Bureau voor Planvorming & Advies
P/a Korenbloemstraat 30
8012 XS ZWOLLE
T 06-24763465
info@bureaupena.nl

Toelichting
Bestemmingsplan 'Rondom de Vecht'

Planstatus: Vastgesteld
Datum: 17 december 2020
IMRO code: NL.IMRO.1904.BPRondomdeVechtLGB-VA03
Auteurs: Bureau voor Planvorming & Advies/Buro Stedenbouw bv

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
1.1 Aanleiding en doel 4
1.2 Begrenzing van het plangebied 5
1.3 Geldend bestemmingsplan 7
1.4 Opzet van de toelichting 7
2. Ruimtelijke structuur plangebied 8
2.1 Ruimtelijke structuur Groene Hart 8
2.2 Ontstaansgeschiedenis van het gebied 8
2.2.1 1000-1600 Agrarische ontginningen, bedijking en kastelen 8
2.2.2 1600-1800 Buitenplaatsen langs de Vecht 9
2.2.3 1800-1945 Onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie 10
2.3 Bebouwing 10
2.4 Bodemopbouw 11
2.5 Water 12
2.6 Natuur 13
3. Functionele structuur 16
3.1 Werken 16
3.2 Wonen 16
3.3 Toerisme en recreatie 17
3.4 Verbindingen 19
3.5 Ontwikkelingen in de landbouw 19
3.6 Maatschappelijke functies 25
3.7 Ontwikkelingen 25
4. Relevant ruimtelijk beleid 27
4.1 Inleiding 27
4.2 Europees beleid 27
4.2.1 Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit 27
4.2.2 Kaderrichtlijn Water (KRW) 27
4.2.3 Natura 2000 27
4.2.4 Erfgoedwet 28
4.3 Rijksbeleid 28
4.3.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 28
4.3.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 28
4.3.3 Monumentenwet en Modernisering Monumentenzorg 29
4.3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking 29
4.3.5 Nationaal Waterplan 2009-2015 30
4.3.6 Structuurvisie Ondergrond 30
4.3.7 Beleidsnota drinkwater 31
4.4 Provinciaal beleid 31
4.4.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 32
4.4.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 34
4.4.3 Provinciale Milieuverordening 36
4.4.4 De Utrechtse Buitenplaatsbiotoop, kenmerken en ambities (2014) 37
4.4.5 Leidraad, Behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen (2014) 38
4.4.6 Herinrichting Noorderpark 38
4.5 Regionaal Waterbeleid 39
4.5.1 Algemeen 39
4.5.2 Beleidskader water 39
4.5.3 Kenmerken van het watersysteem en gewenste ontwikkelingen 43

4.5.4 Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen 43
4.5.5 Vertaling naar verbeelding en regels 43
4.6 Gemeentelijk beleid 44
4.6.1 Focus op morgen, Toekomstvisie Stichtse Vecht 2013-2040 44
4.6.2 Afwegingskader 45
4.6.3 Woonvisie 2016 45
4.6.4 Landschapsontwikkelingsplan Breukelen-Loenen (2008) 45
4.6.5 Landschapsontwikkelingsplan Maarssen 46
4.6.6 Beeldkwaliteitplan Breukelen en Loenen (2008) 47
4.6.7 Welstandsbeleid 47
4.6.8 Gemeentelijke Verkeer- en Vervoerplan Stichtse Vecht 2013 47
4.6.9 Economische toekomstvisie Stichtse Vecht 2025 (2014) 48
4.6.10 Retailvisie Stichtse Vecht (2016) 48
4.6.11 Beleidsnota Recreatie en Toerisme, Gemeente Stichtse Vecht 2015 49
4.7 Conclusie relevant ruimtelijk beleid 49
5. Milieu- en omgevingsaspecten 50
5.1 Inleiding 50
5.2 Bodem 50
5.3 Parkeren 51
5.4 Geluid 52
5.7 Luchtkwaliteit 56
5.8 Watertoets 70
5.9 Ecologie 71
5.10 Archeologie en cultuurhistorie 72
5.10.1 Archeologie 72
5.10.2 Cultuurhistorie 73
5.11 Bedrijven en milieuzonering 75
5.12 Externe veiligheid 76
5.13 Duurzaamheid 79
6. Toelichting op de regels 81
6.1 Inleiding 81
6.2 Opzet regels 81
6.2.1 Inleidende regels 81
6.2.2 Bestemmingsregels 82
6.2.3 Algemene regels 82
6.2.4 Overgangs- en slotregels 82
6.3 Nadere toelichting op de regels 82
7. Economische uitvoerbaarheid 92
7.1 Inleiding 92
7.2 Exploitatie 92
8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 93
8.1 Inleiding 93
8.2 Overleg en inspraak 93
Bijlagen 95
Bijlage 1. Ruimtelijke onderbouwing initiatieven 95
Bijlage 2. Quickscan Cultuurhistorie 96
Bijlage 3. Lijst van gemeentelijke en Rijksmonumenten 97
Bijlage 4. Nota beantwoording inspraak- en overlegreacties 98
Bijlage 5. Nota Reparatie bp Rondom de Vecht 99

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 1 januari 2011 zijn de gemeente Maarssen, Loenen en Breukelen gefuseerd en gaan sinds dat moment verder onder de naam Stichtse Vecht. Voor de drie voormalige gemeenten bestaan verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied. Voor het plangebied Landelijk Gebied Zuid zijn bestemmingsplannen actueel die vanuit een wettelijk kader een actualisatie behoeven. Het aantal bestemmingsplannen dat van kracht is voor het gebied, nieuwe ontwikkelingen die spelen en de leesbaarheid van de diverse regelingen zijn aanleiding om een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Daarnaast voldoen de bestemmingsplannen niet meer aan de wettelijke eisen en wordt in onderliggend bestemmingsplan wat betreft inhoud en systematiek afstemming gezocht met andere bestemmingsplannen binnen de gemeente Stichtse Vecht.

Onderliggend bestemmingsplan vervangt alle bestaande bestemmingsplannen zodat voor dit gebied het Bestemmingsplan 'Rondom de Vecht' geldt.

Het Bestemmingsplan Rondom de Vecht heeft als doel om de kenmerkende gebiedskwaliteiten te behouden en de dragende gebiedsfuncties te versterken. De dragende gebiedsfuncties voor dit gebied zijn de agrarische en woonfuncties en de aanwezigheid van cultuurhistorische en landschappelijke waarden, waaronder de buitenplaatsen.
Het plan gaat uit van minder regels en biedt een kader voor kleinschalige initiatieven. Daarnaast beoogt het plan een evenwicht te bereiken tussen bescherming en conservering van bestaande ruimtelijke kwaliteiten en doorontwikkeling van dragende functies.

Het doel is om te komen tot een actueel, digitaal en in hoofdzaak conserverend en op onderdelen ontwikkelingsgericht bestemmingsplan voor het Landelijk gebied Rondom de Vecht:

1. om te beschikken over een degelijk toetsingskader ten behoeve van de ontwikkeling van al bestaande functies (bebouwing, gebruik) en waarden in het gebied (landschap, cultuurhistorie);
2. om ruimte te creëren voor ontwikkelingen die in de komende termijn (tien jaar) te verwachten zijn en om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan, mede gebaseerd op het ruimtelijk relevante beleid van de gemeente, de provincie en het Rijk;
3. dat waar mogelijk rekening houdt met al geplande of op korte termijn geplande projecten of initiatieven van overheden, bewoners en/of gebruikers van het gebied;
4. waar huidige bestemmingen in het nieuwe bestemmingsplan zoveel mogelijk worden overgenomen. Waar nodig vinden aanpassingen plaats zodat het bestemmingsplan voldoet aan de actuele ruimtelijke wet- en regelgeving.

Het overwegend conserverende karakter van het bestemmingsplan betekent dat de huidige bestemmingen zoveel mogelijk worden overgenomen. Het bestemmingsplan zit daarmee niet op slot. In het plan worden mogelijkheden ingebouwd die een afwijking van een actuele bestemming mogelijk maken. Dat kan aan de hand van:

1. flexibiliteitsregels (afwijkingsregels, wijzigingsbevoegdheden);
2. het indienen van een verzoek tot het wijzigen van het bestemmingsplan. Daarbij wordt door de gemeente getoetst of het een gewenste ruimtelijke ontwikkeling betreft en of het betreffende initiatief is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Ontwikkelingen

Voor een aantal locaties in het plangebied zijn nieuwe ontwikkelingen voorzien. Voor een deel van deze ontwikkelingen is reeds een planologische procedure doorlopen. Deze ontwikkelingen zijn daarom als 'bestaande situatie' in voorliggend bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid voor een aantal nieuwe ontwikkelingen. De meeste van deze

ontwikkelingen passen binnen de bestemmingen die overgenomen zijn uit het vigerende bestemmingsplan. Voor zover de ontwikkelingen niet passen binnen de vigerende bestemmingen, worden de bestemmingen in voorliggend bestemmingsplan in enige mate verruimd. Het betreft hier met name de bouwmogelijkheden (bouwhoogte en bebouwingspercentage) alsmede het gebruik van gebouwen.

Ook is een aantal ontwikkelingen niet meegenomen in dit bestemmingsplan omdat deze te veel impact hebben op de omgeving of doordat ze nog niet voldoende waren uitgewerkt om in deze procedure meegenomen te kunnen worden. Tijdens de 10 jaar dat dit bestemmingsplan geldig is zal hier mogelijk een ontwikkeling plaats gaan vinden:

- Diependaalsedijk 15, Maarssen (Buitenplaats Doornburgh)
- Straatweg 5, Breukelen
- Straatweg 66, Breukelen
- Straatweg 76, Breukelen
- Straatweg 164, Maarssen
- Zandpad 41, Maarssen
- Diependaalsedijk 35, Maarssen

Voor deze ontwikkelingen worden ruimtelijke procedures doorlopen op basis van de gangbare wet- en regelgeving.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied wordt aan de noordkant begrensd door de Weersloot en aan de oostkant door de Scheendijk. Aan de Zuidkant maakt een klein deel van de bebouwde kom van Maarssen onderdeel uit van het plangebied. Binnen dit gebied ligt het gemeentekantoor. Buitenplaats Vechthoeve en de kinderboerderij maken ook onderdeel uit van het plangebied.
Aan de westkant wordt het plangebied gedeeltelijk door het Amsterdam-Rijnkanaal en gedeeltelijk door de bebouwde kom van Breukelen begrensd. Op de afbeelding op de volgende pagina is deze globale begrenzing van het plangebied weergegeven.
Dwars door het plangebied ligt de rivier de Vecht. De Vecht is geen onderdeel van het voorliggende bestemmingsplan. Hiervoor wordt separaat een paraplu bestemmingsplan opgesteld op basis van het ligplaatsenbeleid.

1. Plangebied Bestemmingsplan Rondom de Vecht

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het grondgebied van twee voormalige gemeenten (Breukelen en Maarssen) die per 1 januari 2011 zijn gefuseerd in de gemeente Stichtse Vecht. Bestemmingsplan Rondom de Vecht vervangt (deels) de volgende bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan landelijk gebied Rondom de Vecht, gemeente Breukelen (31 januari 2006)
- partiële herziening landelijk gebied Rondom de Vecht, gemeente Breukelen (24 november 2009)
- Bestemmingsplan Maarssen aan de Vecht (partiële herziening, april 2010)
- Bestemmingsplan Maarssen aan de Vecht, tweede partiële herziening (27 november 2012)
- 1ste en 2de partiele herziening Maarssen aan de Vecht (2012).

1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd:

De hoofdstukken twee en drie bestaan uit een beschrijving en analyse van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. Hoofdstuk vier beschrijft het ruimtelijk beleid van het Rijk, de provincie Utrecht, Waternet en de gemeente Stichtse Vecht. In hoofdstuk vijf wordt ingegaan op de ruimtelijke en milieukundige aspecten van het plangebied. In hoofdstuk zes wordt een nadere toelichting gegeven op de bij het bestemmingsplan horende regels. In hoofdstuk zeven wordt de economische uitvoerbaarheid onderbouwd en in hoofdstuk acht wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2. Ruimtelijke structuur plangebied

2.1 Ruimtelijke structuur Groene Hart

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Vechtplassenlandschap en ligt binnen het Nationaal Landschap 'het Groene Hart'. Het Groene Hart kenmerkt zich door rust, ruimte en groen. Binnen het Groene Hart is 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt van het ruimtelijk beleid. De landschappelijke kwaliteiten zijn mede sturend voor de wijze waarop de gebiedsontwikkeling plaatsvindt. In algemene zin geldt dat binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap behouden blijven of worden versterkt.
Het Groene Hart is een open landschap binnen de ring van steden die samen de Randstad vormen. Langs de rivieren, die de grootschalige veenweidegebieden, droogmakerijen en plassen doorsnijden, liggen historische stadjes en landgoederen. Zo ook Maarssen en Breukelen.
De indicatoren voor kernkwaliteiten die mede sturend zijn voor de gebiedsontwikkeling in het Groene Hart zijn:

- Historische kavelpatronen: Geometrisch inrichtingspatroon van droogmakerijen en strokenverkaveling in veenweide- en waardengebied;
- Historische landschapselementen: beplante dijken en kades, besloten oeverwallen met vele buitenplaatsen en open veenplassen;
- Veendikte;
- Openheid.

Uitgangspunt van het Bestemmingsplan Rondom de Vecht is om aan te sluiten op deze kenmerken en waarden van het Groene Hart.

2.2 Ontstaansgeschiedenis van het gebied

2.2.1 1000-1600 Agrarische ontginningen, bedijking en kastelen

Ten tijde van de hoge middeleeuwen, ongeveer 1000 na Chr., had water enorm veel invloed op het landschap. Zo meanderde de rivier de Vecht vrij door het onbedijkte landschap, bracht de Zuiderzee bij hoge vloed nog brak water richting Utrecht en kwam vanuit 't Gooi kwel opzetten dat in het omringende veenlandschap stagneerde. De hogere, zandige oeverwallen langs de Vecht waren daarom voor middeleeuwse boeren als enige geschikt om te ontginnen voor landbouw. Met onregelmatige blokverkavelingen werden de kleine oeverwallen omgevormd tot een gemengd landbouwgebied. In het plangebied is daar echter weinig meer van terug te vinden. Karakteristieker voor het plangebied zijn de iets latere veenmoerasontginningen, die in de loop van de twaalfde eeuw op gang kwamen. De Vecht was nog maar net bedijkt (1173) en de grote veenmoerassen lonkten om ontgonnen te worden. De bisschop van Utrecht voerde daar de regie op en besteedde de uitvoering van de veenontginning uit aan kapittels, plaatselijke ontginners of loyale leenmannen.
Deze ontginningen waren in tegenstelling tot de verkaveling op de oeverwallen niet onregelmatig van vorm, maar hadden juist een optrekkend patroon. Vanaf de oeverwallen van de Vecht werd met lange, rechte kavelsloten het veenmoeras ingetrokken. Op die manier werd het veen ontwaterd en in gebruik genomen. Doordat er een diffuse grens is tussen het kleigebied van de Vecht en het veengebied lopen de veenontginningssloten soms over in het kleigebied. In andere gevallen is de grens tussen het klei- en het veengebied vrij hard, doordat door de ontginners een kade werd opgeworpen.

De ontginningen hadden in dit gedeelte van Utrecht geen vaste dieptemaat, maar een vrije opstrek zonder een vooraf bepaalde achter grens. In het plangebied liggen aan de westkant van de Vecht de veenontginningsblokken van het Otterspoorbroek en het Maarssenbroek. Alleen het Otterspoorbroek is daarvan nog herkenbaar. Aan de oostkant van de Vecht liggen de verkavelingen van het Maarsseveen, Tienhoven en het Breukelerveen. Het gedeelte binnen het plangebied moet al voor 1300 zijn ontgonnen. De blokken ten oosten van de Kalverstraat en de Veenkade (beiden buiten het plangebied) kwamen

vanaf 1300 aan de beurt. Daarbij trok het blok van Tienhoven haar kavelsloten rechtdoor, waardoor de ontginners van het Breukelerveen en Maarsseveen aan weerszijden klem kwam te zitten en in een punt moesten eindigen. Tussen de veenontginningsblokken werden kades opgeworpen. De kades dienden als grensscheiding, waterbeheersing of als vertrekpunt voor de volgende ontginning. Voor de afwatering werd tussen Maarssen en Breukelen gebruik gemaakt van een oude Vechtmeander. Voor het vervoeren van turf werd daarop de Tienhovensche Vaart (later Kanaal) aangesloten. Door de grootschalige turfwinning liep, net buiten het plangebied, een gedeelte van de veenontginningsblokken van Maarsseveen en Tienhoven in de zeventiende en achttiende eeuw weer onder water (in 1887 werd deze plas drooggemalen en in gebruik genomen als de Bethunepolder).

Na omstreeks 1250 verrezen er kastelen langs de rivier, doorgaans op strategische plekken in een bocht of bij een watergang. De bisschop kon door het uitgeven van kastelen zijn leenmannen aan zich binden. Veel kastelen werden alweer in de zestiende eeuw gesloopt of vanaf de zeventiende eeuw tot buitenplaats omgebouwd. In het plangebied verkeert alleen Oudean nog in redelijke, originele staat. Gunterstein en Nijenrode (buiten het plangebied) refereren met hun omgrachtingen en architectuur nog enigszins aan hun voorgangers uit de middeleeuwen. De Vecht, via diverse vaarten verbonden met Amsterdam, Utrecht en de naastgelegen veengebieden, werd de belangrijkste vaarroute voor het transport. Turf, klei en dakpannen waren de voornaamste goederen. Typisch voor de Vecht is dan ook het gebruik van afgekeurde dakpannen voor de beschoeiing van de oevers. Deze dakpakbeschoeiing heeft naast een praktische functie, ook een ecologische functie.

2.2.2 1600-1800 Buitenplaatsen langs de Vecht

Begin zeventiende eeuw richtte Utrecht zich meer en meer op Amsterdam. De Vecht ging deel uitmaken van een nieuw trekvaartenstelsel. Omstreeks 1600 hadden de Staten van Utrecht besloten om op de oostoever tot Breukelen een openbare zandweg aan te leggen, die geschikt was als jaagpad en waarover ook het overige verkeer kon gaan. De breedte van dergelijke paden was minstens 12 voet (3,77 meter). De aanleg van buitenplaatsen in de zeventiende en achttiende eeuw langs de Vecht was dan ook hoofdzakelijk een Amsterdamse aangelegenheid. Hoofdstedelijke kooplieden en regenten belegden hun kapitaal in landerijen langs de rivier om er buitenplaatsen te stichten als zomerverblijf. Opmerkelijk genoeg begon de stichting van de buitenplaatsen niet dichtbij Amsterdam in het noorden, maar bij Maarssen. Johan Huydecoper gaf daar in de 'Gouden Bocht' namelijk al in de vroege zeventiende eeuw grond uit met de verplichting om er een buitenplaats te stichten.

Na het rampjaar 1672 kwam de bloeiperiode van de buitenplaatsen langs de Vecht pas echt op gang. Amsterdammers kochten de door de Fransen verwoeste kastelen en boerderijen op en verbouwden deze tot luxe buitenplaatsen. Vaak werden voor de tuinaanleg (de oudste) gedeelten van de veenverkaveling weer dichtgegooid. Halverwege de achttiende eeuw had deze bloeiperiode haar hoogtepunt. Karakteristiek voor het buitenplaatsenlandschap langs de Vecht is het halfopen landschap met een afwisseling van besloten buitenplaatsen, open weilanden met boerderijen en historische kernen. Het vrije zicht tussen jaagpad en de Vecht en de doorzichten tussen en achter de buitenplaatsen naar het open weiland verhogen de belevingswaarde. Aan de oevers van de Vecht waren en zijn aanlegplaatsen, theekoepels en boothuizen kenmerkende elementen. Aan de weg was het smeedijzeren toegangshek het visitekaartje.

In het bestemmingsplangebied liggen een aantal kleinere eenheden met buitenplaatsen. Zo bestaat de 'Gouden Bocht' bij Maarsen uit een aaneengesloten buitenplaats reeks op de oostoever van de Vecht. Binnen het plangebied liggen bijvoorbeeld de buitenplaatsen Gansenhoef, Otterspoor en Leeuwenburg. Deze buitenplaatsen kennen allen een eenduidige oriëntatie op de Vecht. Tegenover Breukelen aan de oostzijde van het Zandpad ligt een reeks van buitenplaatsen met de huizen nabij de weg. Er is sprake van afwisseling van gesloten parkbossen en open doorzichten tussen de buitenplaatsen door.
Tussen de buitenplaatsen Weerestein, Vegtzigt en Groenevegt bevindt zich een open landschap met hoofdzakelijk agrarische bebouwing. Vanaf Groenevecht tot en met Boomrijk vormen de buitenplaatsen

een meer aaneengesloten zoom. De parken en landerijen lopen van oudsher door tot aan de Scheendijk, hoewel het landeigendom soms verder reikt. Gunterstein is de grootste en meest gave representant van dit cluster. Op de westoever van Breukelen zijn verschillende buitenplaatsen opgenomen in de bebouwing of zelfs geheel verdwenen. Door de krappe ruimte tussen de Vecht en de Straatweg of Herenstraat hadden veel buitenplaatsen hun tuin aan de overkant van de rivier.

Door economische neergang kwam de buitenplaatszone na meer dan een eeuw in het slop en na 1800 zijn veel buitenplaatsen afgebroken. De resterende formele tuinen werden omgewerkt tot de, goedkoper te onderhouden, landschapsparken. Andere werden weer teruggebracht tot weiland. De oude rechtlijnige tuinstructuren zijn hier en daar nog wel herkenbaar.

2.2.3 1800-1945 Onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie

Vanaf 1815 kwam het oosten van het plangebied in de Nieuwe Hollandse Waterlinie te liggen. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een 85 kilometer lange noord-zuid lopende waterlinie tussen de Zuiderzee en de Biesbosch. Het Utrechtse deel daarvan bevindt zich direct ten oosten van de Vecht. De waterlinie bestaat uit een hoofdweerstandslijn, verdedigingswerken en inundatiegebieden: open, laaggelegen terreinen die onder water konden worden gezet. Er waren standaard inundatiegebieden, die altijd onder water werden gezet, en inundatiegebieden op bijzonder bevel, die alleen op bevel onder water werden gezet. Bestaande kades en hooggelegen wegen werden benut als waterkeringen, ook wel de inundatiedijken genoemd.
De forten verdedigen de accessen, delen die niet onder water gezet konden worden. Fort Tienhoven (net buiten het plangebied) werd in 1848-1850 gebouwd als kleine accespost ter afsluiting van het Tienhovensch Kanaal en het inundatiekanaal naar de Vecht. Vrij uitzicht en vrij schootsveld werden gegarandeerd door de Verboden Kringen. Dat waren denkbeeldige cirkels rond de forten waarbinnen slechts beperkte (houten) bebouwing was toegestaan. De gehele linie werd in drie bouwfasen omstreeks 1885 voltooid. In nog drie bouwfasen werd de linie tot 1945 op de been gehouden. Driemaal is de linie in staat van verdediging gebracht. Tweemaal is deze onder water gezet: in 1940 tegen de oprukkende Duitsers en in 1944-1945 door vluchtende Duitsers.

2.3 Bebouwing

Van oudsher wordt op de hogere oeverwallen langs de Vecht gewoond. Vanaf deze hogere delen vond de ontginning plaats en ontstonden de dorpen Maarssen en Breukelen.
De oevers van de Vecht kenmerken zich door een afwisselende, vaak cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Het beeld wordt, met name ten oosten van de Vecht, voor een groot deel bepaald door landgoederen en buitenplaatsen met bijbehorende theekoepels, koetshuizen, fraai ingerichte tuinen en boomgaarden. Niet alleen de bebouwing, maar ook het groen heeft veelal een monumentale status. Vanaf de 17^{e} en 18^{e} eeuw werden de eerste buitenplaatsen en landgoederen gesticht. De buitenplaatsen en landgoederen waren veelal in eigendom van rijke Amsterdamse kooplieden. Door veranderende politieke en economische omstandigheden veranderden de landgoederen en buitenplaatsen veel van eigenaar. Ook verdwenen buitenplaatsen en bijbehorende tuinen of ze werden omgevormd tot parken.

Het type bebouwing langs de oostkant van de Vecht is afwisselend. Oude, historische boerderijen wisselen elkaar af met moderne woningen, landgoederen, buitenplaatsen en rijwoningen. Hier en daar zijn bedrijfsgebouwen en eigentijdse boerderijen gevestigd. De oostkant van het plangebied is verder richting de Loosdrechtseplassen veelal onbebouwd.

2. Afwisselende bebouwing langs de Vecht: vrijstaande woningen afgewisseld met rijwoningen en landgoederen.

Het westelijk deel van het plangebied, met name het gebied Otter-maten, kenmerkt zich in mindere mate door landgoederen en buitenplaatsen. Hier vinden we een bebouwingslint aan de Otterspoorbroek met daarnaast agrarische bebouwing in het gebied. Bij Breukelen, tegen de kern in het parkbos, ligt een bijzondere klustering van woningen in een landschappelijke setting. Het gemeentekantoor ligt in het aangrenzende landgoed Goudestein.

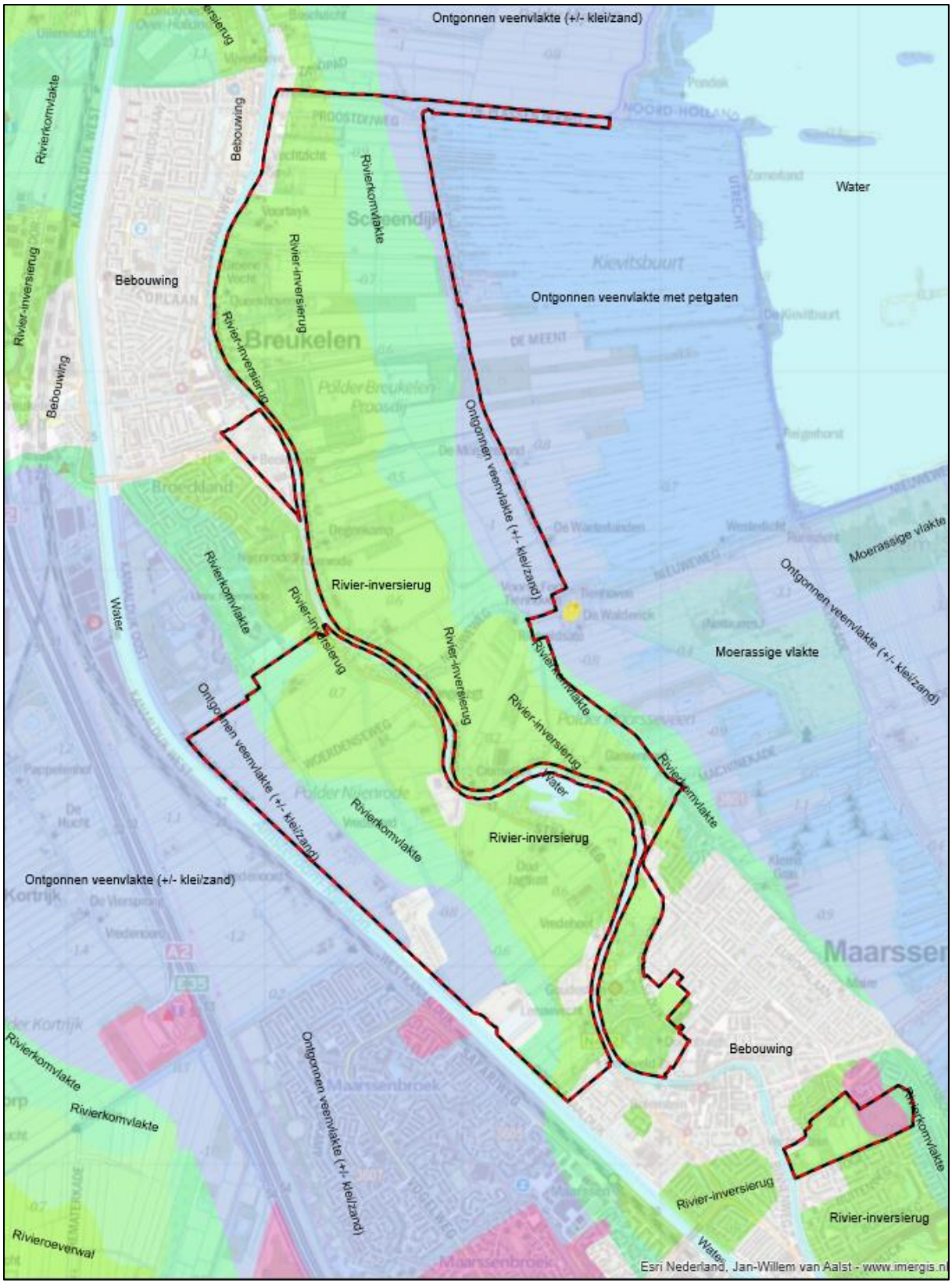
In dit bestemmingsplan worden de termen 'landgoederen' en '(historische) buitenplaatsen' gebruikt. De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed benadert de begrippen als volgt.

'Een historische buitenplaats is aangelegd. Zij kan deel vormen van een landgoed. Het geheel wordt met name gevormd door een, eventueel thans verdwenen, in oorsprong versterkt huis, kasteel, buitenhuis of landhuis, met bijgebouwen, omgeven door tuinen en/of park met één of meer van de volgende onderdelen: grachten, waterpartijen, lanen, boomgroepen, parkbossen, (sier)weiden, moestuinen, ornamenten.
De samenstellende onderdelen, een ensemble vormend, van terreinen (met beplanting), lanen, waterpartijen en -lopen, gebouwen, bouwwerken en ornamenten zijn door opzet of ontwerp van tuin en park en het (utilitair) gebruik historisch en architectonisch met elkaar verbonden en vormen zo een onlosmakelijk geheel. Onderdeel van de historische buitenplaats vormen die gebouwen, bouwwerken en tuinornamenten, die compositorisch deel uitmaken van het ontwerp of opzet en inrichting van de tuin- en/of parkaanleg dan wel dienen voor gebruik in samenhang met de oorspronkelijke bestemming.'

2.4 Bodemopbouw

Het deel van het plangebied langs de rivier is opgebouwd uit stroomruggen (dicht langs de rivier), kommen en veen. De stroomruggen zijn opgebouwd uit zwavel en lichte klei. De komgronden bestaan uit afzetting van zware klein. Aan weerszijden van de Vecht komen veengebieden voor. Onder de veengebieden ligt een dik pak van dekzand.

In het landschap is de bodemopbouw terug te zien door hoogteverschillen. Aanvankelijk lag het veen hoger dan de stroomruggen, maar dat is door inklinking/veenoxidatie nu omgekeerd. Op de volgende afbeelding is de bodemopbouw vanaf de Vecht 'landinwaarts' weergegeven.



3. De bodemopbouw van het plangebied langs de Vecht

2.5 Water

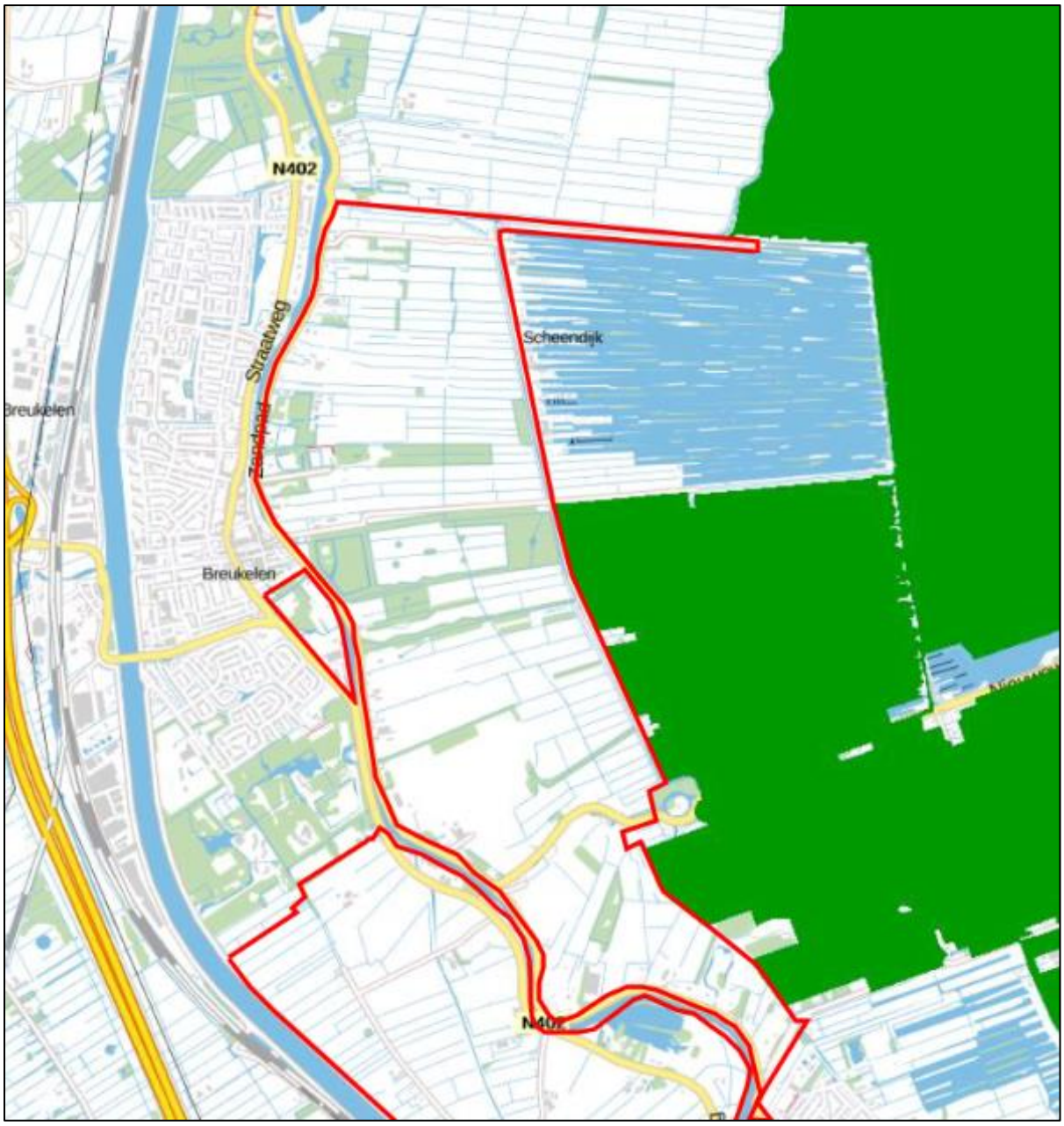
De Vecht is bij uitstek bepalend voor de identiteit van het gebied. De rivier doorkruist het plangebied en is zowel in het verleden als in het heden bepalend voor de inrichting en het gebruik van het gebied.

De eerste bebouwing (veelal in beeldbepalende landgoederen of buitenplaatsen) langs de rivier vond plaats op de droge oeverwallen. De rivier werd als transportroute gebruikt. Tegenwoordig heeft de Vecht haar functie als transportroute verloren en biedt het vooral plaats aan recreanten.
Aan de oostkant wordt het plangebied begrensd door de Loosdrechtseplassen, die voornamelijk voor recreatie worden gebruikt. Aan de westkant van het plangebied vormt het Amsterdam-Rijnkanaal de plangrens. Dit kanaal, in 1892 geopend als het Merwedekanaal, nam de transportfunctie over van de Vecht. Deze functie is inmiddels voor een belangrijk deel overgenomen door het spoor en later de snelweg Utrecht- Amsterdam.
Aan de noordkant van het plangebied is de Weersloot de grens. Binnen het plangebied lopen ook het Tienhovensch Kanaal en de Haarrijn (in het westelijk deel van het plangebied).
Waternet verzorgt het waterbeheer in het plangebied. Ze doet dat door middel van watergebiedsplannen. In een watergebiedsplan beschrijft het waterschap de richtlijnen voor het waterbeheer in een bepaald gebied, onder andere over peilbeheer en onderbemaling. Daarbij wordt niet alleen rekening gehouden met waterhuishoudkundige aspecten maar ook met de verschillende gebruiksfuncties in het gebied, zoals landbouw, natuur en bebouwing. Het watergebiedsplan resulteert in nieuwe peilbesluiten en inrichtingsplannen voor het watersysteem.

2.6 Natuur

Natura2000

Grenzend aan het bestemmingsplangebied ligt het Natura2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen'. Zie afbeelding 4 voor de relevante begrenzing ten opzichte van het plangebied. De Oostelijke Vechtplassen bestaat uit een reeks van laagveengebieden tussen de Vecht en de oostrand van de Utrechtse heuvelrug. In het gebied bevinden zich door turfwinning ontstane meren en plassen, meeste met een zandondergrond, sommige aanzienlijk verdiept door zandwinning. De combinatie van rivierinvloeden en invloeden van het watersysteem van de zandgronden heeft een rijke schakering van typen van moeras en moerasvegetaties doen ontstaan.



4. Ligging Natura2000-gebied. Bron: provincie Utrecht.

In het gebied zijn twee belangrijke gradiënten te onderscheiden: van noord naar zuid loopt een gradiënt van meer gesloten gebied (bos) naar meer open landschap (grasland, trilveen en rietland), terwijl van west naar oost een gradiënt is te zien van toenemende kwel (in petgaten en trilvenen). Het is een belangrijk broedgebied voor broedvogels in rietmoerassen (roerdomp, purperreiger) en zeer belangrijk voor broedvogels in moerassen met veel waterriet en lange oeverlijnen (woudaap, grote karekiet). Ook is het van enig belang als broedgebied voor enkele andere moeras- en watervogels (porseleinhoen, zwarte stern, ijsvogel)[1].

NNN (voorheen EHS)

De basis van het natuurbeleid is de het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS/ Ecologische Hoofdstructuur). Het NNN betreft een netwerk van zowel grote als kleine gebieden in Nederland waar

[1] Bron: http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/gebiedendatabase.aspx?subj=n2k&groep=1&id=n2k95

de natuur (flora en fauna) in feite voorrang heeft. Het NNN is bedoeld om natuurgebieden te vergroten en met elkaar te verbinden. Door verbindingen tussen natuurgebieden te maken, kunnen planten en dieren zich makkelijker verspreiden over meer gebieden. Hierdoor zijn deze gebieden beter bestand tegen negatieve milieu-invloeden. Grotere natuurgebieden zijn gevarieerder en er kunnen meer soorten planten en dieren leven.
Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen met significante negatieve natuurgevolgen in het NNN zijn niet toegestaan ('nee'), tenzij groot openbaar belang en het ontbreken van alternatieven aangetoond is. Het Nee tenzij komt uit het rijksbeleid en is uitgewerkt in de Utrechtse Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en Verordening (PRV).

Binnen de Groene Contour liggen gebieden die van belang worden geacht voor het functioneren van het NNN, maar niet onder het NNN zelf vallen omdat er tot 2021 geen financiering met Rijksmiddelen mogelijk is. In de Groene Contour wil de provincie landbouwgronden omvormen tot natuurgebied om daarmee het NNN te versterken.

Het NNN ligt in het bestemmingsplan langs de Vecht. De Groene Corridor ligt haaks op de Vecht ten noorden van Nijenrode.
Naast de beschermde gebieden is binnen het plangebied, in het zuidoosten van het plangebied in de bocht van de Vecht, de bestemming Natuur opgenomen. Door middel van deze bestemming worden ook in dit deel van het plangebied natuur- en landschapswaarden beschermd.

't Slijk
Binnen het plangebied ligt voormalige stortplaats 't Slijk. Op onderstaande afbeelding is de locatie weergegeven.

Voormalig strotplaats 't Slijk.

De locatie het Slijk te Maarssen is op dit moment in gebruik als een waterrijk natuurgebied met een oppervlak van circa 8 hectare. In het verleden is het Slijk ontstaan als gevolg van de ontgronding, waarna de ontgronding is opgevuld met stortmateriaal. Het terrein bestaat uit aquatische en terrestrische terreindelen. Als gevolg van de stortactiviteiten is een verontreiniging van de waterbodem ontstaan. De verontreinigingssituatie ter plaatse van de voormalige stortplaats vormt een bedreiging voor het behalen van de waterkwaliteitsdoelen ter plaatse van het Slijk en, aangezien het oppervlaktewater van het Slijk in open verbinding staat met de Vecht, ook voor de kwaliteit van het oppervlaktewater van de Vecht. Daarom wordt door de waterbeheerders een saneringsopgave uitgevoerd die moet leiden tot een verbetering van de waterkwaliteit en als gevolg daarvan de flora en fauna. De bedoeling is dat 't Slijk in de toekomst een natuurlijke plek wordt waar vissen goed kunnen paaien.

3. Functionele structuur

3.1 Werken

Binnen het plangebied zijn diverse bedrijven gevestigd die in de regels specifiek zijn aangeduid. Een belangrijk deel valt binnen de agrarische sector. Hierbij gaat het om rundveebedrijven, intensieve veehouderijen, paardenhouderijen en tuinbouwbedrijven. Een enkel bedrijf valt binnen de horeca en enkele bedrijven binnen de (zakelijke) dienstverlening. In enkele gevallen gaat het om beroepen aan huis.[2]

5. Akkerbouw ten westen van de Vecht.

6. Veeteelt ten westen van de Vecht.

7. Kassen langs de Vecht.

8. Ballast Nedam aan het Amsterdam-Rijnkanaal.

In de uiterste punt van het plangebied, bereikbaar vanaf de Oostkanaaldijk en via de provinciale weg N402, is Ballast Nedam gevestigd. Onderdeel van dit bedrijf is een binnenhaven, bereikbaar vanaf het Amsterdam-Rijnkanaal. Het bedrijf heeft een afwijkende functie in het gebied.

3.2 Wonen

Binnen het plangebied is het woningaanbod gevarieerd. De (reguliere) burgerwoningen liggen verspreid door het gebied, maar zijn met name geconcentreerd rond de Vecht en rond het Otterspoor. Agrariërs zijn eveneens verspreid over het gebied aanwezig, maar ze liggen niet ver van de Vecht. Hetzelfde geldt

[2] Bron: locatiedossier en milieugegevens, gemeente Stichtse Vecht 2015.

voor de buitenplaatsen en een landgoed, die liggen allemaal dicht tegen de Vecht aan. Binnen het plangebied is één woonboot bestemd.

3.3 Toerisme en recreatie

Wandelen en fietsen

Het gebied maakt onderdeel uit van een groot netwerk van recreatieve en toeristische fiets- en wandelroutes. De Vecht met haar aangrenzende buitenplaatsen, de ligging aan de Hollandse Waterlinie met de verschillende forten en de Stelling van Amsterdam in de nabijheid zorgen ervoor dat het gebied voor fietsers en wandelaars aantrekkelijk is. Met name aan de oostkant van de Vecht is dit routenetwerk goed ontwikkeld. Bijkomend voordeel is dat er naast recreatief verkeer, behoudens over het Zandpad, aan de oostkant van het gebied weinig verkeer is. Het gebied is immers niet dicht bevolkt en de bereikbaarheid voor auto's is beperkt. Het jaagpad langs de Vecht vanuit Maarssen dorp vormt een aantrekkelijk onderdeel van een wandelroute langs enkele buitenplaatsen.

9. Informatiebord over de Hollandse Waterlinie.

10. Fietsroutenetwerk Utrecht.

Waterrecreatie

Langs de Scheendijk (net buiten het bestemmingsplangebied) bevinden zich verschillende recreatiebedrijven die met name als uitvalsbasis dienen voor waterrecreanten die de Loosdrechtse plassen op gaan. Deze recreatiebedrijven zijn via het plangebied bereikbaar.

11. Deze recreatiewoningen langs de Scheendijk liggen net buiten het plangebied

De strook langs de Weersloot, grenzend aan de Scheendijk, is bestemd voor extensieve aan het water gerelateerde dagrecreatie.

De Vecht is aantrekkelijk voor de toervaart. De rivier vormt de verbinding tussen Utrecht en Amsterdam en tussen de Loosdrechtse Plassen en de Vinkeveense Plassen. Ook voor de lokale bevolking is de Vecht van recreatieve waarde. De Vecht wordt zowel door de lokale bevolking als door dagrecreanten gebruikt. De Vecht maakt deel uit van de BRTN (Beleidsvisie Recreatietoervaart Nederland). Het is een route voor de grotere pleziervaartuigen (hoogte 3.40, diepte 1.50 m).
In de Vecht liggen verschillende aanlegvoorzieningen die in het bestemmingsplan worden opgenomen, voor rondvaartboten, recreatief gebruik en voor tijdelijke aanleg.

12. Diverse vormen van aanlegvoorzieningen in de Vecht.

Verblijfsrecreatie
In het gebied bevindt zich één recreatiewoning, een pension en een kleinschalig kampeerterrein. In het plangebied zijn daarnaast enkele voorzieningen voor verblijfsrecreatie in de vorm van bijvoorbeeld een Bed and Breakfast aanwezig. In het bestemmingsplan wordt deze mogelijkheid, onder voorwaarden, ook mogelijk gemaakt.

Toekomstige ontwikkelingen
De gemeente Stichtse Vecht hanteert ten aanzien van recreatie het uitgangspunt van 'behoud door ontwikkeling'. Hieronder wordt verstaan dat de gemeente duurzame ontwikkelingen op het gebied van recreatie en toerisme wil toestaan om hiermee het behoud van het gebied te waarborgen. De gemeente staat voor een opgave om de toenemende recreatieve druk op het gebied te beheersen. Dat doet ze onder andere door kleinschalig kamperen bij agrariërs mogelijk te maken. Dit sluit aan bij de provinciale visie 'Recreatie en Toerisme 2020'.

Hiermee sluit dit bestemmingsplan aan op het bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord en het beleid zoals vormgegeven in de beleidsnota Recreatie en Toerisme.

3.4 Verbindingen
Transport
Van oorsprong had de Vecht een belangrijke transportfunctie. De ligging in de nabijheid van de grote steden zorgde voor een goede transportverbinding. Deze transportfunctie heeft in de loop van de tijd plaats gemaakt voor een recreatieve functie. De noodzaak voor transport over de Vecht veranderde door het graven van het Merwedekanaal in 1892. In 1952 werd het Merwedekanaal omgedoopt tot het Amsterdam-Rijnkanaal. Het Amsterdam-Rijnkanaal, met name gebruikt door de beroepsvaart, vormt de begrenzing van het plangebied.
Ook het spoor deed haar intrede. In 1843 werd de spoorlijn Amsterdam - Utrecht geopend. Het vervoer over de weg nam vanaf 1954 een vlucht toen de A2 tussen Amsterdam en Utrecht werd geopend.

Verkeer ten oosten van de Vecht
De belangrijkste verbinding aan de oostkant van de Vecht wordt gevormd door het Zandpad. Via deze weg, die rechtstreeks langs de Vecht loopt en ook voor fietsers toegankelijk is, zijn Maarssen en Breukelen met elkaar verbonden. Vanaf het Zandpad kun je via de Laan van Gunterstein, de Proosdijweg, Nieuweweg en de Machinekade oostelijk van de Vecht het gebied in. Via de Machinekade is het ook mogelijk om dwars op het Zandpad het gebied in te gaan, maar deze weg is niet openbaar toegankelijk. Door de beperkte west-oost verbinding in het plangebied, zijn de achterkanten van de woningen die langs de Vecht staan vrijwel niet te bereiken en worden ze vrijwel geheel uit het zicht gehouden.

Ook de verbinding van het plangebied met Nieuwesluis/Loenen wordt door recreanten intensief gebruikt.

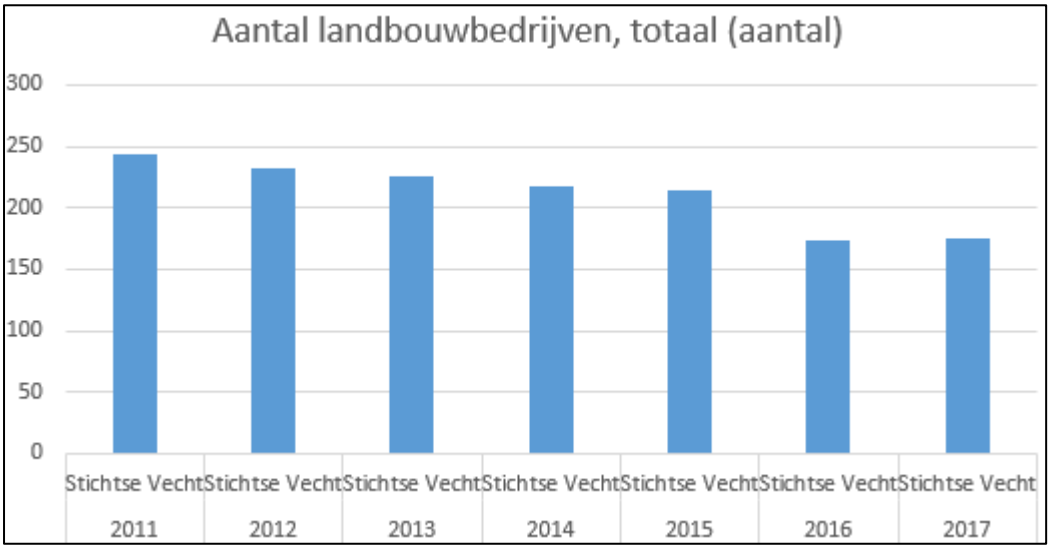
Verkeer ten westen van de Vecht
De provinciale weg N402 (Straatweg) vormt de verbinding tussen Maarssen en Breukelen aan de Westkant van de Vecht. Vanaf deze weg is het gebied tot aan het Amsterdam-Rijnkanaal bereikbaar. Het plangebied wordt langs het Amsterdam-Rijnkanaal ontsloten door de Oostkanaaldijk.

3.5 Ontwikkelingen in de landbouw
De kernkwaliteiten van Stichtse Vecht worden voor een belangrijk deel gevormd door de ligging en historie van de gemeente en de diversiteit: landelijk en dorps tot stedelijk, groot en druk. Om het landschap en de cultuurhistorische waarden in stand te kunnen houden, is creativiteit nodig.
Dat kan bijvoorbeeld door:

- op duurzame wijze meer toerisme en recreatie langs de Vecht, in het plassengebied en het open weidegebied, mogelijk te maken;
- de agrarische sector meer mogelijkheden te geven wat betreft beheer van ons bijzondere landschap.

Binnen de gemeente zien we de afgelopen jaren dat veel agrarische bedrijven stoppen, omdat ze geen opvolgers hebben of de bedrijfsvoering niet langer rendabel is. Bepaalde agrarische bedrijfstakken vragen om schaalvergroting en daar is binnen het gevoelige landelijke gebied nauwelijks ruimte voor. Bedrijven kiezen dan voor stoppen of uitplaatsing. De voormalige agrarische bedrijven veranderen naar burgerwoningen, door onder andere gebruik te maken van de provinciale ruimte-voor-ruimte-regeling. Er is dus sprake van een afname van het aantal agrarische bedrijven binnen de gemeente.

Afname van het aantal agrarische bedrijven
Uit grafiek 1 blijkt volgens het CBS dat in 2017 binnen de gemeente 175 landbouwbedrijven actief waren. In 2014 waren dat er nog 218. Uit de cijfers blijkt ook dat er meer melkkoeien en jongvee in het gebied zijn bijgekomen. Hieruit kan worden geconstateerd dat het aantal bedrijven afneemt terwijl het aantal koeien per bedrijf groeit. Dit sluit aan op de landelijke ontwikkeling, namelijk een schaalvergroting waarbij kleinere bedrijven stoppen en (deels) worden opgekocht door grotere bedrijven. Vanwege de afschaffing van het melkquotum in 2015 is het aantal koeien in de gemeente gestegen. Ook dit is een landelijke trend.



Centraal Bureau voor de Statistiek, september 2018

Type agrariërs in Stichtse Vecht
Verreweg de meeste boeren (151) in de gemeente Stichtse Vecht hebben graasdieren en dan voornamelijk melkvee en bijbehorend jongvee (125).
De gemeente kent slechts 5 intensieve veehouderijbedrijven waar pluimvee, varkens of kalveren (zogenaamde hokdieren) worden gehouden. Verder telt Stichtse Vecht 15 tuinbouwbedrijven, waarbij de fruitteelt (7) de grootste sector is.

Agrarische bedrijven plangebied
In het plangebied van het bestemmingsplan Rondom de Vecht zijn in de huidige bestemmingsplannen 17 agrarische bouwvlakken opgenomen.

Hiervan zijn 2 percelen een agrarisch hulp en handelsbedrijf en een kwekerij. En in het nieuwe bestemmingsplan is één agrarische bouwvlak omgezet naar een woonbestemming.
Daarnaast is in het plangebied is geen intensieve veehouderij aanwezig.

In de onderstaande tabel zijn de overige locaties nader uitgewerkt. Opgemerkt moet worden dat het opvallend is dat er meerdere locaties zijn die momenteel geen agrarisch bedrijf meer uitoefenen.

	Adres	**type**	**Ruimte Bouwvlak**
1	Zandpad 12, Breukelen	Melkvee en schapen	
2	Zandpad 30, Breukelen	Nu geen agrarisch bedrijf meer. Wens is om een biologisch bedrijf te vestigen	Ruimte
3	Zandpad 34, Breukelen	Paardenhouderij en schapen Hobbymatig (*)	
4	Laan van Gunterstein 2, Breukelen	Melkvee (biologisch)	Bijna volledig bebouwd
5	Zandpad 65, Breukelen	Hobbymatig (*)	Ruimte
6	Zandpad 84, Breukelen	Melkvee	Bijna volledig bebouwd
7	Zandpad 32, Maarssen	Geen agrarisch bedrijf (*)	Ruimte
8	Straatweg 164, Maarssen	Geen agrarisch bedrijf, wel hobbymatig vee (*)	Ruimte
9	Oostkanaaldijk 9, Maarssen	geen agrarisch bedrijf	
10	Straatweg 41- 43, Maarssen	Fokken en houden van runderen (melkvee) Antiek zaak	Volledig bebouwd
11	Maarssenbroeksedijk Oost 38, Maarssen	Slachthuis Fokken en houden van runderen (geen melkvee)	Volledig bebouwd
12	Straatweg 1a, Breukelen	Paardenhouderij	Volledig bebouwd
13	Woerdenseweg 9, Breukelen	Veehouderij	Bijna volledig bebouwd
14	Straatweg 15, Breukelen	Melkvee	Bijna volledig bebouwd

Volgens gegevens bekend bij de Omgevingsdienst regio Utrecht.
(*) nog wel vergunde rechten voor het houden van dieren.

Voor een vijftal bedrijven heeft de provincie Utrecht de afgelopen 5 jaar een Wnb-vergunning afgegeven. De laatste is op basis van de PAS in 2017 afgegeven.
Van de 14 oorspronkelijke agrarische bedrijven zijn er 4 bedrijven in de loop van tijd gestopt. Hierbij kan het zijn dat ze de milieuvergunning nog niet hebben laten intrekken. Dit is een van de oorzaken dat de betreffende percelen nog als agrarisch perceel zijn opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

13. Ligging agrarische bestemmingen in het plangebied Rondom de Vecht

Voorwaarden bij bedrijfsuitbreiding

Bedrijfsuitbreiding is niet vanzelfsprekend. Een agrarisch bedrijf mag pas uitbreiden als voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Deze voorwaarden zijn opgenomen om de omgeving te beschermen en dat wordt aangetoond dat uitbreiding daadwerkelijk noodzakelijk is.

Het beleid van de gemeente is erop gericht dat bij uitbreiding van de agrarische bedrijfsbebouwing welke niet passend is in het bestemmingsplan de noodzaak getoetst wordt door een agrarische deskundige (ABC commissie). Daarnaast dient een agrarisch bedrijf altijd een vergunning aan te vragen in het kader van de Natuurbeschermingswet indien er verandering plaatsvindt in de veestapel of het bouwvlak vergroot dient te worden. Dit is een standaardvoorwaarde die de gemeente in haar huidige beleid heeft gesteld. Het bouwen van een meerlaagse stal is niet toegestaan.

Door deze wijze is de bescherming van de milieu/ natuur via een andere manier in het bestemmingsplan verankerd. Het voordeel hierbij is dat de agrarische bedrijven niet direct in hun bedrijfsvoering worden geschaad.

De toekomst
De agrarische sector staat steeds meer onder druk door verschillende invloeden.
Door de moeizame concurrentiepositie op de open wereldmarkt verdwijnen er steeds meer kleinere bedrijven. De afname van het aantal agrarische bedrijven wijzigt het gebruik van gebouwen en de gronden. Grond gaat vaak naar andere agrarische bedrijven, die daardoor opschalen. Soms wordt landbouwgrond omgezet naar natuur. Voor agrarische bedrijfsgebouwen moet een andere bestemming worden gevonden.

