

1. Aeriusberekening Oostwaard 9 Maarssen, Plannen-makers, 17 februari 2023;
2. Archeologische waarneming en bouwhistorisch onderzoek van Oostwaard 9 te Maarssen, gemeente Stichtse Vecht, RAAP Archeologisch Adviesbureau, drs. K. Wink & drs. A. Viersen, RAAP-rapport 3080, 21 januari 2016;
3. Archeologische bureauonderzoek Oostwaard 9 te Maarssen, gemeente Stichtse Vecht, Bureau voor Archeologie, A. de Boer, Rapport 327, 27 juni 2016;
4. Advies Veiligheidsregio Utrecht – Oostwaard 9;