Nevenactiviteiten kunnen misschien nieuwe kansen voor boeren bieden. Maar het is ook goed om de vraag te stellen of de gangbare landbouw kan blijven bestaan, zonder zich aan te passen. Het bleek in de voorafgaande alinea's al dat agrariërs grote uitdagingen te wachten staat in de toekomst.

De trend in het plangebied, maar ook in de gemeente, laat zien dat we de komende jaren in een overgangsfase zitten. Zoals hierboven reeds is aangegeven neemt het aantal agrarische bedrijven binnen de gemeente af. Deze trend zet zich de komende jaren voort. Het is voor het behoud van het landschap van belang dat de agrariërs die een rendabele bedrijfsvoering hebben en voldoende knowhow hebben om te innoveren, te behouden en ruimtelijk te ondersteunen. Hiervoor is gekozen om de bestaande bouwvlakken niet aan te passen. Wanneer een bedrijf wil uitbreiden dan is het gemeentelijk beleid erop gericht dat getoetst wordt door een agrarische commissie of een uitbreiding daadwerkelijk noodzakelijk is en of voldaan wordt aan de milieuwetgeving.

Daarnaast is gekozen voor behoud van het aantal agrarische bedrijven in de gemeente door deze ruimte te bieden in de bedrijfsvoering. Het plangebied is gelegen in een cultuurhistorisch waardevol gebied dat in trek is bij recreanten. Daarnaast is de stad dichtbij. Dit biedt kansen voor verbreding van de agrarische bedrijfsvoering zoals productie en afzet van eigen boerenzuivel en andere producten, herbestemming van leegstaande bedrijfsgebouwen voor recreatieve -, sociale - of woonfuncties. Deze dienen passend te zijn in het gebied. Verschillende andere functies zijn alleen mogelijk als de stad in de buurt is en dat is in Stichtse Vecht natuurlijk het geval.
Hiervoor wordt planologisch ruimte geboden om nevenactiviteiten te ontplooien binnen het agrarisch bedrijf. De nevenactiviteiten kunnen daarbij onderverdeeld worden in 3 soorten:

1. *Agrarisch natuurbeheer*

Agrarisch natuurbeheer (groene en blauwe diensten) is een van de belangrijkste neventakken voor boeren in de gemeente. Landbouw en natuur worden in Nederland vaak als onverenigbaar gezien. Extensief gebruik en beheer van natuurgebieden enerzijds en intensief gebruik van landbouwpercelen anderzijds is vaak heel verschillend. Dit levert vaak conflicten tussen landbouw en natuur op, omdat bescherming van natuurgebieden beperkingen met zich mee kan brengen voor het gebruik van nabijgelegen cultuurgrond. Boeren voelen zich dan ook vaak bedreigd door natuur- en milieuwetgeving en de aanwijzing van natuurgebieden.
Tegelijkertijd ontstaat steeds meer het besef dat onze 'natuur' in Nederland bestaat uit cultuurlandschappen die zijn gevormd door boerengebruik en boerenbeheer. Er komen steeds meer (extensieve) boeren die kiezen voor natuurinclusief boeren: een manier van boeren waarbij rekening wordt gehouden met klimaat, landschap en biodiversiteit. Het ministerie van Economische Zaken hanteert de definitie: 'Een manier van voedselproductie die op economische wijze en tot wederzijds voordeel is verweven met natuur'.
De aanwezige agrarische bedrijven zijn, samen met de natuurorganisaties, nodig om deze bijzondere gebieden voor de toekomst te behouden.

2. Kleinschalige recreatie op de boerderij

'Kamperen bij de boer' is niet nieuw. Het begon decennia geleden met een stukje grasland , grenzend aan een (voormalig) boerenbedrijf, waarop een beperkt aantal plaatsen voor toercaravans en of tenten was gereserveerd. In de loop van de tijd is het begrip kamperen bij de boer verruimd naar kleinschalig kamperen. Kleinschalig kamperen is een aparte tak van sport binnen het kampeergebeuren. Daarnaast komen steeds vaker Bed & Breakfasts voor in het gebied. Uitgangspunt hierbij is dat het gaat om neveninkomsten voor de exploitant.

Een aantal boeren starten met het verwerken van zuivel. Ze verkopen die dan in een eigen boerderijwinkel. Ook boeren met een tuinbouw- of akkerbouwbedrijf verkopen eigen producten rechtstreeks vanaf de boerderij. Gemeente Stichtse Vecht kent momenteel een aantal boerderijwinkels of boerenbedrijven die aan huisverkoop doen.

14. Agrarische nevenactiviteiten.

3. Energie en andere duurzame innovaties

Overgaan op duurzame energie kan voor agrariërs een neventak zijn. De vraag naar duurzame energie zal blijven groeien en boeren zijn een ideale groep om deze vraag in te vullen. Uit een onderzoek naar mogelijkheden voor energieproductie op het agrarische bedrijf van de Universiteit Wageningen blijkt waarom. De sector heeft ruimte beschikbaar, produceert biomassa en speelt daarmee een rol in de CO2-kringloop. Maar ook het verbeteren van imago is een argument voor boeren om in te zetten op het produceren van duurzame energie. Daarnaast kan het produceren van schone energie wekgelegenheid opleveren en mogelijk kosten besparen.

Het gebruik van zonne-energie is volgens de gemeente eveneens een aandachtspunt voor de toekomst vooral door de daken zoveel mogelijk te benutten.

Overige neventakken
Boeren ontwikkelen steeds meer neventakken. Elders in het land ontstaan bijvoorbeeld educatieboerderijen, bedrijven die zich bezighouden met poldersporten, kinderdagverblijven op boerderijen, welnessboerderijen, agrotoerisme, paardensport, tuinders die volkstuintjes in kassen aanbieden en boerenbedrijven die kinderfeestjes op de boerderij organiseren. En er liggen ongetwijfeld nog andere mogelijkheden voor ondernemers in het buitengebied. Voor ondernemers die willen verbreden is het de kunst om in te spelen op wat de (regionale) markt vraagt en wat past bij de fysieke kwaliteiten van het gebied.

Conclusie
Het is niet realistisch dat alle bestaande veehouderijen gedurende de planperiode zullen blijven bestaan. Omdat er al lang sprake is van een trend dat elk jaar ongeveer 5 % van de boeren er mee stopt. Gedurende een planperiode van 10 jaar zou dat betekenen dat bijna de helft van de bedrijven niet langer operationeel is. Echter, het is redelijk om rekening te houden met het fenomeen dat niet levensvatbare bedrijven vaak een overgangsfase meemaken waarin de bedrijfsactiviteiten wel worden voortgezet, maar er van groei geen sprake meer is. Een populatie kenmerkt zich dus door een deel stoppers, een deel blijvers en een deel groeiers.

De gemeente heeft een redelijk goed beeld van de te verwachten dynamiek binnen de sector. Er zijn voldoende redenen om aan te nemen dat binnen de planperiode, elk jaar ongeveer 5% van de agrarische bedrijven zal stoppen. De verwachting is dat door de autonome ontwikkeling de uitstoot van stikstof vanuit de veehouderij leidt tot een beperkte daling.
Daarnaast worden de agrariërs worden binnen de visie van de gemeente gezien als de beheerder en dragers van het landschap. Door ruimte te bieden aan verbreding van functies kunnen agrariërs behouden blijven voor onze gemeente. Niet zozeer als intensieve productiebedrijven, maar als landschapbeheerders en bewakers van ons landschappelijk erfgoed en aanwezige natuurwaarden. Bij verbreding denken we aan kleinschalige nevenactiviteiten zoals bed & breakfast, agritoerisme, kamperen bij de boer, educatieve activiteiten en verkoop van agrarische producten.

3.6 Maatschappelijke functies
Binnen het plangebied bevindt zich een aantal specifieke functies. Zo is het gemeentekantoor van de gemeente Stichtse Vecht binnen het plangebied gelegen. Het gemeentekantoor heeft een maatschappelijke functie en ligt op de buitenplaats Goudestein. Naast het gemeentekantoor worden in het bijbehorende park verschillende evenementen gehouden. Hiervoor biedt het bestemmingsplan ruimte waarbij onderscheid is gemaakt in kortdurende evenementen en meerdaagse evenementen.

Het gemeentekantoor was voorheen opgenomen binnen het bestemmingsplan Maarssen - Centrum. Omdat in Maarssen – Dorp de nadruk ligt op het winkelgebied, is Goudestein binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Rondom de Vecht opgenomen.
Daarnaast maakt buitenplaats Doornburgh (met bijbehorend park) onderdeel uit van het plangebied. Op deze buitenplaats staat een voormalig klooster. Voor dit klooster wordt een separaat plan ontwikkeld.
Binnen het plangebied ligt eveneens de buitenplaats Vechtenstein. Het betreft een openbaar toegankelijk park. Aan de rand van het park ligt kinderboerderij De Vechtse Hoeve.

3.7 Ontwikkelingen
Gedurende het opstellen van onderliggend bestemmingsplan zijn twee initiatieven ingebracht. Het eerste plan betreft de verplaatsing van een woning aan de Nieuweweg 2 in Breukelen. Het tweede plan betreft een recreatieve ontwikkelingen op de locatie Proosdijweg 1 tot Zandpad 2 te Breukelen.

Beide initiatieven zijn ruimtelijk en milieukundig beoordeeld en zijn niet geheel in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De initiatieven zijn in onderliggend bestemmingsplan vertaald. Van beide plannen is als bijlage 1 een ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

4. Relevant ruimtelijk beleid

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het relevante ruimtelijke beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en door vertaald op de verbeelding en in de regels.

4.2 Europees beleid

4.2.1 Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit worden de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid gegeven. De doelstellingen van dit beleid zijn het omschrijven en vastleggen van de luchtkwaliteit om de schade voor mens en milieu te voorkomen, verhinderen of te verminderen, de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen, de bevolking te kunnen informeren over de kwaliteit van de lucht en het in stand houden van of verbeteren van de kwaliteit. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) van 15 november 2007 is de Europese kaderrichtlijn opgenomen in de Nederlandse wetgeving. In hoofdstuk 5.7 worden de gevolgen voor de luchtkwaliteit beschreven als gevolg van het realiseren van het plan.

4.2.2 Kaderrichtlijn Water (KRW)

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om een gecoördineerd beheer in alle Europese stroomgebieden te realiseren, de waterkwaliteit verder te verbeteren en het publiek sterker bij het waterbeheer te betrekken. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren, kustwateren en grondwater.
Voor grotere wateren of watersystemen, de zogenaamde KWR-waterlichamen, zijn bepaalde chemische en ecologische doelen gesteld. Het behalen van die doelstellingen is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden, maar het waterschap is als waterbeheerder aangewezen als trekker van de maatregelen. De maatregelen zijn vastgelegd in de stroomgebiedsplannen. In hoofdstuk 5.8 is dit verder uitgewerkt.

In het waterbeheerplan van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht 2010-2015 (en in de nieuwe versie, die het beleid tussen 2016 en 2021 regelt) staat verwoord welke stappen het waterschap neemt om haar doelen te behalen. Het KRW-deel hiervan vormt een bouwsteen voor de stroomgebiedbeheerplannen. Het Nationaal Waterplan is het rijksplan voor het waterbeleid voor de periode 2009-2015 en wordt gevormd door de stroomgebiedbeheerplannen en de Nota Landelijk Gebied. Het onderhavige bestemmingsplan maakt onderdeel uit van het stroombeheerplangebied Rijndelta.

4.2.3 Natura 2000

Om de natuur in Europa te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie (EU) samen aan Natura 2000: een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in alle lidstaten. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. De Nederlandse bijdrage hieraan bestaat uit 162 gebieden.
Natura 2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992), die zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet. In beide richtlijnen staan ook maatregelen voor soortenbescherming. Deze zijn opgenomen in de Flora- en faunawet.
In en rond Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht. Activiteiten uitvoeren zonder

vergunning is strafbaar. In hoofdstuk 5.9 wordt besproken in hoeverre de bestemmingswijziging de aanwezige natuurwaarden raakt.

4.2.4 Erfgoedwet

Het Europese Verdrag van Malta uit 1992 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd in 1998.

De inhoud van het Verdrag van Malta was tot juli 2016 grotendeels verankerd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz). Deze wet is in juli 2016 vervangen door de Erfgoedwet. Op basis van de Erfgoedwet moet elke gemeente in de bestemmingsplannen rekening houden met bekende en te verwachte archeologische waarden.

In hoofdstuk 5.10 wordt beschreven op welke manier wordt omgegaan met archeologische en cultuurhistorische waarden voor het bestemmingsplangebied.

4.3 Rijksbeleid

4.3.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR geeft de rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Eén van de kernbegrippen in de SVIR is decentralisatie. Het kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichter bij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten meer ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven.
Het motto van deze structuurvisie is 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Dit is vertaald naar drie concrete doelstellingen:

- concurrentiekracht verbeteren;
- bereikbaarheid verbeteren;
- leefbare en veilige leefomgeving met unieke en cultuurhistorische waarden.

De drie doelstellingen die het motto van de SVIR vertegenwoordigen, zijn terug te vinden in dertien nationale (gelijkwaardige) belangen. Voor de realisatie van de nationale belangen zijn vier instrumenten voorhanden:

- kaders (gebiedsgerichte of thematische uitwerkingen van de SVIR, relevante wetgeving);
- bestuurlijke prestatieafspraken (bijvoorbeeld met provincies en gemeenten);
- financieel (bijvoorbeeld infrastructuurfonds);
- kennis (bijvoorbeeld inzetten College van Rijksadviseurs bij ruimtelijke ontwikkelingen).

In de realisatieparagraaf van het SVIR is per nationaal belang aan de hand van de hierboven genoemde instrumenten aangegeven hoe het belang gerealiseerd zal worden. Hierbij geeft het Rijk meer ruimte aan provincies en gemeenten.

4.3.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De basis van juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Barro geeft juridische kaders voor borging van het ruimtelijke rijksbeleid. Het Barro is in werking getreden op 30 december 2011. In het Barro wordt een aantal onderwerpen dat van rijks belang is concreet benoemd: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied.

4.3.3 Monumentenwet en Modernisering Monumentenzorg

Door middel van de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) is een aantal veranderingen doorgevoerd in de monumentenzorg: het stimuleren en ondersteunen van gebiedsgericht werken, het belang van cultuurhistorie laten meewegen in de ruimtelijke ordening, het formuleren van een visie op erfgoed en het verminderen van de administratieve lastendruk.
Bij de uitwerking gaat de MoMo uit van drie pijlers:

- Pijler 1: het meewegen van cultuurhistorische belangen in de ruimtelijke ordening. De nadruk ligt hierbij niet langer op het object-, maar vooral op het gebiedsniveau;
- Pijler 2: het vereenvoudigen en krachtiger maken van regelgeving;
- Pijler 3: zorgen dat herbestemmingen eenvoudiger kunnen plaatsvinden.

Als gevolg van de MoMo zijn het Besluit ruimtelijke ordening en de Monumentenwet op 1 januari 2012 aangepast. Belangrijkste gevolgen zijn de plicht voor gemeenten om bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden (artikel 3.1.6, tweede lid, onder a, Besluit ruimtelijke ordening). Het Rijk wil daarmee een gebiedsgericht erfgoedbeleid voeren. Niet alleen kijken naar een monument zelf, maar ook naar de omgeving.

Daarbij hanteert het Rijk de volgende doelstellingen[3]:

- economische betekenis Werelderfgoed vergroten door toerisme te bevorderen;
- veiligheid en eigenheid zee, kust en rivieren waarborgen;
- herbestemming: historische gebouwen behouden, bijvoorbeeld om krimpgebieden aantrekkelijk te houden;
- levend landschap: de ontwikkeling van cultureel erfgoed verbinden met opgaven als biodiversiteit en energietransitie;
- wederopbouw: de periode 1940-1965 moet herkenbaar aanwezig blijven in Nederland.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed stelt voor elk van de 5 prioriteiten een uitvoeringsprogramma op.

4.3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. Overheden dienen op grond van het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen.

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. In artikel 1.1.1. Bro worden relevante begrippen gedefinieerd. Met de bovengenoemde wijzigingen is voor 'bestaand stedelijk gebied' de volgende definitie opgenomen:

- *stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen;*
- *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.*

In de toelichting op de wijziging van artikel 3.1.6. Bro is de wijziging gemotiveerd: '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. Daarom voegt artikel II van dit besluit een tweetal nieuwe leden toe aan

[3] Bron: http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/erfgoed/modernisering-monumentenzorg

artikel 3.1.6 van het Bro, op grond waarvan overheden - indien zij een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk willen maken - standaard een aantal stappen dienen te zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Deze stappen zijn geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen. Dat zou voorbijgaan aan de specifieke lokale omstandigheden, die van invloed zijn op de inpassing van ruimte vragende functies en het regionale maatwerk dat de overheden moeten kunnen leveren. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt'.

Conclusie
In het bestemmingsplan worden geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals gedefinieerd in artikel 1.1.1 van de Bro, mogelijk gemaakt. Daarom is de ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing op het plangebied. Mochten er in het ontwerpbestemmingsplan plannen worden opgenomen die wel vallen onder de definitie van stedelijke ontwikkeling, dan moeten deze plannen op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing individueel worden getoetst aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3.5 Nationaal Waterplan 2009-2015

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, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening.[4]

4.3.6 Structuurvisie Ondergrond

De ondergrond is van groot belang voor onze energievoorziening en grondwater is de belangrijkste bron voor onze drinkwatervoorziening. De ruimte in de diepe ondergrond lijkt eindeloos en conflicten tussen de verschillende vormen van gebruik doen zich tot op heden nauwelijks voor. Maar als er naar de ambities voor de energievoorziening en drinkwatervoorziening op de langere termijn wordt gekeken, dan is het wenselijk een visie te ontwikkelen op het gebruik van de ondergrond, om 'botsingen' in de toekomst te voorkomen. Deze visie heeft zich vertaald in de Structuurvisie Ondergrond (STRONG).

Gezien het belang van bodem en ondergrond voor het functioneren van onze maatschappij en de wens om een beleidsvisie op te stellen voor het toekomstig gebruik daarvan, stellen de gezamenlijke overheden het volgende doel centraal: 'Duurzaam, veilig en efficiënt gebruik van bodem en ondergrond, waarbij benutten en beschermen met elkaar in balans zijn.' De bodem en de ondergrond kunnen in principe benut worden voor maatschappelijke doeleinden, mits dit veilig en zorgvuldig gebeurt.

In de structuurvisie Ondergrond worden de begrippen bodem en ondergrond naast elkaar gebruikt. Daarbij gaat het bij bodem meestal om de bovenste meters van de aardkorst, waarin zich bodemvormende processen afspelen. Ondergrond heeft betrekking op alles wat zich tot op grotere diepte beneden maaiveld bevindt. Waar nodig wordt onderscheid gemaakt tussen de ondiepe en de diepe ondergrond.

[4] Bron: www.rijksoverheid.nl

Het Rijk werkt samen met provincies, gemeenten en waterschappen aan een concrete uitwerking van deze centrale doelstelling binnen het Programma Bodem en Ondergrond. Daarin worden diverse maatschappelijke vraagstukken en daaruit volgende beleidsopgaven opgepakt.

In de structuurvisie worden de beleidsopgaven uitgewerkt die betrekking hebben op de nationale belangen 'drinkwatervoorziening' en 'mijnbouwactiviteiten', zoals de winning van olie, gas en aardwarmte en opslag van stoffen in de ondergrond. De overige beleidsopgaven – waaronder gebiedsgericht grondwaterbeheer, kabels en leidingen, bodembewust boeren, kennis en informatievoorziening – worden uitgewerkt binnen het Programma Bodem en Ondergrond en geïntegreerd in het uitvoeringsprogramma van het 'Convenant bodem en ondergrond 2016-2020'. Dit convenant stuurt aan op een verbreding van het bodembeleid naar een integrale gebiedsgerichte benadering, gericht op duurzaam gebruik van bodem en ondergrond.
De structuurvisie beoogt ervoor te zorgen dat:

- er in de toekomst voldoende mogelijkheden zijn voor de winning van grondwater voor de drinkwatervoorziening;
- er voldoende ruimte wordt geboden voor toekomstige mijnbouwactiviteiten, mede gericht op de transitie naar een duurzame energievoorziening en het realiseren van de klimaatdoelen;
- de hiervoor noodzakelijke belangenafweging en besluitvorming plaatsvindt in goede samenwerking tussen alle overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties, met oog voor de veiligheid en belangen van de burgers.

De structuurvisie is onder ander van belang voor onderliggend plan gezien de aardkundige waarden binnen het plangebied en de status van een deel van het plangebied als waterwingebied.

4.3.7 Beleidsnota drinkwater

Kader voor de Beleidsnota Drinkwater is de Drinkwaterwet. Volgens deze wet dragen bestuursorganen zorg voor een duurzame veiligstelling van de drinkwatervoorziening. Dit geldt als een 'dwingende reden van groot openbaar belang' bij het uitoefenen van hun bevoegdheden. De Drinkwaterwet vloeit voort uit de Europese Drinkwaterrichtlijn, waarin kwaliteitseisen worden gesteld aan het drinkwater. Bij overschrijding moeten 'passende maatregelen' worden genomen. Tenslotte stelt de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) dat lidstaten waterlichamen moeten aanwijzen waar water wordt onttrokken voor menselijke consumptie. Er moet drinkwater uit deze bronnen geproduceerd kunnen worden dat voldoet aan de kwaliteitseisen van de Europese Drinkwaterrichtlijn. Lidstaten moeten deze waterlichamen bovendien zodanig beschermen dat de kwaliteit niet verslechtert, 'teneinde het niveau van zuivering dat voor de productie van drinkwater is vereist, te verlagen'. Op basis van de Wet milieubeheer tenslotte moeten provincies grondwaterbeschermingsgebieden aanwijzen, waarvoor ze regels ter bescherming van het grondwater dienen vast te stellen met het oog op de drinkwaterwinning, bijvoorbeeld ten aanzien van activiteiten die in het betreffende gebied zijn toegestaan.

Een deel van onderliggend plangebied ligt binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Dat betekent dat aandacht moet zijn voor de kwaliteit van het grondwater. Via het hiervoor beschreven beleid en de regelgeving is dat het geval. Het bestemmingsplan voorziet in de bescherming van het grondwaterbeschermingsgebied.

4.4 Provinciaal beleid

In de vergadering van 4 februari 2013 (herijkt in 2016) hebben Provinciale Staten van de provincie Utrecht de 'Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028' (PRS) en de 'Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013' (PRV) vastgesteld. De PRS is een structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. Daarom gaat de PRS vergezeld met de PRV. De PRV is

bindend voor gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen. De PRV beperkt zich tot onderwerpen die zijn aangemerkt als provinciaal belang.

4.4.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft de provincie Utrecht haar ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. De PRS is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten. De PRS en PRV zijn in december 2016 herijkt en opnieuw vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Utrecht. Daarbij wordt aangegeven welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe de provincie dit beleid gaat uitvoeren. Het beleid zal onder meer via de Provinciale Ruimtelijke Verordening tot uitvoer worden gebracht. In de PRS is de ambitie opgenomen om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie; een provincie met een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. De provincie heeft een goede uitgangspositie voor een aantrekkelijke toekomst. De volgende drie onderdelen zijn vooral bepalend voor het succes van de provincie:

- Utrecht ligt centraal: vanwege de centrale ligging is de provincie een aantrekkelijke vestigingsplaats voor wonen en werken;
- Utrecht heeft aantrekkelijke steden en landschappen: de rijke schakering van woon-werk en natuurgebieden op korte afstand van elkaar zorgt voor een aantrekkelijke schaal van de leefomgeving;
- Utrecht is sterk in kennis en cultuur: inwoners hebben een relatief hoog opleidingsniveau en er zijn kansen voor een bloeiende kenniseconomie.

De provinciale ambitie voor Utrecht is om de provincie aantrekkelijk te houden om te wonen, werken en recreëren. De met vele regiopartijen opgestelde Strategie Utrecht2040 is daarbij de provinciale stip aan de horizon. Het ruimtelijk beleidsvizier is daar op gericht. De doelen uit Strategie Utrecht2040 vragen om een integrale aanpak die voor het ruimtelijk beleid resulteert in vier pijlers:

- duurzame leefomgeving;
- beschermen kwaliteiten;
- vitale dorpen en steden;
- dynamisch landelijk gebied.

De pijlers ‘duurzame leefomgeving’ en ‘beschermen kwaliteiten’ leggen de basis waarbinnen de ontwikkelingen in de ‘vitale dorpen en steden’ en het ‘dynamisch landelijk gebied’ plaats kunnen vinden. Het samenspel tussen deze pijlers leidt tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven; opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats:

- *Accent op de binnenstedelijke opgave*
  De provincie wil ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren. Dit sluit aan bij de vraag naar (woningen in) stedelijke woonmilieus, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en winkelpanden en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.
- *Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied*
  De provincie heeft een aantrekkelijk landelijk gebied. De provincie wil deze kwaliteit behouden en versterken, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramal ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw.

De door de provincie voorgenomen ontwikkeling voor het landelijk gebied is op gebiedsniveau aangeduid via koersen. Deze geven het hoofdaccent aan van de voorgestane ontwikkeling. Ze bepalen geen functies, maar schetsen een ontwikkelingsrichting voor een combinatie van functies. De grenzen van de koersen zijn signaleringsgrenzen waaraan gemeenten indien zij dit willen nader invulling kunnen geven. Het is gewenst dat de grotere ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan de koers. Voor het plangebied is de koers 'Westelijk veengebied en Eemland' van belang.

Het Westelijk veenweidegebied (in het Groene Hart) en Eemland zijn overwegend open agrarische weidegebieden waarin de verschillende fasen van de ontginning helder leesbaar zijn, met patronen en structuren die door de eeuwen heen nagenoeg ongewijzigd zijn gebleven. Grote delen ervan zijn daarom cultuurhistorisch waardevol. Net zoals overal in het landelijk gebied van de provincie wordt ook hier gewoond en gewerkt. Toch stralen deze gebieden rust en ruimte uit. Ze lenen zich daarom vooral voor rustige vormen van recreatie, zoals wandelen, fietsen, kanoën en toervaren. Dankzij de openheid en hoge waterpeilen zijn delen van deze gebieden in trek bij weidevogels. De kracht voor de natuur ligt verder vooral besloten in de rijkdom aan water, moerasgebieden en natte graslanden. In het gebied liggen daarom belangrijke toekomstige natuurgebieden uit het Akkoord van Utrecht. Van oudsher kennen de zones langs de Vecht en de Oude Rijn en, in mindere mate, de Hollandse IJssel een grotere dynamiek dan de aangrenzende veenweidegebieden.
De buitenplaatszones langs de Vecht zijn cultuurhistorisch van bijzondere waarde. Wij bieden ruimte voor ontwikkeling om deze waarde in stand te houden. De rivieren en hun oevers vormen de oudste transport- en vestigingsassen van het Groene Hart. De Vecht en de Oude Rijn worden nu geflankeerd door moderne transportassen: de spoorlijnen, snelwegen en het Amsterdam-Rijnkanaal. De zones langs de rivieren bieden ruimte voor een breed scala van functies. In de kracht van de veenweidegebieden schuilt ook de kwetsbaarheid. Ze zijn dooraderd met een netwerk van smalle wegen, boerderijenlinten, kades en weteringen. Extra zorg is nodig voor het behoud van de landschappelijke karakteristiek en de cultuurhistorische waarden. Dit zijn de gebieden bij uitstek waar we er alert op moeten zijn dat de juiste ontwikkelingen met de juiste maat en schaal op de juiste plek landen.

Beschermde kwaliteiten
Cultuurhistorische structuren en kwaliteiten (waterlinies, buitenplaatszones, verkavelingsstructuren en de Limes), de landschappen (Eemland, Gelderse Vallei, Groene Hart, Rivierengebied en Utrechtse Heuvelrug) en de natuur (Natuur Netwerk Nederland, groene contour en leefgebieden van soorten), kenmerken de provincie Utrecht. Deze kwaliteiten en structuren zijn mede bepalend voor het goede woon- werk- en leefklimaat, het vestigingsklimaat en de toeristische aantrekkelijkheid van de provincie. Deze kwaliteiten komen ook binnen het plangebied voor. Het provinciaal belang is het behouden van de kwaliteit van de cultuurhistorische structuur en streven naar een betere beleefbaarheid ervan.

Voor de historische buitenplaatszones is het provinciale beleid enerzijds veiligstellen en anderzijds ruimte bieden voor ontwikkeling een bijzondere opgave. De historische buitenplaatsen vertegenwoordigen bijzondere cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden in de provincie. De historische buitenplaatszones staan tegelijkertijd onder hoge druk, zowel door ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving, als door ontwikkelingen op de buitenplaatsen zelf. De provincie wil, voor zover dit past binnen het overige ruimtelijk beleid, in de verordening ruimte bieden voor ontwikkeling, gericht op het creëren van economische dragers voor het behoud van de cultuurhistorische waarden van buitenplaatsen. Daarbij is behoud van de specifieke kenmerken van de zone waarin de buitenplaats ligt het uitgangspunt. in onderliggend bestemmingsplan wordt hier invulling aan gegeven.

Recreatiezone
Het zuidelijk deel van het bestemmingsplangebied ligt in de in de PRS opgenomen recreatiezone. Dit betekent dat hier onder voorwaarden ruimte is voor meer recreatief groen en rode ontwikkelingen.

De onderwerpen die in de PRS aan de orde worden gesteld, komen terug in de PRV. Aangezien de PRV de leidraad vormt voor het provinciaal ruimtelijk kader bij het opstellen van bestemmingsplannen, wordt hier verder de aandacht op gericht. Voor zover relevant worden de toelichtende teksten uit de PRV hierin betrokken.

4.4.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013

De PRV is gebaseerd op artikel 4.1 lid 1 Wro. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening kunnen Provinciale Staten regels stellen omtrent de inhoud, toelichting of onderbouwing van ruimtelijke plannen, waaronder de bestemmingsplannen. Doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken op gemeentelijk niveau. De regels van de PRV richten zich primair tot de gemeenteraad, verantwoordelijk voor het vaststellen van een bestemmingsplan. De PRV bevat geen burgerbindende bepalingen. Pas op het moment dat de regels in het bestemmingsplan zijn verdisconteerd hebben zij bindende werking.

Hieronder worden diverse onderwerpen die in de PRV zijn benoemd en relevant zijn voor het onderhavige plangebied benoemd. Het gaat om onderwerpen waarvan de provincie vindt dat zij een provinciaal belang behartigen en aandacht behoeven in het bestemmingsplan. Alleen die onderwerpen worden behandeld die aansluiten bij de uitgangspunten van het onderhavige bestemmingsplan en waar in het bestemmingsplan rekening mee is gehouden.

Cultuurhistorische hoofdstructuur
Het plangebied ligt binnen de Cultuurhistorische hoofdstructuur. Dit artikel richt zich op het behouden en zo mogelijk versterken van de samenhangende cultuurhistorisch waardevolle structuren en elementen van bovenlokaal belang. De Nieuwe Hollandse Waterlinie, de Limes en de Stelling van Amsterdam zijn door het Rijk aangemerkt als erfgoed van uitzonderlijke universele waarde, in medebewind te beschermen door de provincies. Militair erfgoed valt hier ook onder.

Landschap
Als landschappen worden aangewezen: Eemland, Gelderse Vallei, Groene Hart, Rivierengebied en Utrechtse Heuvelrug. Onderliggend plangebied ligt in het Groene Hart.
Een landschap is geen statisch plaatje: landschap is altijd in ontwikkeling en dynamiek hoort daarin. In het werken met landschapskwaliteit wordt uitgegaan van een samenspel tussen beeld (wat zie je), functies (wat gebeurt er) en robuuste structuren (samenhang, relaties).
Voor elke ontwikkeling in het landelijk gebied moet aansluiting gevonden worden bij de kernkwaliteiten. Als er sprake is van een zeer open gebied, bevat een ruimtelijk besluit bepalingen om die openheid te behouden. Hierbij valt te denken aan het tegengaan van (hoge) bebouwing.
Een aantasting van het landschap is onevenredig, indien het belang van de ruimtelijke ontwikkeling die door het ruimtelijk besluit mogelijk wordt gemaakt niet opweegt tegen de aantasting van de kernkwaliteiten die het gevolg is van de ruimtelijke ontwikkeling. Een goede locatiekeuze beperkt de schade voor het landschap. Voorts is een goede landschappelijke inpassing vereist die in de regels van het plan is geborgd.
In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie, landschap en natuur' opgenomen, voorzien van regels.

Overstroombaar gebied
Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'overstroombaar gebied' bevat bestemmingen en regels die rekening houden met overstromingsrisico's. Binnendijks is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijks is dit ook van toepassing op individuele woningen en bedrijven.

Kernrandzone

Het gebied grenzend aan stad of dorp, de zogenaamde kernrandzone, heeft vaak een multifunctioneel karakter. Naast landbouw en verspreid wonen bevinden zich hier stedelijk gelieerde functies (o.a. recreatieve voorzieningen, begraafplaatsen, rioolwaterzuivering, kwekerijen/tuincentra, caravanstalling). Omdat de vorm en kenmerken van de kernrandzone per kern verschilt, zijn in de PRS geen nadere begrenzingen en specificaties opgenomen. Gezien het belang van de kernrandzone als uitloopgebied voor het stedelijk gebied is het echter van groot belang de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen en waar mogelijk te verbeteren.

Bestaande stedelijke functies
Een perceel dat bestemd is voor een specifiek stedelijke functie kan een andere stedelijke bestemming krijgen. Niet alle stedelijke bestemmingen zijn toegestaan: een recreatiewoning mag niet omgezet worden naar permanente bewoning en bestaande stedelijke functies mogen niet omgezet worden naar bestemming kantoor of detailhandel. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet de toename van de invloed op de omgeving breed worden beoordeeld.

Verstedelijkingsverbod landelijk gebied
Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te behouden, moet een ongebreidelde uitwaaiering van stedelijke functies voorkomen worden. Binnen deze context zijn nieuwe vormen van verstedelijking niet toelaatbaar. Op dit verbod zijn in de verordening uitzonderingen mogelijk, indien nieuwe stedelijke functies tot stand komen in samenhang met de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit of waarbij nieuwe stedelijke bebouwing vereist is om te voorzien in de behoefte aan woningen en bedrijven.

Functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar stedelijke functie anders dan wonen
Hierbij gaat het om agrarische bouwpercelen waar het agrarisch gebruik is gestopt, maar agrarische bedrijfsgebouwen nog aanwezig zijn. Omwille van de overzichtelijkheid zijn de verschillende mogelijkheden voor hergebruik geregeld in afzonderlijke artikelen. Doel van deze artikelen is om sloop en zinvol hergebruik te bevorderen van bedrijfsgebouwen die hun agrarische gebruiksfunctie hebben verloren.

Natuurnetwerk Nederland
Binnen het plangebied liggen stukken van het Natuurnetwerk Nederland. De bescherming natuurwaarden is opgenomen in de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie, landschap en natuur'. De wezenlijke kenmerken van het NNN dienen te worden beschermd, in stand te worden gehouden en verder worden ontwikkeld op basis van het 'nee, tenzij'- principe.

Groene Contour
Verspreid in het gebied ligt een aantal gebieden die zijn aangewezen als Groene Contour. De realisatie van de Groene Contour mag niet worden belemmerd. Hier is in het bestemmingsplan rekening mee gehouden.

Agrarische bedrijven
Binnen het plangebied ligt een aantal agrarische bedrijven. Hieronder vallen de grondgebonden landbouw en de niet-grondgebonden landbouw. Onder de grondgebonden landbouw vallen veehouderijen, akkerbouw en tuinbouw. Onder de niet-grondgebonden landbouw vallen intensieve veehouderijen, glastuinbouw en teelt van bijvoorbeeld champignons.
Nieuwe agrarische bouwpercelen zijn niet toegestaan. Verplaatsing is alleen mogelijk indien herhuisvesting op de bestaande kavel niet mogelijk is. Omschakeling van grondgebonden agrarisch bedrijf naar niet- grondgebonden veehouderij is niet toegestaan.

Recreatiezone

Een deel van het plangebied valt onder de recreatiezone. Het betreft een gebied waar recreatieve activiteiten plaatsvinden of waar (onder voorwaarden) nieuwe recreatieve activiteiten plaats kunnen vinden.

Aardkundige waarden
Het zuidelijk deel van het gebied in de PRS in een belangrijke zone met aardkundige waarden, vormgegeven door de oeverwallen en oude rivierbedding van de Vecht. Aardkundige waarden vormen het structurerende reliëf in het Utrechtse landschap. De provincie richt zich ruimtelijk beleid hiervoor dan ook op het behouden en beschermen van aardkundige waarden als drager van de identiteit van het Utrechtse landschap. Aardkundige waarden worden waar mogelijk veiliggesteld. Als voorgestelde ruimtelijke ingrepen botsen met de aardkundige waarden in een gebied is een gedegen afweging tussen de ruimtelijke ingreep en het behoud van de aardkundige waarden nodig.

4.4.3 Provinciale Milieuverordening

De Provinciale milieuverordening 2013 (PMV 2013) is op 4 februari 2013 door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 mei 2013 in werking getreden. De provincie is op grond van artikel 1.2 van de Wet milieubeheer verplicht een verordening ter bescherming van het milieu vast te stellen. Met het vaststellen van deze milieuverordening wordt voldaan aan deze wettelijke eis.
De Provinciale milieuverordening 2013 is geheel herzien en geactualiseerd. Alleen de onderdelen grondwaterbescherming en stiltegebieden komen voor.

Grondwaterbescherming
In de provincie Utrecht wordt op 27 plaatsen grondwater gewonnen voor de openbare drinkwatervoorziening. Voor deze gebieden zijn grondwaterbeschermingszones vastgesteld. De mate van bescherming van het grondwater varieert naar mate de kwetsbaarheid van de zone toeneemt. Er zijn vier soorten beschermingsgebieden, namelijk:

1. Waterwingebied;
2. Grondwaterbeschermingsgebied;
3. Boringsvrije zone;
4. 100-jaar aandachtsgebied.

Alle winningen hebben een waterwingebied. Een waterwingebied is de locatie waar de onttrekkingsputten voor drinkwater zijn gevestigd. De afstand van de grens van het waterwingebied tot de winputten bedraagt in principe minimaal 30 meter. Afhankelijk van de kwetsbaarheid van de winning zijn rond het waterwingebied één of meer van de andere zones ook aanwezig. Grondwaterbeschermingsgebieden en boringsvrije zones liggen als een schil rond de waterwingebieden. Als er tussen het maaiveld en het grondwaterpakket een afschermende kleilaag aanwezig is, spreken we van een boringsvrije zone, anders is er sprake van een grondwaterbeschermingsgebied. In enkele kwetsbare gebieden is ook een 100-jaar aandachtsgebied aangewezen. Dit is een extra schil om het grondwaterbeschermingsgebied heen. Dit is alleen in die situaties wanneer in dit gebied een substantieel groter volume aan grondwater wordt beschermd.

In de Bethunepolder ligt een waterwingebied en dit grenst aan het plangebied. Hierdoor ligt er een deel van het grondwaterbeschermingsgebied en het 100-jaar aandachtsgebied van dit waterwingebied binnen het plangebied. In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met deze gebieden en worden regels opgenomen ter bescherming van deze gebieden.

15. Waterwingebied Bethunepolder

4.4.4 De Utrechtse Buitenplaatsbiotoop, kenmerken en ambities (2014)

De provincie Utrecht zet zich in voor het behoud en de ontwikkeling van haar buitenplaatsen. Er zijn negen buitenplaatszones aangewezen waarin buitenplaatsen een prominente bijdrage leveren aan de ruimtelijke samenhang en kwaliteit. Als één van de instrumenten om deze kwaliteiten te behouden en te versterken zijn voor elke zone de buitenplaatsbiotopen opgenomen, zoals beoogd in de Uitvoeringsagenda Historische Buitenplaatsen 2012-2015.

Het uitgangspunt is de buitenplaatszone als cultuurhistorische entiteit, bestaande uit een concentratie van buitenplaatsen met een overeenkomstige vestigings- en ontwikkelingsgeschiedenis. De buitenplaatszone is het invloedsgebied van de afzonderlijke buitenplaatsen, die ieder ook hun eigen identiteit en kenmerken hebben. De begrenzing van de buitenplaatsbiotoop is bepaald door de reikwijdte van het parkontwerp van de samenstellende buitenplaatsen. Het gaat dus hier niet om de omvang van het eigendom, dat immers sterk kan variëren in de loop der tijd, maar om de omvang van de cultuurhistorische aanleg, die ruimtelijk leesbaar dan wel beleefbaar is. Om dit cultuurgoed te behouden en te versterken zijn niet alleen de aanwezige elementen in de buitenplaatsbiotoop

opgenomen, maar ook de rudimentair aanwezige en deels verdwenen aspecten, die mogelijk in de toekomst kunnen bijdragen aan het versterken van de buitenplaats en de uitstraling en beleving van de zone als geheel.

De buitenplaatszone steekt in op gebiedsniveau met daarin meegenomen de ruimtelijke opbouw van de zone waarin de individuele buitenplaatsen liggen en de structuren en elementen van individuele buitenplaatsen die identiteit geven aan die zone. De focus ligt op duurzame structuren die het karakteristieke aanzien van het buitenplaatsenlandschap de afgelopen eeuwen bepaalden en de komende eeuw zullen bepalen. Deze kennen veelal sterke samenhang met de landschappelijke eigenschappen die een gebied heeft (gekregen), zoals de korrelgrootte van een buitenplaats, de hoogteligging en situering in het terrein en de ritmiek van open weiland en gesloten bos.

Binnen het plangebied ligt de buitenplaatszone 'Vecht'. Het bestemmingsplan vindt aansluiting met deze buitenplaatszone en haar biotopen.

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

4.4.5 Leidraad, Behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen (2014)

De Leidraad 'Behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen' biedt buitenplaats eigenaren en gemeenten houvast bij het opstellen c.q. beoordelen van ontwikkelplannen die een bijdrage moeten leveren aan de duurzame instandhouding van historische buitenplaatsen. Deze leidraad helpt om de mogelijkheden en regels uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening te vertalen naar plannen op het niveau van de buitenplaatsen.

Binnen het bestemmingsplan is hier invulling aan gegeven. Binnen de bestemming van een buitenplaats, kunnen hoofdgebouwen een andere bestemming hebben dan de buitenplaats en kunnen er meerdere bestemmingen binnen één locatie aanwezig zijn: het hoofdgebouw bijvoorbeeld 'Wonen – 3' en de omliggende gronden 'Buitenplaats'. Hiertoe is in de regels opgenomen dat de voor 'Buitenplaats' aangewezen gronden tevens bestemd zijn voor gebruik ten dienste van de bestemming van het hoofdgebouw.

4.4.6 Herinrichting Noorderpark

Het Noorderpark ligt op de overgang van de Utrechtse Heuvelrug en het Gooi naar de rivier de Vecht. Aan de zuidkant ligt de stadsrand van Utrecht en Maarssen en de Maarsseveense Plas, aan de noordrand liggen de Loosdrechtse Plassen. Het plangebied ligt voor een deel in het Noorderpark.

In het Noorderpark wordt het instrument Landinrichting gebruikt om het landelijk gebied beter in te richten voor verschillende functies. Het gebied wordt daardoor mooier en beter bruikbaar.

Voor de Landbouw worden o.a. gronden verkaveld zodat ze dichter bij de boerderij gesitueerd worden, daarvoor wordt een aantal boeren verplaatst, voor de Natuur worden nieuwe natuurgebieden ingericht en voor de Recreatie worden er diverse fiets- en wandelpaden aangelegd en een recreatieterrein gemaakt.

4.5 Regionaal Waterbeleid

4.5.1 Algemeen

In dit bestemmingsplan worden geen (grootschalige) nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Deze waterparagraaf is erop gericht om het actuele waterbeleid in beeld te brengen. De gemeente vindt het van belang om ook de geldende procedures en toetsingsinstrumenten van de waterbeheerder aan de orde te stellen. Naast het aanvragen van een Omgevingsvergunning (op grond van het bestemmingsplan) is een initiatiefnemer wettelijk verplicht om na te gaan of het ook noodzakelijk is om een vergunning aan te vragen op grond van de Keur of de Waterwet bij de waterbeheerder.

De taak van de waterbeheerder is om te zorgen voor een veilig en gezond watersysteem. Volgens de Waterwet gaat het daarbij om drie hoofddoelstellingen (www.agv.nl):

- voorkomen van overstroming, wateroverlast en waterschaarste;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit en de ecologische kwaliteit van watersystemen;
- vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

De waterbeheerders van onderliggend bestemmingsplan zijn Waternet (Waterschap Amstel Gooi en Vecht (AGV) en Rijkswaterstaat.
Op grond van de Waterwet heeft AGV de Keur (2011), het Keurbesluit Vrijstellingen en de Beleidsregels Keurvergunningen vastgesteld. De Keur kent 'verboden' en 'geboden' voor de manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oevers en wateren. In het Keurbesluit Vrijstellingen staat beschreven onder welke voorwaarden bepaalde activiteiten zijn toegestaan zonder dat een keurvergunning nodig is. In de meeste gevallen is dan nog wel een melding vereist. Wanneer een activiteit onder een verbod van de Keur valt en er geen vrijstelling op rust dan moet een vergunning aangevraagd worden. Als de aangevraagde activiteit past binnen de Beleidsregels kan op basis van een ontvankelijke aanvraag vergunning worden verleend.

De legger is een concrete uitwerking van de onderhoudsverplichtingen uit de Keur. De legger voor wateren en daarin aanwezige kunstwerken bestaat uit leggerkaarten waarop staat wat de belangrijkste watergangen zijn en wie deze watergangen moet onderhouden. De nieuwe legger waterkeringen is vastgesteld op 2 juli 2015. Deze legger voor secundaire waterkeringen vervangt de legger voor boezemwaterkeringen binnen en buiten Amsterdam uit 2007.

Rijkswaterstaat is water(kering)beheerder van het Amsterdam-Rijnkanaal en de waterkeringen die langs het Amsterdam-Rijnkanaal zijn gelegen. Voor het Amsterdam-Rijnkanaal, een zone van 30 meter gemeten uit de oever van het kanaal en de gronden die onderdeel uitmaken van de waterkering (inclusief beschermingszones), geldt dat voor eventuele nieuwe ontwikkelingen een vergunning in het kader van de Waterwet verleend moet worden door Rijkswaterstaat.

Doel van deze waterparagraaf is om een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het bestemmingsplan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer.

4.5.2 Beleidskader water

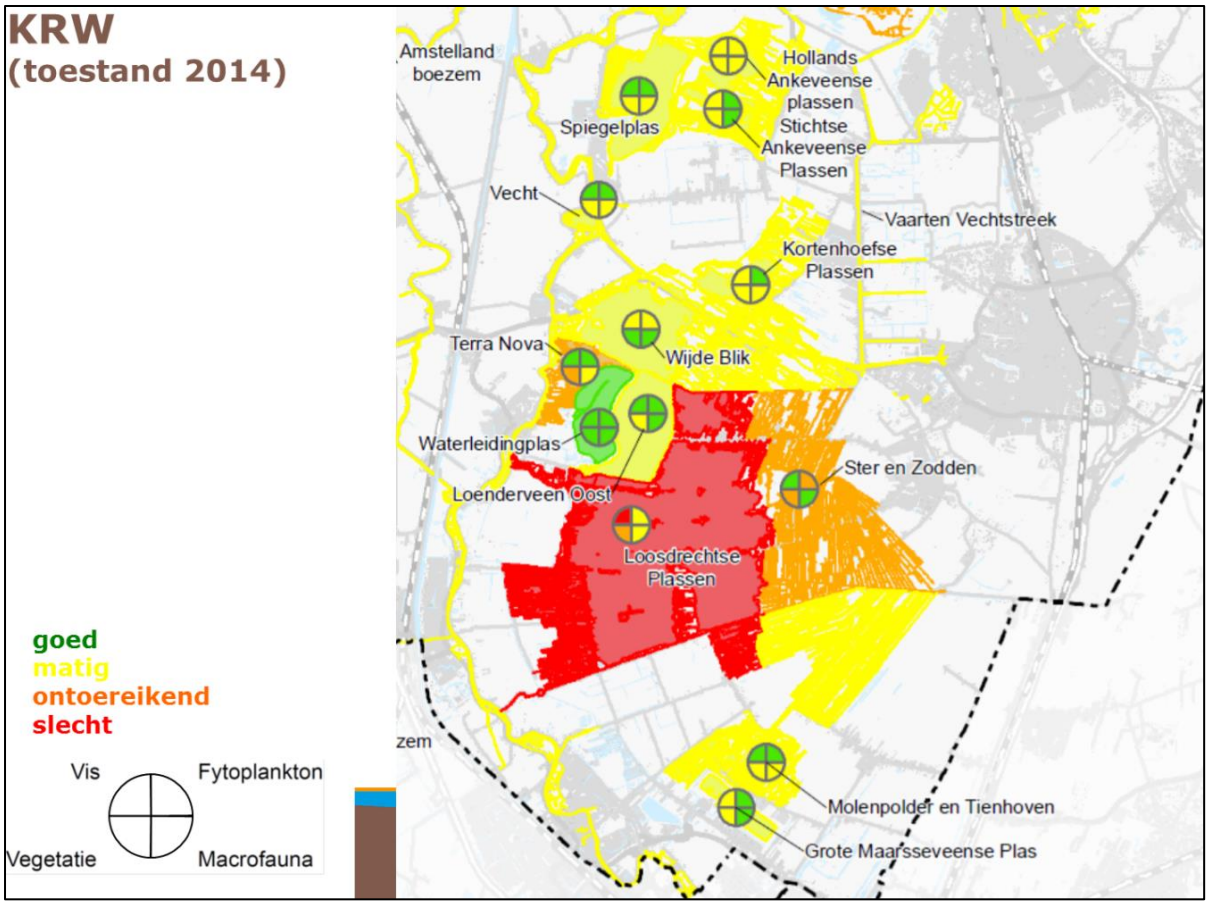
Nader omgaan met Water, Waterbeleid in de 21ste eeuw (2000)

Het kabinet onderschrijft de noodzaak om te anticiperen op de verwachte klimaatsverandering en bodemdaling, in plaats van te reageren op incidenten. De veiligheid moet gewaarborgd blijven, de kans op overstromingen mag niet toenemen. Wateroverlast moet worden teruggedrongen. De kern van het waterbeleid voor de 21ste eeuw is: ruimte maken voor water. Ruimte kan worden gemaakt door ruimtelijke en technische maatregelen.
Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten hebben ieder hun eigen verantwoordelijkheden in het op orde brengen en houden van de regionale watersystemen. Om de regionale watersystemen op orde te krijgen is een watervisie benodigd met een waterkansenkaart die aangeeft waar ruimte voor water nodig is.

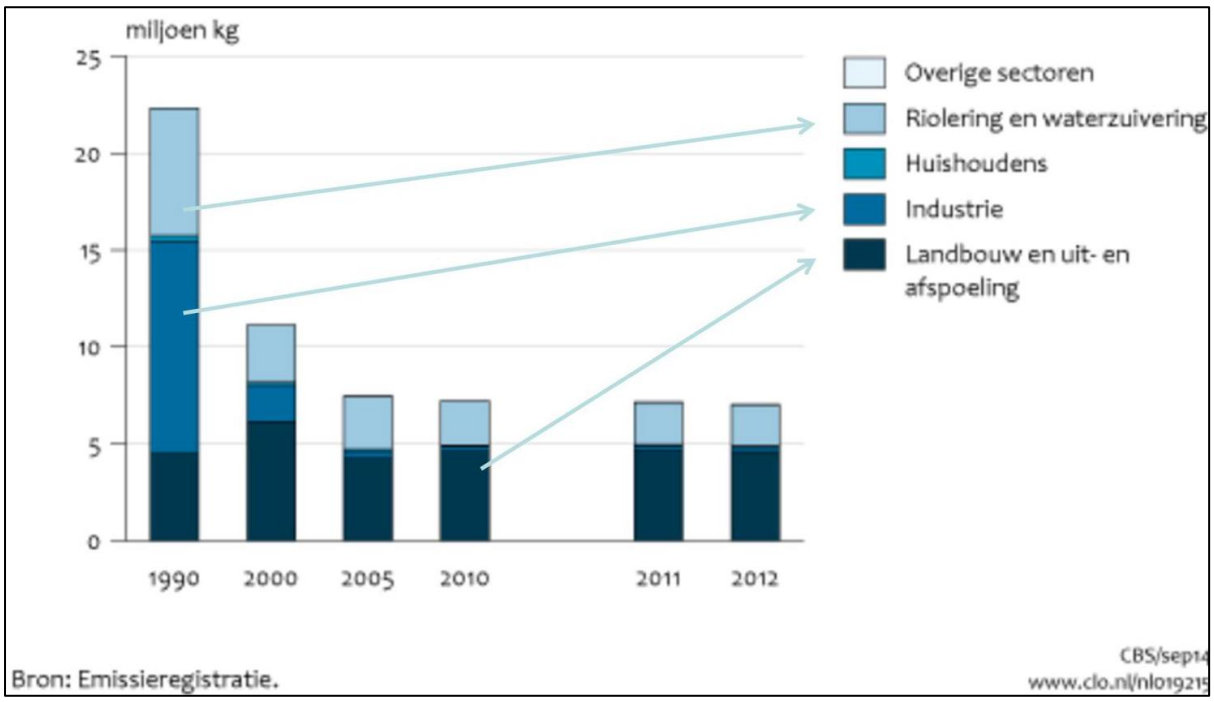
Handreiking Watertoetsproces 3, samenwerken aan water in ruimtelijke plannen
De watertoets is van toepassing bij het voorbereiden van ruimtelijke besluiten, zoals een bestemmingsplan. Bij de toepassing van de watertoets kunnen gevolgen voor veiligheid en wateroverlast in samenhang met gevolgen voor waterkwaliteit en verdroging in beeld gebracht worden. Het is wettelijk verplicht dat waterbeheerders en provincies een watertoets uitvoeren op alle ruimtelijke plannen die effect (kunnen) hebben op het watersysteem. De watertoets is bedoeld om negatieve effecten van ruimtelijke plannen en besluiten op de waterhuishouding zoveel mogelijk te voorkomen. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt. In de waterparagraaf van het bestemmingsplan worden alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging aan de orde gesteld. Ook wordt aandacht besteed aan alle wateren: rijkswateren, regionale wateren, gemeentelijke en particuliere wateren en grondwater.

Kaderrichtlijn Water
In Nederland vertaalt de Rijksoverheid de Kaderrichtlijn Water (KRW) in landelijke beleidsuitgangspunten, kaders en instrumenten. De Minister van Infrastructuur en Milieu is eindverantwoordelijk voor de uitvoering van de KRW. Zij is dit mede namens de andere rijkspartijen en in nauw overleg met provincies, waterschappen en gemeenten. In het Bestuursakkoord Water is de samenwerking in het waterbeheer en -beleid tussen deze partijen vastgelegd.

De Kaderrichtlijn Water (KRW) schrijft voor dat in 2015 de chemische en ecologische doelen in grotere wateren (waterlichamen) gehaald moeten zijn. Met goede motivatie is eventuele uitloop hiervoor mogelijk tot 2021 of 2027. In ieder geval geldt als uitgangspunt “geen achteruitgang”. Achteruitgang van waterkwaliteit is niet toegestaan. Het halen van de KRW-doelen mag niet gefrustreerd worden. Met andere woorden: het bereiken van een goede toestand van het oppervlaktewater respectievelijk een goed ecologisch potentieel en een goede chemische toestand van dat water op het volgens die richtlijn relevante tijdstip mag niet in gevaar worden gebracht. AGV, provincies, gemeenten, Rijkswaterstaat, terreinbeheerders en ook boeren doen al veel aan de verbetering van de ecologische en chemische kwaliteit. Er lopen allerlei initiatieven (maatregelen samen met de landbouwsector). Maar er is nog het nodige te doen de komende jaren. Dit blijkt onder meer uit de resultaten van het meetprogramma dat in 2006 is uitgevoerd; de huidige chemische en ecologische toestand is nog niet in overeenstemming met de doelen. Onderstaande afbeelding en grafiek laten dat zien. In afbeelding 16 is weergegeven dat de toestand voor een substantieel deel van het plangebied ‘slecht’ was. De toestand van de Vecht is matig.



Afbeelding 16. KRW, toestand 2014.



Afbeelding 17. Belasting oppervlaktewater door fosfor.

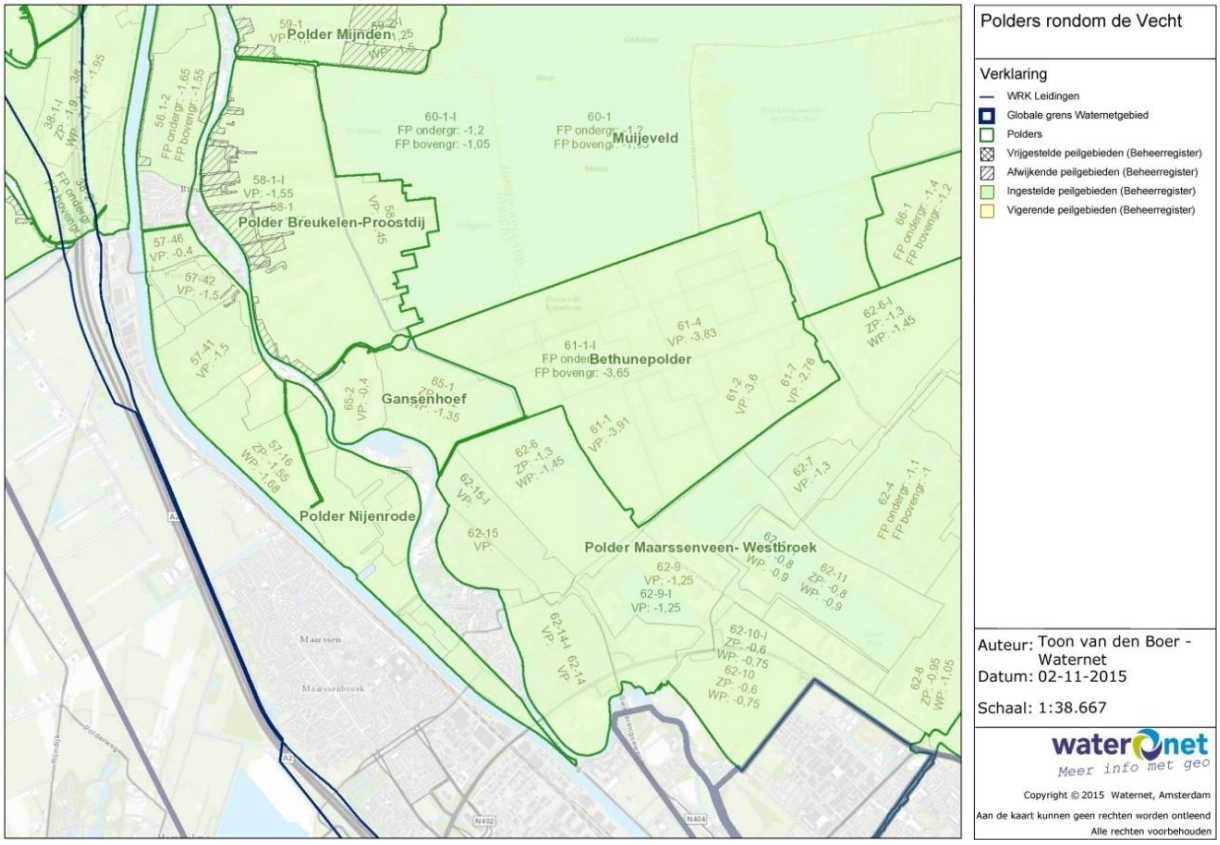
Uit bovenstaande grafiek (afbeelding 17) is af te lezen dat de belasting van het oppervlaktewater sinds 1990 weliswaar gedaald is, maar dat met name de uit- en afspoeling in de landbouw niet afneemt. Dit

is vanuit het KRW wel een doelstelling. Dit bestemmingsplan moet daarom ook bijdragen aan een verdere afname van de belasting van het oppervlaktewater, met name vanuit de landbouwsector.

Stroomgebiedsvisie Amstelland (2002)
De stroomgebiedsvisie is opgesteld in het kader van de beheerstrategie 'omgaan met hoogwater'. Deze nota geeft een lange termijnvisie tot 2050 en bevat maatregelen om de stroomgebieden op orde te brengen, rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelstijging.

Waterbeheerplan AGV 2016-2021, waterbewust en waterrobuust
Waterschap Amstel, Gooi en Vecht heeft, net als de andere Nederlandse waterschappen, drie hoofdtaken: zorg voor veiligheid achter de dijken, zorg voor voldoende water en zorg voor schoon water. Daarnaast voert het waterschap in het beheergebied taken uit op het gebied van vaarweg- en nautisch beheer, recreatief medegebruik van wateren en dijken en op het gebied van cultuurhistorie.
Waterschap Amstel, Gooi en Vecht verricht de taken in de stroomgebieden van de Amstel, de Vecht en in het Gooi. De beleidsvoorbereidende, uitvoerende en administratieve taken heeft het waterschap opgedragen aan de stichting Waternet. Het waterbeheerplan is het uitgangspunt voor watergebiedsplannen, die leiden tot peilbesluiten en waterinrichtingsplannen en voor stedelijke waterplannen die gemeenten in afstemming met het waterschap maken.

Watergebiedsplannen
Een watergebiedsplan beschrijft de 'watersituatie' van een afgebakend gebied waarin water voorkomt. Het gaat alleen over landelijke gebieden, bijvoorbeeld een polder. Onderwerpen die aan de orde komen zijn waterpeil, aan- en afvoer van (grond)water, riolering, waterkwaliteit en planten- en dierenleven in en om het water.



Afbeelding 18. Polders in en rondom het plangebied.

Binnen onderliggend plan liggen de volgende polders: Polder Maarssenveen-Westbroek, Polder Nijenrode, Polder Breukelen-Proosdij en Polder Gansenhoef. Op de kaart zijn deze gebieden weergegeven.
In dit bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de watergebiedsplannen die gelden voor de betreffende polders.

Restauratieplan Vecht 1996-2015 (1996)
Het Restauratieplan Vecht is gericht op verbetering van het ecologisch functioneren en daarmee herstel van de multifunctionaliteit van de Vecht. Met het opnemen van ruimtelijk georiënteerde maatregelen ontwikkelt het RPV zich momenteel verder tot een integraal gebiedsgericht project. In 1996 is gestart met de gefaseerde uitvoering van het RPV die tot 2015 loopt.
In het plan is een streefbeeld opgesteld voor 2015. Aangegeven is de dan wenselijk geachte status van de elementen van het watersysteem (water, waterbodem, oevers en flora en fauna) en van de geldende belangen. Tussen de actuele situatie en het streefbeeld bestaan verschillen. Deze verschillen worden aandachtspunten genoemd. De aandachtspunten zijn binnen de uitvoeringsperiode met gerichte maatregelen op te lossen. Er zijn aandachtspunten op het gebied van waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterbodem, oevers, flora en fauna, belangen en bestuurlijke organisatie.

Gemeentelijk rioleringsplan
Op 25 september 2012 is het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan vastgesteld. Het GRP heeft een geldigheidsduur van 2012 tot 2016.

Doelen in de rioleringszorg
Op basis van de wet gemeentelijke watertaken zijn onderstaande doelen te onderscheiden:
- zorgen voor inzameling en transport van stedelijk afvalwater;
- zorgen voor inzameling en verwerking van hemelwater (voor zover niet door de particulier);
- zorgen dat (voor zover mogelijk) het grondwater de bestemming van een gebied niet structureel belemmert.

In het verbreed GRP staan de hoofdlijnen van de aanpak om de doelen te behalen. Samenwerking met andere betrokken partijen is hierbij van belang. De percelen binnen het onderhavige bestemmingsplan zijn aangesloten op de riolering of voorzien van een Individuele Behandeling van Afvalwater (IBA).

4.5.3 Kenmerken van het watersysteem en gewenste ontwikkelingen
In de Vechtstreek speelt water een belangrijke rol. De Vecht, het Amsterdam-Rijnkanaal en een deel van de Angstel vormen de belangrijkste waterstromen. De dijken langs deze waterstromen hebben een waterkerende functie. De Vecht en het Amsterdam-Rijnkanaal vormen belangrijke vaarwegen.
Binnen het plangebied liggen verschillende polders, die afzonderlijk worden bemalen. Ook wordt het gebied gekenmerkt door diverse kwelgebieden, welke van grote betekenis zijn voor de natuur. De waterkwaliteit en een relatief hoog waterpeil zijn van belang voor de agrarische sector.
Op het gebied van water wordt in dit bestemmingsplan aangesloten op de meest actuele situatie. De belangrijkste waterstromen worden van de bestemming water voorzien en de waterkeringen worden beschermd.

4.5.4 Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen
Het onderhavige bestemmingsplan betreft een overwegend conserverend bestemmingsplan waarin geen grote nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Waar wel ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt wordt het aspect water apart getoetst.

4.5.5 Vertaling naar verbeelding en regels
Niet alle regels van AGV kunnen in het bestemmingsplan worden verwerkt. In beginsel zijn (bouw)werken volgens de Keur van AGV niet toegestaan op of aan waterkeringen Het dempen van

watergangen is eveneens aan regels gebonden en vereist in alle gevallen dat elders in hetzelfde peilgebied vooraf minstens evenveel water wordt gegraven.

Primaire watergangen
Primair water heeft een belangrijke functie in de waterhuishouding en wordt als water bestemd op de verbeelding. Aan weerszijden van de watergangen geldt een beschermingszone van 5 meter. Werkzaamheden in de beschermingszone moeten worden afgestemd met de waterbeheerder. Op de watergangen en beschermingszones is de keur AGV van toepassing. De primaire watergangen zijn in beheer en onderhoud van hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet voert de taken uit van AGV.

Keringen
In het plangebied liggen secundaire keringen. De directe secundaire waterkeringen vervullen een belangrijke functie in de bescherming van het land tegen overstroming. De indirecte keringen dienen doorgaans als polderscheiding of compartimentering zodat bij een eventuele overstroming de schade beperkt blijft tot één polder of een beperkt gebied.
Aan weerszijden van de keringen liggen beschermingszones waarbinnen de Keur AGV van toepassing is. De beschermingszones voor de secundaire keringen zijn vastgelegd in de Legger Keringen en te vinden op de site van AGV en in de leggerboeken Keringen.

Nautie, landelijke regelgeving
In Nederland geldt de Scheepvaartverkeerswet met daaronder het Binnenvaartpolitiereglement (Bpr) (www.wetten.nl) en de regels van de Richtlijnen Vaarwegen 2011 van Rijkswaterstaat.

Nautie, lokale regelgeving
In het plangebied gelden naast de landelijke regelgeving de Verkeersbesluiten van hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) en de regels uit de Keur AGV. Het afmeren van schepen op Vecht is slechts op enkele locaties toegestaan. Dit volgt uit de verkeersbesluit 1 van AGV. Aanvullend volgt uit de regels van de Keur AGV dat er, op de plaatsen waar afmeren is toegestaan maximaal 1 schip per bebouwd oeverperceel mag worden afgemeerd.
Uit het Verkeersbesluit vaarwegen AGV 1 volgt verder onder meer dat op de Vecht tussen de Mijndense sluis te Loenen aan de Vecht tot en met de Weerdsluis in het centrum van Utrecht minimaal een vaarstrook van 17 meter moet worden vrijgehouden. Ook zijn in de verkeersbesluiten de maximale vaarsnelheden vastgelegd. Volgens het Verkeersbesluit 2 geldt ter plaatse van het plangebied op de Vecht een maximale vaarsnelheid van 6 kilometer/uur.

Woonboten
Woonboten moeten beschikken over een legale ligplaats (huurcontract van AGV) en een aansluiting op de vuilwaterriolering.

4.6 Gemeentelijk beleid

4.6.1 Focus op morgen, Toekomstvisie Stichtse Vecht 2013-2040
Op 29 januari 2013 heeft de raad van de gemeente Stichtse Vecht de toekomstvisie 'Focus op morgen' vastgesteld. De toekomstvisie bevat vier hoofddelen:
- een beschrijving van de kernkwaliteiten van Stichtse Vecht;
- inzicht in de trends en ontwikkelingen waarvoor de gemeente zich gesteld ziet;
- de opgaven en kansen voor de toekomst;
- het gevolg geven aan de visie en het verder ontwikkelen van deelvisies op Stichtse Vecht.

Behoud van het landschap met haar eeuwenoude buitenplaatsen en ontginningenstelsel vormt een belangrijke pijler. Het landschap geeft Stichtse Vecht identiteit en toekomstwaarde. Binnen de gemeente zijn meer dan 100 agrariërs, welke optreden als beheerder en drager van het landschap. Door ruimte te bieden aan verbreding van functies kunnen meer agrarische bedrijven blijven voortbestaan. Hierdoor kan het landschap zijn cultuurhistorische en landschappelijke waarden behouden en versterken. Bij verbreding wordt gedacht aan activiteiten op kleinschalig niveau, zoals Bed and Breakfast, agritoerisme, kamperen bij de boer, educatieve activiteiten en verkoop van agrarische producten.

4.6.2 Afwegingskader

Voor bouwplannen en gebruiksvormen die in strijd zijn met het bestemmingsplan heeft de gemeente een toetsingskader op grond waarvan de gemeente in overweging neemt om toch medewerking te verlenen aan de betreffende aanvraag. Het afwijkingenbeleid wordt periodiek geëvalueerd en heeft een dynamische status.
Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn diverse plannen ingediend en getoetst aan het afwegingskader. Waar wenselijk zijn de initiatieven in het bestemmingsplan opgenomen.

4.6.3 Woonvisie 2016

De gemeente Stichtse Vecht heeft haar beleid voor duurzaam bouwen verwoord in de Woonvisie 2017-2022 (vastgesteld op 1 juni 2016).

De ambitie is om bij nieuwbouw nul-op-de-meter (NOM) woningen te realiseren. Dit houdt in dat over het hele jaar de energieopwekking gelijk is aan het totale energieverbruik van een woning. Dit is alleen mogelijk bij een EPC kleiner dan nul. Bij een woning met EPC gelijk aan nul wordt alleen het gebouw gebonden energieverbruik duurzaam opgewekt. Bij een NOM-woning moet ook het gebruikersdeel van het energieverbruik duurzaam worden opgewekt, waardoor een negatieve EPC-score noodzakelijk is.

De gemeente wil graag dat duurzaam wordt gebouwd en verbouwd. Om dit te stimuleren stelt de gemeente een licentie voor GPR Gebouw gratis beschikbaar. Met GPR Gebouw kunnen initiatiefnemers inzichtelijk maken, waarmee de duurzaamheid van een bouwplan kan worden verbeterd.

Sinds 2017 gelden de volgende ambities voor de GPR Gebouw score:
- Thema energie (gemeente heeft geen grondeigendom): 10
- Thema energie (gemeente heeft wel grondeigendom): 10+
- Thema toekomstwaarde: 8
- Overige thema's (Milieu, Gezondheid en Gebruikskwaliteit): gemiddeld 8

4.6.4 Landschapsontwikkelingsplan Breukelen-Loenen (2008)

Het Landschapsontwikkelingsplan Breukelen-Loenen (LOP) heeft een stimulerend en adviserend karakter in bestaande situaties. Zij stelt alleen randvoorwaarden bij nieuwe situaties. Het LOP is een toetsingskader bij ontwikkelingen in het buitengebied en is vastgesteld door de Raad.

In het (LOP) worden vier landschapstypen onderscheiden. Het weidelandschap oost, het stroomruggenlandschap van de Aa, Angstel en Slootdijk, het stroomruggenlandschap Vecht Noord en het stroomruggenlandschap van de Vecht Zuid.

Voor onderliggend bestemmingsplan is met name het stroomruggenlandschap Vecht-Zuid van toepassing. Een heel klein deel van het plangebied valt binnen het weidelandschap Oost. Hiervoor gelden de volgende opgaven en doelstellingen:
- Behouden van de open agrarische weidegebieden, als contrast met de verdichte stroomruggen
- Streven naar versterking van de landschappelijke aantrekkelijkheid door de aanleg van enkele kleine landschapselementen of oeverbeplantingen, versterken erfbeplantingen en het versterken van cultuurhistorische lijnen in het landschap

- Ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor agrarische bedrijven, binnen landschappelijke kaders met behoud van landschapskwaliteiten
- Ontwikkelen natuur gerelateerd aan sloten en boezemlanden, verbinden van natuurgebieden en uitbreiden natuurwaarden via ecologische verbindingszones ten noorden van Breukelen en ten zuiden van Nijenrode, aansluitend wil Rijkswaterstaat natuurvriendelijke oevers realiseren in het Amsterdam-Rijnkanaal
- Versterken recreatieve paden, aansluitend op de kernen en cultuurhistorische lijnen in het landschap. Afstemmen van recreatieve routes op de rust in weidevogelgebieden

Langs de zuidelijke Vechtzone gelden de volgende opgaven en doelstellingen:
- Behouden en versterken van de ruimtelijke samenhang en de grote historische waarden van de Vechtzone
- Geleiden bebouwing en de fraaie beeldkwaliteit door goed RO-beleid en handhaving
- Versterken van de natuurwaarden horend bij de Vecht en de stroomruggronden
- Droge ecologische verbindingen tussen landgoedbossen (aan de achterzijde)
- Extensivering agrarisch gebruik graslanden op landgoederen en buitenplaatsen
- Behoud agrarisch landschap ter plekke van doorzichten
- Geleiden recreatief gebruik en verbeteren recreatieve toegankelijkheid
- Natte ecologische verbinding over de Vecht

4.6.5 Landschapsontwikkelingsplan Maarssen

In 2010 is voor Maarssen een Landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. Het LOP heeft tot doelstellingen het benoemen, behouden, versterken en ontwikkelen van de landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied van Maarssen, het opstellen van een aansprekende visie voor de komende 10-15 jaar, die als inspirerend streefbeeld en als toetsingskader dient voor nieuwe ontwikkelingen en het stimuleren van initiatieven voor landschaps- en natuurontwikkeling in het buitengebied door particulieren, instanties en de gemeente zelf. Ook is er een uitvoeringsprogramma opgenomen waarin uitvoeringsprojecten zijn benoemd gericht op bijvoorbeeld het stimuleren van een streekeigen inrichting van erven, de beeldkwaliteit van bebouwingslinten en het verbeteren van de toegankelijkheid en informatievoorziening over en in het gebied.

Voor de Vechtzone is in het landschapsontwikkelingsplan het volgende opgenomen:

Voor de stroomruggen en oeverwallen van de Vecht is beplanting kenmerkend welke bestaat uit boomgaarden, vochtige loofbosjes, parkbossen, geriefhoutbosjes, kavelgrensbeplantingen, houtsingels, solitaire bomen, knotbomen, lanen, hagen, wegbeplantingen en oeverbeplanting. In het algemeen is hier in beperkte mate uitbreiding en herstel van de vroeger veelvuldig voorkomende landschapselementen gewenst. Belangrijk is het behoud en herstel van de doorzichten vanaf de Vecht naar het achterland en de beleving van de beplanting van de erven bij boerderijen en buitenplaatsen. Ook behoud van de grotere open gebieden, dient als randvoorwaarde voor de ontwikkeling van beplanting.

Verder is in het landschapsontwikkelingsplan is opgenomen dat de beeldkwaliteit van de Vechtoevers verbeterd dient te worden door beheer van oeverbeplanting. Specifiek wordt aandacht geschonken aan het behoud en de verbetering van de dakpanbeschoeiing in de oevers van de Vecht.
Daarnaast wordt voor het buitengebied aangegeven dat kleine landschapselementen worden bevorderd, bebouwing landschappelijk ingepast moet worden en dat er een verbreding plaats kan vinden van passende vervolgfuncties op de agrarische bedrijfsvoering.
Ook is aangegeven dat landschapsaspecten bewaakt dienen te worden bij gebiedsprocessen en projecten. Op basis van onderliggend bestemmingsplan en bijbehorende regels wordt hier invulling aan gegeven door natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten te bewaken.

4.6.6 Beeldkwaliteitplan Breukelen en Loenen (2008)

Als vervolg op het LOP is voor hetzelfde gebied een beeldkwaliteitplan opgesteld. Doel van het beeldkwaliteitplan is om de bestaande kwaliteit van het landelijk gebied te behouden en waar mogelijk te versterken. Hierbij wordt aandacht gegeven aan de beeldkwaliteit per gebied, karakteristieke panden, landschapselementen en inrichting van erven.

4.6.7 Welstandsbeleid

Op 18 december 2012 is de welstandsnota vastgesteld. In deze nota is het beoordelingskader opgenomen voor gebieden en objecten, die hun grondslag vinden in de samenhang van het bebouwingsbeeld en de historisch gegroeide structuren. Het welstandsbeleid regelt de verschijningsvorm van bouwwerken. In de welstandsnota staan de criteria waaraan bouwplannen worden getoetst. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. De nota onderscheidt welstandscriteria voor gebieden, objecten, kleine plannen en erfgoed.
Welstand heeft hiermee een ander regime dan het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan worden wettelijke, juridisch bindende kaders bepaald, in de welstandsnota niet.

4.6.8 Gemeentelijke Verkeer- en Vervoerplan Stichtse Vecht 2013

Het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) Stichtse Vecht heeft ten doel een zichtbaar en samenhangend verkeer- en vervoerbeleid te kunnen voeren, dat richting geeft aan de door het gemeentebestuur te nemen beslissingen op het gebied van verkeer en vervoer.
Binnen de visie zijn de volgende kernpunten van belang:

- Bereikbaarheid verbeteren, waarbij aandacht voor de gehele keten (voetganger, fiets, auto, openbaar vervoer);
- Bij het aanpakken van knelpunten t.a.v. de bereikbaarheid richten op het behalen van het grootste rendement;
- Wegen inrichten volgens beginsel Duurzaam Veilig;
- Specifieke aandacht voor kwetsbare verkeersdeelnemers;
- Inzetten op mobiliteits- en verkeersmanagement;
- Benutten thema ‘slimmer reizen’;
- Fiets concurrerender maken ten opzichte van auto;
- Afstemming wegcategorisering buurgemeenten;
- Extra aandacht voor de elektrische fiets/scooter.

Het GVVP is uitgewerkt in verschillende beleidsnota’s. Met name Deel A (algemene nota) en Deel D auto-, vracht- en landbouwverkeer zijn voor onderliggend plan van toepassing. Hierin zijn de beleidsuitgangspunten voor vrachtverkeer, (recreatief) autoverkeer en landbouwverkeer opgenomen. Ook de verkeersveiligheid is in het GVVP een belangrijk item. Daarom is in het GVVP een uitvoeringsprogramma opgenomen om knelpunten tegen te gaan.

Veel bewoners van met name de Vechtwegen klagen over de overlast, veroorzaakt door vaak grote groepen motorrijders die in de zomermaanden over deze wegen toeren. Ook ondervindt men soms hinder van georganiseerde toertochten. In toenemende mate vormt groepsvervoer per touringcar op de smalle Vechtwegen een probleem. Bij de motorrijders gaat het vooral om de geluidsoverlast. Voor onderliggend plangebied geldt met name dat overlast wordt ervaren op het Zandpad.
Het probleem doet zich niet alleen in Stichtse Vecht voor, maar eigenlijk in alle gemeenten met voor motoren aantrekkelijke routes. Bekend zijn hierbij de routes langs Lek en Linge. Met succes hebben een aantal Gelderse gemeenten, in samenspraak met de Koninklijke Nederlandse Motorrijders Vereniging (KNMV), een gedragscode afgesproken met de onder meer de motorrijders.
De gemeenten vragen alle weggebruikers – en dus ook de motorrijders – het volgende:

- Zo min mogelijk in grote groepen rijden;

- Snelheid aanpassen aan het geldende maximum en andere weggebruikers en rekening houden met aanwonenden;
- Rustig rijden in kleine dorpjes met smalle straatjes;
- Met motor, auto of brommer zo weinig mogelijk toeren maken (gebruik hoge versnelling);
- Niet rijden met illegale uitlaten.

Ten aanzien van verkeer is het plan dynamisch: als het beleid verandert, dan is nieuw beleid leidend.

4.6.9 Economische toekomstvisie Stichtse Vecht 2025 (2014)

Stichtse Vecht heeft een unieke ligging binnen de Randstad tussen Amsterdam, Schiphol en Utrecht. Het kent stedelijke concentraties die verbonden zijn door centrale verkeersaders van nationaal belang zoals de A2, het spoor en het Amsterdam-Rijnkanaal. Daarnaast biedt het al vele honderden jaren een hoge kwaliteit aan buitengebied voor de grote steden, wat zichtbaar is in de grote hoeveelheid 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 de regio. Op deze wijze kan economische ontwikkeling een bijdrage leveren aan het toekomstbeeld uit de langetermijnvisie Focus op Morgen. De Economische Visie vormt het concrete resultaat van de in Focus op Morgen gevraagde uitwerking op economisch vlak.

4.6.10 Retailvisie Stichtse Vecht (2016)

De retailvisie legt de richtlijnen voor nabije toekomst vast. Hiermee worden de retailvoorzieningen in de dorpscentra zoveel mogelijk gefaciliteerd ten behoeve van de werkgelegenheid en de leefbaarheid van de kernen. Het gekozen beleid op basis van recente onderzoeksrapporten is gebaseerd op concentreren, versterken en vernieuwen. Dit betekent:

Concentratie

- Concentratie van winkelvoorzieningen in de centrumgebieden van de 4 grootste kernen: Maarssenbroek, Maarssen-dorp, Breukelen en Loenen aan de Vecht.
- Het ontstaan van nieuwe winkelcentra voorkomen en het stimuleren van verspreid liggende winkels om te verhuizen naar deze centrumgebieden.
- Faciliteren van aanwezige retail in kleinere dorpskernen, maar geen actief beleid ter versterking daarvan.
- In de periferie op bedrijventerreinen slechts volumineuze detailhandel toestaan.

Versterken

- Zorgen voor een goede bereikbaarheid en voldoende gratis parkeervoorzieningen.
- Een ruime winkeltijdenverordening en een aantrekkelijk marktbeleid.
- Een standplaatsenbeleid dat aanvullend is op de reguliere detailhandel, d.w.z. differentieert per woonkern.

Vernieuwen

- Het stimuleren van nieuwe winkelconcepten als (instore) pick-up points en blurring in de centrumgebieden.
- Het faciliteren van distributiepunten voor e-commerce op bedrijventerreinen.
- Het creëren van een communicatieplatform voor stakeholders op gebied van kennisdeling en informatie-uitwisseling.

Per kern

Maarssen-Dorp

Het centrum van Maarssen-Dorp ligt tussen het Harmonieplein en het Pieter de Hoogplein. Het kenmerkt zich als een gevarieerd gebied met winkeltjes, horeca, kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Door het stimuleren van nieuwe ontwikkelingen en blurring wordt de concentratie van retail in het centrum geconcentreerd. In het bestemmingsplan wordt hiervoor een centrumbestemming opgenomen. Daarnaast is er een buurtwinkelcentrum aan de Plesmanlaan, en enkele verspreid liggende winkels op diverse plekken. Voor het winkelcentrum aan de Plesmanlaan geldt dat dit ongewijzigd blijft. Voor de solitaire winkels buiten het centrum zal waar mogelijk de retailfunctie vervangen worden door een woonfunctie.

Breukelen

Het centrum van Breukelen bevindt zich aan de westoever van de Vecht en ligt tussen de Hazenslinger, de Markt, de Straatweg en de Vecht met centraal de Kerkbrink met veel horeca. Het is een gevarieerd gebied met retail, horeca en maatschappelijke voorzieningen.
De gemeente wil de supermarkten en pick-up points concentreren in het dorpscentrum.
Daarnaast is er een wijkwinkelcentrum in Noord. Voor dit winkelcentrum geldt dat een omzetting van lege panden naar woningen wenselijk is.

Loenen aan de Vecht

Het centrum van Loenen van de Vecht is geconcentreerd rond de Rijksstraatweg tussen de Bredestraat en de Keizer Ottolaan. De voorzieningen bestaan hier voornamelijk uit winkels, daghoreca, kantoorruimte en maatschappelijke en culturele voorzieningen. Voor de panden binnen het centrumgebied wordt een centrumbestemming opgenomen om concentratie en menging mogelijk te maken. Voor de verspreid liggen de winkels buiten het centrumgebied is in het bestemmingsplan geregeld dat zij naast de detailhandelsbestemming ook een woonbestemming hebben.

Overige kernen

De winkeliers vervullen in de dorpskernen een belangrijke sociale en maatschappelijke rol. Dit betekent dat bestaande en eventuele nieuwe initiatieven voor detailhandel in de centra van kleinere dorpen waar mogelijk zullen worden gefaciliteerd. Er wordt geen actief stimuleringsbeleid ingezet.

4.6.11 Beleidsnota Recreatie en Toerisme, Gemeente Stichtse Vecht 2015

De Vecht vormt het 'unique selling point' van Stichtse Vecht en is daarom zeer belangrijk in de toeristische productontwikkeling van de gemeente Stichtse Vecht. In het Vechtgebied wil de gemeente zich richten op wandelen en fietsen, maar vooral op het stimuleren van het watertoerisme en uitbreiding van (zakelijk) verblijfstoerisme in bestaande bebouwing.
Rondom de Vechtdorpen wil de gemeente, mede door gebruik te maken van de planologische ruimte die wordt geboden door de provincie, onderzoeken of door uitbreiding van recreatieve functies in de kernrandzones de leefbaarheid in de kernen vergroot kan worden.
De smalle wegen die langs de Vecht en door de Vechtdorpen heen lopen zijn niet geschikt voor het aantrekken van meer gemotoriseerd toeristisch wegverkeer. De ontwikkeling van Toeristische Overstappunten (TOP's) is daarom erg belangrijk om bezoekers op een slimme manier het gebied in te loodsen, wandelend, per boot, of op de fiets. De gemeente wil het bijzondere Vechtplassenlandschap behouden en acht het gebied daarom niet geschikt voor grootschalige nieuwe ontwikkelingen.

4.7 Conclusie relevant ruimtelijk beleid

Binnen het gemeentelijk beleid vormen het behoud en de ontwikkeling van de bestaande (landschappelijke en cultuurhistorische) kwaliteiten de rode draad. Het beleid voorziet op verschillende onderwerpen op een behoudende insteek, passend bij het conserverende karakter van het bestemmingsplan. Dat betekent niet dat er helemaal niets kan. Waar mogelijk zijn ontwikkelingen mogelijk die bijdragen aan het versterken van het huidige karakter van het plangebied.

5. Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven. Verschillende aspecten zijn afzonderlijk onderzocht. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in dit hoofdstuk. De rapportages zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

5.2 Bodem

Hoofdlijnen bodembeleid

De bestaande bodemkwaliteit mag niet verslechteren door activiteiten op of in de bodem (stand still-beginsel). Indien er toch bodemverontreiniging ontstaat, dient deze direct te worden opgeruimd. Bij bestaande mobiele verontreinigingen die voor 1987 ontstaan zijn (zogenaamde erfenisgevallen), zal bij de sanering ook naar de kosteneffectiviteit worden gekeken. Uitgangspunt voor verontreinigingen die zich in het grondwater manifesteren is dat deze beheersbaar zijn en blijven. Eventueel aanwezige bodemverontreiniging mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de functies die de bodem heeft en voor gebruikers van de bodem.

Bodemonderzoek bij bestemmingsplannen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem. Als er sprake is van ontwikkelingen (bouwen, functiewijzigingen, ontgravingen/ophogingen) dient de bodemkwaliteit te worden vastgesteld door het uitvoeren van een bodemonderzoek. Als sprake is van toepassing van grond dient de toe te passen grond middels een partijkeuring te zijn vastgesteld dan wel conform de overige kwaliteitsbewijzen uit het Besluit bodemkwaliteit. Bij het vaststellen van een conserverend bestemmingsplan wordt een onderzoek naar de huidige bodemkwaliteit niet noodzakelijk geacht en kan volstaan worden met een algemene beschrijving.

Bodemkwaliteitskaart

Voor de gemeente Stichtse Vecht geldt de Regionale bodemkwaliteitskaart en bijbehorende Nota bodembeheer, die op 23 juli 2015 zijn vastgesteld voor deze gemeente. De bovengrond (tot 0,5 meter diepte) in het gehele plangebied valt volgens de bodemkwaliteitskaart onder de klasse landbouw/natuur en wonen. Algemeen geldt dat voor het toepassen van grond binnen het plangebied de aan te brengen grond minimaal moet voldoen aan de vastgestelde bodemkwaliteitsklassen van de ontvangende grond.

(Bodem)onderzoek bij bouwen/functiewijziging

Bij het bouwen van een bouwwerk dat primair bestemd is voor het verblijf van mensen is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 verplicht. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de resultaten uit een vooronderzoek. De belangrijkste informatiebronnen die bij het vooronderzoek geraadpleegd moeten worden zijn:

- Landelijk Bodemloket;
- Bodemloket Omgevingsdienst regio Utrecht[5].

Wanneer sprake is van sloop en het te slopen bouwwerk is voor 1 januari 1994 gebouwd, is het nodig dat een asbestinventarisatie wordt uitgevoerd. Bij een bodemonderzoek wordt tegenwoordig altijd visueel aandacht besteed aan de aanwezigheid van asbest in de bodem, vooral als er ook sprake is van veel puin in de grond. Pas als de bodem op basis van een bodemonderzoek geschikt is bevonden, en het terrein ook verder vrij is van afval en andere ongewenste materialen, kan met de daadwerkelijke bouw worden begonnen. In het plangebied komen op agrarische bouwpercelen veelvuldig opstallen

[5] Indien er informatie aanwezig blijkt te zijn, dient het archief geraadpleegd te worden.

(stallen, loodsen) voor met asbesthoudende materialen (meestal dakbedekking). Dit is dan ook een aandachtspunt bij het uitvoeren van het vooronderzoek.

Bij een functiewijziging, waar geen sprake is van bouwen, wordt een bodemonderzoek alleen noodzakelijk geacht wanneer deze wijziging tevens een bodemgevoeliger gebruik tot gevolg heeft, bijvoorbeeld van bedrijvigheid naar wonen.

Situatie plangebied
In het gehele bestemmingsplangebied kunnen lichte tot matige verontreinigingen met lood en PAK worden aangetroffen in de toplaag van de bodem. Deze 'diffuse' verontreiniging komt door o.a. het neerslaan van uitlaatgassen van verkeer en industrie en doordat vroeger asladen van kolenkachels veelal in tuinen werden geleegd. Daarnaast is de bodem op, onder en rondom (voormalige) bedrijfslocaties in veel gevallen verontreinigd geraakt door opslag, overslag, morsen, calamiteiten, maar ook door doelbewuste lozingen in het verleden.

Ter plaatse van (de uitbreiding van) het plangebied zijn diverse bodemonderzoeken, Wbb-locaties, Hbb-punten en gedempte sloten bekend. Een Wbb-locatie is een locatie waar (vermoedelijk) sprake is, of was, van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De provincie Utrecht is in dergelijke gevallen bevoegd gezag.
De provincie Utrecht heeft in 2004 door ReGister historisch onderzoek uit laten voeren naar verdachte activiteiten zoals (voormalige) bedrijfsactiviteiten en ondergrondse brandstoftanks (Hbb-punten). Het onderzoek is op 14 april 2004 afgerond en heeft een digitaal bestand opgeleverd. Aan elke locatie met één of meerdere verdachte activiteiten is een dominante NSX-score gekoppeld.

1. NSX < 100

Betreft veelal kleinschalige activiteiten die niet hebben kunnen leiden tot een ernstige bodemverontreiniging.

2. NSX > 100

Activiteiten die op basis van de omvang van de bron een mogelijk ernstige bodemverontreiniging hebben veroorzaakt.

3. NSX > 300

Potentieel ernstige bodemverontreiniging, waarbij vanwege de bron spoedeisendheid is te verwachten.

Binnen het plangebied zijn in het verleden veel sloten gedempt. Omdat de herkomst en samenstelling van het slootdempingsmateriaal niet bekend is, worden de tracés van de gedempte sloten als bodemverdacht aangemerkt.

Conclusie
Omdat het hier gaat om een conserverend bestemmingsplan en hierin geen ontwikkelingen zijn meegenomen, kan geconcludeerd worden dat het aspect bodem de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

5.3 Parkeren

De gemeente Stichtse Vecht hanteert een parkeernormenbeleid, opgenomen in de Beleidsnota parkeren (2015) en de Nota Parkeernormen (2015). Het gebruik van op de gemeente afgestemde parkeernormen draagt bij aan een gunstig leef- en woonklimaat. Met voldoende parkeerplaatsen wordt parkeeroverlast voorkomen. Aan de andere kant kan met een lager aanbod van plaatsen voor bepaalde functies mensen gestimuleerd worden tot een bewuster mobiliteitsgedrag en een andere vervoerwijze. Sturing in het aanbod van parkeerplaatsen via parkeernormen kan daarbij een middel zijn.

De parkeernormen zijn in belangrijke mate afhankelijk van de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad waarbinnen een functie is gelegen. Voor niet-stedelijke functies, waar dit bestemmingsplan grotendeels onder valt, zijn afwijkende parkeernormen opgenomen. Deze normen zijn weergegeven in de parkeernormennota (Parkeernormen overige functies).

5.4 Geluid

Tussen de Wet ruimtelijke ordening en de Wet geluidhinder (Wgh) is een koppeling gelegd. Op grond van artikel 76, lid 1 van de Wgh dienen bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan grenswaarden in acht te worden genomen. De Wgh stelt dus voorwaarden aan nieuwe ontwikkelingen. De gemeente heeft als nadere invulling van deze voorwaarden in 2012 de Beleidsregel hogere waarden wet geluidhinder vastgesteld.

Volgens artikel 76, lid 3 geldt deze verplichting niet voor bestaande situaties: situaties waarin op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan, de wegen en geluidsgevoelige objecten (gebouwen en terreinen) aanwezig zijn.

Omdat het voorliggende bestemmingsplan geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen toelaat geldt dus dat er geen toetsing aan de grenswaarden uit de Wgh hoeft plaats te vinden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt in deze paragraaf wel het wettelijk kader voor nieuwe ontwikkelingen behandeld. Daarnaast is de bestaande situatie voor het aspect geluid in beeld gebracht.

Wettelijk kader voor nieuwe ontwikkelingen

Aandachtsgebieden (geluidszones)

In het kader van de Wet geluidhinder liggen er zones rond wegen, spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen. Binnen een zone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, onderzoek worden gedaan naar de geluidbelasting. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone. Voor het plangebied zijn de aspecten weg- en railverkeer relevant.

Wegverkeer

Een weg binnen de bebouwde kom heeft een zonebreedte van 200 meter indien de weg 1 of 2 rijbanen bevat en een zonebreedte van 350 meter bij 3 rijbanen of meer. Een weg buiten de bebouwde kom heeft een zonebreedte van 250 meter indien de weg 1 of 2 rijbanen bevat, een zonebreedte van 400 meter indien de weg 3 of 4 rijbanen bevat en een zonebreedte van 600 meter bij 5 rijbanen of meer.

Binnen de geluidszone geldt een voorkeurswaarde van 48 dB Lden voor de geluidsbelasting bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Hierbij geldt een toetsing per afzonderlijke weg. Bij overschrijding van de voorkeurswaarde moet worden onderzocht of geluid reducerende maatregelen getroffen kunnen worden, waarbij de volgorde bron- overdracht- en ontvangermaatregelen de voorkeur geniet.

Als daarna blijkt dat niet aan de voorkeurswaarde kan worden voldaan kan het college van Burgemeester en Wethouders een hogere waarde verlenen (ontheffing van de voorkeurswaarde). De gemeente stelt hierbij de voorwaarden, zoals de aanwezigheid van geluidsluwe gevels, conform de beleidsregel hogere waarden. Wettelijk geldt een maximale ontheffingswaarde welke voor wegverkeer afhankelijk is van de situatie. Als een geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd buiten de bebouwde kom of in de zone van een auto(snel)weg, geldt een lagere maximale ontheffingswaarde. Ook kunnen voor de verschillende geluidsgevoelige bestemmingen verschillende maximale ontheffingswaarden gelden.

Goede ruimtelijke ordening

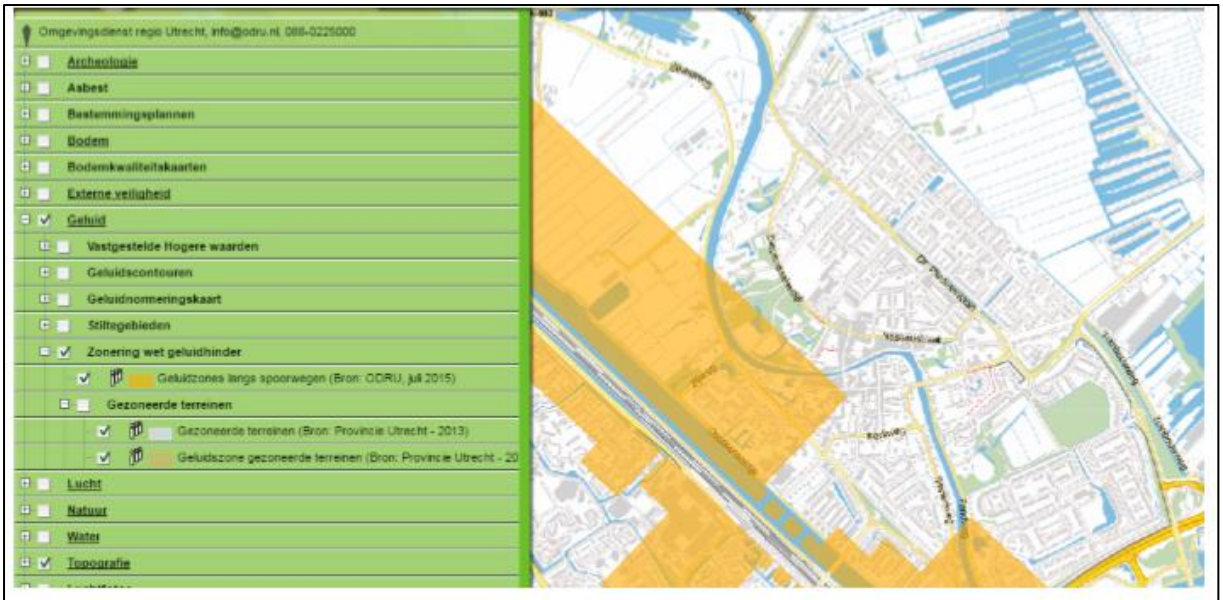
Volgens de Wgh hebben wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur geen geluidszone en hoeven daardoor niet te worden getoetst. Toch kan de geluidsbelasting vanwege dergelijke wegen hoger zijn

dan de voorkeurswaarde. Vanaf een intensiteit van 1.500 motorvoertuigen per etmaal bij asfaltverharding of 600 motorvoertuigen per etmaal bij klinkerbestrating kan de voorkeurswaarde al worden overschreden. Daarom moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening de bijdrage van deze wegen worden onderzocht.

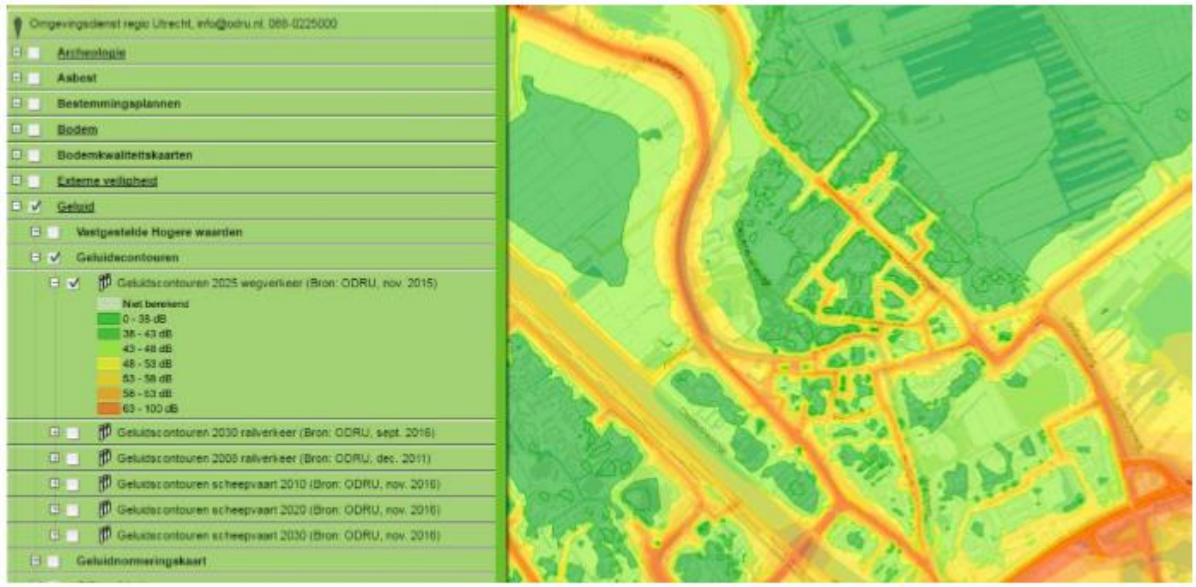
Railverkeer
Spoorwegen hebben ook een zone. De zonebreedte wordt bepaald door de waarden van geluidproductieplafonds (gpp's) die in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer zijn vastgesteld. De geluidproductieplafonds zijn te vinden in het landelijke geluidregister voor spoorwegen. Het spoor met traject Amsterdam – Utrecht heeft op basis van de gpp's een geluidszone tot 900 meter. Het plan ligt gedeeltelijk binnen deze zone. Zie daarvoor figuur 1.

Binnen de geluidszone geldt een voorkeurswaarde in Lden van 55 dB en voor andere geluidsgevoelige gebouwen 53 dB. Bij overschrijding van de voorkeurswaarde moet net als bij wegverkeer worden onderzocht of geluid reducerende maatregelen getroffen kunnen worden, waarbij de volgorde bron- overdracht- en ontvangermaatregelen de voorkeur geniet. Als daarna blijkt dat niet aan de voorkeurswaarde kan worden voldaan kan het college van Burgemeester en Wethouders een hogere waarde verlenen (ontheffing van de voorkeurswaarde). De gemeente stelt hierbij de voorwaarden, zoals de aanwezigheid van geluidsluwe gevels, conform de beleidsregel hogere waarden. De maximale ontheffingswaarde op de gevels van gebouwen bedraagt 68 dB en 63 dB op de grens van geluidsgevoelige terreinen.

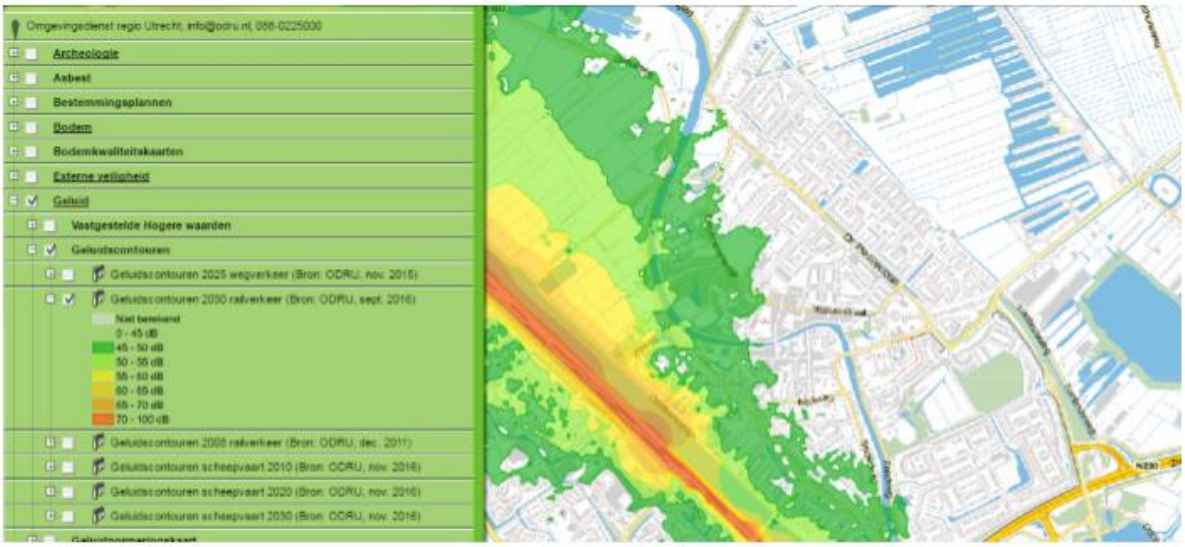
Situatie plangebied
De geluidbelasting voor het jaar 2025 is berekenend met het rekenmodel GeoMilieu 2, versie 3.11. De hieruit voortgekomen geluidbelastingen voor weg -en railverkeer zijn weergegeven in de figuren 1, 2 en 3.



Figuur 1: Geluidzones spoorweglawaai



Figuur 2: Geluidbelasting wegverkeer (inclusief aftrek artikel 110g Wgh) voor peiljaar 2025



Figuur 3: geluidbelasting railverkeer voor peiljaar 2025

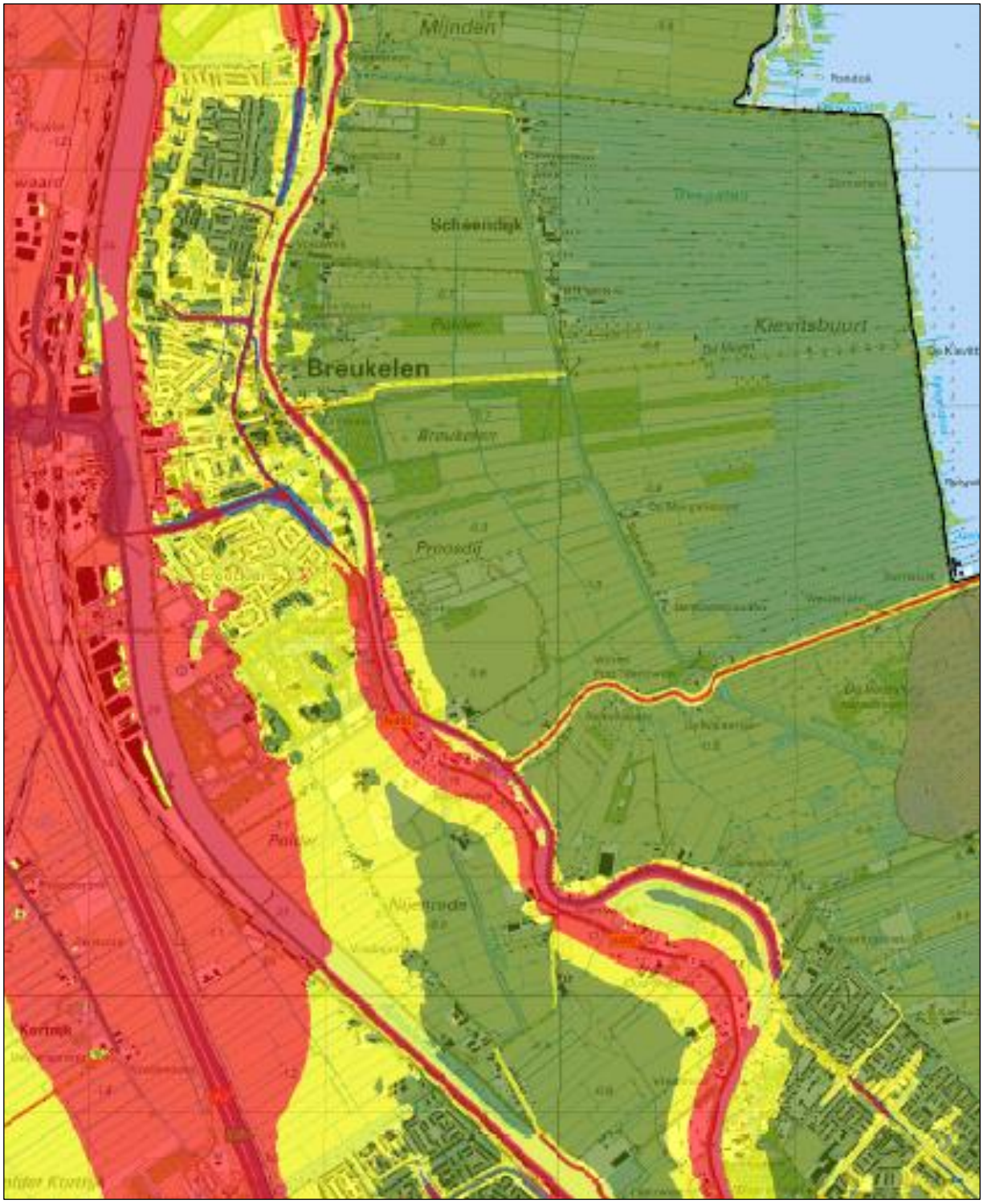
Aandachtsgebiedenkaarten

De gemeente heeft een aandachtsgebiedenkaarten opgesteld die inzicht geven in hoeverre het aspect geluid vanwege weg- en railverkeer beperkingen oplevert voor ruimtelijke planontwikkelingen met nieuwe geluidsgevoelige objecten. Zie figuur 4 en figuur 5.

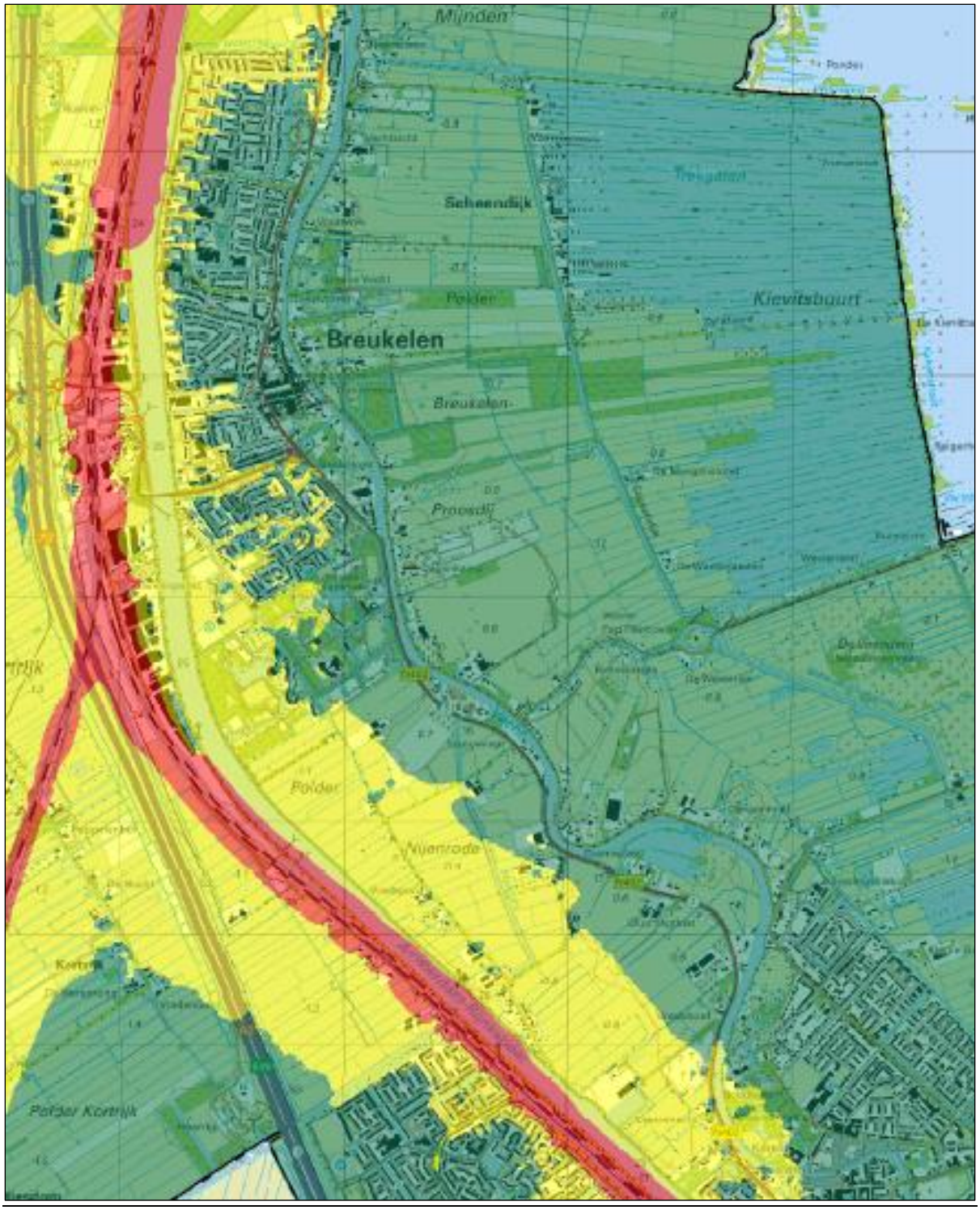
De kaart voor wegverkeer werkt met vier kleuren, railverkeer met drie:

- Rood: de geluidssituatie is dermate knellend dat de gemeente een initiatiefnemer adviseert om direct bij de start van planontwikkeling een geluidsdeskundige te betrekken. Omdat de situatie directe gevolgen heeft voor de planopzet en de haalbaarheid van het plan;
- Blauw (alleen voor wegverkeer): in dit gebied kunnen niet zondermeer nieuwe geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd. Het college zal een overschrijding van de plandrempel expliciet moeten toestaan. De gemeente adviseert de initiatiefnemer om zo snel mogelijk een geluidsdeskundige te betrekken;

- Geel: de geluidssituatie is zodanig dat de Wet geluidhinder en het gemeentelijk beleid voorwaarden stellen die van invloed zijn op de planopzet. Ook hier is een rol voor een geluidsdeskundige weggelegd om het plan te begeleiden;
- Groen: de rol van een geluidsdeskundige zal naar verwachting beperkt zijn. Overigens geldt ook hier dat de Wgh en het gemeentelijk beleid van kracht zijn en vaak zal (beperkt) akoestisch onderzoek noodzakelijk zijn.



Figuur 4. Aandachtsgebiedenkaart voor wegverkeer.



Figuur 5. Aandachtsgebiedenkaart voor wegverkeer.

5.7 Luchtkwaliteit

Tussen de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

Wetgevend kader Voor luchtkwaliteit zijn de luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5.2) van de Wet milieubeheer van kracht. Hierin is vastgelegd dat onder meer ruimtelijke ontwikkelingen dienen te

worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden en richtwaarden. Deze Wet is nader uitgewerkt in Besluiten en Regelingen, waarvan het Besluit en de Regeling niet in betekenende mate (nibm), het Besluit gevoelige bestemmingen en de Regeling beoordeling de belangrijkste zijn. Daarnaast is ook het beginsel van een goede en duurzame ruimtelijke ordening van belang.

Grenswaarden In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de richtwaarden en de grenswaarden opgenomen voor een aantal luchtvervuilende stoffen. De belangrijkste zijn de grenswaarden voor stikstofdioxide en (ultra) fijnstof. Deze zijn weergegeven in tabel 1.

Tabel 1: Grenswaarden stikstofdioxide en fijnstof van bijlage 2 Wet milieubeheer

	Grenswaarden			
Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Concentratie ($\mu g/m^3$)	Max. overschrijdingen per jaar
Stikstofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijnstof (PM_{10})	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uursgemiddelde	2011	50	35
Zeer fijnstof ($PM_{2,5}$)	Jaargemiddelde	2015	25	
	Jaargemiddelde	2020	20	

Tabel 1: Grenswaarden stikstofdioxide, fijnstof en zeer fijnstof van bijlage 2 Wet milieubeheer

De concentraties van de overige stoffen benaderen de grenswaarden en richtwaarden in Nederland niet. Er hoeft daarom niet te worden getoetst aan deze richtwaarden en grenswaarden, ze zijn dus niet opgenomen in de bovenstaande tabel.

Niet in betekenende mate (nibm)
Alleen projecten die 'in betekenende mate' bijdragen aan de concentraties luchtvervuiling worden getoetst aan de grenswaarden. Er dient te worden onderzocht of een project 'in betekenende' mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Het Besluit nibm bepaalt dat een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie luchtvervuiling als deze minder dan 3% van de grenswaarde, ofwel 1,2 microgram per m3. De Regeling nibm is hier een nadere uitwerking van. Hierin is bepaald dat woningbouwprojecten tot 1.500 woningen en kantoren tot 100.000 m2 zijn vrijgesteld van toetsing aan de wettelijke grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof.

Besluit gevoelige bestemmingen
Kinderen, ouderen en zieken zijn gevoeliger voor luchtvervuiling en worden daarom extra beschermd. Op basis van het Besluit gevoelige bestemmingen gelden voor gevoelige bestemmingen nabij wegen zwaardere beperkingen. Zo mogen binnen 300 meter van rijkswegen en 50 meter vanaf provinciale wegen geen bestemmingen voor langdurig verblijf als kinderdagverblijven, scholen of verzorgingstehuizen worden gebouwd, als de wettelijke grenswaarden worden overschreden. Het Besluit verplicht overheden om onderzoek uit te voeren naar de concentraties stikstofdioxide en fijnstof. Voor gemeentelijke wegen geldt een zwaardere motiveringsplicht.

Goede ruimtelijke ordening
Plannen dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigd dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is inzicht in de luchtkwaliteit situatie van belang.

Situatie plangebied

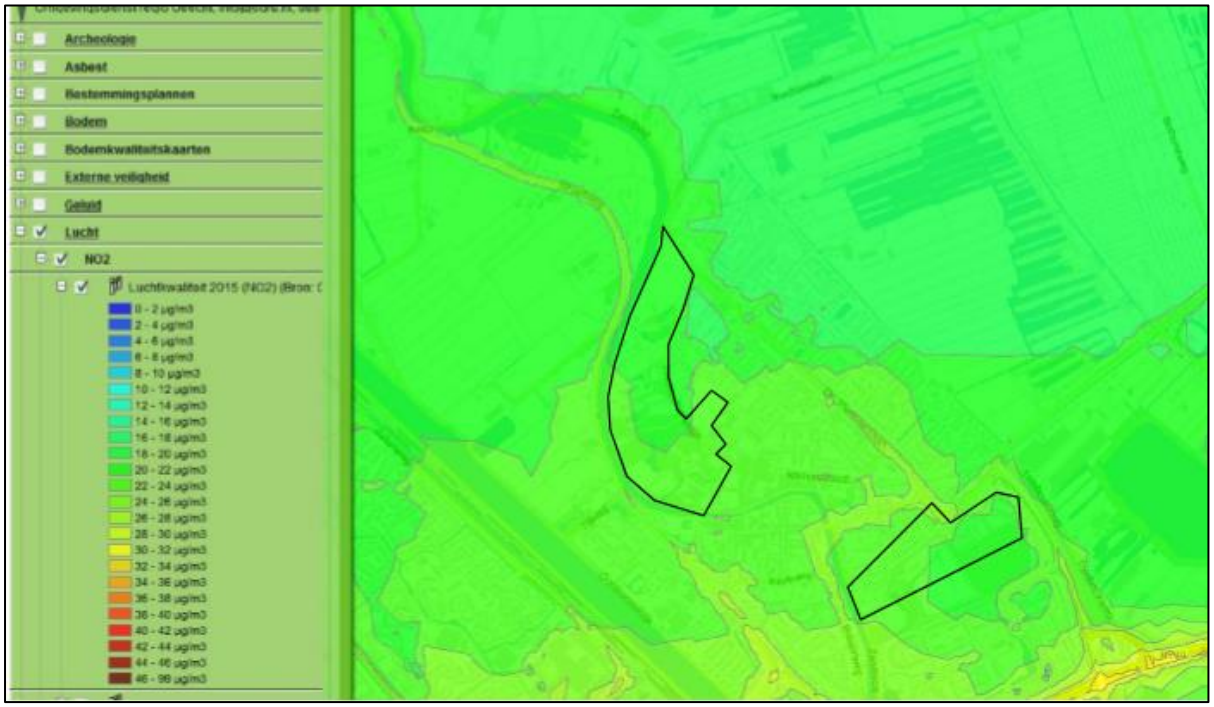
De Omgevingsdienst heeft de concentraties stikstofdioxide en (ultra) fijnstof voor het jaar 2015 berekenend met het rekenmodel GeoMilieu, versie 3.11. In dit rekenmodel is het rekenhart STACKS geïntegreerd, welke voldoet aan de Regeling beoordeling. Hierin worden ook de emissies van de scheepvaart op het Amsterdam-Rijnkanaal opgenomen. De hieruit voortgekomen concentraties zijn weergegeven in figuren 1 t/m 3. De concentraties voor stikstofdioxide en (ultra) fijnstof voor het jaar 2025 zijn weergegeven in figuren 4 t/m 6.

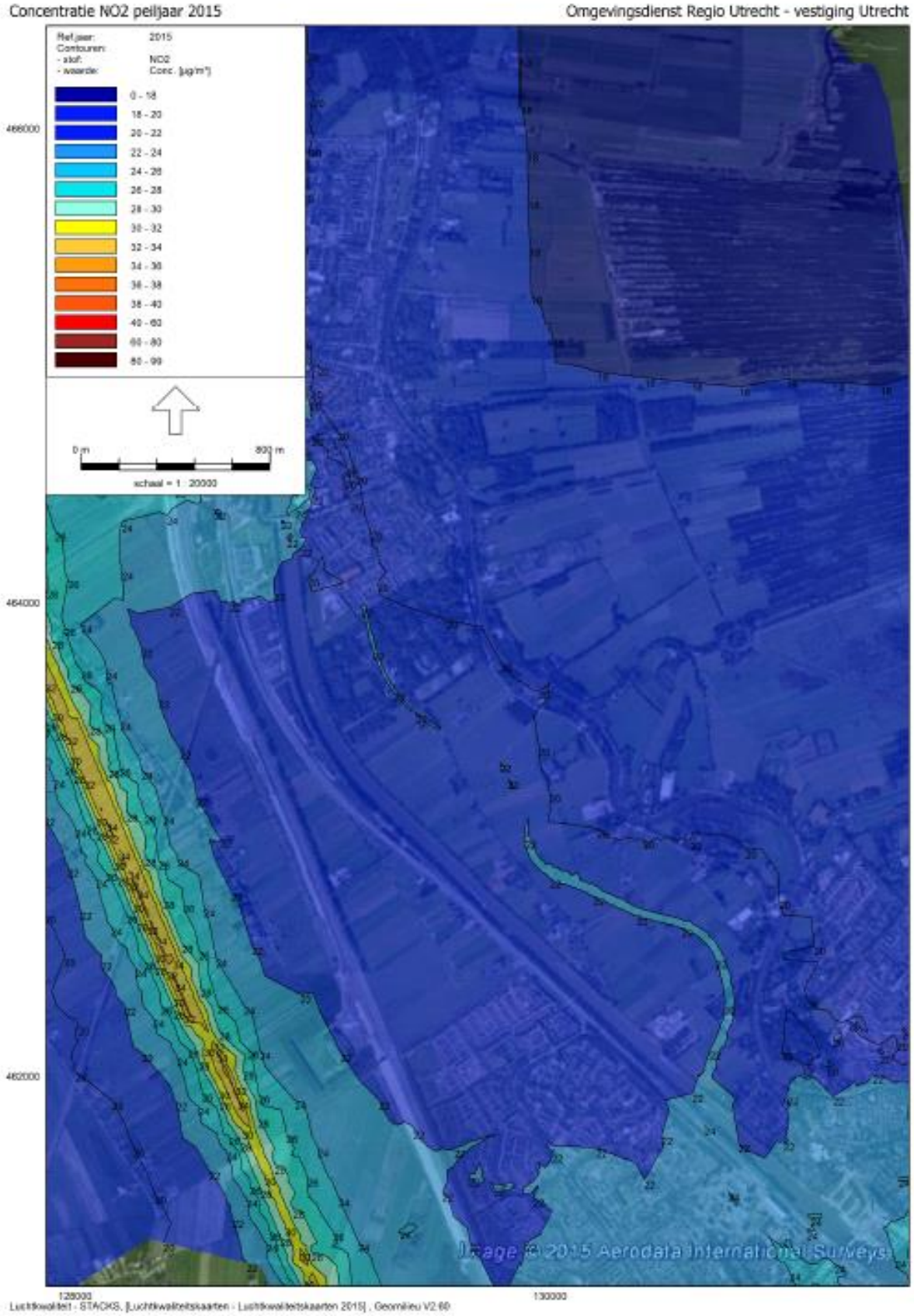
Uit onderstaande figuren is af te leiden dat de concentraties stikstofdioxide voor 2015 uitkomt op maximaal 20-26 µg/m3 en voor 2025 14-18 18 µg/m3. Voor 2015 bedraagt de concentratie voor fijnstof 22-24 µg/m3 en voor 2025 20-22 µg/m3. De wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m3 wordt daarmee niet overschreden voor zowel het jaar 2015 als 2025.

De uurgemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide van 200 microgram per m3 wordt overschreden wanneer de concentraties gemiddeld op jaarbasis boven de 60 microgram per m3 uitkomen. De concentraties in het plangebied overschrijden nergens de grens van 60 microgram per m3, wat betekent dat voor het plangebied aan de uurgemiddelde grenswaarde wordt voldaan voor de jaren 2015 en 2025.

Naast een jaargemiddelde grenswaarde voor fijnstof is er ook een daggemiddelde grenswaarde van 50 microgram per m3 van kracht, die per jaar 35 keer mag worden overschreden. Uit statistische vergelijkingen van TNO en het RIVM blijkt dat deze grenswaarde bij een concentratie van 31,7 microgram per m3 vaker dan 35 keer wordt overschreden. Aangezien de concentratie fijnstof in het plangebied niet boven de 31,7 microgram per m3 uitkomt in de jaren 2015 en 2025, wordt aan deze daggemiddelde grenswaarde voldaan.

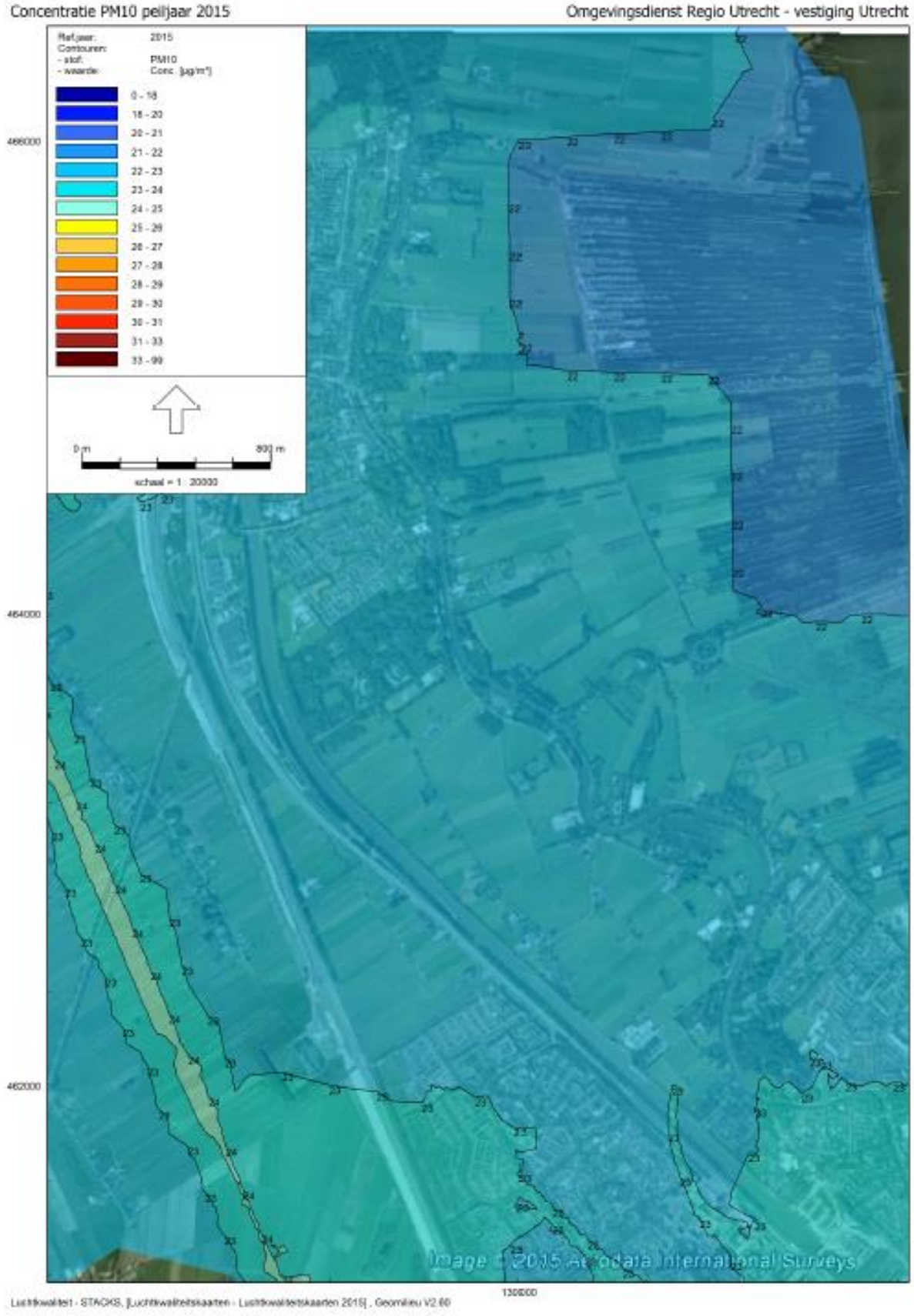
Uit figuur 3 blijkt dat de concentraties voor zeer fijnstof in 2015 uitkomt op 14-15 µg/m3. Hiermee wordt voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarde van 25 microgram per m3 voor zeer fijnstof in 2015. Voor 2025 bedraagt de concentratie 12-14 µg/m3. Hiermee wordt voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m3 voor zeer fijnstof in 2025.



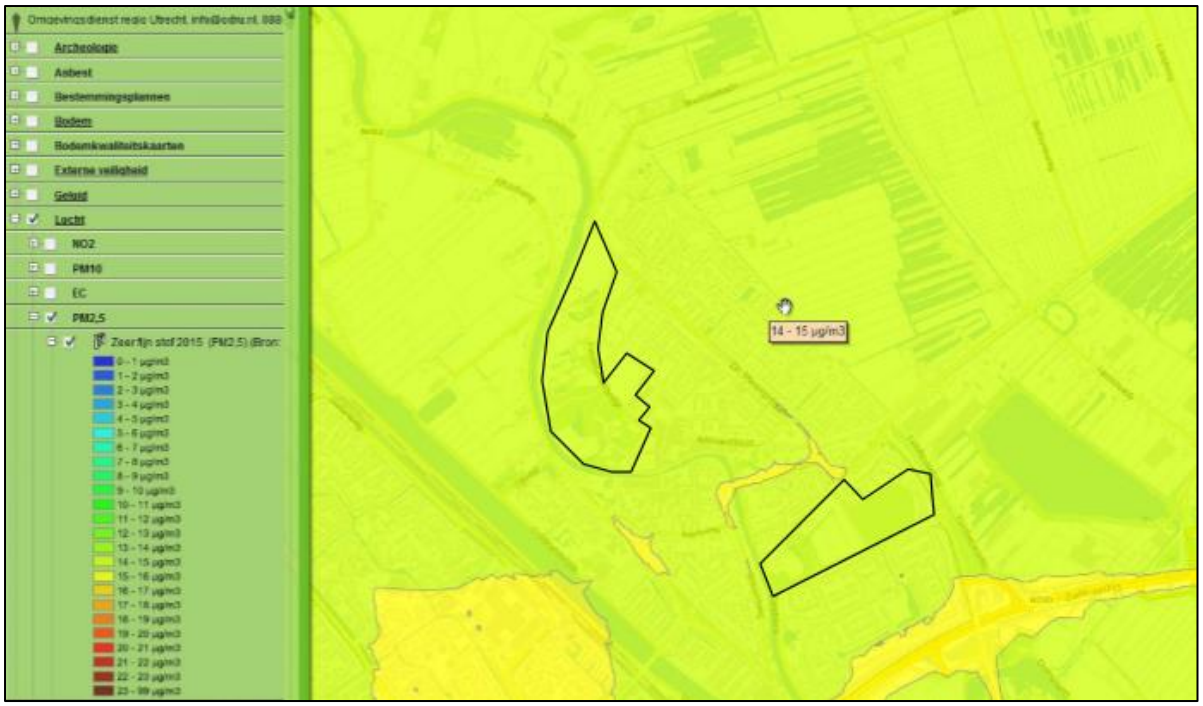


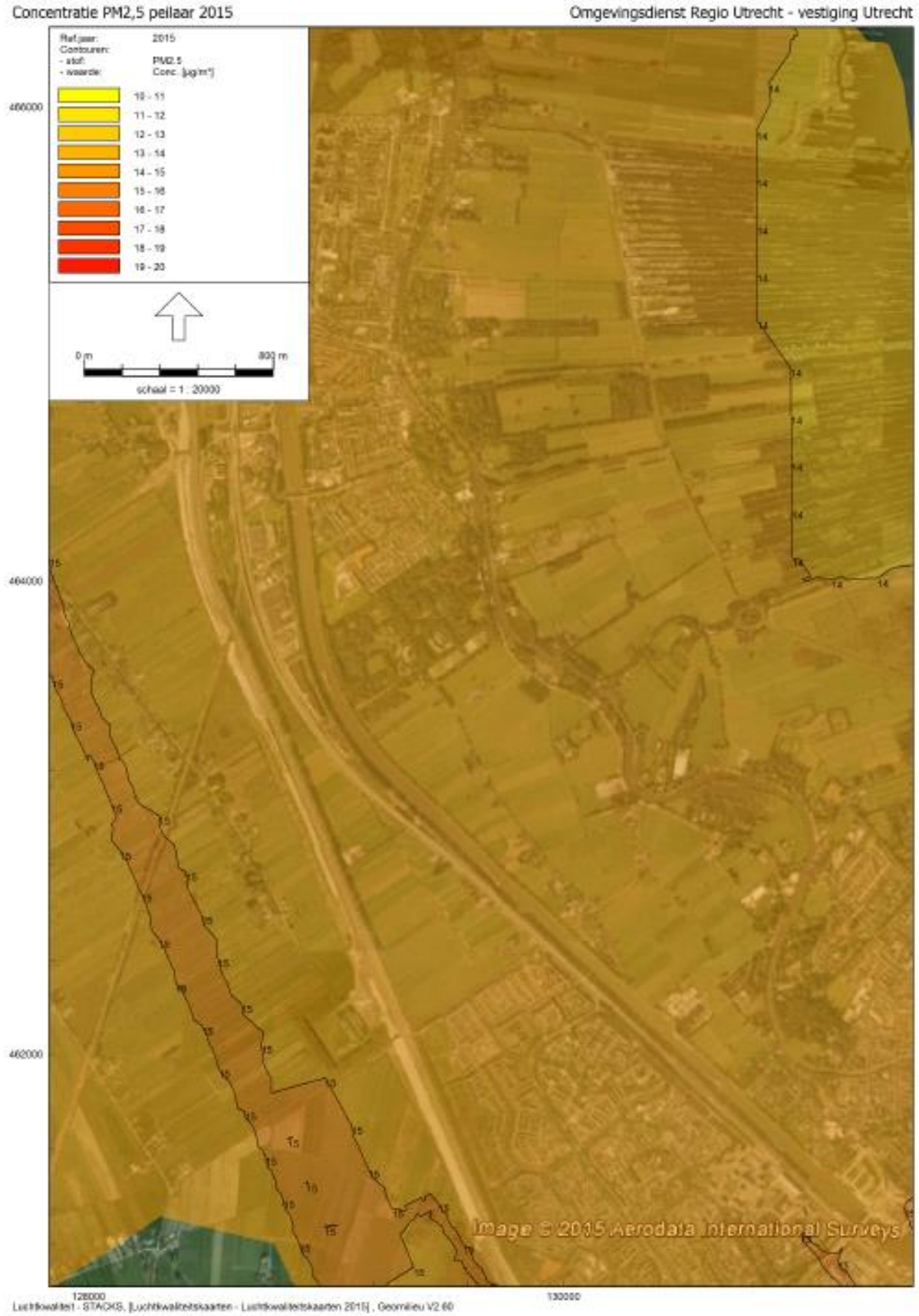
Figuur 1: Concentraties stikstofdioxide (NO_2) in 2015 in het plangebied

Archeologie
Asbest
Bestemmingsplannen
Bodem
Bodemkwaliteitskaarten
Externe veiligheid
Geluid
Lucht
NO2
PM10
22 - 24 µg/m3



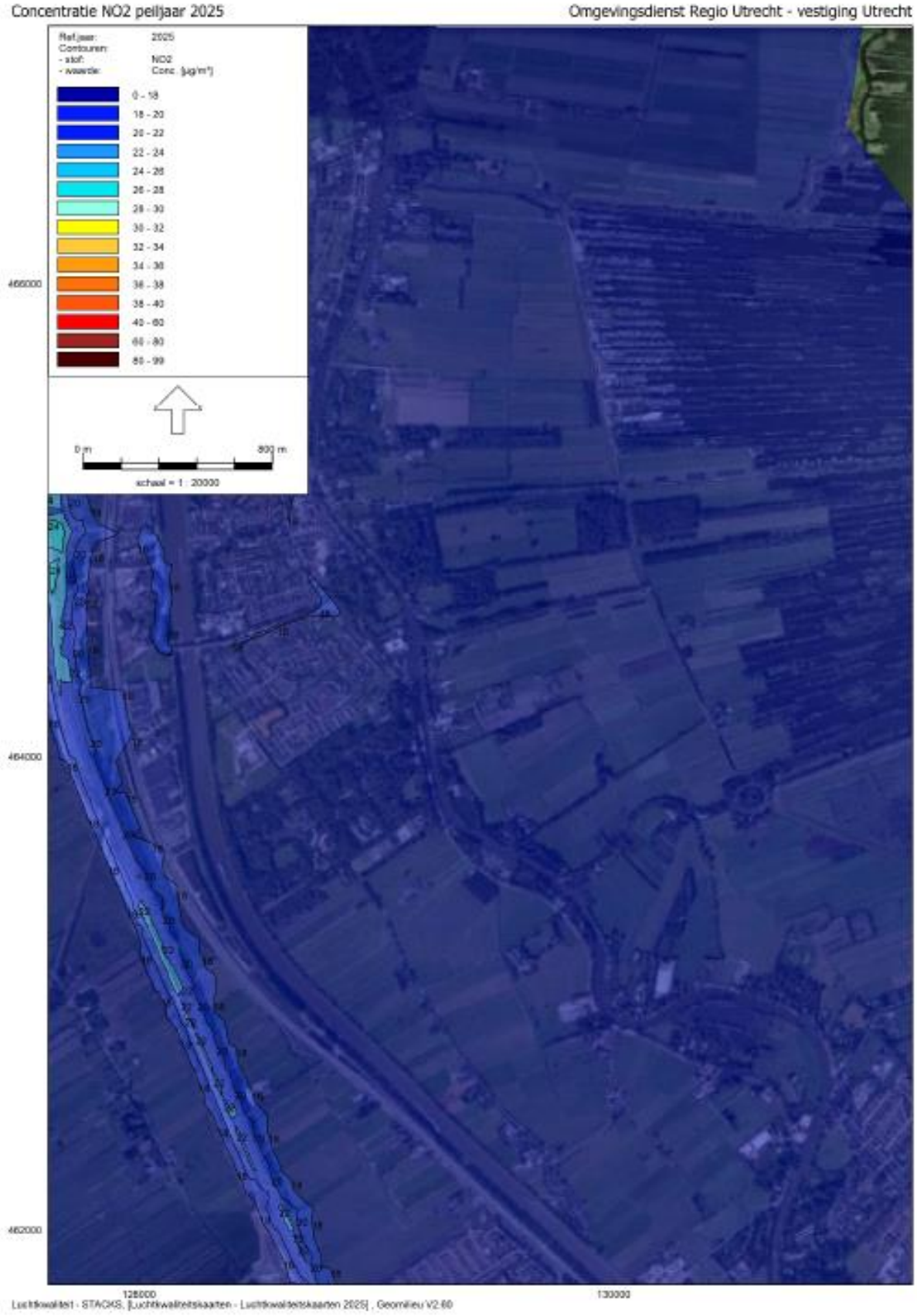
Figuur 2: Concentraties fijnstof (PM_{10}) in 2015 in het plangebied


Archeologie
Asbest
Bestemmingsplannen
Bodem
Bodemkwaliteitskaarten
Externe veiligheid
Geluid
Lucht
NO2
PM10
EC
PM2.5
14 - 15 µg/m3

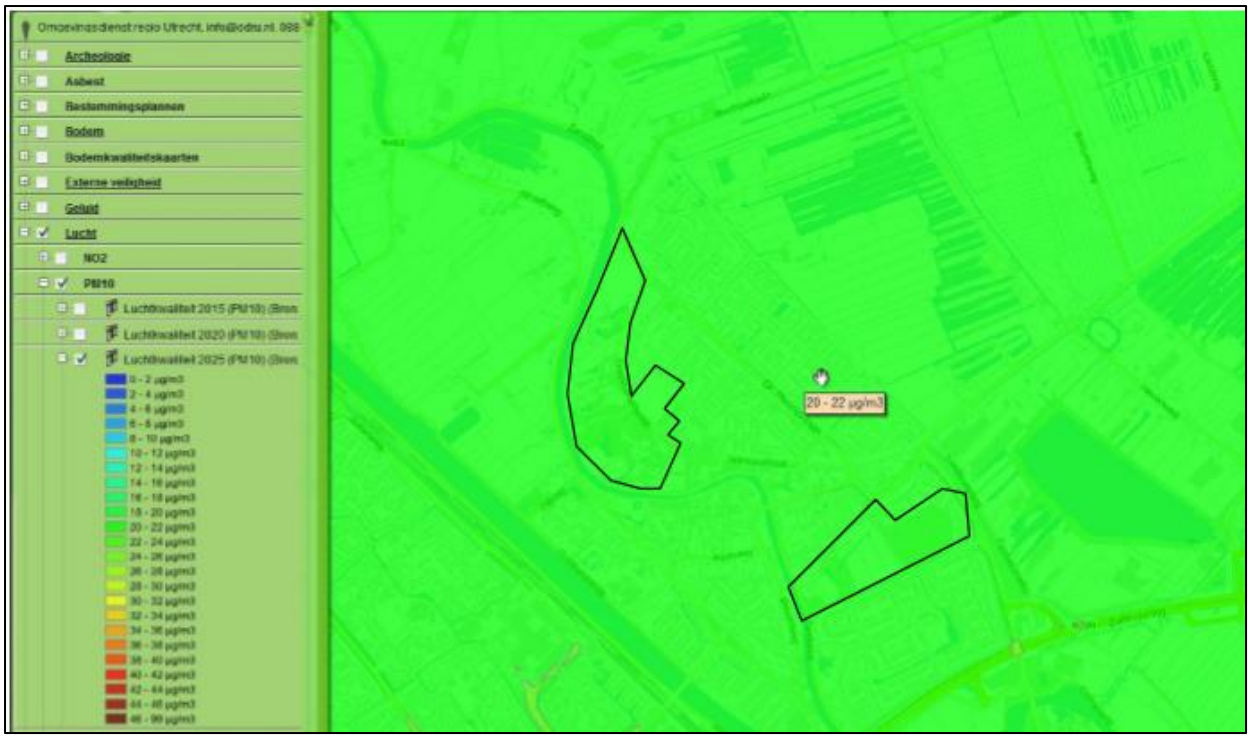


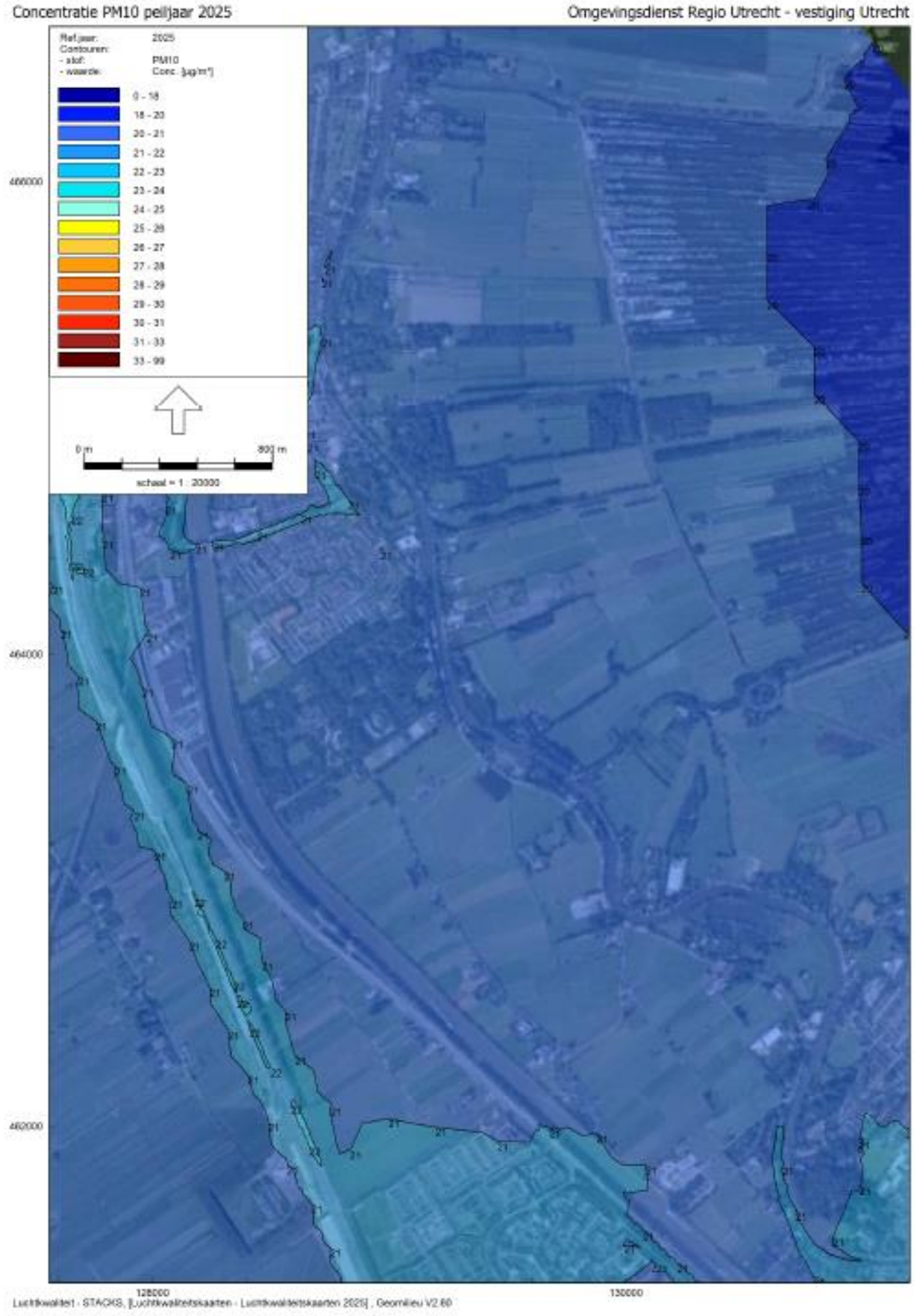
Figuur 3: Concentraties zeer fijnstof ($PM_{2,5}$) in 2015 in het plangebied

Archeologie
Asbest
Bestemmingsplannen
Bodem
Bodemkwaliteitskaarten
Externe veiligheid
Geluid
Lucht
NO2
PM10

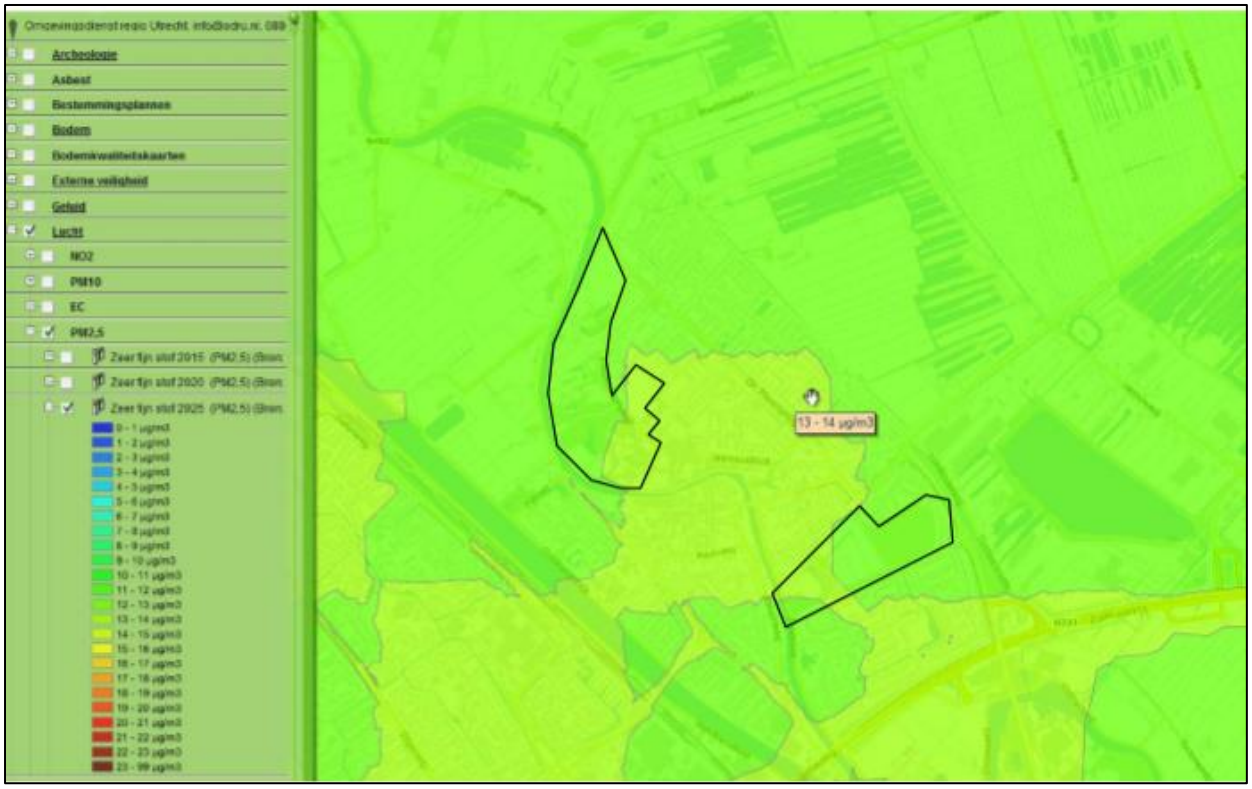


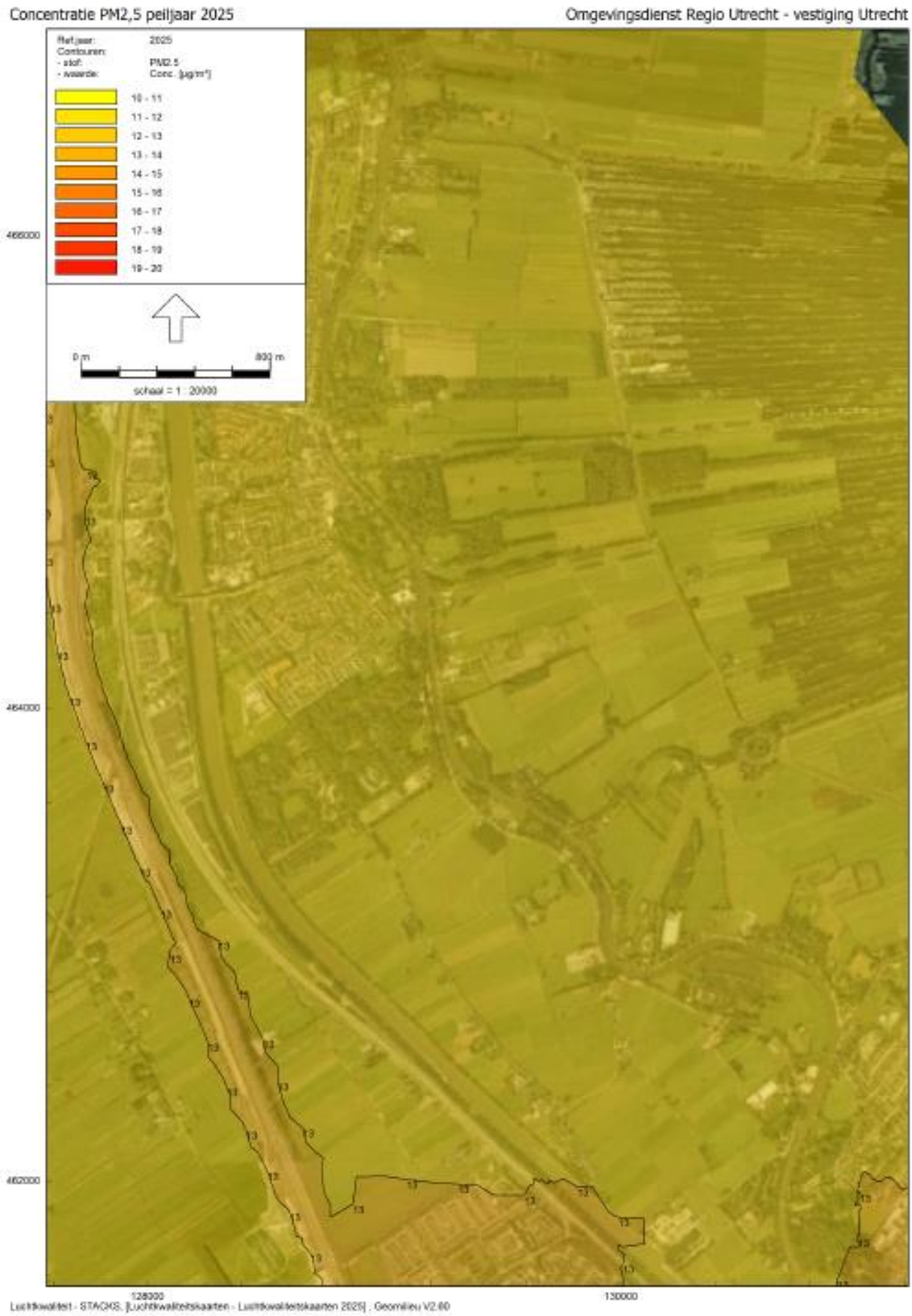
Figuur 4: Concentraties stikstofdioxide (NO_2) in 2025 in het plangebied


Archeologie
Asbest
Bestemmingsplannen
Bodem
Bodemkwaliteitskaarten
Externe veiligheid
Geluid
Lucht
NO2
PM10
20 - 22 µg/m3



Figuur 5: Concentraties fijnstof (PM_{10}) in 2025 in het plangebied


Archeologie
Asbest
Bestemmingsplannen
Bodem
Bodemkwaliteitskaarten
Externe veiligheid
Geluid
Lucht
NO2
PM10
EC
PM2.5
13 - 14 µg/m3



Figuur 6: Concentraties zeer fijnstof ($PM_{2,5}$) in 2025 in het plangebied.

Conclusie 4.6

Voor het plangebied geldt dat de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof in de jaren 2015 en 2025 niet worden overschreden. Dit betekent dat er wordt voldaan aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer.

Indien er nieuwe ontwikkelingen gaan plaatsvinden is een onderbouwing voor het onderdeel luchtkwaliteit noodzakelijk. Indien het grootschalige ontwikkelingen of gecombineerde ontwikkelingen zijn is een onderzoek naar de luchtkwaliteit via berekeningen noodzakelijk. Hierin dient ook nader onderzocht te worden of er wordt voldaan aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

Van fijnstof is bekend dat er ook significant schadelijke effecten zijn op de gezondheid beneden de wettelijke grenswaarde. De wettelijke grenswaarde voor fijnstof is niet is gebaseerd op de advieswaarde van de Wereld Gezondheid Organisatie van 20 microgram per m3, omdat deze in praktijk lastig haalbaar was. Daarom is het vanuit het beginsel van een goede en duurzame ruimtelijke ordening niet aan te raden om woningen op korte afstand van drukke verkeeraders te realiseren.

5.8 Watertoets

Het doel van de watertoets is om in een vroeg stadium in overleg te treden met Waternet over de gevolgen van het nieuwe bestemmingsplan voor de waterhuishouding in het plangebied. Ten behoeve van het voorontwerp bestemmingsplan heeft afstemming plaatsgevonden met Waternet. De resultaten van dat vooroverleg zijn in het bestemmingsplan en in deze toelichting verwerkt.

Plassenschap Loosdrecht

Recreatie Midden-Nederland is de uitvoeringsorganisatie van de in de Provincie Utrecht en gedeeltelijk Noord-Holland werkzame recreatieschappen: Recreatieschap Stichtse Groenlanden (inclusief Programma Vinkeveense Plassen) en Plassenschap Loosdrecht en omstreken. Deze recreatieschappen en de provincie Utrecht hebben samen een overeenkomst (gemeenschappelijke regeling) gesloten om alle uitvoeringstaken gezamenlijk door Recreatie Midden-Nederland uit te laten voeren.
Het werkgebied van Plassenschap Loosdrecht e.o. omvat alle wateren van de Loosdrechtse Plassen, de legakkergebieden, moeras- en rietlanden en aangrenzende weidegebieden. Daarnaast heeft het Plassenschap een aantal recreatieterreinen, wandel- en fietspaden gelegen in het westelijk weidegebied van de gemeente Stichtse Vecht in eigendom, beheer en onderhoud. De Weersloot (gelegen binnen het plangebied van onderliggend bestemmingsplan) wordt nautisch beheerd door het Plassenschap Loosdrecht.

Waterleidingkanaal

Binnen een gedeelte van het plangebied ligt het waterleidingkanaal. Het waterleidingkanaal ligt in het westen van de Loosdrechtse Plassen in de gemeenten Wijdemeren en Stichtse Vecht. Het waterleidingkanaal voert het kwelwater uit de Bethunepolder af. Aan weerszijden van het kanaal zijn dijken aangelegd. Deze dijken hebben een cruciale functie in het beschermen van de polder.

Grondwaterbeschermingsgebied

Een deel van het bestemmingsplangebied ligt binnen het grondwaterbeschermingsgebied. Ten aanzien van het grondwaterbeschermingsgebied heeft de provincie in de Provinciale Milieuverordening (PMV) regels gesteld waar rekening mee moet worden gehouden. Er zijn geen bestemmingen opgenomen die schade kunnen aanbrengen aan het grondwater. Door het beschermingsgebied op te nemen op de verbeelding wordt duidelijk waar men binnen het plangebied extra alert moet zijn met activiteiten die schadelijk kunnen zijn voor het grondwater.

5.9 Ecologie

Wettelijk kader

De Wet natuurbescherming (Wnb) ziet toe op het behoud en de versterking van de biodiversiteit – de verschillende soorten planten en dieren en hun leefgebieden. Ook ondervangt de Wnb zoveel mogelijk de nadelige effecten van het gebruik van de natuur. De Wnb vervangt sinds 1 januari 2017 de voormalige Natuurbeschermingswet, Flora- en Faunawet en Boswet.

Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. Bovendien sluit het instrumentarium van de Wet natuurbescherming aan op het huidige omgevingsrecht en de toekomstige Omgevingswet. De provincies hebben een stuk beleidsvrijheid gekregen voor natuur binnen hun grondgebied. Provincies zorgen voor een belangrijk deel voor de vergunningen en ontheffingen, maar ook gemeenten hebben hierin een grotere verantwoordelijkheid gekregen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren en internationaal beleid.

Gebiedsbescherming

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur wordt aangelegd;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming krijgen.

De Wet natuurbescherming deelt soorten in drie beschermingsregimes in:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn. Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de Bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

Situatie plangebied

Natura 2000

Het plangebied grenst aan het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. Gezien de conserverende aard van het plan kan aangenomen worden dat er geen significante negatieve effecten c.q. aantastingen van natuurlijke kenmerken van de Oostelijke Vechtplassen of andere Natura 2000-gebieden zullen optreden. Een passende beoordeling is niet nodig wanneer het plan op zichzelf gezien geen significante gevolgen zal hebben voor het Natura 2000-gebied.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)
In het plangebied zijn gebieden gelegen die behoren tot de NNN. Deze worden, in lijn met de provinciale ruimtelijke verordening, aangeduid op de verbeelding. Gezien de conserverende aard van het plan kan aangenomen worden dat er geen negatieve effecten c.q. aantastingen van de NNN zullen plaatsvinden als gevolg van het bestemmingsplan.

Soortenbescherming
Vanwege het feit dat er in het bestemmingsplan niet voorzien wordt in nieuwe ontwikkelingen, kunnen significant negatieve effecten op beschermde soorten ten gevolge van dit plan worden uitgesloten. Er hoeft geen verder onderzoek te worden uitgevoerd en belemmeringen voor wat betreft soortenbescherming kunnen worden uitgesloten.

Conclusie
Aangezien het een overwegend conserverend plan betreft, kan geconcludeerd worden dat er geen significante negatieve effecten op beschermde gebieden of beschermde soorten zullen zijn ten gevolge van dit bestemmingsplan. Wel is in het bestemmingsplan een aantal concrete ontwikkelingen vertaald. Deze zijn allemaal afzonderlijk getoetst op het aspect ecologie. De conclusie is dat het aspect ecologie de uitvoerbaarheid van het conserverende en het gewijzigde deel van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

5.10 Archeologie en cultuurhistorie

5.10.1 Archeologie
Het Europese Verdrag van Malta uit 1992 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd in 1998. Het verdrag van Malta is verankerd in de Erfgoedwet (2016). Het uitgangspunt van het Verdrag van Malta is archeologische waarden op de plek zelf (in situ) te behouden. Indien dit niet mogelijk blijkt is archeologisch onderzoek (behoud ex situ) mogelijk ten behoeve van kennisvorming van ons verleden.

Gemeenten dienen bij bodemingrepen het behoud van archeologische waarden af te wegen tegen andere belangen. Om deze belangenafweging op adequate en verantwoorde wijze te kunnen maken, heeft de voormalige gemeente Breukelen tezamen met de voormalige gemeenten Loenen a/d Vecht, Maarssen en Abcoude in 2010 een archeologische (verwachtings-)waardenkaart en beleidskaart op laten stellen voor haar grondgebied.[6] Deze beleidskaart is in 2012 door de Raad van de gemeente Stichtse Vecht vastgesteld.

Op de archeologische beleidskaart staan archeologische waarden en archeologische verwachtingszones aangegeven waarbij per gebied is aangegeven onder welke voorwaarden archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. In de beleidsregels zijn vrijstellingsgrenzen opgenomen voor de oppervlakte en diepte van de voorgenomen ingreep. Indien een plangebied groter is dan de gestelde oppervlakte-ondergrens en de ingreep dieper gaat dan de diepte-ondergrens dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

<u>Archeologie</u>
De archeologische (verwachtings-)waardenkaart van de gemeente Stichtse Vecht is onder meer gebaseerd op bekende archeologische gegevens (onderzoeken, vondsten en waarnemingen),

[6] Boer, A., de (e.a.), 2010: De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de gemeenten Maarssen, Loenen, Abcoude en Breukelen. Rapportage behorende bij de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart, (ADC Heritage rapport H032), Amersfoort.

landschappelijke en aardkundige kenmerken en historische bronnen. Door middel van een analyse van deze bronnen zijn gebieden gedefinieerd met een archeologische waarde en hoge, middelhoge en lage archeologische verwachting op het aantreffen van archeologische resten.

Deze kaart heeft geleid tot een beleidskaart met de verschillende archeologische waarden- en verwachtingsgebieden. In onderhavig bestemmingsplan komen de volgende gebieden voor:

- Gebieden met een hoge waarde:
  - Archeologische monumenten, zogenaamde Archeologische Monumentenkaart (AMK) terreinen.
- Gebieden met een hoge verwachtingswaarde:
  - Gebieden waar reeds waarnemingen bekend zijn
  - Ontginningsas
  - Crevasse/meandergordel
- Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde:
  - Crevasse/meandergordel waar tot 1960 bebouwing heeft plaatsgevonden.
- Gebieden met een lage verwachtingswaarde:
  - Komgebied
- Gebieden met een zeer lage verwachtingswaarde :
  - Verstoorde gebieden

Archeologische rijksmonumenten zijn niet aanwezig binnen de grenzen van het onderhavige bestemmingsplan. Archeologische monumenten (AMK-terreinen) daarentegen wel, namelijk het versterkte huis Oudaen (een terrein van zeer hoge archeologische waarde) en Gunterstein.

Vertaling naar bestemmingsregeling:
De bescherming van archeologische waarden vindt plaats door een dubbelbestemming Waarde-Archeologie en daaraan gekoppelde voorschriften in de planregels van het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van een Omgevingsvergunning. Per archeologische verwachtingszone zijn deze voorschriften geformuleerd waarbij het beschermingsniveau aansluit bij de (verwachtings-)waarde.

In onderstaande tabel worden de archeologische waarden en verwachtingswaarden opgesomd zoals die in de gemeente Stichtse Vecht gelden en daarachter staat met welke dubbelbestemming zij zijn aangegeven op de verbeelding. Alle zones zijn van toepassing op dit bestemmingsplan. Indien op deze gronden archeologische vondsten worden gedaan, dan is men wettelijk verplicht deze te melden conform art. 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. Uit praktische oogpunt verdient het aanbeveling om archeologische vondsten te melden bij de gemeente Stichtse Vecht.

Zone	***Beschrijving***	***Bestemming***
Zone 1	AMK-terreinen	Waarde Archeologie 1
Zone 2	Hoge verwachting: ontginningsassen	Waarde Archeologie 2
Zone 3	Hoge verwachting: reeds bekende waarnemingen	Waarde Archeologie 3
Zone 4	Hoge verwachting: crevasse/meandergordel	Waarde archeologie 4
Zone 5	Middelhoge verwachting	Waarde archeologie 5
Zone 6	Lage verwachting	Waarde archeologie 6
Zone 7	Zeer lage verwachting	Geen dubbelbestemming

5.10.2 Cultuurhistorie

In hoofdstuk 2.2 is de ontstaansgeschiedenis van het gebied beschreven. Deze ontstaansgeschiedenis concentreert zich met name op de ontstaansgeschiedenis van het landschap en de bebouwing en is opgedeeld in een aantal tijdlagen. Het betreft een quickscan (dus niet uitputtend), uitgevoerd door Cultuurland Advies uit Wapenveld. De QuickScan is van een hoog abstractie niveau. De totale quickscan

is opgenomen als bijlage 2 van deze toelichting. De Quickscan is opgesteld als onderbouwing voor de Nota van Uitganspunten. Gelijktijdig werd ook de cultuurhistorische waardenkaart opgesteld.
Het laatste document zit nog steeds in de ontwerpfase en wordt daarom nu niet benoemd in het bestemmingsplan, maar is wel als informatiebron gebruikt.

Monumenten
Historische buitenplaatsen en landgoederen zijn vaak aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument; soms vallen zij binnen een Rijks beschermd dorpsgezicht. Op basis van de Monumentenwet 1988 zijn veel historische buitenplaatsen aangewezen als complex historische buitenplaats. Binnen de grenzen van een aldus beschermde historische buitenplaatsen is elke wijziging vergunning plichtig. Dit betekent dat naast plannen voor expliciet als complexonderdeel beschermde onderdelen van de historische buitenplaats, ook plannen voor bijvoorbeeld sloop van niet als complexonderdeel beschermde bebouwing of het toevoegen van nieuwe bebouwing op het historische complex vergunning plichtig is. Het aanwijzingsbesluit bevat een redengevende omschrijving en een begrenzingenkaart van de buitenplaats.
Voorts zijn cultuurhistorisch waardevolle objecten zoals woonhuizen, boerderijen en molens aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument.
Als bijlage 3 is de lijst met gemeentelijke en Rijksmonumenten opgenomen. De gemeente heeft een cultuurhistorische waardenkaart voor het gehele buitengebied in voorbereiding. Voor rijks- en gemeentelijke monumenten is een beschermende regeling reeds opgenomen in de Monumentenwet 1988 respectievelijk de gemeentelijke monumentenverordening.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is het van belang om te weten welke waarden nu nog aanwezig zijn en hoe ze gewaardeerd worden. Op basis daarvan is bepaald op welke manier de waarden in het bestemmingsplan al dan niet beschermd zijn.

Conclusies quickscan en aanbevelingen
In het plangebied is uit de periode 1000-1600 het dijkenpatroon zeer goed bewaard gebleven. Dergelijke rivierdijken zijn niet zeldzaam, maar wel zeer kenmerkend. Door de hoge ensemblewaarde met de Vecht en het achterliggende, lagere land en de relatief hoge gaafheid hebben beide dijken een 'hoge' historisch-geografische waarde. Datzelfde geldt voor de oude Vechtmeander tussen Breukelen en Maarssen, al moet daar wel bij gezegd worden dat een dergelijke meander zeldzamer is en dat in dit geval de gaafheid iets lager is. Dat geld vooral voor het zuidelijk gedeelte, waardoor dit gedeelte geen 'hoge', maar een 'gemiddelde' historisch-geografische waardering krijgt. De agrarische veenverkaveling is in alle vijf de ontginningsblokken zeer kenmerkend aanwezig. Door latere aanpassingen aan het slotenpatroon en het uitbaggeren voor turf zijn de ensemblewaarde en de gaafheid van de veenontginningsblokken echter gedaald. Daardoor heeft de agrarische veenverkaveling een 'gemiddelde' historisch-geografische waarde. Datzelfde geldt voor de veenkades, ondanks dat de kenmerkendheid van de veenkades iets lager is. De weteringen die dwars op de agrarische veenverkaveling zijn gegraven zijn nog wel zeer gaaf aanwezig in het landschap en hebben mede daardoor een 'hoge' historisch-geografische waarde.

Uit de periode 1600-1800 zijn met name de buitenplaatsen zeer kenmerkend. In het plangebied alleen al lagen meer dan twintig buitenplaatsen. Een veelvoud daarvan direct daarbuiten. Een dergelijke buitenplaatszone is behoorlijk zeldzaam. In de quickscan zijn alleen de landerijen van de buitenplaatsen op hoofdlijnen historisch-geografisch gewaardeerd. Acht landerijen zijn nog relatief gaaf aanwezig, waardoor deze een 'hoge' historisch-geografische waarde hebben. Dit komt, op twee buitenplaatsen na, overeen met de Rijks beschermde buitenplaatsen. Zeven landerijen zijn niet meer als landgoed in gebruik, maar hebben nog steeds herkenbare elementen in het landschap. Deze hebben een 'gemiddelde' waardering. Van nog eens acht buitenplaatsen zijn de landerijen gedeeltelijk of helemaal verdwenen. Met name met deze laatste categorie komt de ensemblewaarde van de buitenplaatszone

overigens wel in het geding. Wanneer er nog meer landerijen verdwijnen, daalt de ensemblewaarde van de buitenplaatszone. Omgekeerd kan de ensemblewaarde versterkt worden door de herkenbare landerijen weer een volwaardige plaats in de buitenplaatszone te geven.

In deze periode zijn tevens de historische wegen opgenomen. Deze hebben gemiddelde kenmerkendheid, gaafheid en ensemblewaarde. Daarnaast is de zeldzaamheid laag, waardoor de wegen een 'gemiddelde' historisch-geografische waarde hebben

De Nieuwe Hollandse Waterlinie stamt uit de periode 1800-1945. Hiervan zijn in het plangebied met name bouwkundige elementen overgeleverd. Deze zijn in de historisch-geografische quickscan niet gewaardeerd. De overige vier historisch-geografische elementen – het inundatiegebied op bijzonder bevel, de randen van een standaard inundatiegebied, de inundatiedijken en een klein gedeelte van de Verboden Kring rondom Fort Tienhoven – hebben een 'hoge' historisch-geografische waarde. Dat wordt met name bepaald door de hoge ensemblewaarde, gaafheid en zeldzaamheid.

5.11 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich (onder voorwaarden) kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

Regelgeving

Ten behoeve van milieuzonering is door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) een bedrijvenlijst opgesteld, waarin bedrijven op hun milieueffecten zijn gecategoriseerd. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder kunnen veroorzaken (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie), kent de lijst aan de bedrijven een categorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de categorie op van 1 tot en met 5, met bijbehorende minimale afstanden tot woongebieden.

In de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

- Categorie 1 grootste afstand 10 meter;
- Categorie 2 grootste afstand 30 meter;
- Categorie 3 grootste afstanden 50 en 100 meter;
- Categorie 4 grootste afstanden 200 en 300 meter;
- Categorie 5 grootste afstanden 500, 700 en 1000 meter.

De afstanden gelden in principe tussen de perceelgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelgrootte- en indeling) en anderzijds de gevel van een woning.

De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

Bestaande situatie plangebied
Voor de in het plangebied aanwezige bedrijfsactiviteiten wordt gebruik gemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze lijst is gebaseerd op de uitgave VNG 'Bedrijven en milieuzonering'. Aanwezige bedrijfsactiviteiten worden in voorliggend bestemmingsplan ingeschaald volgens deze staat. Om milieuhinder als gevolg van de bedrijfsactiviteiten al in het ruimtelijk spoor te voorkomen, worden grenzen gesteld aan de toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten.

Bedrijvigheid industrieel
Binnen het plangebied zijn verschillende bedrijven gevestigd met diverse activiteiten en bijbehorende milieucategorieën. Het betreft hier bestaande bedrijven die zijn ingepast in de omgeving. In dit conserverende bestemmingsplan wordt de huidige situatie vastgelegd. Dit geldt ook voor de aanwezige bedrijven in het plangebied. De locaties krijgen geen andere milieucategorie toegewezen en de bouwvlakken worden niet vergroot. Het vestigen van andere bedrijven dan de reeds voorkomende bedrijven is daarmee uitgesloten.
Hiermee worden geen nieuwe knelpunten gecreëerd. Om die reden is nader onderzoek naar de milieucategorieën in dit plan achterwege gelaten. Binnen de voor de betreffende bedrijven geldende richtafstanden worden geen nieuwe woningen dan reeds aanwezig, dan wel reeds toegestaan, mogelijk gemaakt waarmee wordt voorkomen dat de gevestigde bedrijven worden beperkt in hun bedrijfsvoering.

Bedrijvigheid agrarisch
Het voorliggende bestemmingsplan is een conserverend plan, er zijn geen nieuwe ontwikkelingen. Wel zijn er een aantal aandachtspunten. Zo zal recreatie meer aandacht krijgen waardoor het bijvoorbeeld voor agrarische bedrijven mogelijk wordt om nevenactiviteiten te ontplooien. Deze nevenactiviteiten worden niet bij recht toegestaan, maar kunnen middels een binnenplanse ontheffing verleend worden. Ook voor de aanwezige agrarische bedrijven geldt dat er geen veranderingen plaatsvinden in het bestemmingsplan. Wij gaan er dan ook hiervan uit dat er geen nieuwe knelpunten worden gecreëerd. In de bijlagen is tevens de bedrijvenlijst agrarisch weergegeven.

Conclusie
Door de wijze van bestemmen van de in het plangebied aanwezige bedrijven, zoals hiervoor uiteengezet, is er sprake van een goede afstemming met de omgeving.

5.12 Externe veiligheid
Wettelijk kader
Algemeen
Externe veiligheid is de kans om te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Beleid en regelgeving op dit gebied zijn gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:
- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen over wegen, waterwegen en spoorwegen;
- het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Met betrekking tot risico's wordt onderscheid gemaakt in twee risicomaten: Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is gedefinieerd als het risico op een plaats buiten een risicobron, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. Binnen de wet- en regelgeving zijn aan deze definitie grens- en richtwaarden opgehangen ten aanzien van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Het groepsrisico is gedefinieerd als cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedgebied van een risicobron en een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. In wet- en regelgeving is aan het groepsrisico een oriënterende waarde toegekend als indicator voor de omvang van een ramp en een afwegingsproces gericht op zelfredzaamheid, beheersbaarheid, rampenbestrijding en resteffecten.

Wet- en regelgeving
De wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid biedt geen absolute veiligheid. Een kleine kans op een zwaar ongeval met gevaarlijke stoffen wordt geacht tot het normaal maatschappelijk risico te behoren.

De regelgeving voor inrichtingen met (over het algemeen) grotere hoeveelheden gevaarlijke stoffen is samengebracht in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In dit Besluit is aangegeven welke bedrijven bij het verlenen van een milieuvergunning of het nemen van een besluit op grond van de Wro nadere aandacht behoeven. In andere regelgeving dan Bevi kunnen ook risiconormen of aan te houden effectafstanden zijn opgenomen ten aanzien van inrichtingen. Te denken valt aan het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit ten aanzien van propaantanks, benzine- en aardgastankstations en gasdrukregelstations.
De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen is neergelegd in het Besluit transportroutes externe veiligheid en de Wet verover gevaarlijke stoffen. Externe veiligheid in relatie tot transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Beleidskader elektromagnetische straling
Voor hoogspanningslijnen is het beleidskader beschreven in het 'Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen' (Min. VROM d.d. 5 oktober 2005). Hierin adviseert de Staatssecretaris van VROM het in acht nemen van een veiligheidszone, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Voor zendmasten (omroep/GSM/UMTS) zijn in de EU-publicatie 1999/519/EG-blootstellingslimieten aanbevolen voor personen die permanent in de nabijheid van zendmasten verblijven. Nederland heeft deze aanbeveling overgenomen en opgenomen in de Telecommunicatiewet.

Onderzoek
Inrichtingen
Bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
In het plangebied liggen geen bedrijven die vallen onder het Bevi. Buiten het plangebied is één bedrijf gelegen dat valt onder Bevi. Dit is A.H van de Engel aan Zandpad 20 in Nieuwersluis. Op dit agrarisch bedrijf is een propaantank met een waterinhoud van 18 m^3 aanwezig. Deze tank valt onder het Bevi. De contouren voor het plaatsgebonden risico en het invloedgebied voor het groepsrisico vallen niet over het plangebied.

Bedrijven die vallen onder overige veiligheidswetgeving
In het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die vallen onder overige veiligheidswetgeving. Propaantanks zijn in dit gedeelte van de gemeente Stichtse Vecht bekend in het bedrijvenbestand van de Omgevingsdienst. Op diverse plaatsen zijn incidentele propaantanks te vinden.

Kleine propaantanks (< 13m^3) worden niet gereguleerd in het bestemmingsplan. Door middel van toezicht in het kader van het omgevingsrecht kan gecontroleerd worden of aan de interne en externe afstandseisen wordt voldaan.

Transport van gevaarlijke stoffen
Het plangebied ligt niet binnen 200 meter van de rijksweg A2. Nader onderzoek is niet nodig.

Gemeentelijke routering
Voor de gemeentelijke en provinciale wegen die aansluiten op de rijksweg A2 is in de gemeente Stichtse Vecht een routering voor gevaarlijke stoffen ingesteld. Deze route loopt niet door of langs het plangebied. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. Doorgaand verkeer door de gemeente Stichtse Vecht is daarmee niet (meer) toegestaan. Het risico als gevolg van dit transport ten behoeve van bestemmingsverkeer wordt daarmee dermate laag dat nader onderzoek naar plaatsgebonden risico en groepsrisico niet noodzakelijk is.

Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren.

Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor
Het zuidelijk deel van het plangebied ligt binnen 200 meter van de spoorlijn Amsterdam-Breukelen-Utrecht. Over deze spoorlijn worden structureel en grootschalig gevaarlijke stoffen getransporteerd. De kortste afstand bedraagt minimaal 100 meter.

Plaatsgebonden risico
In het Basisnet Spoor dient een veiligheidszone van 0 (nul) meter te worden aangehouden. Binnen deze zone maakt het plan geen (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk, zodat er geen strijd ontstaat met grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico
Door het landelijk karakter is de bijdrage van aanwezigen in het invloedgebied rondom de spoorlijn als gevolg van dit plan zo laag dat het groepsrisico verwaarloosbaar is. Nader onderzoek en verantwoording is niet nodig.

Plasbrandaandachtsgebied
In het Basisnet Spoor hoeft voor het traject Breukelen-Utrecht geen plasbrandaandachtsgebied te worden aangehouden.

Transport van gevaarlijke stoffen over water
Het zuidelijk deel van het plangebied ligt binnen 200 meter van het Amsterdam-Rijnkanaal. Over dit kanaal worden structureel en grootschalig gevaarlijke stoffen getransporteerd.

Plaatsgebonden risico
In het Basisnet Water dient een veiligheidszone van 0 meter te worden aangehouden. Binnen deze zone maakt het plan geen (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk, zodat er geen strijd ontstaat met grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico
Door het landelijk karakter is de bijdrage van aanwezigen in het invloedgebied rondom de spoorlijn als gevolg van dit plan zo laag dat het groepsrisico verwaarloosbaar is. Nader onderzoek en verantwoording is niet nodig.

Plasbrandaandachtsgebied
Het Basisnet introduceert een nieuw toetsingscriterium naast plaatsgebonden risico en groepsrisico, namelijk het “plasbrandaandachtsgebied”. De gedachte hierachter is dat de effecten van een plasbrand

met bijvoorbeeld benzine makkelijk zijn te ondervangen met het aanhouden van een (redelijk) korte afstand. In de toelichting op de Regeling Basisnet staat het volgende:

In de tabel in bijlage III bij deze regeling betreffende het Basisnet Water is geen kolom plasbrandaandachtsgebied opgenomen. Bij binnenwateren is de aan- of afwezigheid van een plasbrandaandachtsgebied gekoppeld aan de aan- of afwezigheid van een zogenaamde vrijwaringszone langs een binnenwater. Of langs een in het Basisnet Water opgenomen vaarweg sprake is van een vrijwaringszone en hoe breed die zone is, is geregeld in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: Barro). De aan- of afwezigheid van een plasbrandaandachtsgebied langs binnenwateren vloeit dus niet voort uit de vermelding in de tabel -zoals bij de Basisnetten Weg en Spoor-, maar uit een schakelbepaling in het Besluit externe veiligheid transportroutes naar het Barro.

Voor het Amsterdam-Rijnkanaal geldt een vaarwegklasse VI, waarvoor een vrijwaringsgebied geldt van 30 meter vanaf de begrenzingslijn van de vaarweg. Nieuwe kwetsbare objecten mogen hierbinnen niet worden bestemd.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen
Volgens de "provinciale risicokaart" ligt er in of bij het plangebied géén buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen zoals aardgas of benzine waar rekening mee gehouden zou moeten worden. Het gasnet voor huishoudens en bedrijven valt niet binnen het kader van externe veiligheid.

Elektromagnetische straling
Er zijn in of bij het plangebied geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken.
Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

Conclusie
Het vaststellen van dit bestemmingsplan is niet in strijd met het beleid en de regelgeving ten aanzien van externe veiligheid.

5.13 Duurzaamheid

Algemeen
Duurzaamheid en duurzaam bouwen gaat onder ander over energieverbruik, comfort, binnenmilieu en bouwen voor de toekomst. Met duurzaam bouwen wordt verschillende zaken beoogt, waaronder:

- Een vermindering van de CO2 uitstoot
- Het vergroten van het welzijn van de gebruikers (kwaliteitsbevordering)
- Het verminderen van de uitputting van grondstoffen en
- Het tegengaan van vervuiling van bodem, water en lucht.

Wettelijk kader duurzaamheid/duurzaam bouwen

1. Minimale isolatiewaarden (Rc) voor de dichte delen van de uitwendige scheidingsconstructie:
    a. - 4,5 m2K/W voor de gevel
    b. - 6,0 m2K/W voor het dak
    c. - 3,5 m2K/W voor de vloer
2. Een gemiddelde u-waarde van maximaal 1,65 W/m2K voor ramen (glas en kozijn) en deuren. Daarnaast een maximale u-waarde van 2,2 W/m2K voor de verschillende onderdelen van ramen, deuren en kozijnen;
3. Een maximale EPC-waarde afhankelijk van het type gebouw. Voor woningen is de eis EPC < 0,4;

4. Een berekening van de Milieuprestatie Gebouw (MPG). De MPG-verplichting geldt voor alle woningen en woongebouwen. Verder geldt de verplichting voor kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m2.

Hoe te voldoen
Om te voldoen aan punt 1 t/m 3 dient er een EPC-berekening aangeleverd te worden. Voor de MPG kan er gekozen worden voor het indienen van een SBK-bewijs of voor het uitvoeren van een berekening met bijvoorbeeld GPR-gebouw. Voor GPR-gebouw is een gratis licentie beschikbaar via de Omgevingsdienst regio Utrecht.

Beleid gemeente Stichtse Vecht
De gemeente wil graag dat er duurzaam wordt gebouwd en verbouwd. De gemeente Stichtse Vecht is een mooie gemeente waarop we zuinig willen zijn. Dit doet de gemeente onder andere door de tool GPR Gebouw ter beschikking te stellen.

De gemeente Stichtse Vecht heeft in haar Woonvisie ambities vastgeteld op GPR Gebouw. Voor de thema's Mileu, Gezondheid en Gebruikskwaliteit geldt het ambitieniveau van 7, voor de thema's Energie en Toekomstwaarde geldt zelfs een ambitieniveau van minimaal een 8. GPR Gebouw is ook bij (grootschalige) verbouwingen goed te gebruiken.

Energieagenda
Op 7 december 2016 is de energieagenda gepubliceerd door minister Kamp. De agenda schetst het beleid na 2023 dat moet leiden tot een vrijwel CO2-neutrale economie in Nederland in 2050. De agenda beschrijft de overgang naar een gasloze maatschappij. Verwarming van huizen en kantoren zal worden overgenomen door duurzame energiebronnen en koken zal in de toekomst uitsluitend nog elektrisch gebeuren. Nu al is het van belang om voorbereidingen te treffen en toekomstbestendig te bouwen.

6. Toelichting op de regels

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzen voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

Dit bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Het bestemmingsplan is een overwegend conserverend plan, op onderdelen biedt het ontwikkelingsmogelijkheden. Door het samenvoegen van (onder)delen van 2 bestemmingsplannen is voor sommige onderdelen gekozen voor een andere systematiek dan voorheen.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

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

6.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht.
De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

- artikel 1 Begrippen: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
- artikel 2 Wijze van meten: Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

Op de verbeelding zijn soms bebouwingspercentages aangegeven. Als er geen percentages zijn aangegeven, mag het hele bouwvlak worden bebouwd. Uitgangspunt is dat alleen gebouwd mag worden binnen de bouwgrenzen.

6.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven.
Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- bestemmingsomschrijving
- bouw- en gebruiksregels
- afwijken van bouw en gebruiksregels
- wijzigingsbevoegdheid

In paragraaf 6.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen. Daarnaast wordt, indien gekozen wordt af te wijken van de bestemming uit het geldende bestemmingsplan, aangeven waarom daarvoor is gekozen.

In sommige delen van het plangebied komen dubbelbestemmingen voor. Dubbelbestemmingen overlappen bestemmingen en geven eigen regels, waarbij sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen. De dubbelbestemmingen hoeven het gehele plangebied niet te bedekken.

6.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels bestaan uit algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotregels. In artikel 42 is het overgangsrecht beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. De inhoud van deze regels is overgenomen uit de standaardregels uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).
Artikel 43 geeft de officiële benaming van dit bestemmingsplan weer.

6.3 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de keuzes die zijn gemaakt nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Per bestemming is de volgende indeling gehanteerd:

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. Het gebruik wordt hier geregeld. In een aantal gevallen is een specificering opgenomen van de toegestane functie, die correspondeert met een functieaanduiding op de verbeelding.

Bouwregels
De bouwregels zijn gerelateerd aan deze bestemmingsomschrijving. In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Zoals de bouw- en de goothoogtes.

Nadere eisen
Het is mogelijk om in bepaalde gevallen (wanneer dit nodig is in het kader van een goede ruimtelijke ordening) aan de mogelijkheden die in de bouwregels zijn beschreven nadere eisen te stellen. De omstandigheden waaronder deze eisen worden gesteld moeten dan wel duidelijk zijn geformuleerd. Een voorbeeld van een nadere eis is het moeten overleggen van een beplantingsplan.

Afwijken van de bouwregels
Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid om middels een Omgevingsvergunning af te wijken van de algemeen toegestane bouwregels. In een afwijkingsregeling wordt opgenomen waarvan afwijking wordt verleend, de maximale omvang van de afwijking die kan worden toegestaan en eventuele voorwaarden waaronder de Omgevingsvergunning tot afwijken wordt verleend. Een voorbeeld is een afwijkende goot- en/of bouwhoogte in een bepaalde situatie.

Specifieke gebruiksregels
Deze regels zijn in feite een aanvulling op de bestemmingsomschrijving. Hier worden vormen van gebruik beschreven die men in strijd acht met de bestemming, maar waarvan niet direct uit de bestemmingsomschrijving blijkt dat dit zo is. Zo is in de bestemming 'Agrarisch met waarden' mogelijk gemaakt dat een aantal bestaande bedrijfswoningen als zogenaamde 'plattelandswoningen' mogen worden bewoond, waarbij de bewoners geen functionele binding meer hoeven te hebben met het agrarische bedrijf op het perceel. Dit geldt alleen voor het huidige gebruik en niet zonder meer voor het toekomstige gebruik. Nieuwe gevallen van gebruik als plattelandswoning zijn alleen via een afwijkingsbevoegdheid onder voorwaarden mogelijk.

Afwijken van de gebruiksregels
Onder afwijken van de gebruiksregels wordt het mogelijk gemaakt een bepaalde vorm van gebruik toch onder de bestemming te laten vallen. Een afwijking van een gebruiksregel mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Het betreft dus altijd gebruik dat inherent is aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Een voorbeeld hiervan is bijvoorbeeld het mogen uitoefenen van kleinschalige nevenactiviteiten (in de vorm van ambachtelijke bedrijvigheid, zoals de verkoop van zelfgemaakte kaas) in de bestemming 'Agrarisch'.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
Specifieke inrichtingsactiviteiten, niet bestaande uit bouwen (dat is immers al onder de bouwregels beschreven), dienen soms aan een Omgevingsvergunning te worden gebonden. Hiervan zal sprake zijn als bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden van invloed kunnen zijn op in de specifieke bestemming voorkomende bijzondere omstandigheden. Voorbeelden van deze omstandigheden zijn cultuurhistorische- of landschappelijke waarden. Deze waarden kunnen met omgevingsvergunningstelsel worden beschermd. De regeling is nadrukkelijk niet bedoeld om alle werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden geheel uit te sluiten. Het betreft bijvoorbeeld de verplichte aanvraag van een vergunning voor het afgraven of egaliseren van gronden of het vellen van bos in de bestemming 'Natuur'.

Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
Het is mogelijk om in het bestemmingsplan te bepalen dat het zonder Omgevingsvergunning verboden is om bouwwerken te slopen. Hiermee kan worden voorkomen dat een bij het bestemmingsplan gegeven bestemming minder geschikt wordt voor de verwezenlijking daarvan of om een al

verwezenlijkte bestemming te handhaven en te beschermen. Deze bepaling wordt vooral opgenomen in gevallen waarin het onwenselijk is dat er bijvoorbeeld lege plekken ontstaan tussen bebouwing of om cultuurhistorische waarden van bestaande bebouwing te beschermen.

Voorwaardelijke verplichting
Het kan voorkomen dat een bepaald gebruik van gronden kan worden toegestaan, mits er maatregelen worden genomen om hinder naar de omgeving te voorkomen. Bijvoorbeeld het realiseren van opslag op een perceel, maar om dit te mogen doen moet eerst een groene haag om het perceel gerealiseerd worden. De voorwaarde dat eerst een haag moet worden gerealiseerd, voordat het perceel als opslag mag worden gebruikt, noemt men ' voorwaardelijke verplichting'. Dergelijke voorwaarden worden vooral toegepast bij landschappelijke inpassing in het buitengebied, maar ze kunnen ook in andere gevallen worden gebruikt, zoals bij nieuwbouw waarbij een verplichting kan worden opgelegd om bestaande bebouwing te slopen.

Wijzigingsbevoegdheid
Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). Het kan dan gaan om het wijzigen van een op een perceel gelegde bestemming, maar ook bijvoorbeeld het wijzigen of vergroten van een bouwvlak (met bijbehorende bouwmogelijkheden).
De inleidende regels (hoofdstuk I) en de overgangs- en slotregel (hoofdstuk IV) worden hier verder niet toegelicht. Voor de overige bestemmingen volgt in de volgende paragraaf een inhoudelijke beschrijving. Indien een bepaald lid niet van toepassing is, wordt deze niet in de regel genoemd.

<u>artikel 3 Agrarisch met waarden</u>
De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor een grondgebonden agrarisch bedrijf. Binnen de agrarische bestemming zijn diverse aanduidingen opgenomen die ter plaatse specifiek gebruik toestaan al dan niet naast het agrarisch bedrijf. Per bouwvlak is in beginsel één agrarische bedrijfswoning toegestaan, tenzij op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ anders staat aangeven. Bij bedrijfsbeëindiging is het voortzetten van het wonen in de bedrijfswoning toegestaan, mits milieu hygiënisch inpasbaar.

De toegestane bouwwerken dienen uitsluitend op het bouwvlak te worden gerealiseerd. Via een afwijking wordt de mogelijkheid geboden om binnen een aantal voorwaarden het bouwvlak aan te passen. Hiermee wordt beoogd ruimte te bieden voor een goede agrarische bedrijfsvoering en het optimaal benutten van de bestaande ruimte in het bouwvlak.

Houden van paarden
Aan activiteiten, zoals een paardenpension of paardenbak, worden voorwaarden gesteld. Het houden van paarden valt niet automatisch onder de definitie agrarisch bedrijf, maar krijgt in principe een bedrijfsbestemming. Het fokken van paarden is wel een agrarische bestemming. Zo is een paardenpension wel als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf toegestaan. Een paardenfokkerij past binnen de definitie van een agrarisch bedrijf, aangezien het een bedrijf is dat gericht is op het voortbrengen van producten, door middel van het houden van dieren, waarop een bedrijfsmatige, op de marktgerichte productie plaatsvindt, welke een wezenlijke bijdrage aan de inkomensvorming levert. Het betreft bedrijven met veel grond, stallen en een kleine binnenbak. Er is sprake van weinig bezoekers. Overigens heeft de manege in het bestemmingsplan een sportbestemming.
Buiten het bouwvlak is opslag niet toegestaan.

Nevenactiviteit
Binnen de bestemming bestaat de mogelijkheid om nevenactiviteiten uit te voeren in de vorm van een aan-huis-verbonden beroep, kleinschalige bedrijfsactiviteiten of praktijkruimte. Hierbij is aangegeven

dat er een maximum aantal nevenactiviteiten is toegestaan en een maximum aan oppervlakte mag worden gebruikt ten behoeve van de activiteiten. Daarnaast is het van belang dat binnen de bestemming rekening wordt gehouden met bestaande en beoogde cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden. Deze waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

Nevenactiviteiten met een ruimtebeslag van meer dan 300m2 of buiten het bouwvlak
Met een afwijking kan een groter oppervlak aan nevenactiviteiten worden toegestaan dan 300 m2 tot maximaal 500m2 mits deze nevenactiviteiten ondergeschikt blijven aan de hoofdbestemming. Hier worden wel voorwaarden aan gesteld ten aanzien van het parkeren en de hinder voor de omgeving.

Kleinschalig kamperen
Een voorbeeld van een nevenactiviteit is een minicamping (kaperen bij de boer) van maximaal 15 kampeerplekken. De ruimtelijke weerslag van het kamperen bij de boer is duidelijk zichtbaar in het landschap. Daarbij kan onder andere worden gedacht aan het ruimtebeslag voor de kampeereenheden, parkeervoorzieningen en sanitaire gebouwen. Door kleinschalig kamperen toe te staan, wordt aan agrarische ondernemers de mogelijkheid geboden om neveninkomsten te genereren. Om de ruimtelijke weerslag te beperken ten opzichte van de omgeving, zijn bij kamperen bij de boer extra voorwaarden opgenomen. Daarnaast moet ook een inrichtingsplan worden opgesteld voor een landschappelijke inpassing. De al bestaande kampeerterreinen zijn conform de huidige situatie bestemd en kunnen andere regels hebben dan de regeling kamperen bij de boer.

Wijzigingsbevoegdheid
Via een wijzigingsbevoegdheid wordt de mogelijkheid geboden om na bedrijfsbeëindiging de bestemming te wijzigen in Wonen of Bedrijf. De omliggende agrarische bedrijven mogen daardoor niet worden beperkt. Ingeval van een boerderij die is aangeduid als karakteristiek, zijn meerdere wooneenheden in het karakteristieke pand mogelijk. Wat betreft de bedrijven, geldt verder dat alleen categorie 1 en 2 bedrijven zijn toegelaten. Ook dient ten minste 50% van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt te worden en de oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van het bedrijf mag niet meer dan 1000 m^2 bedragen. Verkeer aantrekkende werking van het bedrijf is niet toegestaan. Parkeren vindt plaats op eigen erf. Er wordt een erfinrichtingsplan door de initiatiefnemer opgesteld.
Ingeval van wijziging naar niet agrarische opslag, is de sloopverplichting niet van toepassing.
Een zomerwoning of recreatiewoning kan door middel van een wijzigingsbevoegdheid de bestemming Wonen krijgen. Voor het wijzigen van recreatiewoning naar Wonen dient onder andere voldaan te worden aan het Bouwbesluit, dient er in voldoende parkeerplaatsen te worden voorzien en dient de minimale grondoppervlakte 150 m2 bedragen.

<u>artikel 4 Bedrijf</u>
De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven zoals genoemd in categorie 1 en 2 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten', tenzij op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie' anders staat aangeven. Binnen de bestemming zijn onder voorwaarden bedrijfswoningen toegestaan.
Bedrijfsgebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken.
Bedrijven in de categorie 1 en 2 zoals die voorkomen op de als bijlage bij de regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten zijn algemeen toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijf'. Het betreft bedrijven die, voor wat betreft geluidproductie, verkeer aantrekkende werking, gevaar, stof en dergelijke, in de nabijheid van woningen kunnen worden geplaatst.
Daarnaast zijn op een aantal specifieke functies opgenomen. Deze bedrijven zijn specifiek aangeduid op de verbeelding en is, bijvoorbeeld voor de productie van vruchtensappen, expliciet geduid hoe veel productieruimte en opslagruimte ter plaatse geldt.

Wijzigingsbevoegdheid
Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bij een algehele bedrijfsbeëindiging van een ter plaatse gevestigd bedrijf, de bestemming 'Bedrijf' wijzigen naar 'Wonen - 2' of indien het bedrijf op een buitenplaats gevestigd is naar 'Wonen - 3'.
Ook kunnen Burgemeester en Wethouders bij een Omgevingsvergunning afwijken van het oppervlak bebouwing met dien verstande dat de uitbreiding niet meer dan 15% bedraagt van het bestaande totale oppervlak aan bebouwing op het bouwvlak, niet zijnde de oppervlakte van bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken.

artikel 5 Bos
De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud en/of herstel van de aan de bosschages, de gronden en sloten eigen landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden. Op bepaalde plaatsen zijn aanduidingen weergegeven, zoals parkeerterrein of helikopterluchthaven. Deze functies zijn ter plekke of middels een uitsterf constructie toegestaan

artikel 6 Buitenplaats
De voor Buitenplaats aangewezen gronden zijn bestemd op basis van de kaart met Historische buitenplaatsen van de Provincie Utrecht. De buitenplaats is vaak een geheel van een landhuis of kasteel met bijgebouwen (en bijbehorende bouwwerken), tuin, park, weilanden, moestuinen en bos.

Vaak is een buitenplaats ook aangewezen als rijksmonument. Dit artikel richt zich voornamelijk op het behoud en/ of herstel van het ensemble van de aanwezige buitenplaats.
Het aanwezige landhuis/hoofdhuis en overige bouwwerken waar een hoofdfunctie in zit worden op basis van de huidige functie bestemd.

Op de buitenplaats zijn nevenfuncties mogelijk, mits deze ondergeschikt zijn aan hoofdbestemming en er geen nieuwe bebouwing wordt toegevoegd ten gevolge van de andere functie. De andere functie mag de waarden van het landgoed niet aantasten en geen hinder opleveren voor de omgeving.
Eén van de functies die in navolging van het bestemmingsplan op een buitenplaats mogelijk is, betreft het organiseren van evenementen, waarbij ondergeschikte horeca is toegestaan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in kortdurende en meerdaagse evenementen en is rekening gehouden met de termijn van de op- en afbouw van het evenement.

Om de buitenplaats te beschermen is een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde vereist.

artikel 7 Detailhandel
De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, met uitzondering van volumineuze of perifere detailhandel. Ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum' is uitsluitend een tuincentrum toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is uitsluitend een bedrijfswoning toegestaan.
Binnen de bestemming zijn regels opgenomen over de wijziging van de bestemming detailhandel in de bestemming wonen na bedrijfsbeëindiging.

artikel 8 Dienstverlening
De gronden zijn bestemd voor dienstverlenende activiteiten, zoals aangegeven in de begrippenlijst behorende bij de regels. Ook binnen deze bestemming zijn regels ten aanzien van de wijziging van de bestemming naar wonen opgenomen.

artikel 9 Groen
De bestemming Groen is gegeven aan de openbare groenvoorzieningen en parken. Binnen deze bestemming vallen ook dag-recreatief medegebruik, de speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, in- en uitritten en waterpartijen. Ter plaatsen van de aanduiding ‘parkeren’ is tevens parkeren toegestaan.
artikel 10 Horeca
De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor horecabedrijven zoals genoemd in categorie 1 tot en met 3 van de ‘Staat van Horeca-activiteiten’. In het plangebied bevindt zich onder andere een pension en een zaalaccommodatie die als zodanig zijn aangeduid.

artikel 11 Maatschappelijk
De als ‘maatschappelijk’ aangeduide gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. In bepaalde gevallen zijn deze maatschappelijke voorzieningen expliciet benoemd met een aanduiding.

artikel 12 Maatschappelijk - begraafplaats
De gronden met deze bestemming zijn specifiek bedoeld voor een begraafplaats en alle daarbij behorende voorzieningen. Binnen deze bestemming zijn aanduidingen opgenomen voor de gronden voor crematie-as (urnenmuren en strooivelden), parkeervoorziening en bijbehorende voorzieningen (zoals beheerruimte). Gebouwen mogen, met uitzondering van keldergraven, alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd. Het plan kent een bouwvlak voor de bijbehorende voorzieningen. Voor het overige zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegelaten.

artikel 13 Maatschappelijk – kinderboerderij
De voor ‘Maatschappelijk – Kinderboerderij’ aangewezen gronden zijn bestemd voor een kinderboerderij en ter plaatse van de aanduiding evenemententerrein voor een evenemententerrein.

artikel 14 Natuur
De voor ‘Natuur’ aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Ook watergangen, bos, ecologische zones en extensief recreatief medegebruik vallen onder deze bestemming.

artikel 15 Recreatie
De voor ‘Recreatie’ aangewezen gronden zijn bestemd voor recreatie alsmede bedrijven en organisaties in de recreatieve sector. Specifieke aanduidingen zijn opgenomen voor bedrijfswoningen, recreatiewoningen en volkstuinen.

artikel 16 Tuin
De voor ‘Tuin’ aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij aangrenzend aangelegen woonschepen.

artikel 17 Verkeer
De voor ‘Verkeer’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen met een hoofdzakelijk doorgaand karakter, parkeervoorzieningen, straatmeubilair en reclameborden. Hieronder vallen ook kunstwerken, geluidwerende voorzieningen in- en uitritten en nutsvoorzieningen.
Ter plaatse van de aanduiding 'Jaagpad' zijn de gronden en gebouwen tevens bestemd voor een openbaar wandelpad.

artikel 18 Water
De belangrijkste watergangen hebben de bestemming water meegekregen. Voor bestaande woonschepen is een aanduiding opgenomen. De voor ‘Water’ aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud, herstel en beheer van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden in de vorm van water en waterlopen, waterhuishouding, steigers aan de oever van een tuin en/of erf van een aangrenzende woning en recreatief medegebruik. Op of in deze gronden mag niet gebouwd worden.

artikel 19 Wonen – 1

In het bestemmingsplan is onderscheid gemaakt in drie bestemmingen voor wonen. Wonen – 1 is bedoeld voor woningen binnen de bebouwde kom van Breukelen (Insulindelaan) en andere meer seriematig en in rijen of geschakeld gebouwde woningen. Op deze plekken is het van belang dat deze stedenbouwkundige context wordt gehandhaafd.
Binnen de bestemming wonen zijn bijgebouwen weergegeven op de verbeelding als ze voor de gevelrooilijn staan.
De voor 'Wonen – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroep, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en praktijkruimte in categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, of daarmee gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten en Bed & Breakfast.

Het bestemmingsplan heeft een sterk consoliderend karakter voor wat betreft het bestaande gebruik van gronden en opstallen alsmede de omvang van de bouwwerken. Een woning kan alleen worden vergroot door uitbouwen, dakopbouwen, dakkapellen en het doortrekken van de kap. De woonbestemming is op de verbeelding voorzien van een bouwvlak. De bouwvlakken houden zoveel mogelijk de oorspronkelijke achtergevel aan. Naast de regeling voor hoofdgebouwen (dat is de woning), die binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd, is een regeling voor erfbebouwing (bijbehorende bouwwerken) opgenomen voor het achter- en zijerf.
Dit gebied ligt achter de woningen en in sommige gevallen aan de zijkant van de woning. Op het zij- en achtererf (bij de woning) is daardoor ook het een en ander aan bebouwing mogelijk. Hierbij geldt dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m2 met dien verstande dat niet meer dan 50% van de oppervlakte van het aansluitend aan de woning gelegen erf (zij- en achtererf) mag worden bebouwd. In de bouwregels zijn aanvullende bepalingen opgenomen, onder andere voor wat betreft de maximale goot- en bouwhoogte van aangebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken. In het bestemmingsplan is een dieptemaat voor een uit- of aanbouw opgenomen. Deze dieptemaat is vastgesteld op 3 meter gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw. Al gerealiseerde uit- en/of aanbouwen tellen niet mee als hoofdgebouw. Door op deze manier de achtergevel vast te leggen, blijven de contouren van een verspringende achtergevel behouden, wat ten goede komt van de stedenbouwkundige structuur.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn aan huis verbonden beroepen inclusief kleinschalige verblijfsrecreatie, onder voorwaarden toegestaan. Ten behoeve van aan huis verbonden beroepen zijn gebruiksregels opgenomen. Zo is onder andere vastgelegd dat de activiteit ondergeschikt moet zijn aan de hoofdfunctie. Het gebruik mag geen grote verkeer aantrekkende werking hebben en onevenredig nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer, waaronder parkeren en het beroep of de activiteit dient door de bewoner(s) zelf te worden uitgeoefend.

artikel 20 Wonen – 2

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met dien verstande dat per bouwvlak niet meer dan één woning is toegestaan, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen' een afwijkend aantal woningen is aangegeven, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van een aan-huisverbonden-beroep, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en praktijkruimte in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, of daarmee gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten.

Ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep, kleinschalige bedrijfsmatige activiteit of praktijkruimte zijn onder de bestemming voorwaarden gesteld aan het maximale oppervlak van specifiek gebruik.

Wonen – 2 is bedoeld voor meer vrijstaande bebouwing hoofdzakelijk langs de Vecht. Het verschil met Wonen – 1 zit hem met name in de karakteristiek van de bebouwing. Daarnaast zijn binnen deze bestemming enkele specifieke vormen van wonen weergegeven.

Vergroten woning
Er geldt een afwijking voor vergroting van de woning, voorwaarde is sloop van bijgebouwen. Voor iedere 50 m^3 uitbreiding moet 100 m^2 aan bijgebouwen gesloopt worden. De inhoud van woningen mag niet meer dan 750 m^3 bedragen. Ook is er een afwijking opgenomen voor 70 m^2 aan bijgebouwen. Verder is ten behoeve van hobbymatige agrarische activiteiten onder voorwaarden, een oppervlak van 150 m^2 aan bijgebouwen mogelijk. De bij de woning behorende gronden beslaan minimaal 3 hectare aaneengesloten bij de woning gelegen grasland.
Via een afwijking van de gebruiksregels is het mogelijk, gebouwen te benutten voor aan huis gebonden beroepen, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en praktijkruimte. Bestaande nevenactiviteiten zijn opgenomen in de bijlagen bij de regels. Tevens is afwijking mogelijk voor het aanleggen van één zwembad en of één paardenbak per perceel. Ook is het mogelijk de bestemming 'Wonen' te wijzigen ten behoeve van woningsplitsing van een karakteristieke woning.

Wanneer er gebruik wordt gemaakt van een functiewijziging van een agrarische functie naar een woonfunctie, kan bij een boerderij met aangebouwde deel zowel de woning als de aangebouwde deel benut worden ten behoeve van de woonfunctie.

artikel 21 Wonen – 3
De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen op een buitenplaats en/of landgoed, met dien verstande dat het behoud van cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden van groot belang zijn. Ook nevenactiviteiten (onder ander in de vorm van horeca) zijn onder voorwaarden mogelijk binnen deze bestemming. Hiervoor zijn functies en maximale oppervlakten opgenomen in de regels. Binnen de bestemming Wonen-3 zijn eveneens enkele specifieke woonvormen aangegeven.

artikel 22 Waarde - Aardkundige waarden
De voor 'Waarde - Aardkundige waarden' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van aardkundige waarden.

artikel 23 t/m 28 Waarde Archeologie – 1/2/3/4/5/6
Er zijn (aantal) bestemmingen Waarde Archeologie opgenomen in het bestemmingsplan. Om de archeologische waarden in het plangebied te beschermen. Binnen deze bestemmingen is op basis van een uit te voeren archeologisch onderzoek afwijking mogelijk van de bouwregels. Bouwen is op deze gronden ten behoeve van een andere ter plaatse geldende (enkel) bestemming uitsluitend toegestaan, nadat uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Uitzonderingen hierop is het vervangen, vernieuwen of veranderen van bestaande bebouwing op de bestaande plaats, waarbij de oppervlakte op of onder peil niet wordt vergroot en geen graaf- of heiwerkzaamheden benodigd zijn of de grondwerkzaamheden ten behoeve van het bouwwerk niet dieper plaatsvinden, of het oppervlak niet groter is dan in de betreffende bestemming aangegeven.

Als de oppervlakte van een bouwwerk of werk binnen de aangegeven oppervlakte blijft is geen archeologisch onderzoek nodig. Als een bouwwerk of werk niet dieper gaat is geen archeologisch onderzoek nodig.
Als voorbeeld bij de Waarde archeologie-2 hoeft pas een archeologisch onderzoek plaats te vinden als de bodemverstoring meer is dan 50 m2 en dieper is dan 0,3 meter. Dus als de werkzaamheden in de grond minder zijn dan 50 m2 is er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

artikel 29 Waarde – Beschermd dorpsgezicht

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden is gegeven aan de oude kern van Maarssen.

Het bestemmingsplan heeft een overwegend consoliderend karakter. Dit wil zeggen dat de bestaande situatie uitgangspunt is geweest voor het toekennen van de bestemmingen. Een consoliderend bestemmingsplan biedt als zodanig al bescherming aan een gebied. Uiteraard zijn de onderliggende bestemmingen ook van toepassing zolang deze in overeenstemming zijn met het bepaalde in de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht'. De dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' is primair. Het bestemmingsplan is gericht op het veiligstellen en zo mogelijk versterken van de binnen het beschermd dorpsgezicht voorkomende cultuurhistorische waarden, zoals deze zijn omschreven in de omschrijving van het beschermd dorpsgezicht. Hierbij ligt het niet in de bedoeling de huidige situatie te 'bevriezen', maar waar mogelijk enige ruimte te geven aan nieuwe ontwikkelingen. Het is daarbij echter van vitaal belang deze nieuwe ontwikkelingen, die overigens van bescheiden omvang zullen zijn, te toetsen aan en verantwoord in te passen in het waardevolle historische gegeven. In ieder geval zal geen afbreuk mogen worden gedaan aan de te beschermen karakteristieken van het gebied.

Om deze reden is in de regels opgenomen dat bij bouwaanvragen voor bijbehorende bouwwerken en afwijkingen advies van de monumentencommissie dient te worden ingewonnen. Als vanzelfsprekend dient de bouwaanvraag eveneens te voldoen aan de omschrijving van het beschermd dorpsgezicht.

Het bijzondere karakter van dit bestemmingsplan komt tot uitdrukking in een aantal regelingen in de planregels en op de verbeelding die zijn bedoeld om de cultuurhistorische waarden van het beschermde dorpsgezicht extra veilig te stellen. Een regeling met betrekking tot nadere eisen voor de plaatsing van gebouwen en plaatsing en maatvoering van andere bouwwerken is opgenomen in de planregels. Tevens is in een binnenplanse afwijking vastgelegd dat panden in het beschermd dorpsgezicht uitsluitend mogen worden vernieuwd, veranderd of uitgebreid, indien het betrokken bouwplan mede strekt tot behoud of versterking van het uitwendige karakter van het pand.

In een omgevingsvergunningenstelsel zijn diverse werken en werkzaamheden gekoppeld aan een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, zoals het aanleggen van verhardingen. Eveneens is een omgevingsvergunningenstelsel voor het slopen opgenomen voor het beschermen van alle beschermingswaardige panden in het beschermd dorpsgezicht. Bepaalde bebouwing is uitsluitend via afwijking toegestaan. Bij het toepassen van een afwijkingsbevoegdheid, het verlenen van een Omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden of een Omgevingsvergunning voor het slopen dient getoetst te worden aan de cultuurhistorische waarden, door middel van het opvragen van advies van de monumentencommissie.

artikel 30 Waarde Buitenplaatsbiotoop

De voor 'Waarde - Buitenplaatsbiotoop' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel, beheer en de versterking van het ensemble van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden en hun samenhang, welke met name bestaat uit de buitenplaats.

De op de buitenplaats gesitueerde monumenten worden individueel beschermd vanuit de Erfgoedwet. De monumentale samenhang tussen gebouwen en landschap bestaande uit lanen, tuien, waterpartijen etc. wordt beschermd door de dubbelstemming Waarde- Buitenplaats.

Zowel het bouwen als het uitvoeren van werkzaamheden, zoals het wijzigen van de bestaande paden en lanenstructuur zijn aan beschermende voorwaarden gebonden.

artikel 31 Waarde cultuurhistorie – 2 (Nieuwe Hollandsche Waterlinie)

De dubbelbestemming Nieuwe Hollandsche Waterlinie is gegeven aan het complex van groepsschuilplaatsen en betonnen werken (kazematten), dijken, kanalen, inundatiekommen en openheid schootsvelden als onderdelen van het verdedigingssysteem.
De Nieuwe Hollandse waterlinie staat op de nominatie om als Unesco erfgoed genomineerd te worden. Om de waarden van dit stuk erfgoed vooruitlopend te waarborgen is de dubbelbestemming opgenomen. Er mogen binnen de dubbelbestemming geen bouwwerken worden gerealiseerd die afbreuk doen aan de waarde van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Deze regeling is van toepassing op de gronden buiten het bouwvlak.

artikel 32 Waarde - Cultuurhistorie, landschap en natuur

Cultuurhistorie en landschap zijn belangrijke waarden binnen het bestemmingsplan. Om deze waarden op verschillende manieren te beschermen is de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie, landschap en natuur' voor het plangebied van toepassing. Binnen de bestemming worden diverse specifiek voor dit plangebied belangrijke cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden beschermd. De hiermee gepaard gaande belangen dienen te worden meegewogen in de belangenafweging bij het verlenen van een toestemming voor een ontwikkeling.
Het advies van deskundigen is een vereiste bij ruimtelijke ingrepen.

artikel 33 Waarde – Ecologie

Deze dubbelbestemming is gegeven aan (benoemen).
De Vecht is onderdeel van de Ecologische hoofdstructuur door Nederland. Om deze natuurfunctie van de hoofdstructuur voldoende te kunnen waarborgen is aanvullend een dubbelbestemming opgenomen. In deze bestemming zijn regels opgenomen die zorg dragen voor het behoud van de ecologische waarden.

artikel 34 Waarde – Landgoed

De voor 'Waarde - Landgoed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding van het historische landgoed met de daarbij behorende voorzieningen welke met name bestaan uit:
cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, zoals landhuizen en bijbehorende gebouwen, zoals koetshuizen en agrarische bebouwing, cultuurhistorisch waardevolle overige bouwwerken, zoals entreehekken en theekoepels, waterpartijen, bijzondere landschappelijke elementen, bos- en agrarische percelen, paden-, lanen en groenstructuur.

artikel 35 Waterstaat - Natuurvriendelijke oever

De voor 'Waterstaat - Natuurvriendelijke oever' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen primair bestemd voor het behoud, versterking en ontwikkeling van natuurvriendelijke oevers.

artikel 36 Waterstaat – Oeverzone

De voor 'Waterstaat - Oeverzone' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor afmeervoorzieningen zoals o.a. steigers en andere aanlegvoorzieningen.

artikel 37 Waterstaat – Waterkering

De als waterstaat – waterkering aangewezen gronden zijn naast de andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor waterkering en de bijbehorende beschermingszone. Er mogen bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen worden gebouwd, indien en voor zover het belang van de waterkering hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

7. Economische uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Rondom de Vecht' betreft een overwegend conserverend bestemmingsplan. De gemeente heeft geen kosten, anders dan de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan. Hiervoor zijn structurele financiële middelen gereserveerd op de gemeentelijke begroting. Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.

7.2 Exploitatie

De Grondexploitatiewet (afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening) gaat ervan uit dat bij het bestemmingsplan een exploitatieplan wordt vastgesteld tenzij het kostenverhaal anders verzekerd is. Met dit voorontwerpbestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarvoor een exploitatieplan noodzakelijk is. Om die reden maakt een exploitatieplan geen deel uit van dit bestemmingsplan.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

8.2 Overleg en inspraak

Conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan de volgende bevoegde instanties:

1 Ministerie van Infrastructuur en Milieu;
2 Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en innovatie;
3 Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed;
4 Inspectie Leefomgeving en Transport;
5 Rijkswaterstaat;
6 Staatsbosbeheer;
7 Provincie Utrecht;
8 Provincie Noord-Holland;
9 Waternet;
10 Gemeente Weesp;
11 Gemeente Wijdemeren;
12 Gemeente Ronde Venen;
13 Veiligheidsregio Utrecht;
14 Natuurmonumenten;
15 Natuur en Milieufederatie Utrecht;
16 Recreatieschap Midden Nederland;
17 Vechtplassencommissie;
18 Prorail;
19 Gasunie;
20 Stedin Netbeheer bv;
21 Vitens nv;
22 Kamer van Koophandel.

Het ontwerp van dit bestemmingsplan is gepubliceerd, zodat eenieder een inspraakreactie kan geven. Deze inspraakreacties zijn als bijlage 4 opgenomen. Op basis van de inspraakreacties is het bestemmingsplan op 2 oktober 2018 gewijzigd vastgesteld.

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Rondom de Vecht, d.d. 2 oktober 2018, is veertien keer beroep ingesteld bij de Raad van State. Bij het opstellen van het verweer kwam er een aantal omissies in het vastgestelde bestemmingsplan aan het licht. Een voorbeeld is dat enkele toegezegde wijzigingen in de Nota van wijzigingen, niet juist zijn doorgevoerd in de regels van het bestemmingsplan. Deze omissies moeten worden gerepareerd, bij voorkeur voordat het beroep bij de Raad van State wordt behandeld. Daarom is het bestemmingsplan 'Rondom de Vecht met NL.IMR0.1904.BPVRondomdeVecht-VG02 gewijzigd vastgesteld, conform de nota 'Reparatie Rondom de Vecht' d.d.17 sept. 2019 (bijlage 5).

Tegen het besluit tot vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan is wederom beroep ingesteld bij de Raad van State. Op 9 december 2020 heeft de Raad van State uitspraak gedaan in het beroep. Dat heeft geleid tot een aantal aanpassingen in het bestemmingsplan. Zo zijn regels ten aanzien van een

helikopterlandplaats geschrapt, zijn regels met betrekking tot een evenemententerrein gewijzigd en is een perceel uit het bestemmingsplan geschrapt.

Bijlagen

Bijlage 1. Ruimtelijke onderbouwing initiatieven

Ruimtelijke onderbouwing

ten behoeve van de verplaatsing van een woning op Landgoed Rietveld Sate, Nieuweweg 2 te Breukelen

ir J.A.A. Nuhn
6 maart 2017

INHOUD

1. INLEIDING 3

1.1. de aanvrager 3

1.2. de voorgeschiedenis 3

1.3. het verzoek 4

1.4. bestemmingsplan 5

1.5. ruimtelijke onderbouwing 5

2. BESCHRIJVING VAN DE LOCATIE 6

2.1. ligging percelen 6

2.2. het landgoed 7

3. HET OVERHEIDSBELEID 12

3.1. algemeen 12

3.2. rijksbeleid 12

3.2. provinciaal beleid 13

3.3. gemeentelijk beleid 13

4. TOETSING VAN DE VOORNEMENS AAN HET OVERHEIDSBELEID 17

4.1. toetsing aan het rijksbeleid 17

4.2. toetsing aan provinciaal beleid 17

4.3. toetsing aan gemeentelijk beleid 17

4.4. toetsing aan sectoraal beleid 18

5. OVERLEG 26

5.1. overleg met andere overheden, instanties en diensten 26

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 27

7. BORGING 28

7.1. anterieure overeenkomst 28

7.2. bestemmingsplan 28

BIJLAGEN 29

bijlage 1 Quick scan beschermde planten- en diersoorten …Nieuweweg 2 te Breukelen losse bijlage 29

bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek losse bijlage 29

bijlage 3 Archeologisch bureauonderzoek losse bijlage 29

1. INLEIDING

1.1. de aanvrager

Mevrouw J.E. Smit-van Eijk is eigenaresse van Landgoed Rietveld Sate aan de Nieuweweg te Breukelen. Zij bewoont het huis met huisnummer 2a. Haar zoon bewoont met zijn gezin het huis met nummer 2.

1.2. de voorgeschiedenis

– Op 22 januari 2014 voerde mevrouw Smit een gesprek met wethouder Wiersema en een ambtelijke medewerker. In dit gesprek bracht zij de wens naar voren een bestaande woning te "verplaatsen" door deze op een andere locatie te bouwen. Door de oppervlakten van de volgende bestaande gebouwen

○	woning Nieuweweg 2a	115 m^2
○	woning	103 m^2
○	fruitkistenloods	80 m^2
totaal		298 m^2

"samen te voegen", zou zij op het landgoed een nieuwe woning willen bouwen ter plaatse van de woning. Het betreft een herstructureringsplan waarmee een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landgoed wordt beoogd.
Voorts werd gesproken over de te volgen procedure: een bestemmingsplanwijziging of het gelijk opgaan met een periodieke herziening van het bestemmingsplan.
Mevrouw Smit legde de essentie van het gesprek vast in een brief d.d. 27 januari 2014 aan de gemeente.

– Op 12 maart 2014 berichtte burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht aan mevrouw Smit het volgende

○ het plan, waarin het voornemen van mevrouw Smit werd samengevat

○ het plan is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan Landelijk Gebied rondom de Vecht 2006. De woning in de boomgaard is in dit bestemmingsplan niet als woning bestemd. Het bestemmingsplan biedt geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om op de gewenste plek een woning te bouwen.

○ het initiatief kan slechts mogelijk worden gemaakt via een bestemmingsplanprocedure. Omdat voor het gebied een integrale herziening van het bestemmingsplan wordt voorbereid kan de ontwikkeling hierin worden opgenomen.

○ belangenafweging vindt plaats bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan. Het initiatief kan worden opgenomen in het wensenlijstje bij de integrale herziening van het bestemmingsplan. Ook bestaat de mogelijkheid een inspraakreactie en een zienswijze in te dienen.

– Op 26 april 2016 ontving mevrouw Smit een brief van burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

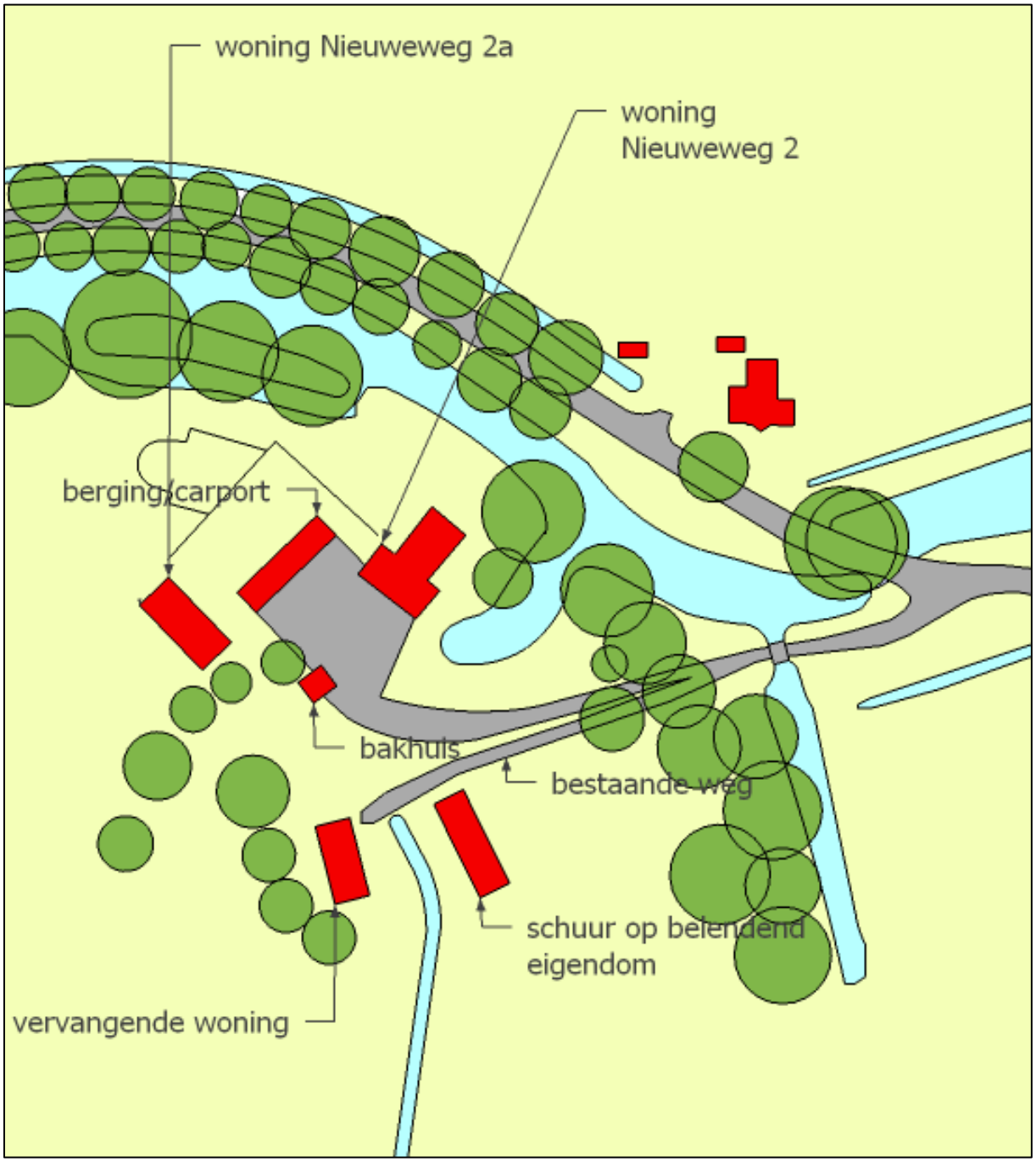
○ zij reageerden op een op 30 januari 2015 ingediend vooroverlegplan, waarin een nieuw te bouwen woning is geprojecteerd in de plaats van de bestaande woning, kisten loods en een schuur (woning). De nieuwe woning zou worden gebouwd ter plaatse van de schuur (woning).

○ burgemeester en wethouders stemmen niet in met de bouw van een woning op de gewenste locatie. De locatie ligt te ver van de weg en het bestaande erf. Het gemeentelijke beleid is er op gericht woningen/gebouwen zoveel mogelijk te clusteren om versnippering van het landschap te voorkomen. Nieuwbouw kan, indien gewenst, plaatsvinden op en aangrenzend aan het bestaande erf. Hiervoor dient de bestaande bebouwing te worden gesloopt.

○ geadviseerd wordt een ruimtelijke onderbouwing op te stellen.

Geconcludeerd kan worden dat burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht in beginsel positief staan ten opzichte van het initiatief onder de voorwaarden van een goede locatie en de sloop van de vorengenoemde gebouwen.

1.3. het verzoek



figuur 1 **vervangende woning Landgoed Rietveld Sate**
vorm, omvang en exacte situering nader te bepalen

Het voornemen van mevrouw Smit kwam in paragraaf 1.2. voorgeschiedenis al ruim aan de orde. Kort samengevat komt het hier op neer:
Vervanging van de bestaande woning Nieuweweg 2a door een nieuw te bouwen woning. Daarbij zal niet alleen de woning Nieuweweg 2a worden geamoveerd maar ook twee andere gebouwen, zijnde een houten woning in de boomgaard en een fruitkistenloods (zie paragraaf 2.2). Als locatie van de nieuwe woning is aangesloten op het bestaande erf, de nieuwe woning kan zelfs door een eigen bestaande weg vanaf de Nieuweweg worden bereikt. Een en ander is in figuur 1 weergegeven. De nieuwe situering doet recht aan de wens van de gemeente bij de locatiekeuze meer aansluiting te zoeken

bij de bestaande bebouwing en het bestaande erf. Op deze wijze kan echt sprake zijn van een geslaagde herstructurering met duidelijke ruimtelijke kwaliteitswinst. De nieuw te bouwen woning zal, in tegenstelling tot de bestaande woning, vanuit het landschap en vanaf de Nieuweweg niet waarneembaar zijn. De zichtbaarheid van de woning Nieuweweg 2a vanaf de Nieuweweg en de dominante verschijning in het omringende landschap, zoals ook uit bijgaande foto blijkt, zullen verdwijnen.

figuur 2 de woning Nieuweweg 2a, gezien vanaf de Nieuweweg

1.4. bestemmingsplan

Het voornemen is strijdig met het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied rondom de Vecht van de gemeente Breukelen, zoals dit na een partiële herziening op 24 november 2009 door de raad is vastgesteld. Er is eveneens strijdigheid met het voorontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied rondom de Vecht van de huidige gemeente Stichtse Vecht. In voornoemde bestemmingsplannen is niet voorzien in de bouw van een vervangende woning voor de woning Nieuweweg 2a.

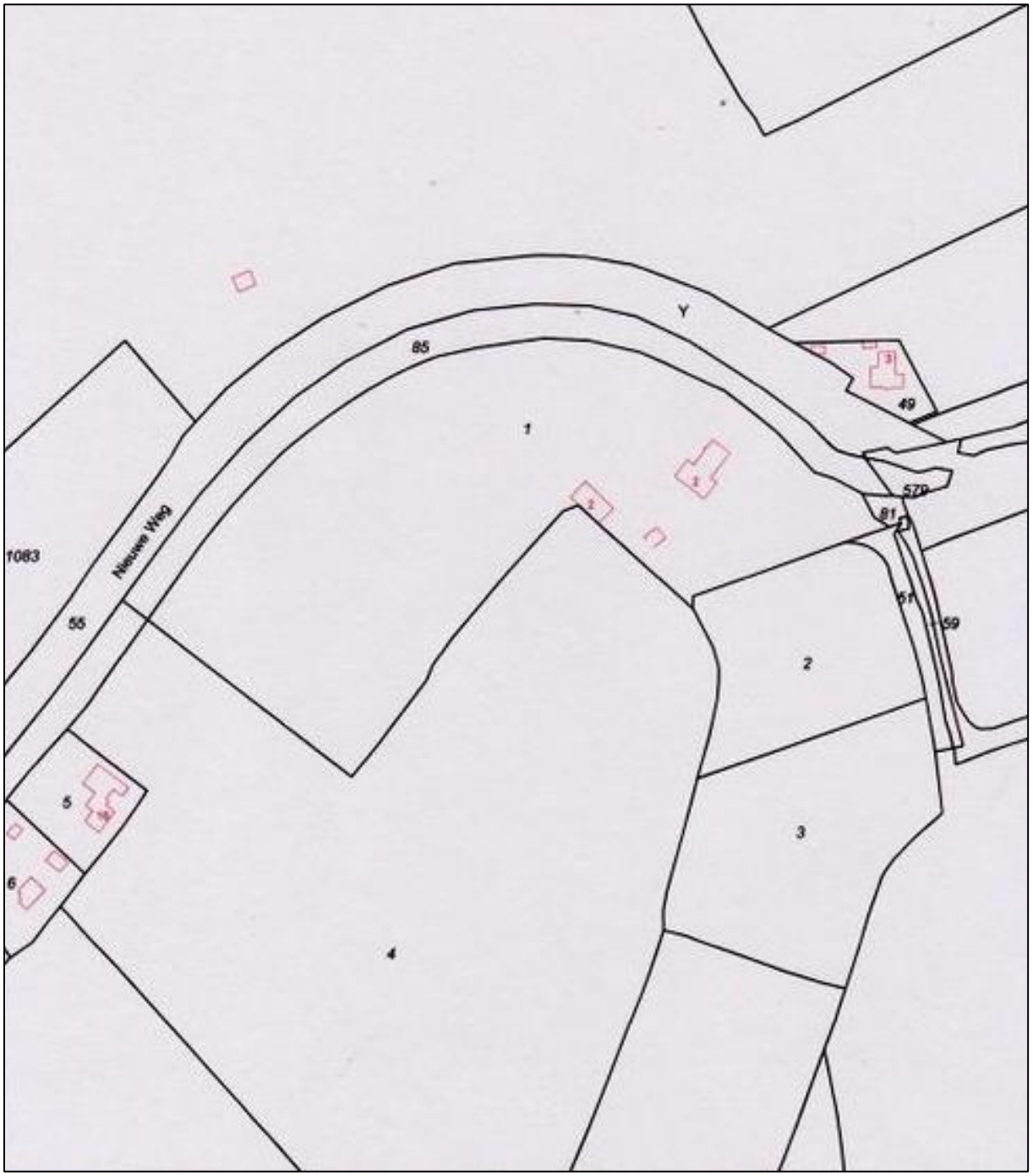
1.5. ruimtelijke onderbouwing

Ter ondersteuning van dit verzoek is de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3o, van de Wabo, opgesteld.

2. BESCHRIJVING VAN DE LOCATIE

2.1. ligging percelen

Het landgoed Rietveld Sate is ruim 6 ha groot en is gelegen in de bocht van de Nieuweweg te Breukelen langs het Tienhovens kanaal. Het omvat de percelen met de kadastrale percelen Breukelen Sint Pieters sectie G nummers 1 en 4. Perceel 4 loopt in een punt uit volgens de doorgetrokken zuidelijke en oostelijke grens, dit deel valt buiten onderstaand figuur.



figuur 3 **kadastrale kaart**
bron: Kadaster

Onderstaande luchtfoto geeft een goed overzichtsbeeld.

figuur 4 **luchtfoto**
bron: Google Earth

2.2. het landgoed

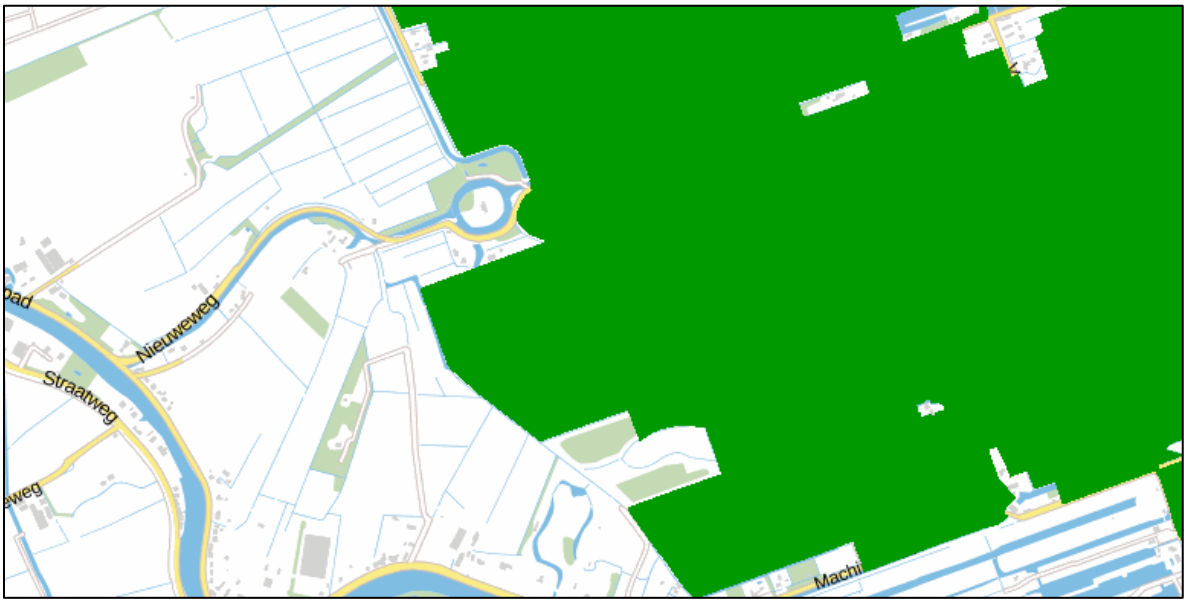
Het Landgoed Rietveld Sate is sinds 10 oktober 2011 bij beschikking van de staatssecretaris van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie en de staatssecretaris van Financiën gerangschikt onder de Natuurschoonwet 1928. Een sate was in het noorden van Nederland (vooral in Friesland) de benaming voor een stuk bewoond land. Sate komt van het Oudfriese sitte, wat "zitten" of "wonen" betekent. De naam Rietveld is ontleend aan de ridderhofstede Rietveld uit het midden van de 14e eeuw, gesticht door een zoon van Gerard Splinter van Nijenrode, die zich nadien naar zijn huis Jan van Rietveld noemde.[1]

Het landgoed ligt op de overgang van twee ontginningsstadia, namelijk van de Vechtoever en van het achterliggende veenmoeras, dat eindigde op de Gooise stuwwal. De oudste ontginning vond plaats op de oeverwal van de Vecht; Nieuweweg 2 ligt op de rand daarvan. Zowel de slinger in de Nieuweweg als de verkaveling ten zuiden daarvan wijzen op een oude stroombedding van de Vecht, met de sloot langs de Nieuweweg als restant daarvan; Nieuweweg 2 ligt dus op de oorspronkelijke westelijke oever. Achter de oudste Vechtoever-ontginningen beginnen de veenontginningen; de evenwijdige, nagenoeg oostwest lopende kavelsloten wijzen daarop. Delen van het zo gevormde veenweideland zijn weer verdwenen door turfwinning. De gronden direct langs de rivier bevatten behalve veen ook klei en

[1] Ontleend aan een artikel van Arie A. Manten in Tijdschrift Historische Kring Breukelen jrg. 10 nr 1.

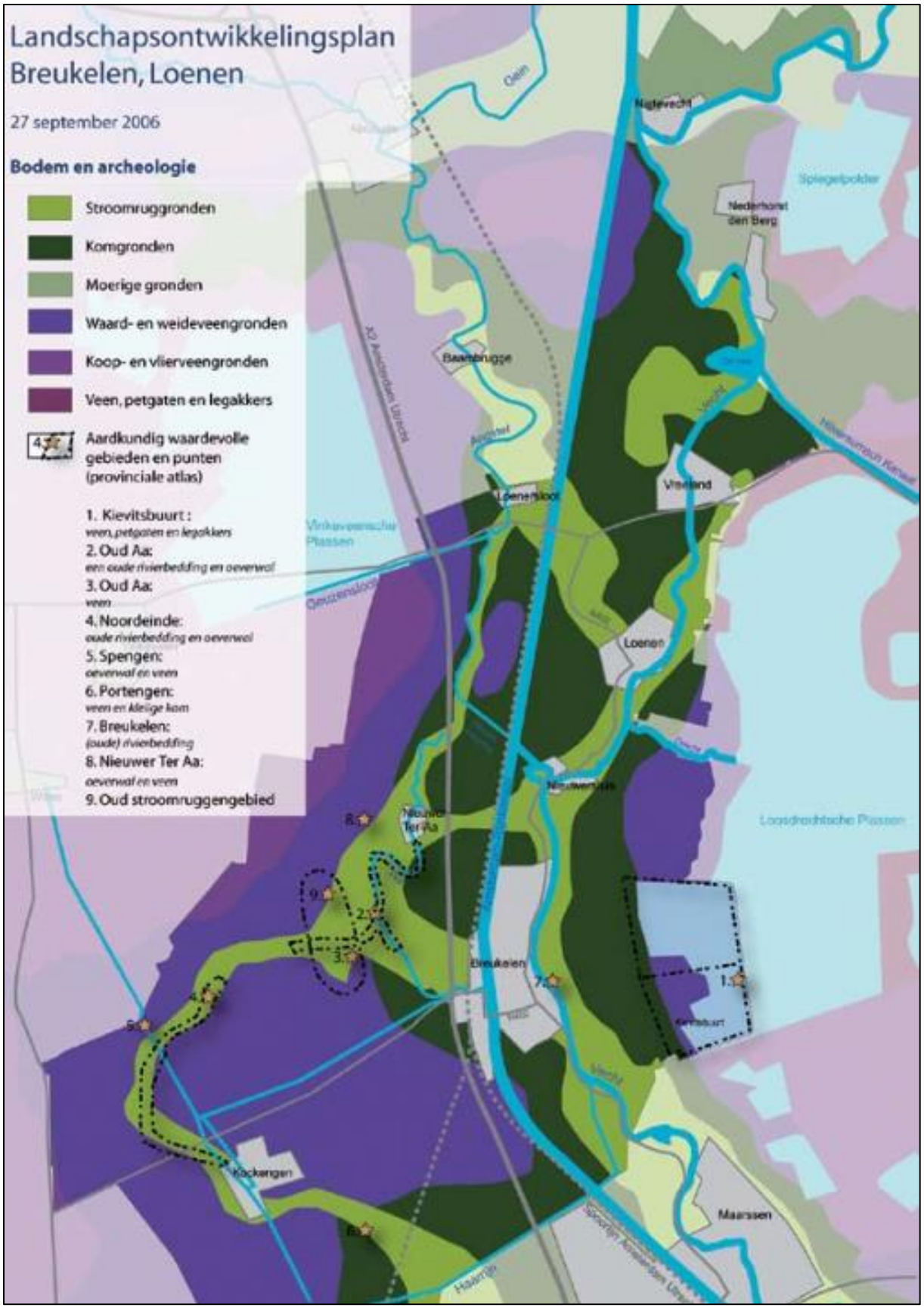
zijn daarom ongeschikt als brandstof. Als de grote vervening begint, die tot het plassengebied en de droogmakerijen (Bethunepolder, 1881) leidde, wordt een strook langs de oeverwal daarvan gevrijwaard, dat geldt voor het gebied direct ten oosten van Nieuweweg 2.[2]
Het landgoed ligt buiten de Ecologische Hoofdstructuur en buiten het Natura2000-gebied zoals uit onderstaande figuren blijkt. In het navolgende wordt nader op de Ecologische Hoofdstructuur en Natura2000 ingegaan.

figuur 5 **Ecologische Hoofdstructuur**
bron: provincie Utrecht



Figuur 6 **Natura 2000**
bron: provincie Utrecht

[2] Ontleend aan een studie van ir R.A. Sips en ir R.J. van Leeuwen

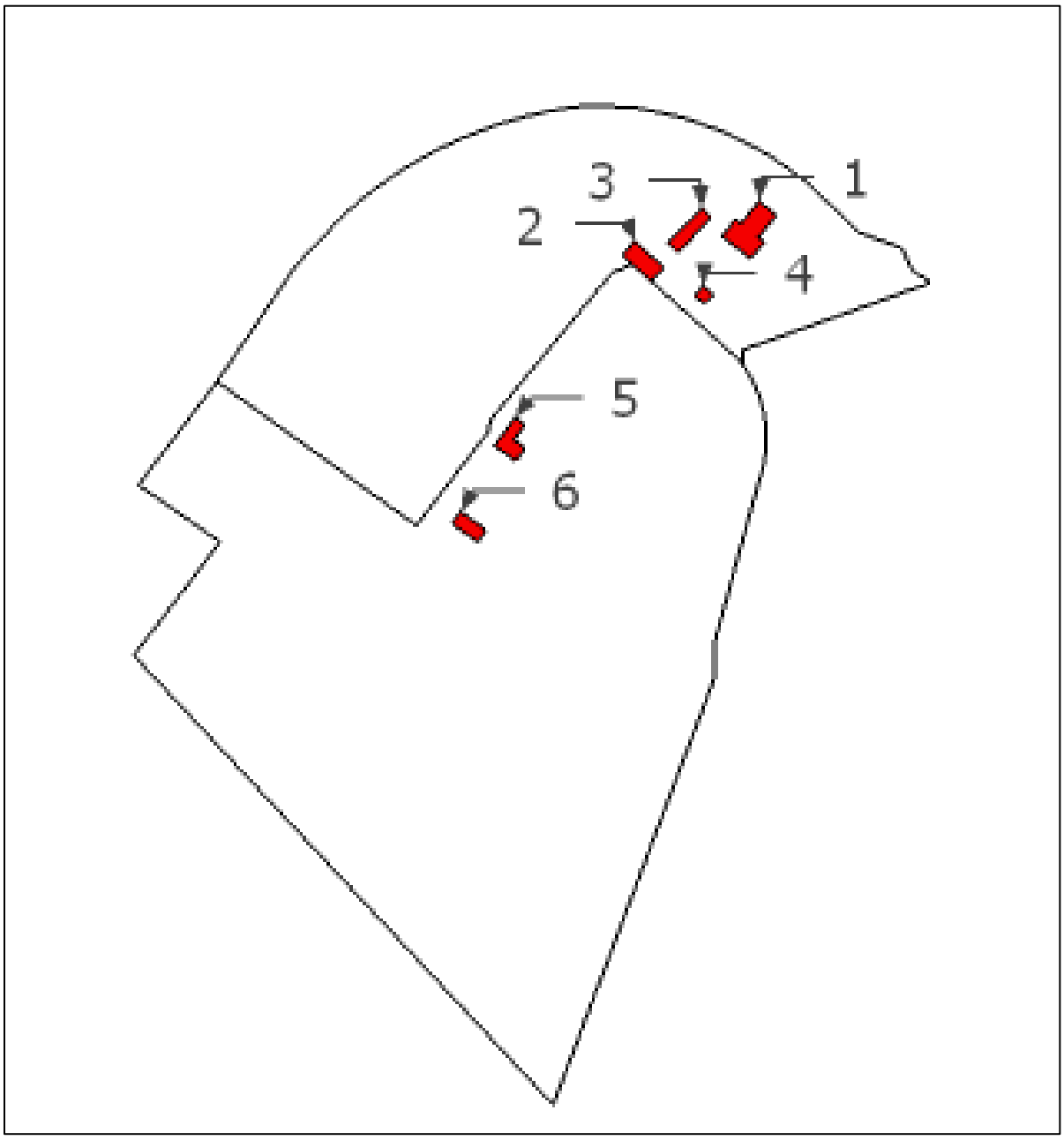


figuur 7 **bodemopbouw**
bron: Landschapsontwikkelingsplan Breukelen, Loenen

Het Landgoed Rietveld Sate ligt op de stroomruggronden van de Vecht. Stroomruggronden bestaan uit zanderige oeverwallen en drooggevallen, met sediment opgevulde, (oude) rivierbedding. Stroomruggronden waren vanouds in gebruik als woonplaats, als bouwland en als boomgaard.

bestaande bebouwing

In onderstaande schematische weergave van de kadastrale kaart is de bestaande bebouwing aangeduid.



figuur 8 **bestaande bebouwing**

Op het landgoed is thans de volgende bebouwing met het volgende bebouwde oppervlak aanwezig:

1.	het woonhuis Nieuweweg 2	199 m^2
2.	het woonhuis Nieuweweg 2a	115 m^2
3.	schuren en carport	185 m^2

4.	bakhuisje (monument)	28 m^2
5.	houten woning	103 m^2
6.	fruitkistenloods	80 m^2
totaal		710 m^2

ingrepen

Zoals in het voorgaande al uitvoerig is beschreven is er sprake van twee woningen: één die direct aan het erf staat en die in de toekomst wordt afgebroken en iets verder, ook direct aansluitend aan het bestaande erf - conform de wens van de gemeente - één nieuwe woning met een oppervlakte van ca. 120 m2 als vervanging zal worden gebouwd. Zo bezien verandert er in wezen weinig. Het zal voor de bouw van de vervangende woning waarschijnlijk noodzakelijk zijn twee à drie fruitbomen te kappen. Door hiervoor nieuwe fruitbomen te planten kan dit verlies worden gecompenseerd.

De sloop van de houten woning en van de fruitkistenloods, zo werd van ambtelijke zijde naar voren gebracht, kan ecologische belemmeringen opwerpen. Bij het in de toekomst uit te voeren onderzoek naar het voorkomen van steenuilen op de plaats van de te bouwen woning (zie paragraaf 4.4.), kan tevens worden nagegaan of er ecologische bezwaren bestaan tegen de sloop van de houten woning en van de fruitkistenloods. Mocht dit het geval blijken te zijn dan kan alsnog worden besloten de ecologische bezwaren door mitigerende maatregelen te ondervangen of desnoods de sloop van deze bouwwerken achterwege te laten.

3. HET OVERHEIDSBELEID

3.1. algemeen

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen van het overheidsbeleid, voor zover relevant voor de beoordeling van het verzoek dat in deze ruimtelijke onderbouwing wordt voorgelegd, uiteengezet.

3.2. rijksbeleid

De hoofddoelstelling van de Nota Ruimte (2004) is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimte vragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Meer specifiek richt het beleid zich onder andere op:
versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland:

- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Doelstellingen voor het ruimtelijk beleid, die van belang zijn voor het buitengebied, zijn:

- ontwikkeling van natuur- en cultuurhistorische waarden;
- ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit.

In de Agenda Vitaal Platteland (2004) is voor het buitengebied de volgende opgave geformuleerd:
"Het op samenhangende wijze combineren van een duurzame en concurrerende landbouw, een vitale natuur, een vertrouwd platteland en een duurzaam beheer en gebruik van water met de wensen van de burger op het gebied van wonen, werken en vrije tijd". Het Rijk wil deze opgave realiseren door het ontwikkelen van een vitale en duurzame landbouw waarbij ruimte wordt geboden voor nieuwe economische activiteiten in het landelijk gebied. Daarnaast is het verbeteren van de toegankelijkheid van het landelijk gebied voor recreatie van stedelingen en de bewoners van het landelijk gebied een speerpunt. Uitgangspunt hierbij is dat ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden behouden blijven.

In de Nota Belvedère (1999) zet het Rijk in op het integreren van cultuurhistorische kwaliteit in ruimtelijke ontwikkelingen. In plaats van een op behoud en bescherming gericht beleid, wil het Rijk cultuurhistorische elementen een plaats geven in een op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Ruimtelijke ordening kan ertoe bijdragen dat de betekenis van cultuurhistorische elementen en structuren groter wordt, door ze in te passen of een nieuwe functie te geven. Een en ander is mede van belang om de recreatieve belevingswaarde van die elementen en gebieden te versterken. Het buitengebied van Maarssen maakt onderdeel uit van het Belvedèregebied Vecht- en Plassengebied.

De Nieuwe Hollandse Waterlinie is voorgedragen voor de Werelderfgoedlijst van UNESCO. De linie maakt zichtbaar deel uit van het ruimtelijke historische landschap en heeft culturele, monumentale, natuur- en ecologische betekenis. Panorama Krayenhoff, het Linieperspectief, de visie voor de uitvoering van het Nationaal Project Nieuwe Hollandse Waterlinie, is in 2003 door de ministerraad vastgesteld.

Op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 zijn grote delen van het buitengebied aangewezen als Vogelrichtlijngebied en als Habitatrichtlijngebied. Om de natuur in Europa als geheel te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie samen aan Natura 2000. De Nederlandse bijdrage aan dit Europese netwerk van beschermde natuurgebieden bestaat uit 162 gebieden. Grote delen van het buitengebied van Stichtse Vecht maken deel uit van het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen.

De basis voor het natuurbeleid is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Dit is een robuust, samenhangend netwerk van natuurgebieden en verbindingen daartussen op nationaal niveau. Natura2000, een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, maakt onderdeel uit van de EHS. Vanaf 2014 heet dit Natuurnetwerk Nederland. De provincies zijn verantwoordelijk voor de uitvoering. Delen van de gemeente maken onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en van het Natura 2000 gebied “Oostelijke Vechtplassen”.

3.2. provinciaal beleid

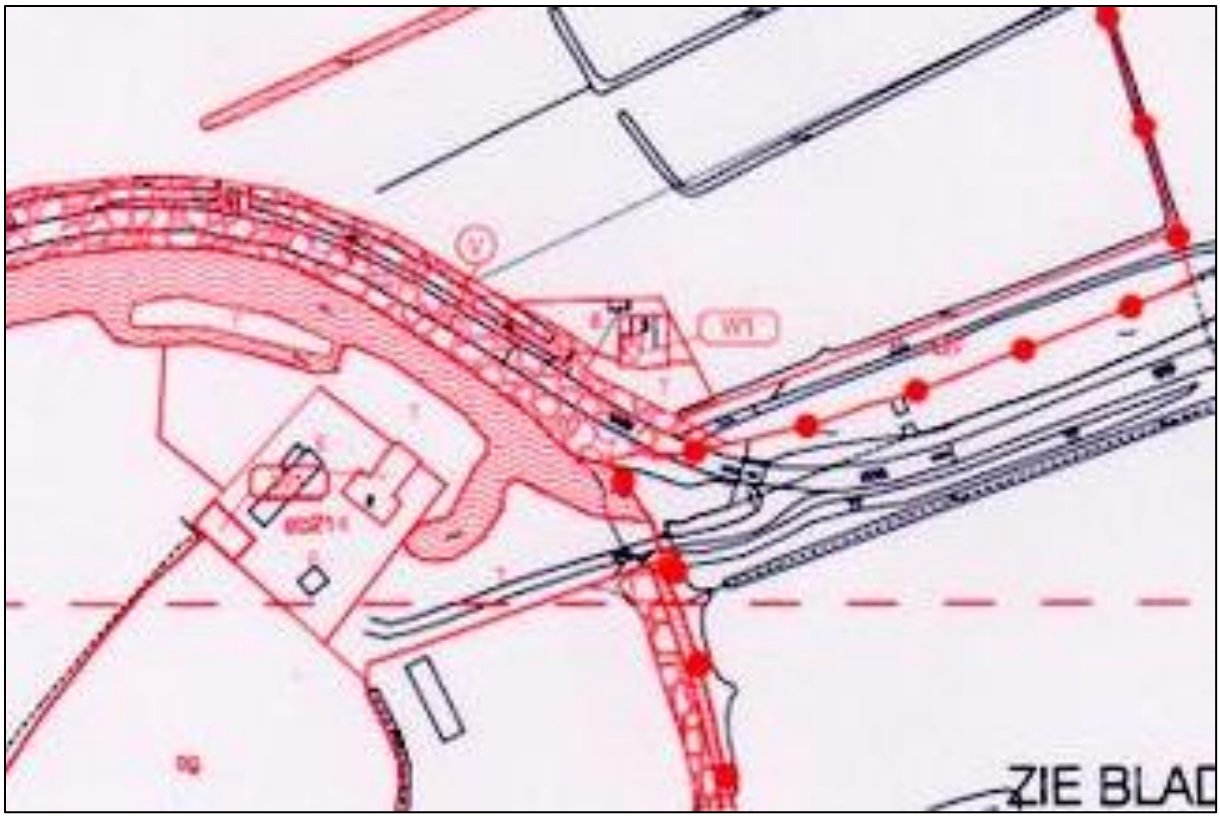
Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) vastgesteld. De PRS is een structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De PRS is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. Daarom gaat de PRS vergezeld met de PRV. De PRV is bindend voor gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen. De PRV beperkt zich tot onderwerpen die zijn aangemerkt als provinciaal belang.

De provincie Utrecht richt zich in de PRS op een duurzame leefomgeving, vitale dorpen en steden en landelijk gebied met kwaliteit. Deze drie pijlers vragen om een integrale aanpak van het ruimtelijk beleid. De twee belangrijkste provinciale beleidsopgaven die hieruit voorvloeien zijn gericht op binnenstedelijk bouwen en behoud en versterking van het landelijk gebied. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het zowel om het behoud van het bestaande (het goede behouden) als het creëren van nieuwe kwaliteit (kwaliteitsverbetering).
De kernkwaliteiten van het landelijk gebied sluiten vaak aan bij de cultuurhistorie van het landschap die gevormd is door landgoederen en buitenplaatsen, militair erfgoed en het agrarische cultuurlandschap. De provincie streeft naar behoud, versterking en het beleefbaar maken van deze kernkwaliteiten. De agrariër is de belangrijkste gebruiker van het landelijk gebied. De provincie biedt ruimte voor de ontwikkeling van een economisch vitale landbouw, ook vanwege het in stand houden van het aantrekkelijke agrarische cultuurlandschap. Gestreefd wordt naar behoud van de landschappelijke karakteristiek en de cultuurhistorische waarden. De buitenplaatszone langs de Vecht zijn cultuurhistorisch van bijzondere waarde. Hier wordt ruimte geboden om deze waarde in stand te houden.

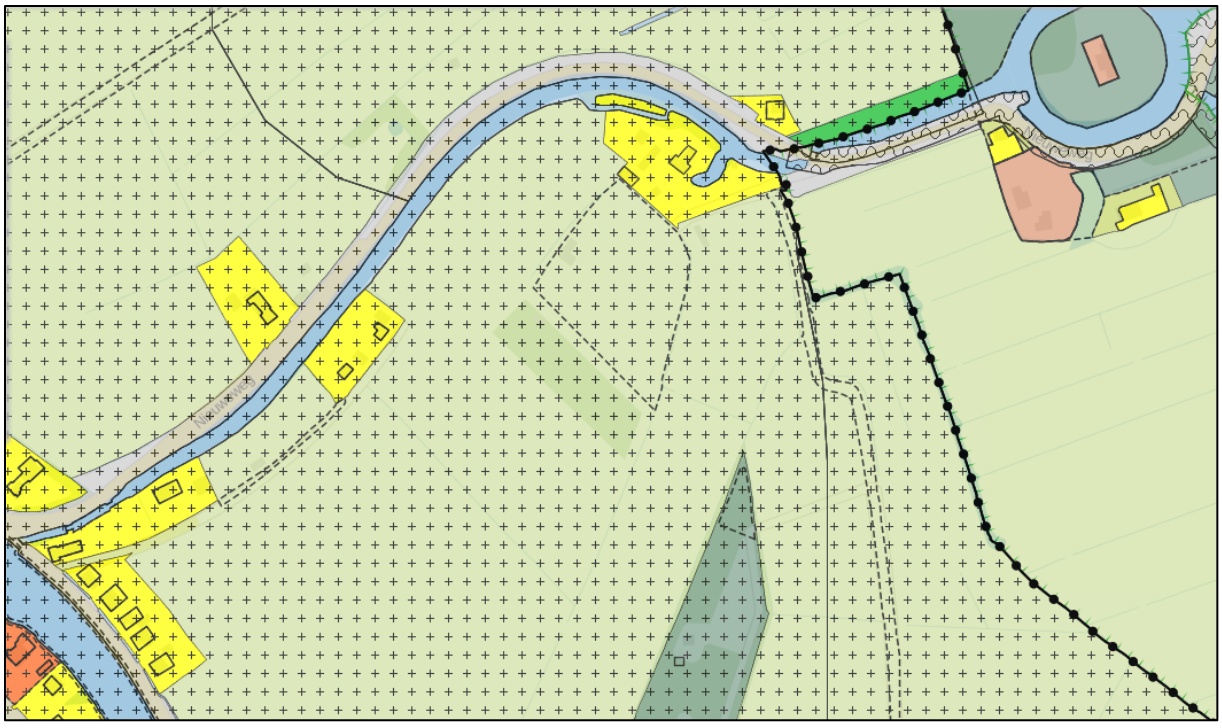
De PRV is gebaseerd op artikel 4.1 lid 1 Wro. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening kunnen Provinciale Staten regels stellen omtrent de inhoud, toelichting of onderbouwing van ruimtelijke plannen, waaronder de bestemmingsplannen. Doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken op gemeentelijk niveau. De regels van de PRV richten zich primair tot de gemeentebesturen en bevat geen bepalingen die voor de burger bindend zijn. Pas nadat de regels in het bestemmingsplan zijn verdisconteerd hebben zij bindende werking voor de burgers.

3.3. gemeentelijk beleid

Het bestemmingsplan gemeente Breukelen Partiële herziening Landelijk Gebied rondom de Vecht 2006 vigeert, formeel dienen initiatieven hieraan te worden getoetst. Voor het gebied is een algehele herziening van het bestemmingsplan in voorbereiding. Ten tijde van de opstelling van deze ruimtelijke onderbouwing ligt een voorontwerpbestemmingsplan gemeente Stichtse Vecht Landelijk Gebied rondom de Vecht ter inzage. Omdat dit laatste bestemmingsplan “gelijk op gaat” met deze ruimtelijke onderbouwing ligt het meer voor de hand het voornemen te toetsen aan dit laatste bestemmingsplan.
De gronden waarop de vervangende woning zou dienen te worden gerealiseerd zijn bestemd tot:
Agrarisch met waarden (artikel 3);
Waarde - Archeologie 4 (artikel 18);
Waarde - Cultuurhistorie, landschap en natuur (artikel 20) met de functieaanduiding specifieke vorm van waarde - hoogstam boomgaard (zie figuur 10).
Het voornemen is in strijd met het voorontwerpbestemmingsplan.



figuur 9 **kaartfragment van vigerend bestemmingsplan Landelijk Gebied rondom de Vecht van de gemeente Breukelen**
bron: website van gemeente Stichtse Vecht



figuur 10 **voorontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied rondom de Vecht van de gemeente Stichtse Vecht**
bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

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

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

Het Landschapsontwikkelingsplan Breukelen-Loenen dateert van september 2008. Het LOP vormt een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Ze geeft vanuit landschappelijk oogpunt aan welke functies in de deelgebieden gewenst zijn. Voor nieuwe ontwikkelingen en functie-veranderingen geeft het LOP de landschappelijke randvoorwaarden aan. Het LOP, is inclusief het uitvoeringsplan en financieringsplan, indertijd vastgesteld door de afzonderlijke gemeenteraden van Breukelen en Loenen. En is na de totstandkoming van de gemeente Stichtse Vecht een beleidskader om bestaande waarden te behouden en een toetsingskader voor ontwikkelingen in het landschap. Voor het deelgebied stroomruggenlandschap Vecht-Zuid waarvan de Rietveld Sate deel uitmaakt worden de opgaven en doelstellingen als volgt geformuleerd:

- behouden en versterken ruimtelijke samenhang en grote historische waarden van Vechtzone,
- geleiden bebouwing en de fraaie beeldkwaliteit door goed RO-beleid en handhaving,
- versterken van de natuurwaarden horend bij de Vecht en de stroomruggronden,
- droge ecologische verbindingen tussen landgoedbossen (aan de achterzijde),
- extensivering agrarisch gebruik graslanden op landgoederen,
- behoud agrarisch landschap ter plekke van doorzichten,
- geleiden recreatief gebruik en verbeteren recreatieve toegankelijkheid,
- natte ecologische verbinding over de Vecht

Het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan voor de gehele gemeente Stichtse Vecht is op 1 oktober 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. In het voorwoord van Deel A: Beleidsvisie van het GVVP wordt het belangrijkste doel van het plan als volgt verwoord:
"Het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan Stichtse Vecht 2013 (GVVP Stichtse Vecht 2013) heeft ten doel een zichtbaar en samenhangend verkeer- en vervoerbeleid te kunnen voeren, dat richting geeft aan de door het gemeentebestuur te nemen beslissingen op het gebied van verkeer en vervoer. Het GVVP Stichtse Vecht 2013 voorziet in een visie waarmee de weg wordt vrijgemaakt om structurele oplossingsgerichte maatregelen op korte en middellange termijn in gang te zetten. Daarnaast wordt in het GVVP aangegeven hoe wordt aangesloten bij nationale, regionale en locale beleidsplannen".

In hoofdstuk 4. Beleidsuitgangspunten worden vier speerpunten genoemd: "duurzaam, bereikbaar, leefbaar en verkeersveilig". Deze zijn vertaald naar een aantal beleidsuitgangspunten:

- behoud van de bereikbaarheid.
- bevorderen van de (verkeers)leefbaarheid.
- terugdringen aantal verkeersslachtoffers.
- verminderen verkeersdruk.
- bevorderen doorstroming.
- optimaliseren openbaar vervoer.
- stimuleren duurzame verplaatsing.
- ten aanzien van het parkeren de bestaande infrastructuur optimaal benutten.
- duurzaamheid centraal stellen bij de inrichting van wegen.
- bevorderen dat kinderen zoveel mogelijk zelfstandig naar school kunnen gaan.
- afweging van de te nemen maatregelen geschiedt volgens de “ladder van Verdaas”
- rekening houden met de toenemende vergrijzing.
- het bevorderen van de burgerkracht (burgerparticipatie)

Op 9 december 2014 is de gemeentelijke beleidsnota Afwijkingenbeleid 2014 door de raad vastgesteld. In de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo) zijn regels opgenomen die het mogelijk maken om af te wijken van het bestemmingsplan. Afwijken van een bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt als:

a. een ontwikkeling een ondergeschikt effect heeft op de omgeving;
b. het bestemmingsplan onbedoeld een goede ruimtelijke ordening beperkt;
c. de ontwikkeling een tijdelijk karakter heeft.

Voor situaties die hierboven worden genoemd kan alsnog een omgevingsvergunning worden verleend.

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen moet bovendien aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

1. de activiteit moet passen binnen de geldende of in ontwerp neergelegde visies en beleidskaders van de gemeente, provincie en het rijk.
2. de ruimtelijke uitstraling van de ontwikkeling moet passen binnen het (woon)gebied. Er mag geen aantasting plaatsvinden van het woon- en leefmilieu die niet redelijkerwijs te verwachten valt in de betreffende omgeving.
3. de aanwezige waarden waaronder stedenbouwkundige, cultuurhistorische of landschappelijke waarden mogen niet nadelig worden beïnvloed door de activiteit.
4. er moet sprake zijn van een normale afwikkeling van verkeer en worden voldaan aan de in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan opgenomen uitgangspunten met betrekking tot parkeren. De regel is dat parkeren op eigen erf dient plaats te vinden of dat de initiatiefnemer op eigen kosten parkeerplaatsen aanlegt in het openbaar gebied.
5. de ontwikkeling mag geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en/of belangen van belanghebbenden.
6. de ontwikkeling moet voldoen aan de wettelijke eisen t.a.v. milieu.
7. een seksinrichting, prostitutie, erotisch getinte horecabedrijven of horecabedrijf voor het afhalen en nuttigen van drugs (coffeeshop) zijn niet toegestaan.
8. afwijkingen zijn niet toegestaan bij een recreatieverblijf. Een ‘extra’ uitbreiding van een recreatieverblijf zou namelijk de aard, omvang en karakter aantasten en het aanzien geven van een permanente woning.

4. TOETSING VAN DE VOORNEMENS AAN HET OVERHEIDSBELEID

Vooraf zij opgemerkt dat het beleid op rijks- en provinciaal niveau doorgaans van een hoger abstractieniveau is waardoor daaraan op perceelsniveau vaak moeilijk is te toetsen.

4.1. toetsing aan het rijksbeleid

Zoals hierboven als is opgemerkt spreekt het rijksbeleid zich niet uit over zaken op perceelsniveau tenzij daarmee rechtstreeks rijksbelangen zijn gemoeid zoals bijvoorbeeld voor de aanleg van grote infrastructurele werken of de ecologische hoofdstructuur (EHS). Aangezien dergelijke zaken van een dermate grote importantie hier niet aan de orde zijn, kan er van worden uitgegaan dat het rijksbeleid zich niet tegen de voornemens verzet.

4.2. toetsing aan provinciaal beleid

Het provinciale ruimtelijke beleid is, zoals al in hoofdstuk 3 al naar voren kwam, vooral vastgelegd in de PRV en de PRS. De regels van de PRV richten zich primair tot de gemeentebesturen en bevat geen bepalingen die voor de burger bindend zijn. Aangezien de PRV en de PRS in 2013 zijn vastgesteld, dient er van te worden uitgegaan dat de daarna vastgestelde bestemmingsplannen aan de PRV en de PRS voldoen. Pas nadat de regels in het bestemmingsplan zijn verdisconteerd hebben zij bindende werking voor de burgers. Aangezien het voornemen slechts in formele zin strijdig is met het vigerende en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan om de simpele reden dat daarmee nog geen rekening kon worden gehouden, kan niet worden gesteld dat dit voornemen strijdig is met het provinciale beleid.

4.3. toetsing aan gemeentelijk beleid

Zoals in paragraaf 3.3. al naar voren werd gebracht is het voornemen in strijd met het voorontwerp en het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied rondom de Vecht. Bijzondere aandacht vragen de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 4 (artikel 18) en Waarde - Cultuurhistorie, landschap en natuur (artikel 20) met de functieaanduiding specifieke vorm van waarde - hoogstam boomgaard.

Op de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 4 mogen geen bouwwerken worden gebouwd tenzij er sprake is van vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid of een bouwwerk; deze zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden gerealiseerd; de bodemverstoring meer (sic!) [3] dan 500 m² bedraagt en de diepte niet meer dan 0,3 m.
In afwijking van het voorgaande mogen gebouwen en bouwwerken en andere bouwwerkzaamheden volgens de andere daar voorkomende bestemming(en) gerealiseerd worden, mits op basis van het archeologisch rapport dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ingediend en waaruit blijkt dat:

- archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
- archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
- er geen archeologische waarden aanwezig zijn.
- voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is een omgevingsvergunning noodzakelijk

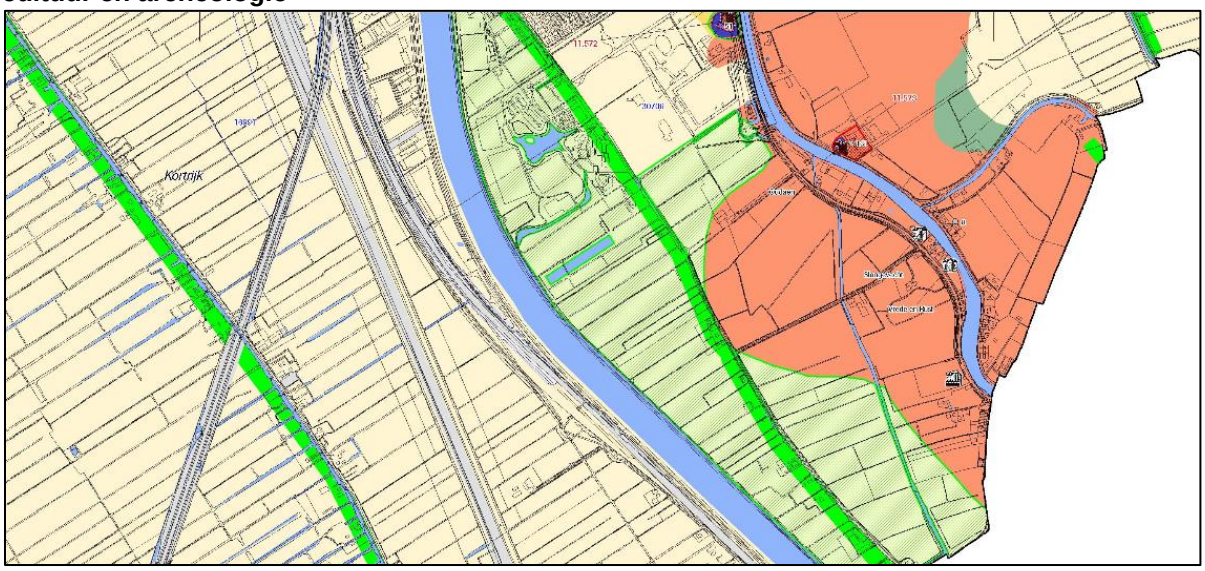
[3] Bedoeld zal zijn: “niet meer dan”.

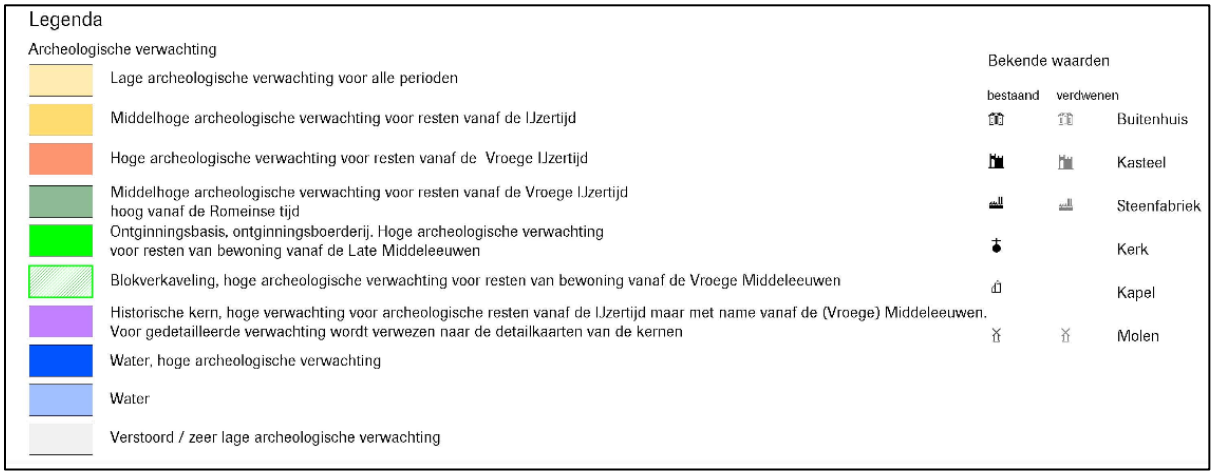
De gronden met de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie, landschap en natuur zijn bestemd voor:
het behoud, herstel, beheer en de versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden, natuur- en landschapswaarden in de vorm van bebouwde en onbebouwde structuren, elementen, systemen en patronen; er mag slechts worden gebouwd als de cultuurhistorische waarden, natuur- en/of landschapswaarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen; met een schriftelijk advies van een deskundige is aangetoond dat de cultuurhistorische waarden, natuur- en/of landschapswaarden niet worden geschaad of dat schade kan worden voorkomen. In paragraaf 4.4. zal aan deze archeologische, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden nader aandacht worden geschonken.

4.4. toetsing aan sectoraal beleid

verkeer
Met betrekking tot het verkeer valt niet meer dan het volgende op te merken:
- door de bouw van de vervangende woning zal het aantal verkeersbewegingen naar en van de locatie niet veranderen;
- ook de parkeersituatie zal niet wijzigen; de parkeerbehoefte blijft het zelfde en hierin kan, zoals nu al het geval is, geheel op eigen erf worden voorzien

cultuur en archeologie





Figuur 11 **fragment archeologische verwachtingskaart gemeente Stichtse Vecht**
bron: gemeente Breukelen

Zoals uit figuur 11 blijkt ligt het Landgoed Rietveld Sate geheel in de zone die wordt aangeduid met "Hoge archeologische verwachting voor resten vanaf de vroege IJzertijd". Door het bureau Transect te Utrecht is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is neergelegd in de losse bijlage 3, die onderdeel uitmaakt van deze ruimtelijke onderbouwing. De uitkomsten van dit onderzoek kunnen als volgt kort worden samengevat:
"Op basis van het bureau-onderzoek kan worden geconcludeerd dat binnen een deel van het plangebied archeologische resten vanaf de Late IJzertijd kunnen worden verwacht. Het voorgestelde bouwvlak ligt in een zone met een hoge verwachting voor archeologische resten vanaf deze periode. Ter plaatse van het huidige erf bestaat zelfs een zeer hoge verwachting voor archeologische resten vanaf de Late Middeleeuwen.
In het kader van de op handen zijnde bestemmingsplanwijziging adviseren wij om aan de delen van het plangebied met een hoge tot zeer hoge archeologische verwachting een dubbelbestemming 'waarde – archeologie' toe te kennen. In lijn met het ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied rondom de Vecht ligt het voor de hand om de specifieke dubbelbestemming 'waarde - archeologie 4' toe te kennen. Voor deze beleidscategorie zal een onderzoeksgrens gelden bij verstoringen groter dan 500 m2 en dieper dan 30 cm –mv.
Wanneer deze beleidscategorie wordt toegekend aan het plangebied, zal de voorgenomen bouw van een nieuwe woning worden vrijgesteld van verder archeologisch onderzoek, aangezien de maximale omvang van de nieuwbouw 160 m2 bedraagt".

Wat betreft het te verstoren oppervlak zij nog het volgende opgemerkt. De nieuw te bouwen woning zal een maximaal volume hebben van 600 m^3, uit te voeren in één bouwlaag met een kap. Het oppervlak van de nieuwe woning zal bij uitvoering in één bouwlaag met plat dak ca. 160 m^2 bedragen, maar bij de toepassing van een kap maximaal 120 m^2. Van belang voor het te verstoren oppervlak is niet zo zeer het oppervlak van de woning, maar de oppervlakte van de funderingssleuven en de oppervlakte van te graven sleuven voor waterleiding, elektra en riolering (er zal geen gebruik worden gemaakt van gas). Het ligt namelijk in het voornemen om kruipruimtevrij te bouwen. Onderstaand wordt een benadering gegeven van het te verstoren oppervlak door de nieuwe woning bij een oppervlak van120 m^2 (b.v. 8 x 15 m) :

- funderingssleuven (- 60 cm onder mv, 0,50 m breed) ca. 30 m^2
- sleuven voor water, elektra en riolering aansluiting op bestaande leidingen op afstand van 20 m
  3 x 20 x 0,50 m ca. 30 m^2
  totaal ca. 60 m^2

Deze benadering heeft een zeer globaal karakter, maar zelfs als de ontgraving twee of drie keer zo veel oppervlakte zou beslaan dan nog blijft deze ruimschoots onder de grens van 500 m^2. De af te breken woning is op een betonnen plaat op staal gefundeerd. De plaat kan blijven liggen en met grond worden bedekt. Ontgraven voor de sloop is niet nodig. De te slopen houten woning en de fruitkistenloods kunnen zodanig worden gesloopt dat alles onder het maaiveld in stand blijft. Ontgraving is ook hier niet nodig.

landschap en natuur
Door het adviesbureau Mertens b.v., bureau voor natuur, ruimtelijke ordening en ecotoxicologie te Bennekom is in het kader van de Flora- en faunawet en de nieuwe Natuurwet voor de bouwlocatie een verkennend veldonderzoek soortbescherming uitgevoerd. Op donderdag 8 september 2016 is een bezoek gebracht aan het plangebied en de directe omgeving. Gedurende dit bezoek is dit gebied en de directe omgeving beoordeeld op het mogelijk voorkomen van beschermde planten- en diersoorten. Dit vond plaats aan de hand van aanwezige ecotopen en sporen. De resultaten van het onderzoek zijn in een rapportage vastgelegd, die als losse bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd. De uitkomsten van dit onderzoek kunnen als volgt kort worden samengevat:
"Er is vastgesteld dat het voorkomen van matig of zwaar beschermde soorten in de te slopen woning is uitgesloten. Er foerageren en vliegen vleermuizen. Gedurende en na realisatie van de woning kun-

nen deze soorten er blijven vliegen. Negatieve effecten op vleermuizen worden derhalve uitgesloten. Er kunnen daarnaast algemene licht beschermde zoogdieren en amfibieën voorkomen. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet. Het is aannemelijk dat dit ontheffingenbeleid wordt voorgezet onder de Nieuwe Natuurwet. In verband met het voorkomen van algemene broedvogels zoals roodborst en winterkoning is het noodzakelijk om deze werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen van vogels. Deze periode loopt van maart t/m half juli. Op deze manier wordt voorkomen dat er verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet worden overtreden.
Verder kan het voorkomen van de steenuil niet worden uitgesloten. De nesten van steenuil zijn ook buiten het broedseizoen beschermd. Effecten op deze uil kunnen dan ook niet worden uitgesloten. Op grond hiervan is een gerichte veldinventarisatie van belang om eventuele effecten en maatregelen op een adequate manier in te kunnen schatten. Pas na afronding van deze inventarisatie kan worden bepaald of verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet worden overtreden en of ontheffing Flora- en faunawet is vereist".

Er wordt geadviseerd een vervolgveldonderzoek naar het eventuele voorkomen van steenuilen uit te voeren. Een dergelijk onderzoek zou in februari/maart 2017 kunnen starten en in september 2017 kunnen worden afgerond met een rapportage. Helaas kan dit niet eerder. Dit hangt samen met de actieve periode van de uilen en de daaruit te volgen methode die vastgelegd is in protocollen.
De periode waarover het vervolgonderzoek zich zou uitstrekken vormt een probleem. Het gemeentebestuur wenst de afgeronde ruimtelijke onderbouwing en de bijlagen uiterlijk 13 maart te ontvangen om een en ander te kunnen verwerken in het ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied rondom de Vecht dat daarna voor de inspraak ter inzage wordt gelegd.

Omdat steenuilen beweeglijke wezens zijn kan het zo zijn dat de situatie over een aantal jaren totaal anders is dan de huidige. Als we het voorkomen van steenuilen nu onderzoeken en er geen aantreffen kan dat over een aantal jaren wel heel anders zijn. En omgekeerd. Dat kan de reden zijn dat er op het moment dat het "verplaatsen" van de woning aan de orde is, een nieuw onderzoek wordt vereist. Overigens is het voorkomen van steenuilen, zo dicht tegen het erf aan hoogst onwaarschijnlijk. Dat is ook in de huidige situatie nooit gebleken. Als er al steenuilen zouden voorkomen dan zullen deze zich niet op of direct aan het erf nestelen maar elders op het ruim 7 ha grote landgoed gelet op de ruimte en de vele houtopstanden[4] die het biedt (zie onder PS). Het is derhalve zeer de vraag of er überhaupt noodzaak is tot een nader onderzoek.

Wij stellen de gemeente in deze ruimtelijke onderbouwing voor de twee plekken op de "kaart" te voorzien van een wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a Wet ruimtelijke ordening. Bij wijziging verdwijnt het bouwvlak van de te slopen woning en wordt een nieuw bouwvlak voor de nieuwe woning geïntroduceerd.

In beginsel dient de haalbaarheid van een wijzigingsbevoegdheid reeds in het bestemmingsplan aangetoond te worden. Als er al aanvullend onderzoek nodig is dan is het mogelijk door dit als voorwaarde te verbinden aan het effectueren van de wijzigingsbevoegdheid in de zin van "met dien verstande dat: uit een onderzoek dient te blijken dat ter plaatse van de nieuw te bouwen woning, direct aan het bestaande erf geen steenuilen voorkomen".

[4] Op het landgoed zijn de volgende houtopstanden, waarin steenuilen zich zouden kunnen nestelen, aanwezig:
- 96 stuks hoogstambomen in de appelboomgaard
- 86 stuks half hoogstambomen in de perenboomgaard
- 286 bomen in een natuurbosje
- 193 bomen in een natuurbosje op een eiland
- 49 bomen in een natuurbosje tussen het weiland en de hoogstamboomgaard

en dan nog alle hoge en lage boomopstanden rondom het landgoed

Als dit voorstel in het ontwerpbestemmingsplan wordt verwerkt, kan een nader steenuilenonderzoek op dit moment achterwege blijven.

milieu

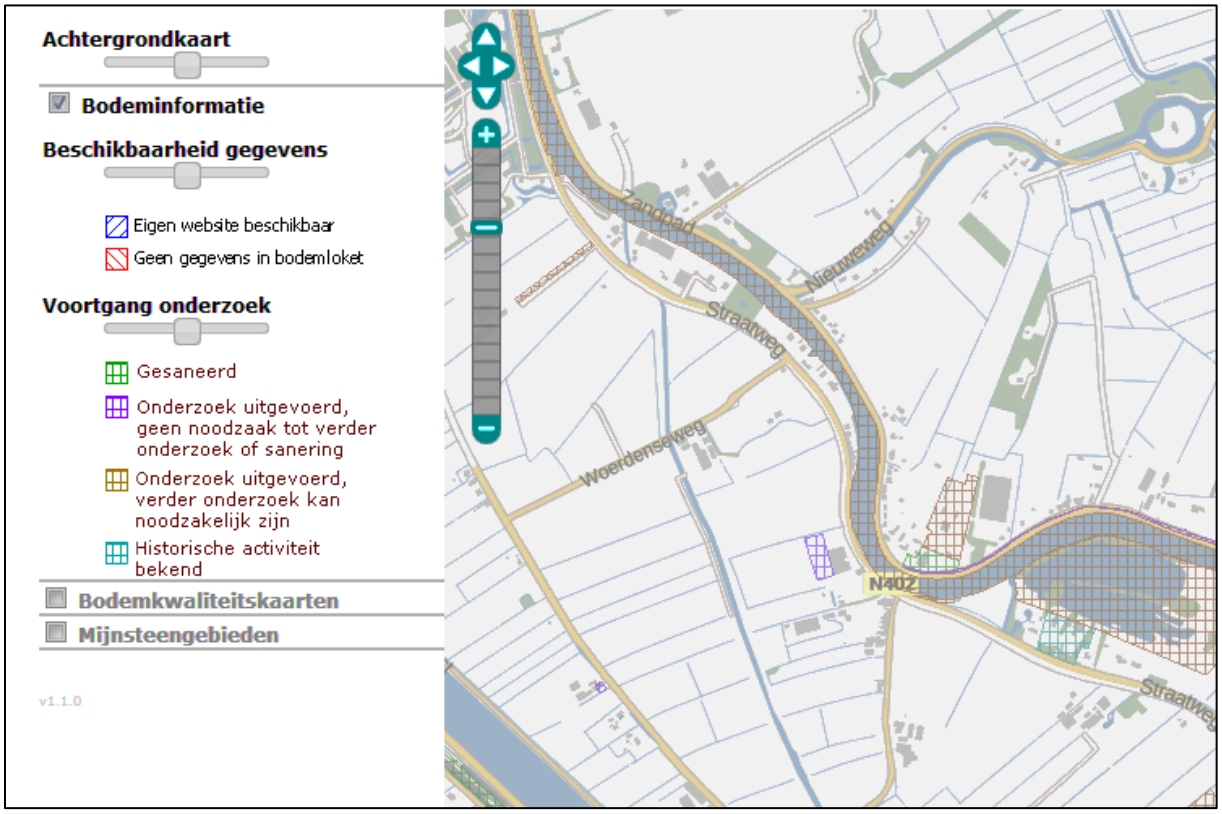
– bodem

Figuur 12 is een uitsnede van de kaart van het landelijk bodemloket. Voor de gemeente Stichtse Vecht worden op het landelijk bodemloket alleen de Wbb-locaties vermeld. De andere relevante bodeminformatie zoals gegevens van () bedrijven, ondergrondse tanks, gedempte sloten, ontbreken op deze site. Hierover zijn gegevens bekend.

In september en oktober 2016 is door Van Dijk, geo- en milieutechniek te De Meern een verkennend bodemonderzoek voor de locatie van de vervangende woning uitgevoerd. Het rapport is als losse bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De conclusie die uit onderzoek volgt, luidt: *"Gezien de geringe mate van verontreiniging is (er) milieuhygiënisch gezien geen bezwaar tegen de toekomstige bestemmingswijziging en voorziene nieuwbouw van een woning".* Deze conclusie heeft uiteraard alleen betrekking op het door Van Dijk onderzochte deel van het terrein.

De te slopen woning is na 1994 gebouwd, er is toen, gelet op het wettelijk verbod, geen asbest toegepast. Als de houten woning en de fruitkistenloods worden gesloopt, zal vooraf een onderzoek naar de eventuele aanwezigheid van asbest worden uitgevoerd.

Bij de bouw van de vervangende woning vrijkomende grond zal op eigen terrein worden hergebruikt.

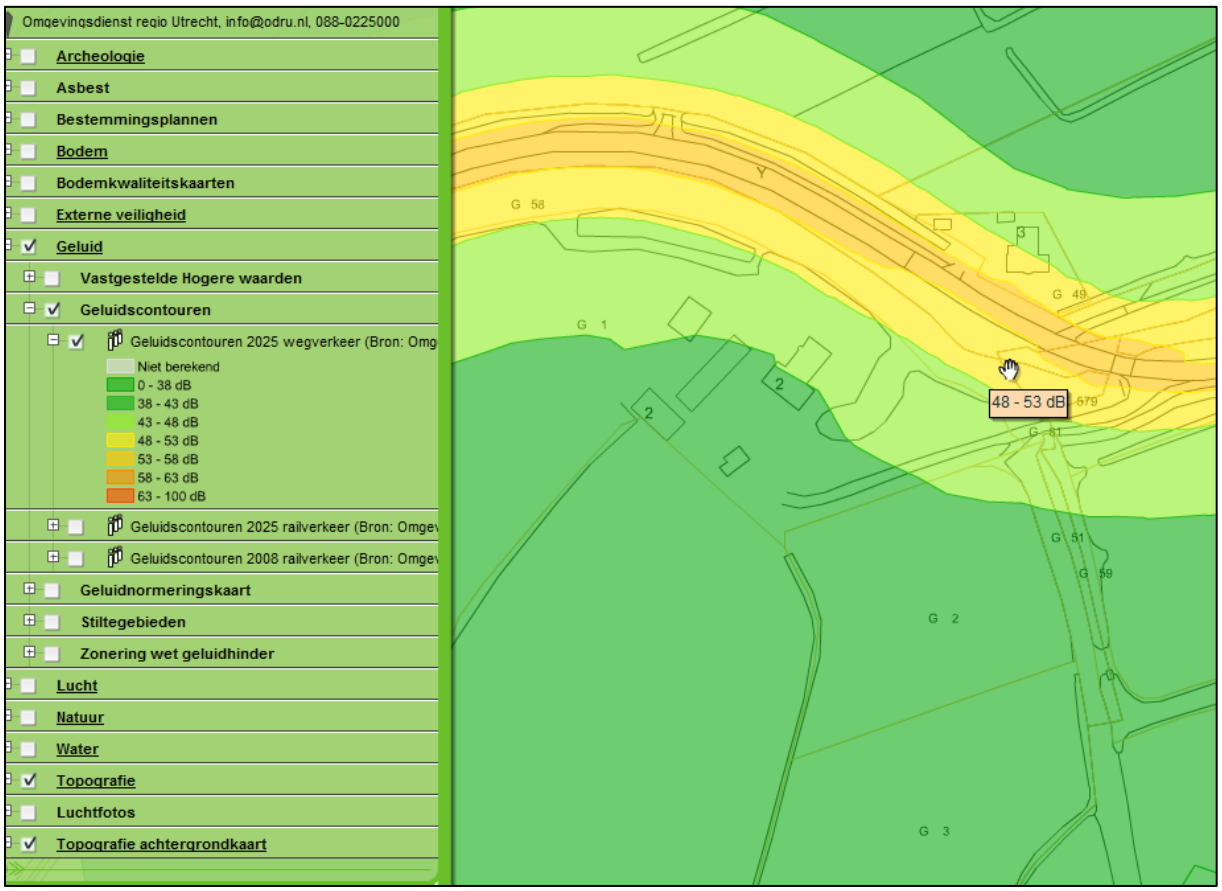


Figuur 12 fragment van de kaart van het bodemloket
bron: www.bodemloket.nl

– geluidshinder ten gevolge van wegverkeer

Een woning is een geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde is in artikel 82 van de Wet geluidhinder vastgesteld. Deze is in principe 48 dB voor geluidsgevoelige bestemmingen binnen een geluidszone van een weg. De locatie ligt in buitenstedelijk gebied. De dichtstbijzijnde weg is de Nieuweweg met twee rijstroken. Voor deze weg geldt een zone van 250 m

uit de as van de weg. De afstand van de as van de weg tot de dichtstbijzijnde gevel van de nieuwe woning bedraagt circa 85 m. De vervangende woning wordt als een nieuwe situatie aangemerkt.



figuur 13 geluidshinder ten gevolge van wegverkeer, geluidscontouren 2025
bron: website Omgevingsdienst Regio Utrecht

Zoals uit bovenstaand figuur blijkt ligt de 43 dB- contour door het midden van de woning Nieuweweg 2. De vervangende woning wordt voorzien in het de zone 38-43 dB. Er bestaat geen bezwaar tegen de bouw van de vervangende woning uit een oogpunt van geluidshinder ten gevolge van wegverkeer.

– luchtkwaliteit

Het plan behelst de vervanging van een bestaande woning door een nieuwe woning en zal niet tot een toename van het verkeer leiden. Met zekerheid kan worden gesteld dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (NIBM). Nader onderzoek kan achterwege blijven.

Naast de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit, moet worden bezien of er voor het plan voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Dit blijkt inderdaad uit de luchtkwaliteitsparagraaf van het bestemmingsplan “Landelijk gebied rondom de Vecht” maar ook uit de Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. In 2016 is in het kader van het NSL door diverse bronbeheerders zoals gemeenten, provincie en Rijkswaterstaat de Monitoringstool ingevoerd. Uit de NSL-Monitoringstool blijkt dat op de beoogde locatie voor de verplichte peiljaren aan de grenswaarden voor NO2 en PM10 wordt voldaan. Nader luchtkwaliteitsonderzoek kan achterwege blijven.

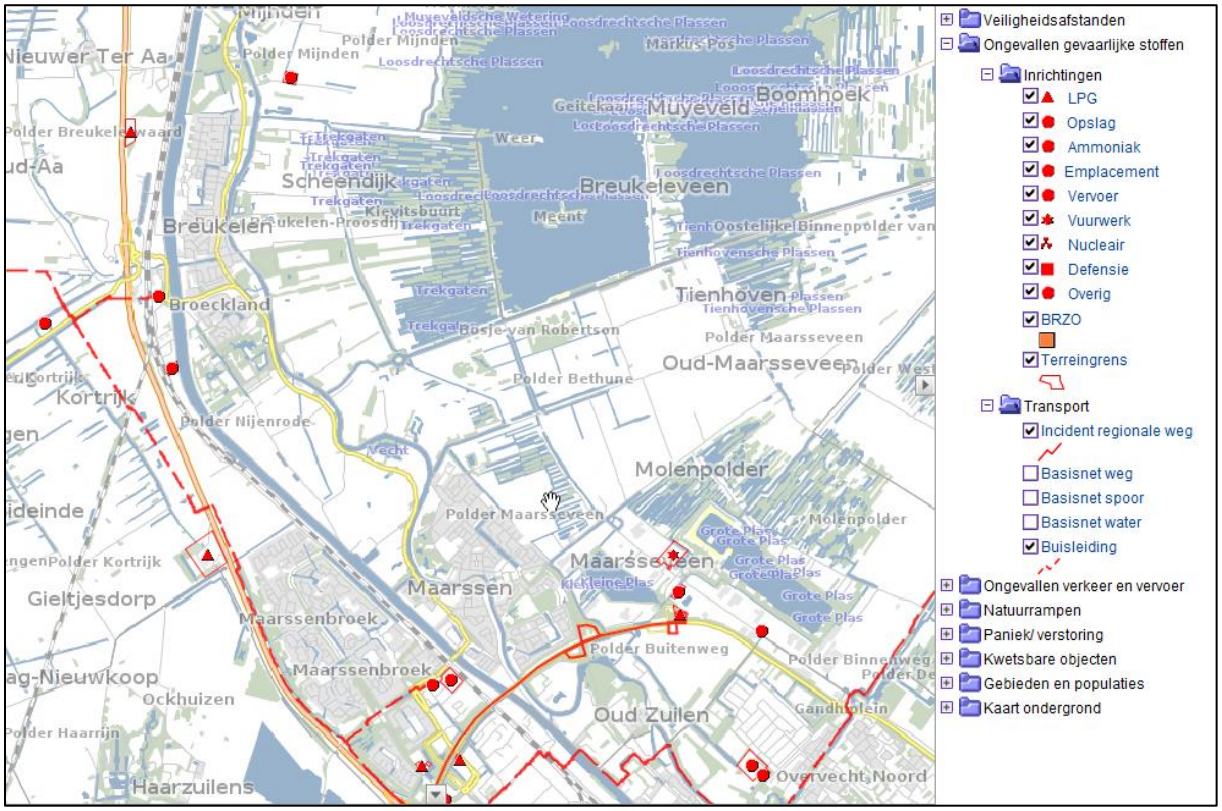
– geurhinder

Er zal geen overlast van geur uit de omgeving zijn. In een wijde omtrek zijn geen agrarische bedrijven als bedoeld in het Besluit Landbouw Milieubeheer of andere bedrijven die geur verspreiden gevestigd.

– milieuzonering

Bij het realiseren van een nieuwe bestemming dient rekening gehouden te worden met de omgeving waarin de nieuwe bestemming gerealiseerd wordt. De nieuwe bestemming betreft de functie wonen. Getoetst moet worden of de woonbestemming belemmeringen voor eventueel in de nabijheid aanwezige bedrijfsactiviteiten oplevert. De “Handreiking bedrijven en milieuzonering” (2009) geeft richtafstanden aan. In de nabije omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die op grond van de handreiking worden belemmerd door de geplande woonfunctie. De vervanging van de bestaande woning elders op het terrein levert geen belemmeringen of knelpunten op voor bestaande bedrijvigheid in de omgeving.

– externe veiligheid



figuur 14 **risicokaart provincie Utrecht**
bron: website provincie Utrecht

Uit de risicokaart van de provincie Utrecht blijkt dat de dichtstbijzijnde objecten op meer dan 2 km (pluimveeslachterij) of 2,5 km (buisleiding ten westen van de A2) van de locatie verwijderd liggen. Er zijn in de omgeving van het plangebied geen bedrijven bekend die op basis van andere milieuwetgeving een afstandsnorm voor veiligheid bezitten. Het kan echter zijn dat er bedrijfsmatige activiteiten zijn die niet bij de Omgevingsdienst bekend zijn en welke wel afstandsnormen uit het activiteitenbesluit bezitten. Dit kunnen bijvoorbeeld bovengrondse brandstoftanks of gasdrukregelstations zijn van de gasnetbeheerder. Deze activiteiten hebben in een aantal gevallen een afstandsnorm. Het is aan de gebruiker of beheerder de verantwoording om te voldoen aan deze afstandsnorm.

Er is derhalve vanuit externe veiligheid geen enkele belemmering voor de bouw van een vervangende woning.

- transport van gevaarlijke stoffen

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen is in de gemeente Stichtse Vecht een routering voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. De vastgestelde route loopt niet langs of door het plangebied. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren. Er kan langs het plangebied dus wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen (zoals propaan), maar de frequentie daarvan is (door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

- elektromagnetische straling

Ten aanzien van hoogspanningslijnen zijn deze op voldoende afstand gelegen om geen negatieve invloed te hebben op het plangebied. Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

- water

Aangezien door het voornemen geen veranderingen optreden in de waterhuishouding - er wordt geen oppervlaktewater gedempt of toegevoegd, het verharde oppervlakte van het terrein neemt niet toe omdat er slechts sprake is van vervanging van bebouwing, is afgezien van het opstellen van een waterparagraaf. Er zal bij de bouw van de nieuwe woningen zoveel mogelijk gebruik gemaakt van niet uitlogende materialen. Het spreekt vanzelf dat de nieuwe woning op de bestaande riolering zal worden aangesloten.

duurzaamheid

Het Bouwbesluit 2012 bevat voorschriften waarin de "Bepalingsmethode milieuprestaties gebouwen en GWW-werken" [5] is aangewezen. Met deze methode zijn de milieueffecten van het bouwen van een woning of kantoor te berekenen. Deze berekening moet worden ingediend samen met de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen. De gemeenteraad heeft op woensdag 1 juni 2016 de Woonvisie Stichtse Vecht 2017-2022 vastgesteld. De Woonvisie is een visie op hoofdlijnen met duidelijke uitgangspunten en richtlijnen. Met het aannemen van de visie kiest de gemeente voor een negental uitdagingen voor de komende jaren. Deze negen uitdagingen zijn:

- Samenwerken met corporaties, inwoners en private partijen in een platform;
- Prioriteit ligt bij bouwen voor eigen inwoners en daarnaast ook voor de regio;
- Zorgen voor een toekomstbestendige woningvoorraad;
- Bij nieuwbouw realisatie van 30 % sociale huur en koop;
- Afspraken over bestaande sociale woningvoorraad;
- Stimuleren voor een groter huuraanbod voor middeninkomens;
- Ervoor zorgen dat iedereen zo lang mogelijk in zijn vertrouwde omgeving kan blijven wonen;
- Inzetten op duurzaamheid;
- Investeren in gebiedsgerichte leefbaarheid en veiligheid.

Voor projectontwikkelaars en voor woningbouwcorporaties wordt nul-op-de-meter (duurzaam en energiezuinig) en levensloopbestendig bouwen als een vanzelfsprekende voorwaarde gesteld. Het Bouwbesluit van de Rijksoverheid stelt minder hoge eisen aan nieuwbouwwoningen dan Stichtse

[5] GWW staat voor grond- en waterwerken

Vecht zou willen. Wanneer er partijen gezocht worden om te bouwen op eigen grond van de gemeente, kan de gemeente deze ambitie zwaar laten wegen bij de keuze voor een projectontwikkelaar.
Om duurzaam bouwen te stimuleren binnen de gemeente biedt de gemeente een gratis licentie voor de “tool” GPR gebouw aan. Hiermee kan inzicht worden verschaft in de duurzaamheidscore van het project en in hoeverre wordt voldaan aan de gemeentelijke beleidsambitie. Tevens wordt er een adviesgesprek aangeboden waarin de kansen en mogelijkheden voor duurzaam bouwen vrijblijvend worden besproken.
Mevrouw Smit is graag bereid gebruik te maken van de diensten van de gemeente. Duurzaam bouwen staat ook bij haar installatiebedrijf hoog in het vaandel. Zodra het voornemen voor de vervangende woning concreter wordt wil zij graag over de duurzaamheid met de gemeente overleggen.

Conclusie
Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er uit een oogpunt van milieu en duurzaamheid geen belemmeringen bestaan tegen de bouw van een vervangende woning.

5. OVERLEG

5.1. overleg met andere overheden, instanties en diensten

- Provincie Utrecht
- Omgevingsdienst Regio Utrecht
- Waternet
- Afdeling verkeer gemeente Stichtse Vecht

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De realisering van de voornemens komt geheel ten laste van de initiatiefnemer. Infrastructurele aanpassingen zijn niet aan de orde. Voor de gemeente zijn hieraan dan ook geen kosten of risico's verbonden.

Wel zal door de gemeente met de initiatiefnemer vooraf een privaatrechtelijke afspraak worden gemaakt zodat eventuele planschadekosten als bedoeld in de artikelen 6.1 tot en met 6.9 van de Wet ruimtelijke ordening voor rekening van die initiatiefnemer zullen komen. Deze planschadekosten, die door derden kunnen worden geclaimd, kunnen voortvloeien uit een besluit van burgemeester en wethouders medewerking te verlenen aan het project door een herziening van het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing.

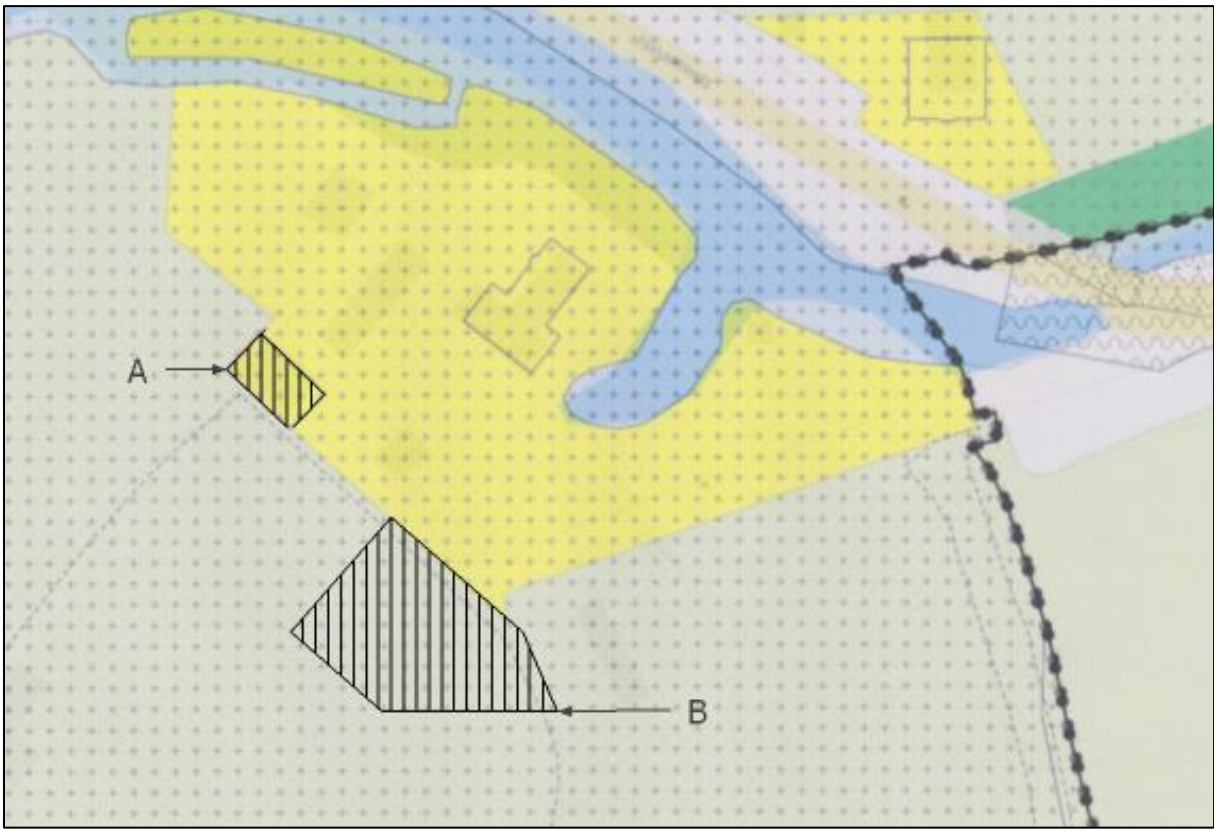
7. BORGING

7.1. anterieure overeenkomst

Mevrouw Smit is bereid met de gemeente Stichtse Vecht een afzonderlijke anterieure privaatrechtelijke overeenkomst te sluiten waarin als belangrijkste punt is opgenomen dat de bestaande woning Nieuweweg 2a zal worden geamoveerd zodra de vervangende woning is gerealiseerd en kan worden betrokken.

7.2. bestemmingsplan

Gelet op de omstandigheid dat er nog geen ontwerp voor de vervangende woning beschikbaar is en derhalve de vorm, de omvang en de precieze situering van het bouwvlak en de uitbreiding van het bestemmingsvlak Wonen 2 nog niet kan worden bepaald, verdient enige flexibiliteit de voorkeur.
Hiertoe zou in de regeling van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid, als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, aan het College van burgemeester en wethouders kunnen worden opgenomen. Bij deze wijziging zou het bouwvlak van de woning Nieuweweg 2a komen te vervallen (A) en een nieuw bouwvlak voor de vervangende woning kunnen worden opgenomen (voor de uitbreiding van de bestemming Wonen 2, B) afgestemd op het dan voorliggende ontwerp van de woning. De bestemming Wonen 2 behoeft niet meer te worden uitgebreid dan voor de vervangende woning en een bijgebouw noodzakelijk is. Uiteraard zal de vervangende woning en het bijgebouw dienen te voldoen aan de bouwregels van het dan vigerende bestemmingsplan.



figuur 15 suggestie voor vlakken met wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro

BIJLAGEN

bijlage 1	Quick scan beschermde planten- en diersoorten sloop en bouw woning aan de Nieuweweg 2 te Breukelen	losse bijlage
bijlage 2	Verkennend bodemonderzoek	losse bijlage
bijlage 3	Archeologisch bureauonderzoek	losse bijlage

Eindrapport

QUICK SCAN BESCHERMDE PLANTEN- EN DIERSOORTEN SLOOP EN BOUW WONING AAN DE NIEUWEWEG 2 TE BREUKELEN

Adviesbureau
Mertens

Eindrapport

QUICK SCAN BESCHERMDE PLANTEN- EN DIERSOORTEN SLOOP EN BOUW WONING AAN DE NIEUWEWEG 2 TE BREUKELEN

rapportnr. 2016.2367

september 2016

In opdracht van:
Mevrouw J.E. Smit
Nieuweweg 2a
3621 NL Breukelen

Adviesbureau Mertens B.V.
Bureau voor natuur, ruimtelijke ordening en ecotoxicologie

Bezoekadres: Dr. Willem Dreeslaan 1 te Bennekom
Postadres: Postbus 367, 6700 AJ te Wageningen

T: 0317-428694
M: 06-29458456

E: info@adviesbureau-mertens.nl
I: www.adviesbureau-mertens.nl

© Adviesbureau Mertens BV, Wageningen, 2016.

Deze rapportage mag zonder schriftelijke toestemming vrij worden vermenigvuldigd. De verzamelde data zijn alleen te gebruiken voor het hier geschetste onderzoek en mogen niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 2

1.1 INLEIDING 2
1.2 HET PLANGEBIED EN DE PLANNEN 2
1.3 DOELSTELLING VAN HET ONDERZOEK 4
1.4 OPBOUW RAPPORT 5

2. BESCHERMDE PLANTEN- EN DIERSOORTEN 6

2.1 FLORA- EN FAUNAWET 6
2.2 WET NATUURBESCHERMING 7
2.3 RODE LIJST 7

3. METHODE 8

4. RESULTAAT INVENTARISATIE EN BEOORDELING BESTAANDE WONING 9

4.1 FLORA 9
4.2 VLEERMUIZEN 9
4.3 OVERIGE ZOOGDIEREN 9
4.4 BROEDVOGELS 10
4.5 AMFIBIEËN 10
4.6 VISSEN 10
4.7 REPTIELEN 10
4.8 OVERIGE 10

5. RESULTAAT INVENTARISATIE EN BEOORDELING NIEUWE WONING 11

5.1 FLORA 11
5.2 VLEERMUIZEN 11
5.3 OVERIGE ZOOGDIEREN 11
5.4 BROEDVOGELS 11
5.5 AMFIBIEËN 12
5.6 VISSEN 12
5.7 REPTIELEN 13
5.8 OVERIGE 13

6. SAMENVATTENDE CONCLUSIE 14

GERAADPLEEGDE LITERATUUR 15

BIJLAGEN 16

1. PLANGEBIED 17
2. BEGRIPPEN 18

1. INLEIDING

1.1 Inleiding

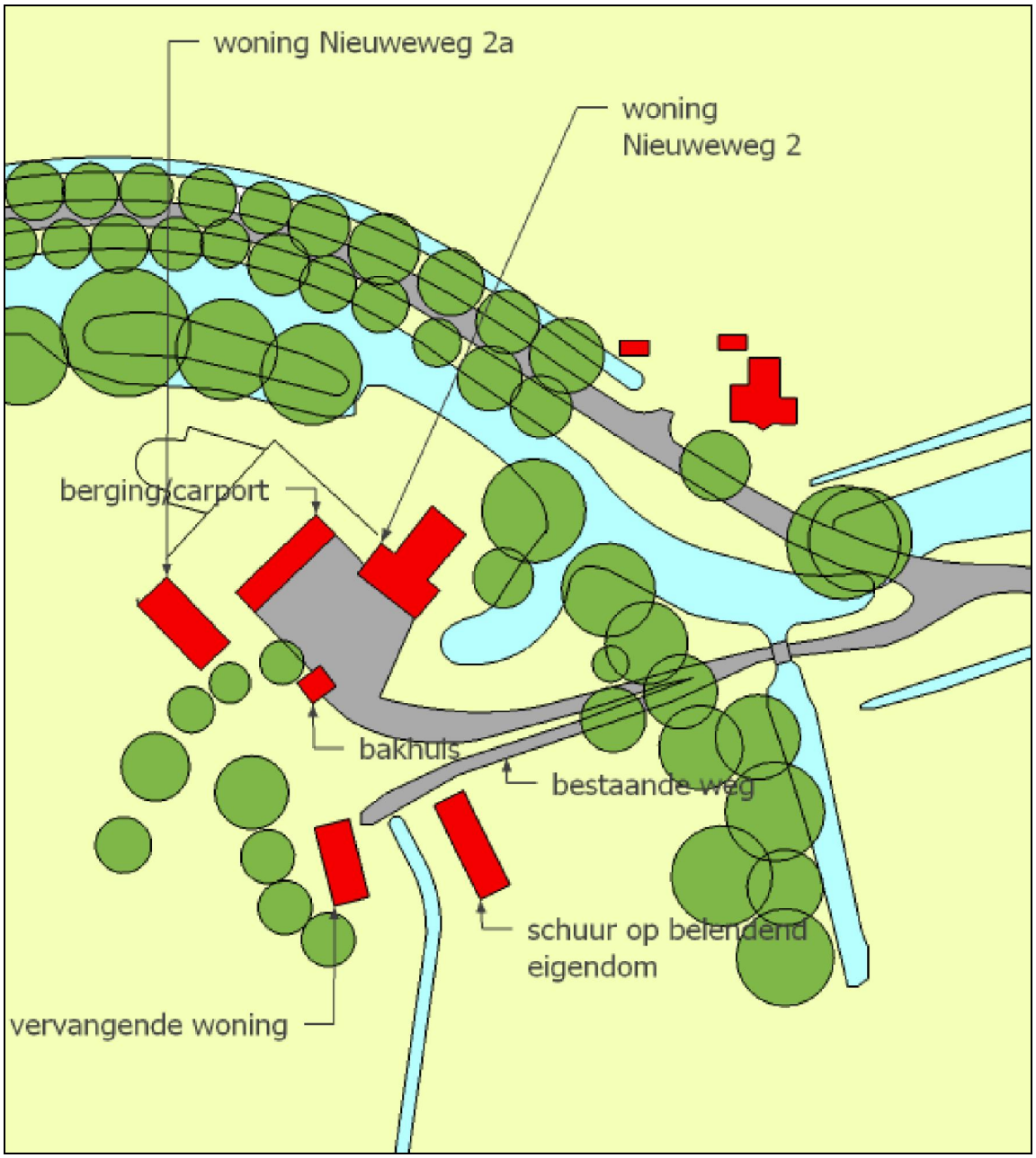
Er is het voornemen voor de sloop en nieuwbouw van een woning aan de Nieuweweg 2 te Breukelen. Het voorkomen van beschermde planten- en diersoorten vormt een te onderzoeken aspect omdat met de plannen effecten kunnen gaan ontstaan op soorten die beschermd zijn via de Flora- en faunawet en per 1 januari 2017 via de Wet Natuurbescherming. Op grond hiervan is aan Adviesbureau Mertens B.V. uit Wageningen gevraagd om een verkennend veldonderzoek uit te voeren naar het voorkomen van wettelijk beschermde soorten en om bij het eventueel voorkomen hiervan, aan te geven hoe hiermee dient te worden omgegaan. In dit rapport worden de resultaten van deze verkenning gepresenteerd.

1.2 Het plangebied en de plannen

Het plangebied is gelegen aan de Nieuweweg 2 te Breukelen (zie figuur 1 voor de globale ligging en bijlage 1 voor de exacte ligging en begrenzing). De te slopen woning is weergegevens als 2a in figuur 3. De nieuw te bouwen woning is gedeeltelijk voorzien in een boomgaard met een gemaaide onder vegetatie. De nieuwe woning zal worden ontsloten via een bestaand pad. In figuur 2 wordt een beeld gegeven van het plangebied op donderdag 8 september 2016 en in figuur 3 wordt een impressie gegeven van de plannen.

Figuur 1. Globale ligging van het plangebied Nieuweweg 2 te Breukelen (rode cirkel).

Figuur 2. Aanzicht van het plangebied Nieuweweg 2 te Breukelen.



Figuur 3. Impressie van de plannen Nieuweweg 2 te Breukelen.

1.3 Doelstelling van het onderzoek

De doelstelling van het onderzoek is tweeledig. Enerzijds wordt inzichtelijk gemaakt welke wettelijk beschermde natuurwaarden in het kader van de soortbescherming van planten- en diersoorten te verwachten zijn. Anderzijds worden de consequenties van deze aanwezigheid voor de planontwikkeling weergegeven.
Gelet op de opdracht genoemd in de inleiding en de doelstelling, is het van belang dat de volgende vragen worden beantwoord:

1. Welke wettelijk beschermde planten- en diersoorten komen mogelijk voor ter plaatse van en in de directe omgeving van het plangebied?
2. Welke verwachte wettelijk beschermde planten- en diersoorten ondervinden nadelen van de plansituatie?
3. Hoe dient te worden omgegaan met eventuele negatieve effecten van de plansituatie op wettelijk beschermde planten- en diersoorten?

1.4 Opbouw rapport

Na een korte uitleg over de soortbescherming (hoofdstuk 2) komen achtereenvolgens aan de orde:
- De onderzoeksmethode (hoofdstuk 3).
- Een beschrijving van de aanwezigheid van beschermde soorten (hoofdstuk 4 (te slopen woning) en nieuw te realiseren woning (hoofdstuk 5)).
- Een beoordeling van de effecten op beschermde soorten (hoofdstuk 6).

In bijlage 2 wordt een overzicht gegeven van de gebruikte definities en afkortingen.

2. BESCHERMDE PLANTEN- EN DIERSOORTEN

2.1 Flora- en faunawet

In 1992 is de Flora- en faunawet geïntroduceerd ter vervanging van onder andere de Vogelwet en Jachtwet 1954. Deze wet is vanaf juli gefaseerd 1999 in werking getreden. In de Flora- en faunawet zijn regels gegeven over de bescherming van de in het wild levende planten- en diersoorten, mede ter uitvoering van de soortbescherming in de Europese Richtlijnen (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn). Deze soortenbescherming van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn geïntegreerd in de Flora- en faunawet. Deze soortenbescherming houdt in dat handelingen zoals het doden, opzettelijk verontrusten, verstoren of vernietigen van vaste rust- en verblijfplaatsen, holen, nesten, eieren van dieren en het uitgraven, plukken en vernietigen van groeiplaatsen van planten verboden zijn.

Een ruimtelijke ingreep kan gepaard gaan met negatieve effecten op planten en dieren. Om een ruimtelijk plan tot uitvoering te kunnen brengen die negatieve effecten heeft op beschermde soorten, is in een aantal gevallen een ontheffing van het Ministerie van Economische Zaken noodzakelijk. Om een dergelijke ontheffing te kunnen verkrijgen, moet aangetoond worden dat de voorgenomen ruimtelijke ingreep geen afbreuk zal doen aan de gunstige staat van instandhouding van de beschermde soorten. Qua mate van bescherming kan onderscheid worden gemaakt in de volgende drie beschermingsregimes.

Algemeen voorkomende soorten (categorie 1: lichte bescherming)
Voor algemeen voorkomende soorten zoals haas, egel, veldmuis, bruine kikker of gewone pad geldt sinds begin 2005 een algemene vrijstelling. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als zij worden geschaad op voorwaarde dat met deze soorten goed omgegaan wordt: zij mogen niet onnodig gedood of gewond worden en activiteiten dienen buiten de kritieke periode plaats te vinden.

Minder algemeen voorkomende soorten (categorie 2: matige bescherming)
Voor soorten die minder algemeen voorkomen als eekhoorn, steenmarter, levendbarende hagedis en diverse soorten orchideeën geldt dat een ontheffing vereist blijft bij ruimtelijke ingrepen die negatieve effecten voor deze soorten hebben. Een uitzondering hierop kan gemaakt worden als wordt gewerkt volgens een door de Minister van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode. In zo'n gedragscode geeft een sector of initiatiefnemer zelf aan welke gedragslijnen men volgt om het schaden van beschermde soorten zo veel mogelijk te voorkomen. Bij het hebben van een gedragscode voor de minder algemeen voorkomende soorten is alleen nog een ontheffing nodig voor werkzaamheden die niet conform de gedragscode worden uitgevoerd.

Strikt beschermde soorten (categorie 3: strikte bescherming)

Voor soorten die in bijlage IV van de Habitatrichtlijn staan, vanwege de Vogelrichtlijn te beschermen vogelsoorten en soorten die zijn opgenomen bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten (o.a. ringslang, hazelworm, boommarter, das en waterspitsmuis) geldt dat een ontheffing alleen wordt verleend als geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, er geen andere bevredigende oplossing voor de ingreep bestaat en er sprake is van een in of bij de wet genoemd belang.

2.2 Wet natuurbescherming

Naar verwachting wordt 1 januari 2017 de Nieuwe Wet natuurbescherming van kracht. Deze wet integreert de Flora- en faunawet, Boswet en Natuurbeschermingswet 1998 tot één wet. Deze wet implementeert tevens de Vogel- en Habitatrichtlijn en andere verdragen in het nationaal natuurbeschermingsrecht. Het bevoegd gezag van deze nieuwe wet is Gedeputeerde Staten van de Provincie(s) waar een project wordt gerealiseerd. Gedeputeerde Staten kunnen deze bevoegdheid ook overdragen conform lid 7 van deze wet. De Nieuwe Wet natuurbescherming sluit aan bij de internationale kaders zoals de Vogel- en Habitatrichtlijn. De soortbescherming richt zich dan ook op de bescherming van plant- en diersoorten die genoemd zijn in deze richtlijnen. Een uitzondering hierop vormt een deel van de Rode Lijst soorten (zie paragraaf 2.3). Deze soorten zullen wel worden beschermd via de Nieuwe Wet natuurbescherming. Daarnaast geldt de algemene zorgplicht, zoals deze ook al geldt onder de Flora- en faunawet.
Indien een plan resulteert in negatieve beïnvloeding van een soort of soorten kan ontheffing worden verleend conform artikel 3.3 van de Nieuwe Wet natuurbescherming voor soorten van artikel 3.1 en 3.2 (Vogelrichtlijnsoorten). Ontheffing kan worden verleend conform artikel 3.8 van de Nieuwe Wet natuurbescherming voor soorten van artikel 3.4 en 3.6 (Habitatrichtlijnsoorten). De criteria voor ontheffingsverlening zijn eender aan die van de Flora- en faunawet omdat de ontheffingsgronden van de Vogel- en Habitatrichtlijn gelijk zijn gebleven. Het nationaal recht staat het niet toe om hiervan af te wijken.

2.3 Rode lijst

De Rode lijst met bedreigde soorten is eind 2004 gepubliceerd in de Staatscourant en voor een deel in 2009 herzien. Aan de op deze lijst genoemde soorten komt bescherming toe voor zover zij vallen onder het beschermingsregime van de Flora- en faunawet.

Tussen de Flora- en faunawet en de Rode lijsten bestaat geen formele relatie. Alleen op basis van “gunstige staat van instandhouding” kunnen bij beschermde Rode lijstsoorten "zwaardere" randvoorwaarden gelden ten aanzien van mitigerende en compenserende maatregelen dan voor algemene soorten. Zo zal het bij zeer algemeen voorkomende soorten die niet afnemen in aantal (geen Rode lijstsoort) relatief eenvoudig zijn om aan te tonen dat de "gunstige staat van instandhouding" niet in het geding komt. Voor soorten met een beperkt verspreidingsbeeld en die afnemen in aantal (soorten die wél op de Rode lijst staan) is een uitgebreide effectenstudie wenselijk. Voor deze soorten geldt namelijk de zorgplicht (artikel 2 van de Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren, inclusief hun leefomgeving en voor alle planten en hun groeiplaats. Dit artikel is derhalve ook gericht op het voorkomen van doden en verwonden van algemene soorten. Onder de Nieuwe Wet natuurbescherming zijn een aantal Rode lijst soorten gekomen. Op deze manier wordt nader invulling gegeven aan de bescherming van soorten die in aantal en/of verspreiding afnemen.

3. METHODE

Op donderdag 8 september 2016 is een bezoek gebracht aan het plangebied en de directe omgeving. Gedurende dit bezoek is dit gebied en de directe omgeving beoordeeld op het mogelijk voorkomen van beschermde planten- en diersoorten. Dit vond plaats aan de hand van aanwezige ecotopen en sporen. Er is beperkt gebruik gemaakt van bestaande verspreidingsgegevens om het (potentieel) voorkomen van beschermde soorten te bepalen omdat deze via o.a. Waarneming.nl worden beheerd voor een veel groter gebied. Overige waarnemingen worden tevens bewaard voor een groot gebied, namelijk op kilometerniveau zoals weergegeven op www.telmee.nl. en op een nog groter schaalniveau in verspreidingsatlassen.

4. RESULTAAT INVENTARISATIE EN BEOORDELING BESTAANDE WONING

4.1 Flora

De vegetatie rond de bestaande woning bestaat uit een pionier vegetatie. Deze vegetatie is het pioniersstadium niet ontgroeid. In dit ecotoop kan het voorkomen van beschermde soorten worden uitgesloten. De aanwezige muren zijn te droog voor muurplanten of ongeschikt. Gedurende het verkennend veldonderzoek op donderdag 8 september 2016 zijn geen beschermde plantensoorten of resten van beschermde plantensoorten vastgesteld. Op grond hiervan wordt het voorkomen van beschermde plantensoorten uitgesloten.

4.2 Vleermuizen

Het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen in de bestaande woning kan worden uitgesloten. In de bestaande woning zijn geen gaten of openingen vastgesteld die in potentie geschikt zijn als kolonie- en/of paarplaats van gebouwbewonende vleermuizen zoals de gewone dwergvleermuis of laatvlieger. Het ontbreekt verder aan bomen direct rond de schuur met gaten waarin vleermuizen zich kunnen ophouden.

Voor overwinteringsplaatsen is de bestaande woning niet geschikt omdat de gebouwen te droog zijn en te veel aan temperatuurveranderingen onderhevig zijn. Geschikte invliegopeningen ontbreken tevens waardoor de toegang ontbreekt.

Gelet op het feit dat er in potentie geen verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen zijn in de bebouwing zijn de daaraan gekoppelde vliegroutes eveneens uit te sluiten. De bebouwing is ook niet wezenlijk richtinggevend in relatie tot overige bebouwing en groenelementen, waardoor het niet aannemelijk is dat deze functioneert als begeleidend element in een vliegroute. Effecten op vliegroutes worden derhalve uitgesloten.

Het voorkomen van migratieroutes wordt uitgesloten omdat grootschalige landschapselementen zoals dijken en rivieren niet aansluiten op de bestaande woning.

Met de realisatie van de plannen zal het gebied niet in negatieve vorm veranderen, gelet op de foerageermogelijkheden van vleermuizen. Het gebied bezit nu zeer weinig groen en dit zal in de toekomst niet negatief veranderen. Negatieve effecten op de foerageermogelijkheden van vleermuizen worden derhalve uitgesloten.

4.3 Overige zoogdieren

Het is mogelijk dat ter plaatse van het plangebied de huismuis leeft. Deze soort is niet beschermd.
Als gevolg van de aanwezige ecotopen in het deelgebied van de te bestaande woning, wordt het voorkomen van beschermde zoogdieren uitgesloten.

4.4 Broedvogels

Gedurende het verkennend veldonderzoek op donderdag 8 september 2016 zijn geen geschikte (potentiële) nestlocaties aangetroffen die eventueel van waarde zouden kunnen zijn voor gebouwbewonende vogels (huismus en gierzwaluw) of andere vogels (al dan niet met vaste rust- en verblijfplaatsen). Huismus en gierzwaluw zijn ook niet vastgesteld gedurende het veldonderzoek. Op grond hiervan wordt het voorkomen van broedvogels (met jaarrond beschermde nesten) in het deelgebied van de te slopen woning uitgesloten.

4.5 Amfibieën

Als gevolg van de verharding en het ontbreken van oppervlaktewater in het deelgebied van de te bestaande woning, wordt het voorkomen van amfibieën uitgesloten.

4.6 Vissen

Door het ontbreken van oppervlaktewater in en rond het deelgebied van de bestaande woning, wordt het voorkomen van vissen uitgesloten.

4.7 Reptielen

Gezien de aanwezige ecotopen (verhardingen) rond de bestaande woning kan de aanwezigheid van reptielen worden uitgesloten.

4.8 Overige

Gezien de huidige aanwezige ecotopen kan de aanwezigheid van beschermde geleedpotigen en mollusken (o.a. brede geelgerande waterroofkever en zeggekorfslak) worden uitgesloten.

5. RESULTAAT INVENTARISATIE EN BEOORDELING NIEUWE WONING

5.1 Flora

Het plangebied van de nieuw te bouwen woning bestaat uit een hoogstamboomgaard. De vegetatie in dit gebied is het pioniersstadium niet ontgroeit. De ondergroei wordt gemaaid en geklepeld. Het voorkomen van beschermde planten wordt derhalve uitgesloten. Gedurende het verkennend veldonderzoek zijn geen beschermde plantensoorten of resten van beschermde plantensoorten vastgesteld. Op grond hiervan wordt het voorkomen van beschermde plantensoorten uitgesloten.

5.2 Vleermuizen

Het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen zoals kolonie-, paar- en overwinteringsplaatsen kan worden uitgesloten. In de hoogstamboomgaard komen geen bomen voor waar vleermuizen zich kunnen ophouden. De aanwezige gaten in de hoogstamboomgaard zijn namelijk nogal laag gelegen.

De realisatie van de woning zal niet van wezenlijke invloed zijn op lijnvormige landschapselementen. De realisatie van de woning realiseert ook weer een landschapselement. Vleermuizen kunnen zich hierop oriënteren. Negatieve effecten op vliegroutes en migratieroutes worden derhalve uitgesloten.

Met de realisatie van de plannen zal het gebied niet negatief van vorm veranderen, gelet op de foerageermogelijkheden van vleermuizen. Het gebied zal beter toegankelijk zijn. Uit de tuin kunnen insecten komen die voedsel gaan vormen voor vleermuizen. Negatieve effecten op de foerageermogelijkheden van vleermuizen worden derhalve uitgesloten.

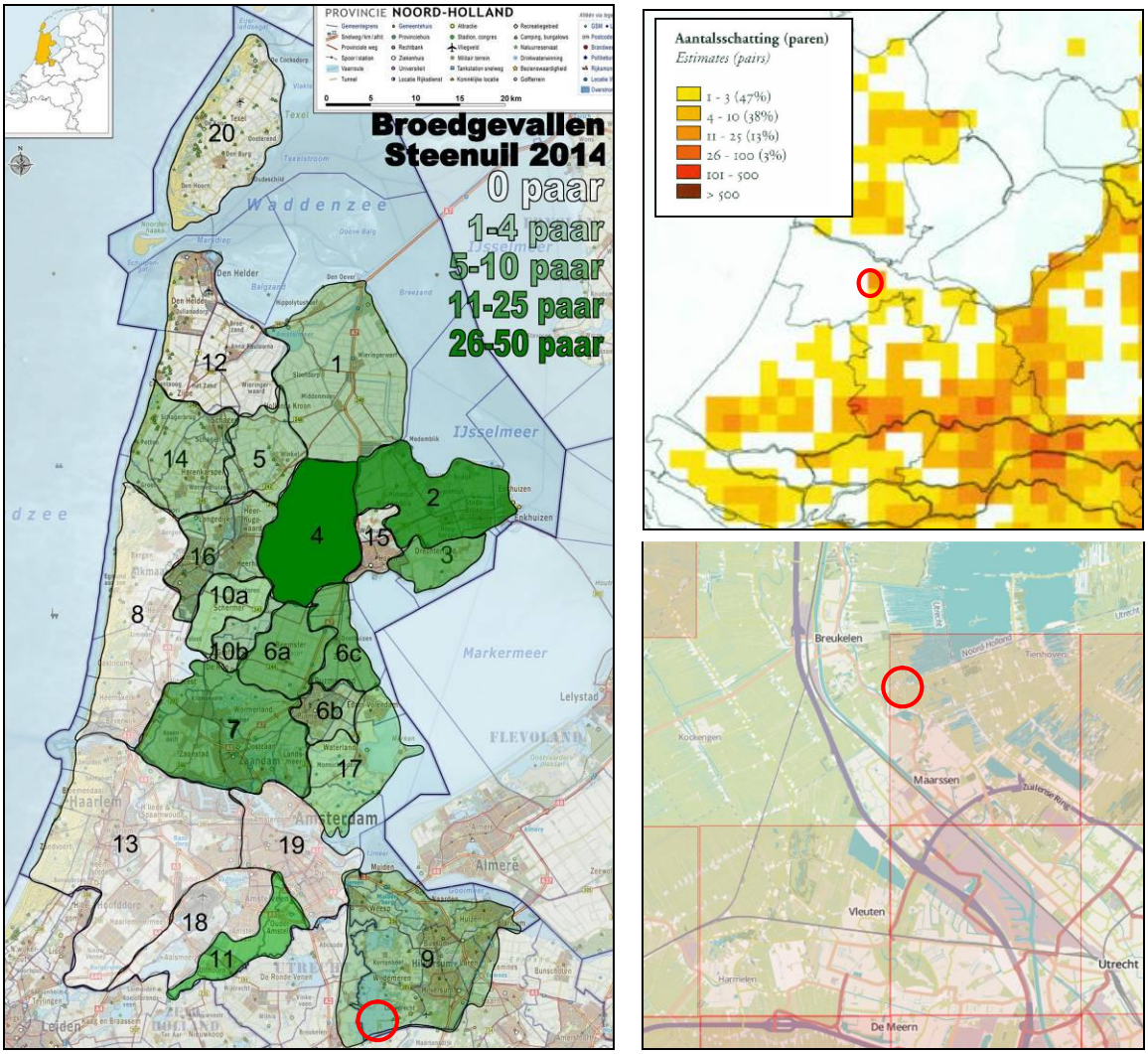
5.3 Overige zoogdieren

Mogelijk bevindt zich plaatselijk wel huisspitsmuis, bosmuis, veldmuis en mol. Voor deze algemene soort bestaat een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet. Dit ontheffingenbeleid wordt voorgezet onder de Nieuwe Natuurwet. Het voorkomen van matig of zwaar beschermde soorten wordt uitgesloten op basis van aanwezige ecotopen en geografische ligging.

5.4 Broedvogels

Aan de bomen kunnen broedvogels voorkomen zoals roodborst, winterkoning, merel, kool- en pimpelmees. In verband met het voorkomen van deze algemene broedvogels is het noodzakelijk dat wordt gewerkt buiten het broedseizoen of op een manier dat vogels niet tot broeden komen (voorkomen nestelen vogels).

Hoogstamboomgaarden zijn per definitie potentieel zeer geschikt leefgebied voor de zwaar beschermde en bedreigde steenuil. Dit vormt de rest van het landgoed en de omgeving met weilanden ook. De steenuil komt ook voor rond Breukelen (zie figuur 4). De steenuil is een soort die jaarrond vaste rust- en verblijfplaatsen heeft die ook buiten het broedseizoen zijn beschermd. Omdat deze bescherming via de Vogelrichtlijn is geregeld, is het aannemelijk dat dit beschermingskader wordt voorgezet onder de Nieuwe Natuurwet.



Figuur 4. Verspreiding van de steenuil rond het plangebied Nieuweweg 2 te Breukelen (rode cirkel) (links: www.steenuinoordholland.nl, rechtsboven: Hustings ea, 2002, rechtsonder: www.waarneming.nl).

5.5 Amfibieën

In het plangebied van de hoogstamboomgaard is oppervlaktewater aanwezig. In water dat op afstand is gelegen kunnen algemene amfibieën voorkomen zoals de grote of middelste (bastaard) groene kikker, bruine kikker en gewone pad. Al deze soorten zijn licht beschermd en niet bedreigd. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet. Dit ontheffingenbeleid wordt voorgezet onder de Nieuwe Natuurwet. In het kader van de zorgplicht van de Flora- en faunawet dienen de werkzaamheden uitgevoerd te worden buiten de voorplantingsperiode van amfibieën (maart t/m juni). Het voorkomen van matig en zwaar beschermde amfibieën wordt uitgesloten op basis van aanwezige ecotopen (beschaduwde situatie).

5.6 Vissen

Door het ontbreken van oppervlaktewater in en rond het deelgebied van de nieuw te realiseren woning, wordt het voorkomen van vissen uitgesloten.

5.7 Reptielen

Gezien de huidige aanwezige ecotopen met schaduw, kan de aanwezigheid van reptielen worden uitgesloten.

5.8 Overige

Gezien de huidige aanwezige ecotopen kan de aanwezigheid van beschermde geleedpotigen en mollusken (o.a. brede geelgerande waterroofkever en zeggekorfslak) worden uitgesloten.

6. SAMENVATTENDE CONCLUSIE

Er zijn plannen voor de sloop en nieuwbouw van een woning aan de Nieuweweg 2 te Breukelen. Deze activiteiten zouden kunnen samen gaan met effecten op beschermde planten- en diersoorten. Op grond hiervan is een verkennend veldonderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde soorten.

Er is vastgesteld dat het voorkomen van matig of zwaar beschermde soorten in de te slopen woning is uitgesloten.
Er foerageren en vliegen vleermuizen. Gedurende en na realisatie van de woning kunnen deze soorten er blijven vliegen. Negatieve effecten op vleermuizen worden derhalve uitgesloten. Er kunnen daarnaast algemene licht beschermde zoogdieren en amfibieën voorkomen. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet. Het is aannemelijk dat dit ontheffingenbeleid wordt voorgezet onder de Nieuwe Natuurwet.
In verband met het voorkomen van deze algemene broedvogels zoals roodborst en winterkoning is het noodzakelijk om deze werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen van vogels. Deze periode loopt van maart t/m half juli. Op deze manier wordt voorkomen dat er verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet worden overtreden.

Verder kan het voorkomen van de steenuil niet worden uitgesloten. De nesten van steenuil zijn ook buiten het broedseizoen beschermd. Effecten op deze uil kunnen dan ook niet worden uitgesloten. Op grond hiervan is een gerichte veldinventarisatie van belang om eventuele effecten en maatregelen op een adequate manier in te kunnen schatten. Pas na afronding van deze inventarisatie kan worden bepaald of verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet worden overtreden en of ontheffing Flora- en faunawet is vereist.

GERAADPLEEGDE LITERATUUR

Literatuur

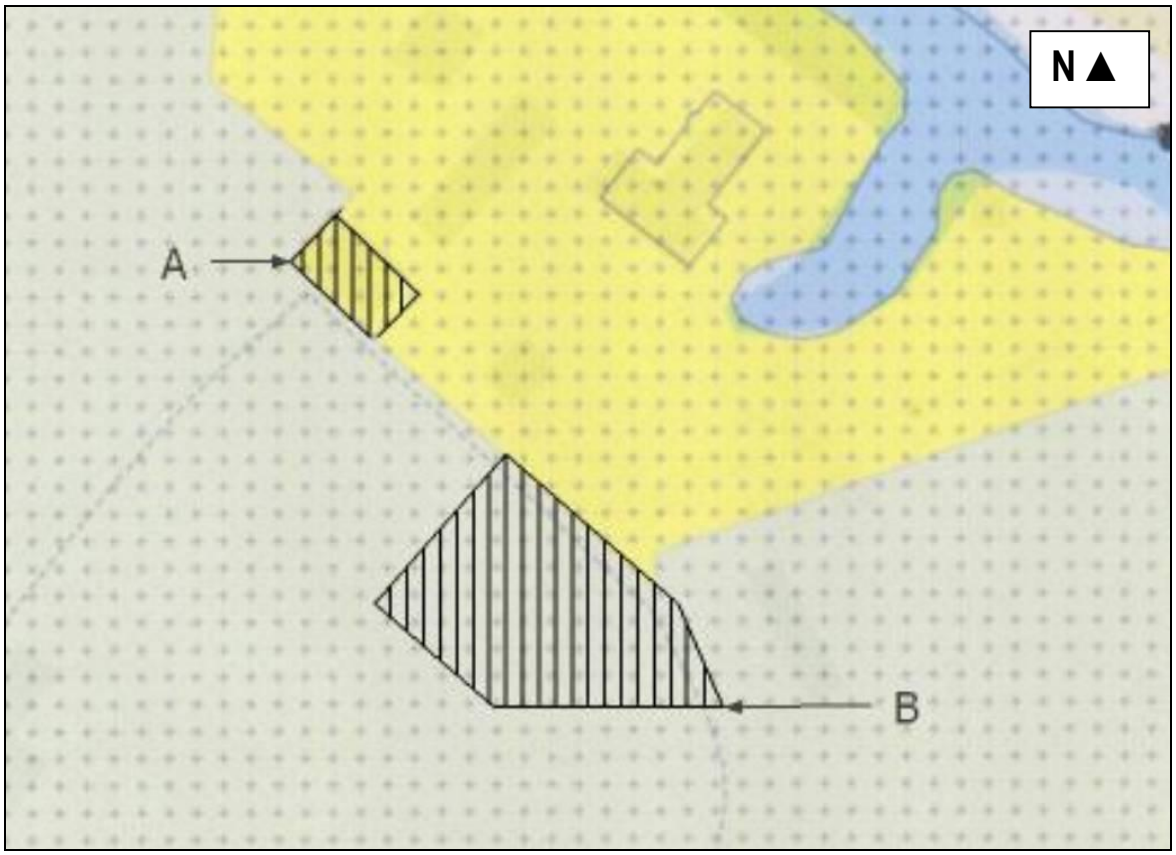
- Bink, F.A., 1992. Ecologische Atlas van de dagvlinders van Noordwest-Europa. Schuyt en Co Uitgevers en Importeurs BV, Haarlem.
- Broekhuizen, S., Hoekstra, B., Laar. V. van, Smeenk, C., Thissen, J.B.M., 1992. Atlas van de Nederlandse Zoogdieren. KNNV 1-336.
- Broekhuizen, S., Spoelstra, K., Thissen, J.B.M., 2016. Atlas van de Nederlandse Zoogdieren. Nationaal Natuurhistorisch Museum Leiden, VZZ, Nijmegen, 1-348.
- Creemers, R., Delft, J., 1999. De amfibieën en reptielen van Nederland. KNNV-Uitgeverij.
- Creemers, C.M., Delft, J., 2009. De amfibieën en reptielen van Nederland. Nijmegen, 1-476.
- EEG, 1979. Richtlijn 79/43/EEG inzake het behoud van de Vogelstand. Publicatieblad Europese Gemeenschap, nummer L. 103.
- EEG, 1992. Richtlijn 92/43/EEG inzake de instandhouding van wilde flora en fauna. Publicatieblad van de Europese Gemeenschap, nummer L. 206/7.
- Gerstmeier, R., Romig, T., 1997. Zoetwatervissen van Europa, Tirion, Baarn, 1-368.
- Hustings, F., Vergeer, J.W., Eekelder, P., 2002. Atlas van de Nederlandse broedvogels 1998-2000. Nationaal Natuurhistorisch Museum Leiden, SOVON, Beek-Upbergen, 1-584.
- Limpens, H., Mostert, K., Bongers, W., 1997. Atlas van de Nederlandse vleermuizen. KNNV, Utrecht, 1-260.
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, Dienst Regelingen, 2009a. Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten ontheffing Flora- en faunawet ruimtelijke ingreep. Ministerie van ELI (Dienst Regelingen), Den Haag.
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, Dienst Regelingen, 2009b. Uitleg aangepaste beoordeling ontheffing ruimtelijke ingrepen Flora- en faunawet. Ministerie van ELI (Dienst Regelingen), Den Haag.
- Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, 2004. Rode lijsten diverse soortgroepen.
- Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, 2009. Rode lijsten diverse soortgroepen.
- Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, 1998. Wet van 25 mei 1998, houdende regels ter bescherming van in het wild levende planten en diersoorten (Flora en Faunawet). Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden 402, 1-37.
- SOVON, 1987. Atlas van de Nederlandse broedvogels.
- Nie, H.W. de, 1996. Atlas van de Nederlandse Zoetwatervissen. Media Publishing, Doetinchem, 1-151.
- Spikmans, F, Jong, T. de, 2006. Het waarnemen van zoetwatervissen, Nijmegen, 1-55.

Website

- www.ravon.nl
- www.waarneming.nl
- www.steenuinoordholland.nl
- www.sovon.nl
- www.telmee.nl
- www.zoogdiervereniging.nl

BIJLAGEN

1. PLANGEBIED



2. BEGRIPPEN

Baltsplaats	Plaats waar een vleermuis al roepend rondvliegt in de herfst en die doorgaans wordt verdedigd tegen andere mannetjes.
Foerageergebied	Een gebied waar een vleermuis of een groep van vleermuizen foerageert. Dat gebied wordt regelmatig bezocht door vleermuizen om in te foerageren en dat doorgaans meerdere foerageerplaatsen kent die langere tijd worden gebruikt.
Foerageerplaats	Plek (jachtplek) waar wordt gejaagd door vleermuizen. De plek kan in de directe omgeving van de kolonieplaats liggen maar ook kilometers verderop.
Kolonie	Groep vleermuizen (kleine groep mannetjes of meestal grotere groep vrouwtjes, soms gemengd (soorten, geslacht)) die in het voorjaar tot de herfst bijeen blijven. De groep kan zich vestigen in gebouwen (in spouwmuren of onder daklijsten e.d.) of bomen (spechtengaten, scheuren). Een groep vrouwelijke vleermuizen wordt ook wel aangeduid als een kraamkolonie. In zo'n groep worden jongen geboren en grootgebracht. Een kolonie maakt vaak gebruik van meerdere verblijfplaatsen die soms gelijktijdig worden gebruikt.
Migratieroute	Een vaste route van zomerverblijfplaats naar winterverblijfplaats en visa versa (zie ook vliegroute) of een route in een andere tijd; bijvoorbeeld tussen foerageerplaatsen.
Paarplaats	Territorium van territoriale mannetjes. Voor de ruige dwergvleermuis en de rosse vleermuis is dit doorgaans te vinden in boomholten. Voor de laatvlieger en de dwergvleermuis is dit te vinden in gebouwen. Voor de watervleermuis is dit te vinden in bomen en later, tegen de winter, zijn ze te vinden in overwinteringverblijven. Het mannetje vormt een harem met meerdere vrouwtjes. De paartijd valt in de herfst (uitgezonderd de grootoorvleermuis waarbij het in april valt (vroege voorjaar). De hier geschetste situatie van de paring wordt in dit rapport omschreven als “herfst situatie”.
Verblijfplaats	Een object (huis, boom, bunker, grot, kast en dergelijke) waarin een of meerdere vleermuizen verblijven (overdag of ’s winters permanent).
Vliegroute	Route die door vleermuizen elke avond wordt gebruikt om van de kolonieplaats naar foerageergebied te vliegen en visa vers (zie ook migratieroute). Vrouwtjes met jongen keren soms midden in de nacht terug om de jongen te zogen en gebruiken dan de route. Vliegroutes liggen over het algemeen langs lijnvormige (landschaps)elementen als bomenlanen, huizenrijen e.d. De functies zijn beschutting bij winderig en koud weer, oriëntatie in verband met de echolokatie-geluiden en het vinden van voedsel.
Voorbijvliegend	Vleermuizen die voorbijvliegen, niet via een vaste route. Het betreft meestal zwervers of trekkers.
Zwermen	Direct na het uitvliegen, naar vooral voor het invliegen bij een kolonie zwermt een deel van de kolonie rond de kolonieplaats. Zwermgedrag is derhalve een indicatie voor een eventuele kolonieplaats.
Winterverblijfplaats	Een verblijfplaats waar in de winter een of meerdere vleermuizen in winterslaap (hybernation) gaan. Deze ruimte is doorgaans donker, heeft een hoge luchtvochtigheid en

temperatuurwisselingen zijn nihil.

Zomerverblijfplaats Een verblijfplaats die gebruikt wordt door vleermuizen die niet in winterslaap zijn waarvan niet aangetoond is dat het een kraamverblijfplaats dan wel een paarverblijfplaats is. In sommige gevallen vormen bijvoorbeeld mannetjes kleine groepjes.

Postbus 367
6700 AJ Wageningen
Tel: 0317-428694
Fax: 0317-450601

Hoofdvestiging
Strijkviertel 30, Postbus 29, 3454 ZG **De Meern**
T: 030 - 666 1746 | F: 030 - 666 4854
I : www.vandijktech.nl | E: info@vandijktech.nl

VAN DIJK
GEO- EN MILIEUTECHNIEK b.v.

Nevenvestiging
Overspoor 9, 1688 JG **Nibbixwoud**
T: 0229 - 578 123 | F: 0229 - 578 847
E: nibbixwoud@vandijktech.nl

Datum: 26-10-2016; versie 1 (definitief)

Opdrachtnummer: 152277

VERKENNEND BODEMONDERZOEK

Project: nieuwbouw woning,
Nieuweweg 2 te Breukelen

Opdrachtgever: mevr. J.E. Smit
Nieuweweg 2a
3621 NL Breukelen

Architect: dhr. ir. J.A.A. Nuhn
Herenweg 32
3602 AR Maarssen

Uitgevoerd:
Grondonderzoek: 28-09-2016 (dhr. R. Sterken en dhr. E. Brouwer)
10-10-2016 (dhr. R. Sterken)
Grondwaterbemonstering: 06-10-2016 (dhr. R. Bouma)

Projectleider: dhr. ing. R.I. Satinover

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB
Protocollen 2001 - 2002

Voor al onze werkzaamheden gelden de V.O.T.B. Voorwaarden zoals vermeld op onze website en gedeponeerd bij de KvK Utrecht onder nr. 40476246.

INHOUDSOPGAVE

0. SAMENVATTING 3
1. INLEIDING 5
2. VOORONDERZOEK 5
   2.1 Algemeen 5
   2.2 Huidige situatie 5
   2.3 Historische situatie 6
   2.4 Toekomstige situatie 6
   2.5 Bodemopbouw en geohydrologie 6
   2.6 Conclusie 6
3. VELDONDERZOEK 7
   3.1 Algemeen 7
   3.2 Veldwerkzaamheden 7
   3.3 Bodemopbouw 7
   3.4 Zintuiglijke waarnemingen 7
   3.5 Monstername en veldmetingen 7
4. ANALYTISCH-CHEMISCH ONDERZOEK 8
   4.1 Mengmonsters 8
   4.2 Analysepakket 9
   4.3 Analyse-uitkomsten 9
   4.4 Bespreking analyse-uitkomsten 12
5. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN 12
6. SLOTOPMERKINGEN 13

BIJLAGEN

1.1 Regionale situatie
1.2 Situatietekening (1:500; A3)
1.3 Foto-overzicht
2 Historische informatie
3 Boorbeschrijvingen
4 Onafhankelijkheidsverklaring veldonderzoek
5 Analyserapport grond
6 Analyserapport grondwater
7 Verklaring der tekens en verklarende woordenlijst

0. SAMENVATTING

Locatie:	Nieuweweg 2 te Breukelen
Kadastrale aanduiding:	gemeente Breukelen Sint Pieters, sectie G, nr. 4
Aanleiding:	bestemmingswijziging en nieuwbouw woning
Oppervlakte onderzoekslocatie:	< 500 m^2
Huidige situatie:	deels bebouwd met een tweetal woningen (nrs. 2 en 2a) en grotendeels onbebouwd (tuin, boomgaard en weiland); op het westelijke deel is een (voormalig) woonhuis en een fruitkistenloods gesitueerd
Historische gegevens:	de huidige woningen t.p.v. het noordelijke deel van het perceel dateren van omstreeks 1960 tot 1984; het zuidelijke deel van het perceel (t.p.v. de huidige onderzoekslocatie) is in gebruik geweest als boomgaard (fruitbomen)
Soort onderzoek:	vooronderzoek: NEN 5725 bodemonderzoek: NEN 5740 verdachte locatie (VED-HE), hierbij is de toplaag van de bodem (tot 0,3 m-mv) verdacht voor organochloorbestrijdingsmiddelen; i.v.m. voorziene bestemmingswijziging en aanvraag Omgevingsvergunning zal het onderzoek worden aangevuld tot minimaal de strategie onverdacht (ONV)
Aantal boringen:	5x 0,3 m-mv 2x 0,5 m-mv 1x 2,0 m-mv 1x 3,4 m-mv + peilfilter (NPR)
Bodemopbouw:	vanaf maaiveld tot 0,5 m-mv klei met daaronder zand tot minimaal de geboorde diepte
Zintuiglijke waarnemingen:	geen bijzonderheden
Aantal onderzochte monsters:	2x toplaag (OCB) 1x toplaag (NEN-pakket) 1x onderlaag (NEN-pakket) 1x grondwater (NEN-pakket)

Verontreiniging grond:	toplaag (tot 0,3 m-mv): licht met som OCB(landbodem) en som DDE toplaag (tot 0,5 m-mv): licht met PCB* onderlaag: licht met PCB*
Verontreiniging grondwater:	licht met barium en som dichlooretheen*
Oorzaak verontreiniging(en):	grond: in het verleden toegepaste bestrijdingsmiddelen grondwater (barium): natuurlijke ophoping
Conclusies:	gezien de geringe mate aan verontreiniging is milieuhygiënisch gezien geen bezwaar tegen de toekomstige bestemmingswijziging en voorziene nieuwbouw van een woning; de beslissing of op deze locatie gebouwd mag worden ligt uiteindelijk bij de gemeente (bouwverordening)

* n.a.v. AS3000-correctie, voor nadere toelichting wordt verwezen naar pag. 12, paragraaf 4.4

1. INLEIDING

In opdracht van mevrouw J.E. Smit (d.d. 07-09-2016) is door van Dijk geo- en milieutechniek b.v. een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740) uitgevoerd op het perceel Nieuweweg 2 te Breukelen.

Op het onderhavige perceel is nieuwbouw van een woning voorzien. Ten behoeve van de voorziene bestemmingswijziging en aanvraag Omgevingsvergunning dient de milieuhygiënische situatie van de bodem (grond en grondwater) te worden vastgelegd.

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

2. VOORONDERZOEK

2.1 Algemeen

Het vooronderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5725 'Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek'. Onderstaand is een beschrijving van de historische, de huidige en de toekomstige situatie weergegeven.

Het gebied waarbinnen het vooronderzoek is uitgevoerd betreft de onderhavige onderzoekslocatie (geografisch besluitvormingsgebied) en de direct daaraan grenzende percelen.

Ten behoeve van het vooronderzoek zijn de volgende informatiebronnen geraadpleegd (de schriftelijke informatie is als bijlage 2 opgenomen):
- opdrachtgever (checklist milieu);
- Omgevingsdienst Regio Utrecht (omgevingsrapportage);
- www.bodemloket.nl (geen relevante informatie voorhanden);
- www.topotijdreis.nl (topografisch kaartmateriaal 1900-2015);
- grondwaterkaart van Nederland van de dienst Grondwaterverkenning TNO;
- geo- en milieutechnisch archief van Dijk geo- en milieutechniek b.v.;

Voorts is ter plaatse een veldinspectie uitgevoerd.

2.2 Huidige situatie

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

Het onderhavige perceel (gemeente Breukelen Sint Pieters, sectie G, nr. 4) is gelegen in het buitengebied ten zuidoosten van Breukelen. Het perceel is deels bebouwd met een tweetal woningen (nrs. 2 en 2a) en grotendeels onbebouwd (tuin, boomgaard en weiland). Op het westelijke deel is een (voormalig) woonhuis en een fruitkistenloods gesitueerd. De situatietekening van de onderzoekslocatie is opgenomen als bijlage 1.2; een foto-overzicht als bijlage 1.3.

Tijdens de op het perceel uitgevoerde veldinspectie zijn geen bijzonderheden op of aan de bodem en de aanwezige begroeiing waargenomen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Hierbij is met name gelet op verzakkingen of ophogingen, verkleuringen als gevolg van brand of lozingen, halfverhardingen met puin, sintels, slakken e.d. en de aanwezigheid van voor asbest verdacht materiaal op het maaiveld of aanwezig als dakbedekking.

2.3 Historische situatie

Het onderhavige perceel is van oudsher in gebruik als akker/weiland. De huidige woningen ter plaatste van het noordelijke deel van het perceel dateren van omstreeks 1960 tot 1984. Het zuidelijke deel van het perceel (ter plaatse van de huidige onderzoekslocatie) is in gebruik geweest als boomgaard (fruitbomen). Mogelijk is destijds gebruik gemaakt van bestrijdingsmiddelen (OCB). Voorts zijn over de locatie zijn verder geen bijzonderheden (brandstoftanks, asbest, calamiteiten e.d.) naar voren gekomen die kunnen wijzen op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging.

In 1997 is door van Dijk geo- en milieutechniek b.v. ter plaatse van het noordelijke deel van het perceel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (kenmerk 5255.97, d.d. 29-10-1997) in het kader van de aanleg van een zwembad. Uit de analyseresultaten blijkt dat de toplaag van de bodem licht verontreinigd is met PAK en enkele zware metalen. De onderlaag van de bodem en het grondwater is niet verontreinigd met onderzochte parameters.

2.4 Toekomstige situatie

Op het zuidelijk deel van het perceel is nieuwbouw van een woning voorzien. De nieuwbouwlocatie (woning incl. directe leefomgeving) heeft een oppervlakte < 500 m^2 en staat aangegeven op de situatietekening (zie bijlage 1.2). De voor het perceel geldende bestemming, ter plaatse van het bouwblok, zal worden gewijzigd naar wonen.

2.5 Bodemopbouw en geohydrologie

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

Vanaf maaiveld bevindt zich tot circa 0,8 m-mv een zandige ophooglaag met daaronder een kleipakket tot circa 5 m-mv. Hieronder bevindt zich een zandpakket dat zich tot meer dan 10,0 m-mv uitstrekt. Plaatselijk kan een veenlaag tussen het klei- en zandpakket voorkomen. Lokale afwijkingen hiervan zijn niet uit te sluiten.
Uit de isohypsenkaart met de stijghoogten in het eerste watervoerende pakket blijkt dat de grondwaterstromingsrichting zuidoostelijk is.

2.6 Conclusie

Het onderzoek wordt op basis van de voorhanden gegevens opgezet conform de NEN 5740 'onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming (VED-HE), hierbij is de toplaag (tot 0,3 m-mv) verdacht voor een verontreiniging met organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB). In het kader van de voorziene bestemmingswijziging en aanvraag omgevingsvergunning zal het onderzoek worden aangevuld tot minimaal de strategie voor een onverdachte locatie (ONV).

3. VELDONDERZOEK

3.1 Algemeen

Het veldwerk is verricht door van Dijk geo- en milieutechniek b.v., vestiging de Meern, conform BRL SIKB 2000 en de geldende NEN-voorschriften van het Nederlands Normalisatie Instituut.

De veldwerkzaamheden zijn op 28-09-2016 uitgevoerd door dhr. R. Sterken en dhr. E. Brouwer en op 10-10-2016 door dhr. R. Sterken. Het grondwater is op 06-10-2016 bemonsterd door dhr. R. Bouma.

De veldwerkzaamheden en grondwatermonstername zijn onafhankelijk van de opdrachtgever uitgevoerd; de onafhankelijkheidsverklaring is als bijlage 4 opgenomen.

3.2 Veldwerkzaamheden

Verspreid over de onderzoekslocatie zijn in totaal negen boringen uitgevoerd (nrs. 1 t/m 4 en 1ocb t/m 5ocb). Boring 1 is tot een diepte van 3,4 m-mv verricht en afgewerkt met een peilfilter voor de bemonstering van het ondiepe grondwater. Boring 2 is tot een diepte van 2,0 m-mv uitgevoerd en de boringen 3 en 4 zijn tot een diepte van 0,5 m-mv verricht. De boringen 1ocb t/m 5ocb zijn tot een diepte van 0,3 m-mv verricht. De boorlocaties zijn op schaal ingetekend op de situatietekening (zie bijlage 1.2).

De boringen zijn tot einddiepte uitgevoerd met de edelmanboor. Na monstername zijn de boorgaten afgevuld met de uitkomende grond, waarbij de grond zoveel mogelijk in de oorspronkelijke volgorde is teruggeplaatst

3.3 Bodemopbouw

De bodemopbouw, beschreven aan de hand van de uitgevoerde boringen, is verwerkt in de boorbeschrijvingen die zijn opgenomen in bijlage 3.
De bodem ter plaatse bestaat vanaf maaiveld tot circa 0,5 m-mv uit klei met daaronder zand dat zich minimaal tot de geboorde diepte van 3,4 m-mv uitstrekt. Ten tijde van de uitvoering van de grondboringen is de grondwaterstand vastgesteld rond 1,8 m-mv.

3.4 Zintuiglijke waarnemingen

Tijdens de uitvoering van het veldwerk is het opgeboorde bodemmateriaal op basis van zintuiglijke waarnemingen en velddetectiemethoden beoordeeld op afwijkingen zoals de aanwezigheid van aardolieproducten en bodemvreemd materiaal (puin, asbest, kooldelen e.d.). Daarbij zijn geen bijzonderheden waargenomen.
Tijdens de bemonstering van het grondwater zijn eveneens geen aanwijzingen voor de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen (geur, oliefilm, drijf- en of zaklaag) waargenomen.

3.5 Monstername en veldmetingen

De bodem is per in het veld te onderscheiden bodemlaag bemonsterd, waarbij in de bovenste twee meter een bemonsteringstraject is aangehouden van ten hoogste 0,5 meter. De per boring verkregen grondmonsters zijn aangegeven in de boorbeschrijvingen (zie bijlage 3).

Grondwatermonstername is uitgevoerd ter plaatse van het aangebrachte peilfilter. Het afpompen en de bemonstering van het grondwater is uitgevoerd conform NEN 5744:2011. Het betreft hier een goed (verlaging waterstand < 50 cm) toelopend filter, waarbij het filterdeel nog volledig vol met water staat. Derhalve heeft geen beluchting van het te bemonsteren water plaatsgevonden. In totaal is voorafgaand aan de bemonstering > 4,5 liter water afgepompt. Het monster heeft als code het nummer van de betreffende boring, aangevuld met de letter A (freatisch grondwater).

In het veld, zijn voorafgaand aan de bemonstering, de zuurgraad (pH), de geleidbaarheid (EC), temperatuur en de troebelheid (NTU), van het bemonsterde grondwater bepaald. In tabel 1 is voor het peilfilter naast de voornoemde parameters tevens de grondwaterstand voor afpompen weergegeven.

Tabel 1. Grondwaterstand, pH, EC, temperatuur en troebelheid

peilfilter	filterstelling (m-mv)	grondwaterstand (m-mv)	pH	EC (mS/cm)	T (°C)	troebelheid (NTU)
1	2,3-3,3	1,6	7,2	0,87	17,2	56,4

De gemeten zuurgraad (pH) en elektrische geleidbaarheid (EC) zijn voor grondwater als normaal te beschouwen. In het bemonsterde grondwater is een verhoogde troebelheid (> 10 NTU) vastgesteld. Een verhoogde troebelheid kan in sommige gevallen leiden tot een overschatting van de gehalte aan organische parameters in het grondwater.

4. ANALYTISCH-CHEMISCH ONDERZOEK

Het analytisch–chemisch onderzoek is d.d. 04-10-2016 (grond; NEN-parameters), 10-10-2016 (grondwater) en 24-10-2016 (grond; OCB) uitgevoerd door Eurofins Omegam B.V. te Amsterdam, geaccrediteerd door de Raad voor Accreditatie conform NEN-EN-ISO/IEC 17025:2005 onder nr. L086. De monstervoorbehandeling is conform AS3000 uitgevoerd.

4.1 Mengmonsters

In het laboratorium is uit de afzonderlijke monsters van de toplaag (tot 0,5 m-mv) van de boringen 1 t/m 4 een grondmengmonster (code MM.1) samengesteld. Van de diepere laag zijn de grondmonsters uit de bodemlaag van 0,5 m-mv tot 2,0 m-mv van de boringen 1 en 2 samengevoegd (code MM.2). Voorts zijn in het laboratorium van de toplaag (tot 0,3 m-mv) van de boringen 1ocb t/m 5ocb een tweetal grondmengmonsters samengesteld. Van boringen 1ocb t/m 3ocb (MMocb1) en boringen 4ocb en 5ocb (MMocb2) zijn hiertoe monsters samengenomen. Het mengschema is opgenomen in tabel 2

Tabel 2: mengschema grondmengmonsters

monstercode	diepte (m-mv)	samengesteld uit de monsters	grondslag
MM.1	0,0-0,5	1.1 + 2.1 + 3.1 + 4.1	klei
MM.2	0,5-2,0	1.2 + 1.3 + 1.4 + 2.2 + 2.3 + 2.4	zand
MMocb1	0,0-0,3	1ocb.1 + 2ocb.1 +3ocb.1	klei
MMocb2	0,0-0,3	4ocb.1 + 5ocb.1	klei

4.2 Analysepakket

De grondmengmonsters MM.1 en MM.2 zijn geanalyseerd op:
- (zware) metalen: barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink,
- polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK),
- polychloorbifenylen (PCB),
- minerale olie.

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

Voorts zijn grondmengmonsters MMocb1 en MMocb2 geanalyseerd op organochloor-bestrijdingsmiddelen (OCB). Tevens is van deze mengmonsters het gehalte aan droge stof en organische stof bepaald.

Het grondwatermonster 1A is geanalyseerd op:
- (zware) metalen: barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink,
- vluchtige aromatische koolwaterstoffen (BTEX, inclusief naftaleen en styreen),
- vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen,
- minerale olie.

4.3 Analyse-uitkomsten

De uitkomsten van de analyses zijn getoetst aan de achtergrond- en interventiewaarden grond (A- en I-waarde) en streef- en interventiewaarden grondwater (S- en I-waarde) zoals opgenomen in de Circulaire bodemsanering 2013 zoals gepubliceerd in de Staatscourant nr. 16675, d.d. 27-06-2013. Monsters waarvan de gehalten tussen de A- en I-waarde grond en S- en I-waarde grondwater vallen worden tevens getoetst aan een tussenwaarde (T-waarde, criteriumwaarde ten behoeve van nader onderzoek) die wordt gedefinieerd als de halve som van de achtergrond- of streefwaarde en interventiewaarde.

In onderstaande tabellen (3.1 t/m 3.5) worden per grondmengmonster en grondwatermonster de analyseresultaten en de eventuele overschrijdingen van de toetsingswaarden weergegeven. De analyse-certificaten zijn als bijlage 5 (grond) en bijlage 6 (grondwater) opgenomen.

Tabel 3.1: analyseresultaten grondmengmonster MM.1

	geanalyseerd gehalte (mg/kgds)	**gestandaardiseerd gehalte (mg/kgds)**	A-waarde	T-waarde	I-waarde	overschrijding
organische stof (%)	2,2	**10**				
lutum (%)	15,5	**25**				
barium+	96	**140**			920	-
cadmium	< 0,2	**< 0,20**	0,6	6,8	13	-
kobalt	6,1	**8,7**	15	102,5	190	-
koper	14	**20**	40	115	190	-
kwik	0,08	**0,09**	0,15	18,075	36	-
lood	18	**23**	50	290	530	-
molybdeen	< 1,5	**< 1,0**	1,5	95,75	190	-
nikkel	18	**25**	35	67,5	100	-
zink	62	**87**	140	430	720	-
minerale olie	< 35	**< 110**	190	2595	5000	-
PAK-totaal	0,38	**0,38**	1,5	20,75	40	-
som PCB	0,005	**0,022**	0,02	0,51	1	*

Tabel 3.2: analyseresultaten grondmengmonster MM.2

	geanalyseerd gehalte (mg/kgds)	**gestandaardiseerd gehalte (mg/kgds)**	A-waarde	T-waarde	I-waarde	overschrijding
organische stof (%)	0,4	**10**				
lutum (%)	2,1	**25**				
barium+	< 20	**< 54**			920	-
cadmium	< 0,2	**< 0,24**	0,6	6,8	13	-
kobalt	< 3	**< 7,3**	15	102,5	190	-
koper	< 5	**< 7,2**	40	115	190	-
kwik	< 0,05	**< 0,05**	0,15	18,075	36	-
lood	< 10	**< 11**	50	290	530	-
molybdeen	< 1,5	**< 1,0**	1,5	95,75	190	-
nikkel	6	**17**	35	67,5	100	-
zink	< 20	**< 33**	140	430	720	-
minerale olie	< 35	**< 120**	190	2595	5000	-
PAK-totaal	0,35	**< 0,35**	1,5	20,75	40	-
som PCB	0,005	**0,024**	0,02	0,51	1	*

Tabel 3.3: analyseresultaten grondmengmonster MMocb1

	geanalyseerd gehalte (mg/kgds)	**gestandaardiseerd gehalte (mg/kgds)**	A-waarde	T-waarde	I-waarde	overschrijding
organische stof (%)	4,3	**10**				
aldrin	< 0,001	**< 0,0016**			0,32	-
heptachloor	< 0,001	**< 0,0016**	0,0007	2,00035	4	-
alfa-endosulfan	< 0,001	**< 0,0016**	0,0009	2,00045	4	-
alfa - HCH	< 0,001	**< 0,0016**	0,001	8,5005	17	-
beta - HCH	< 0,001	**< 0,0016**	0,002	0,801	1,6	-
gamma - HCH (lindaan)	< 0,001	**< 0,0016**	0,003	0,6015	1,2	-
hexachloorbenzeen	< 0,001	**< 0,0016**	0,0085	1,00425	2	-
hexachloorbutadieen	< 0,001	**< 0,0016**	0,003			-
som DDD	0,003	**0,0063**	0,02	17,01	34	-
som OCBs (landbodem)	0,22	**0,51**	0,4			*
som DDE	0,18	**0,42**	0,1	1,2	2,3	*
som DDT	0,025	**0,058**	0,2	0,95	1,7	-
som drins (3)	0,002	**< 0,0049**	0,015	2,0075	4	-
som c/t	0,001	**< 0,0033**	0,002	2,001	4	-
som chloordaan	0,001	**< 0,0033**	0,002	2,001	4	-

Tabel 3.4: analyseresultaten grondmengmonster MMocb2

	geanalyseerd gehalte (mg/kgds)	**gestandaardiseerd gehalte (mg/kgds)**	A-waarde	T-waarde	I-waarde	overschrijding
organische stof (%)	6,4	**10**				
aldrin	< 0,001	**< 0,0016**			0,32	-
heptachloor	< 0,001	**< 0,0011**	0,0007	2,00035	4	-
alfa-endosulfan	< 0,001	**< 0,0011**	0,0009	2,00045	4	-
alfa - HCH	< 0,001	**< 0,0011**	0,001	8,5005	17	-
beta - HCH	< 0,001	**< 0,0011**	0,002	0,801	1,6	-
gamma - HCH (lindaan)	< 0,001	**< 0,0011**	0,003	0,6015	1,2	-
hexachloorbenzeen	< 0,001	**< 0,0011**	0,0085	1,00425	2	-
hexachloorbutadieen	< 0,001	**< 0,0011**	0,003			-

Vervolg tabel 3.4: analyseresultaten grondmengmonster MMocb2

	geanalyseerd gehalte (mg/kgds)	**gestandaardiseerd gehalte (mg/kgds)**	A-waarde	T-waarde	I-waarde	overschrijding
som DDD	0,005	**0,0073**	0,02	17,01	34	-
som OCBs (landbodem)	0,53	**0,82**	0,4			*
som DDE	0,45	**0,71**	0,1	1,2	2,3	*
som DDT	0,059	**0,092**	0,2	0,95	1,7	-
som drins (3)	0,002	**< 0,0033**	0,015	2,0075	4	-
som c/t	0,001	**< 0,0022**	0,002	2,001	4	-
som chloordaan	0,001	**< 0,0022**	0,002	2,001	4	-

Tabel 3.5: analyseresultaten grondwatermonster 1A

	geanalyseerd gehalte	S-waarde	T-waarde	I-waarde	overschrijding
barium	94	50	337,5	625	*
cadmium	< 0,2	0,4	3,2	6	-
kobalt	< 2	20	60	100	-
koper	< 2	15	45	75	-
kwik	< 0,05	0,05	0,175	0,3	-
lood	< 2	15	45	75	-
molybdeen	< 2	5	152,5	300	-
nikkel	4,9	15	45	75	-
zink	< 10	65	432,5	800	-
minerale olie	< 50	50	325	600	-
benzeen	< 0,2	0,2	15,1	30	-
ethylbenzeen	< 0,2	4	77	150	-
naftaleen	< 0,02	0,01	35,005	70	-
styreen	< 0,2	6	153	300	-
tolueen	< 0,2	7	503,5	1000	-
som xylenen	0,2	0,2	35,1	70	-
dichloormethaan	< 0,2	0,01	500,005	1000	-
1,1-dichloorethaan	< 0,2	7	453,5	900	-
1,2-dichloorethaan	< 0,2	7	203,5	400	-
1,1-dichlooretheen	< 0,1	0,01	5,005	10	-
trichloormethaan	< 0,2	6	203	400	-
tetrachloormethaan	< 0,1	0,01	5,005	10	-
1,1,1-trichloorethaan	< 0,1	0,01	150,005	300	-
1,1,2-trichloorethaan	< 0,1	0,01	65,005	130	-
trichlooretheen	< 0,2	24	262	500	-
tetrachlooretheen	< 0,1	0,01	20,005	40	-
vinylchloride	< 0,2	0,01	2,505	5	-
som C+T dichlooretheen	0,1	0,01	10,005	20	*
som dichloorpropanen	0,4	0,8	40,4	80	-
tribroommethaan	< 0,2			630	-

Legenda:

- = geen overschrijding
- * = overschrijding achtergrond- of streefwaarde
- + = de interventiewaarde voor barium geldt alleen voor die situaties waarbij duidelijk sprake is van antropogene verontreiniging

4.4 Bespreking analyse-uitkomsten

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

Uit de analyseresultaten van het grondwatermonster blijkt dat de verhoogde troebelheid geen invloed heeft gehad op de analyseresultaten van de organische parameters.

Voor de somparameter PCB in grond en de somparameter dichlooretheen in grondwater kan worden opgemerkt dat sprake is van een achtergrond-/streefwaarde overschrijding. Dit is het gevolg van het feit dat de concentratie van de afzonderlijke verbindingen onder de detectielimiet liggen; conform de richtlijnen van de AS3000 dient hiertoe na sommatie van de afzonderlijke verbindingen het gehalte gecorrigeerd te worden met een factor 0,7 (zie AS3000, versie 2, paragraaf 2.5). Dit betreft dus een worst-case scenario; in de praktijk is er waarschijnlijk sprake van een lagere concentratie (< A- of S-waarde).

5. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Uit de analyseresultaten blijkt dat de toplaag van de bodem (tot 0,3 m-mv) ter plaatse van de voorziene bouwlocatie licht verontreinigd is met som OCB(landbodem) en som DDE. Deze lichte verontreinigingen zijn te relateren aan in het verleden toegepaste bestrijdingsmiddelen. Daarnaast is de grond ter plaatse als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met PCB. Voor een nadere toelichting inzake de licht verhoogde gehalten wordt verwezen naar paragraaf 4.4.

Het grondwater ter plaatse is licht verontreinigd met barium. Een licht verhoogt gehalte met barium wordt vaker in het grondwater vastgesteld en doorgaans veroorzaakt door natuurlijke ophoping. Daarnaast is het grondwater als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met som dichlooretheen. Voor een nadere toelichting inzake de licht verhoogde gehalten wordt verwezen naar paragraaf 4.4.

Met betrekking tot de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse kan worden geconcludeerd dat er gezien de geringe mate aan verontreiniging milieuhygiënisch gezien geen bezwaar is tegen de toekomstige bestemmingswijziging en voorziene nieuwbouw van een woning. De beslissing of op deze locatie gebouwd mag worden ligt uiteindelijk bij de gemeente (bouwverordening).

6. SLOTOPMERKINGEN

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

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

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

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

dhr. drs. M.R. Hanraads
(directeur)

dhr. ing. R.I. Satinover
(projectleider)

VAN DIJK
GEO- EN MILIEUTECHNIEK b.v.

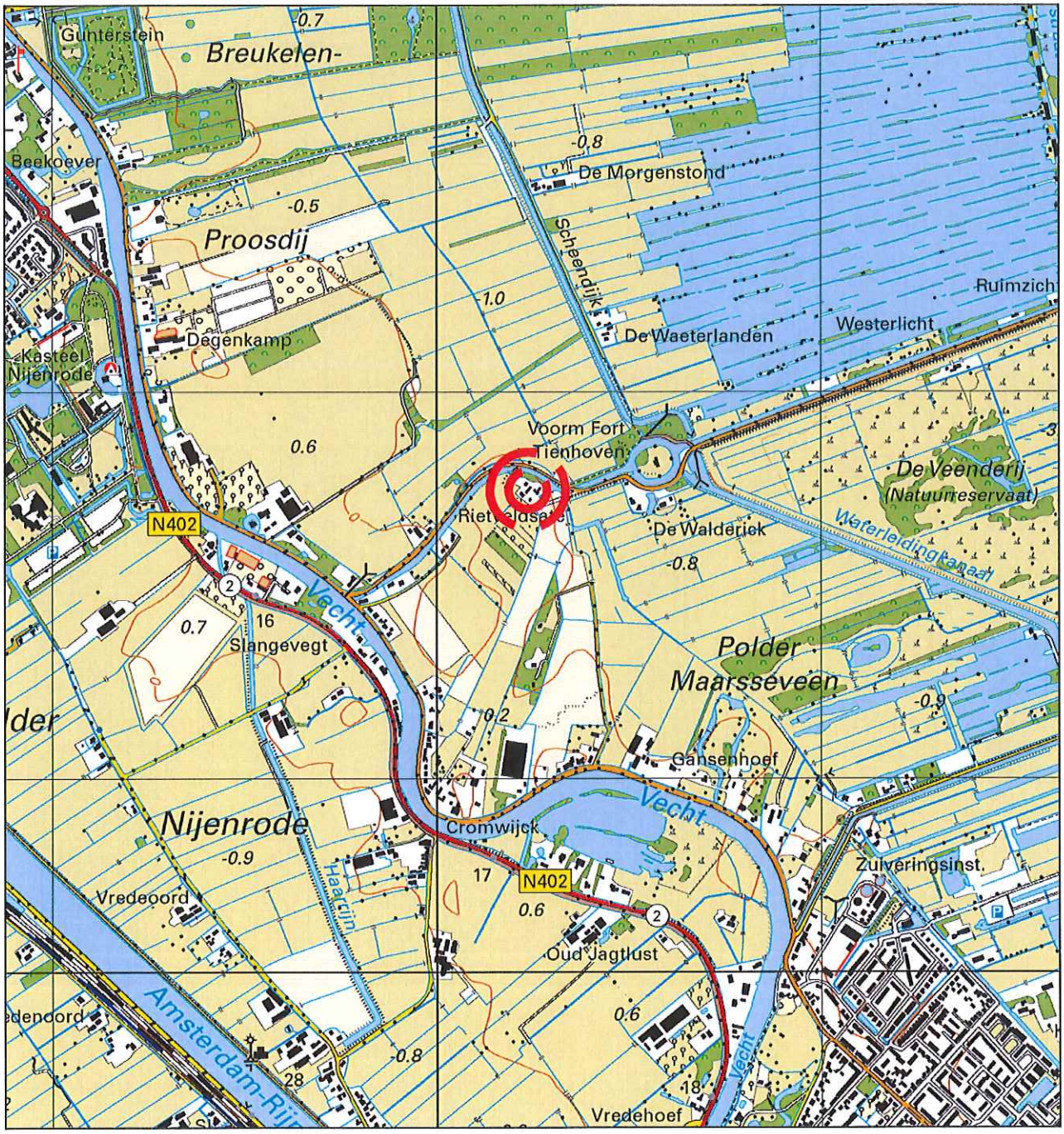
Bijlage 1

1.1 Regionale situatie

1.2 Situatietekening

1.3 Foto-overzicht

REGIONALE SITUATIE



Deze kaart is noordelijk georiënteerd

Legenda

onderzoekslocatie

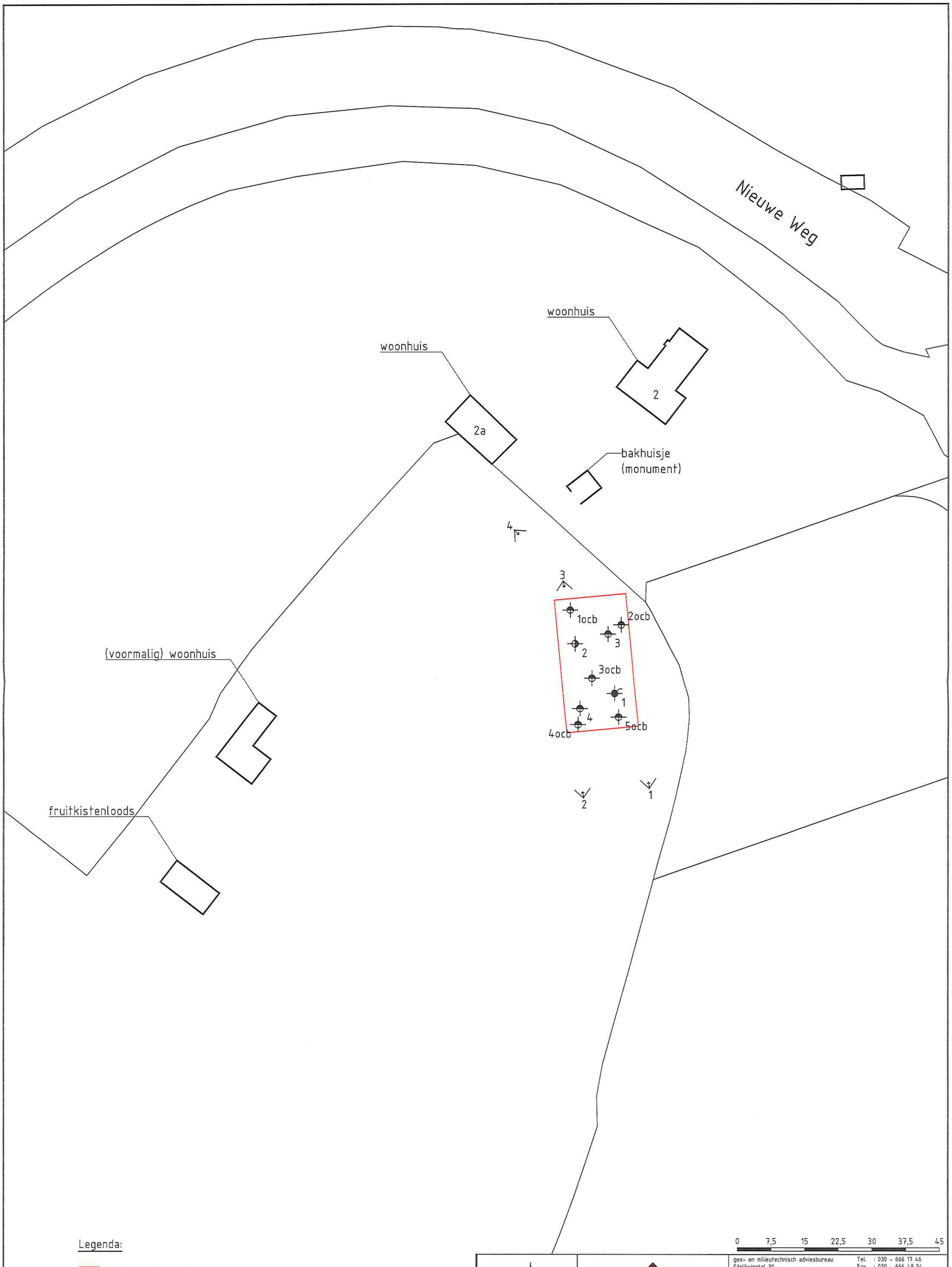
Bijlage 1.1

VAN DIJK GEO- EN MILIEUTECHNIEK b.v.

Adviesbureau voor geotechniek en milieu
Strijkviertel 30
3454 PM De Meern
Tel. : 030 - 666 1746
Fax 030 - 666 4854
E-mail : teken@vandijktech.nl

Project: nieuwbouw woning, Nieuweweg 2

Plaats:	Breukelen
Opdrachtnr.:	152277
Schaal:	niet op schaal
Datum:	september 2016



Legenda:

- onderzoekslocatie
- foto

0 7,5 15 22,5 30 37,5 45

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

GEO- EN MILIEUTECHNIEK b.v.

Project: Nieuweweg 2 te Breukelen

Opdrachtnr.: 152277		Gewijzigd: 07-10-2016 AD
Schaal:	1:750 (A3)	Gewijzigd: 25-10-2016 AD
Datum:	09-09-2016	Gewijzigd:
Getek.:	A.Demir	Controle:

FOTOREPORTAGE

Foto 1:

Foto 2:

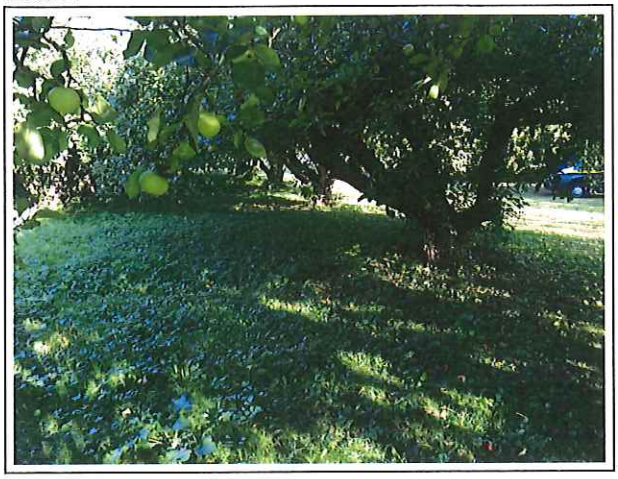


Foto 3:

Foto 4:

Legenda

Bijlage 1.3

VAN DIJK
GEO- EN MILIEUTECHNIEK b.v.

Adviesbureau voor geotechniek en milieu
Strijkviertel 30
3454 PM DE MEERN
Tel. : 030 - 666 17 46
Fax : 030 - 666 48 54
E-mail : teken@vandijktech.nl

Project: nieuwbouw woning, Nieuweweg 2

Plaats: Breukelen
Opdrachtnr.: 152277
Datum: oktober 2016
Volgnummer: 1/1

VAN DIJK
GEO- EN MILIEUTECHNIEK b.v.

Bijlage 2

Historische gegevens

BODEMINFORMATIE

adres	Nieuweweg 2 te Breukelen
gemeente	Stichtse Vecht
datum	20-09-2016

Nr	Thema	Bijzonderheden
1	Historisch bodembestand (voormalige bedrijfsactiviteiten)	Bij de Omgevingsdienst zijn geen voormalige bedrijven op de locatie bekend.
2	Bomkraters	Bij de Omgevingsdienst is geen informatie bekend over bomkraters op of in de directe omgeving van de locatie.
3	(Sloot-)dempingen	Voor zover bekend bij de Omgevingsdienst zijn er op de locatie geen (sloot)dempingen aanwezig.
4	Ondergrondse tanks	Op de locatie is bij de Omgevingsdienst geen ondergrondse tank bekend.
5	Bodemonderzoeken	Voor zover bekend bij de Omgevingsdienst zijn er op de locatie geen bodemonderzoeken bekend.
6	Wbb locaties	De locatie valt niet binnen een Wbb-locatie.
7	Huidige bedrijven	Bij de Omgevingsdienst zijn geen huidige bedrijven op de locatie bekend.

behandeld door	Dhr. W. ten Broeke
telefoon	088 – 022 5000

Bijlage: **Geen**

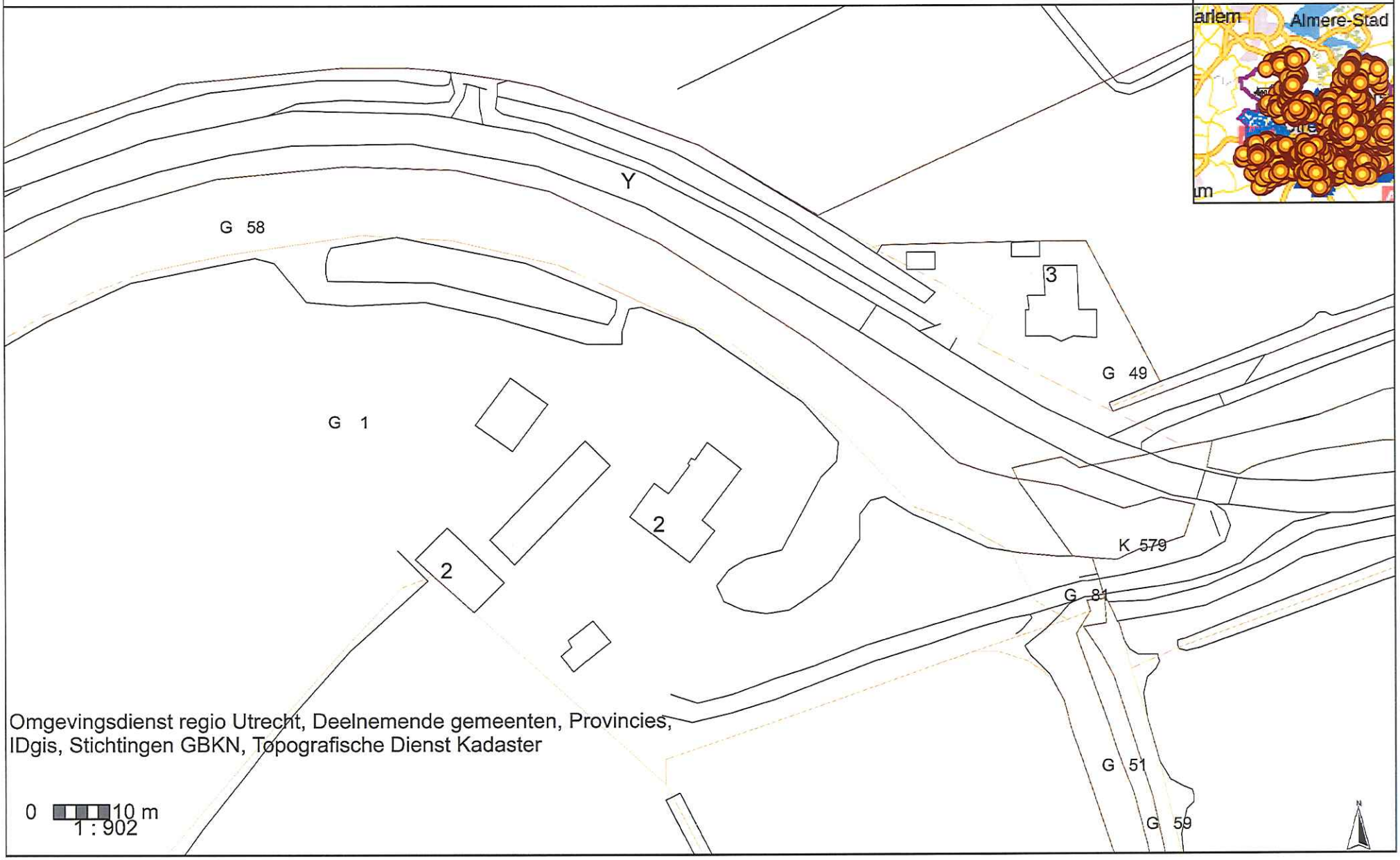
We verwijzen u graag naar ons Geoloket op www.odru.nl waar u zelf de beschikbare bodeminformatie kunt vinden.

Aan deze opgave kunnen geen rechten worden ontleend.

Omgevingsdienst regio Utrecht
E: info@odru.nl
T: 088 - 022 5000
I: www.odru.nl

Nieuweweg 2, Breukelen, 8-9-2016

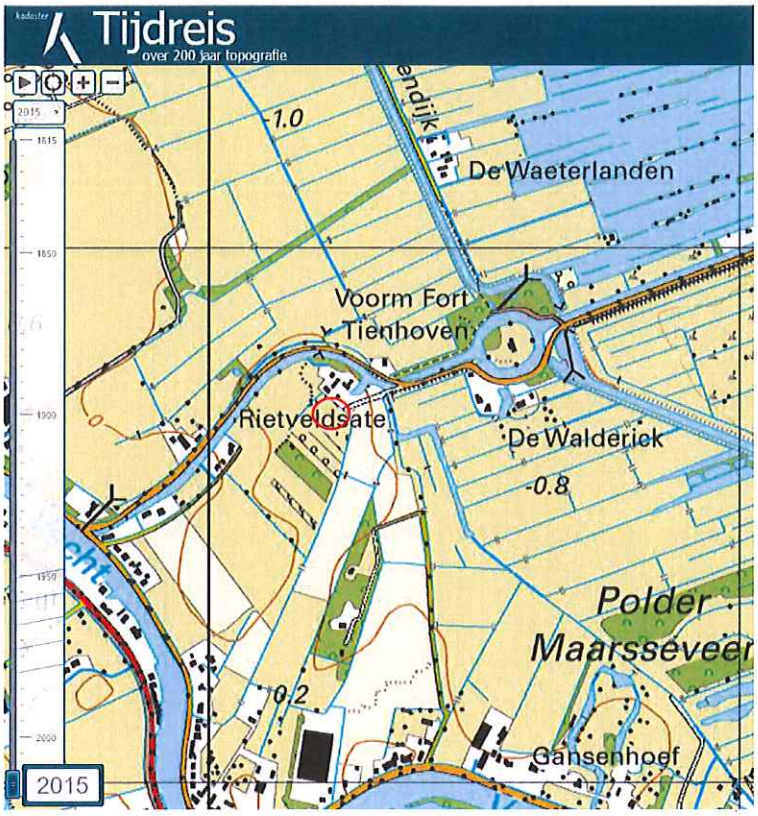
Omgevingsdienst regio Utrecht



Omgevingsdienst regio Utrecht, Deelnemende gemeenten, Provincies, IDgis, Stichtingen GBKN, Topografische Dienst Kadaster

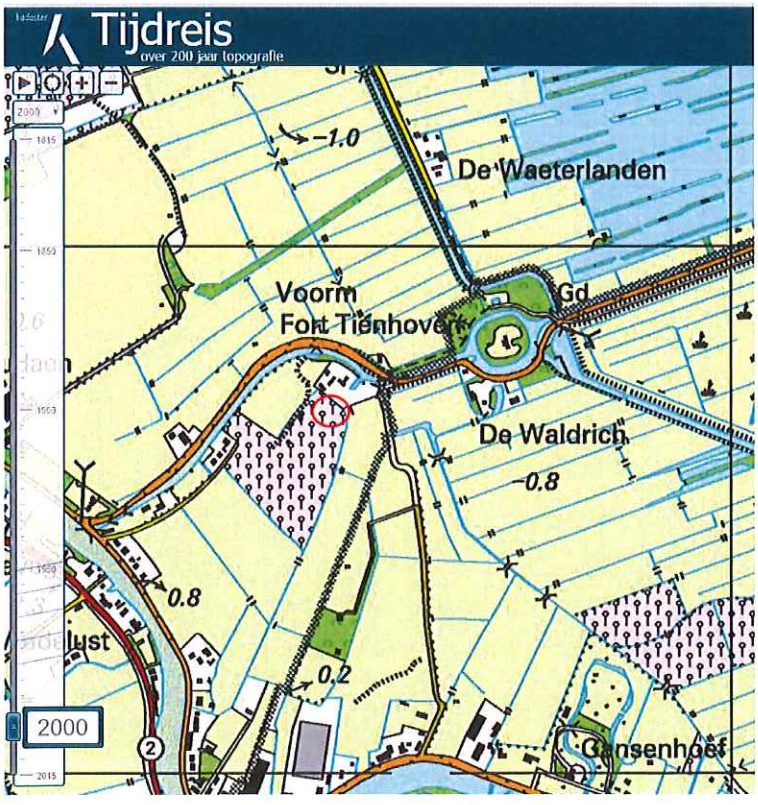
0 10 m
1 : 902

Topografische kaart 2015

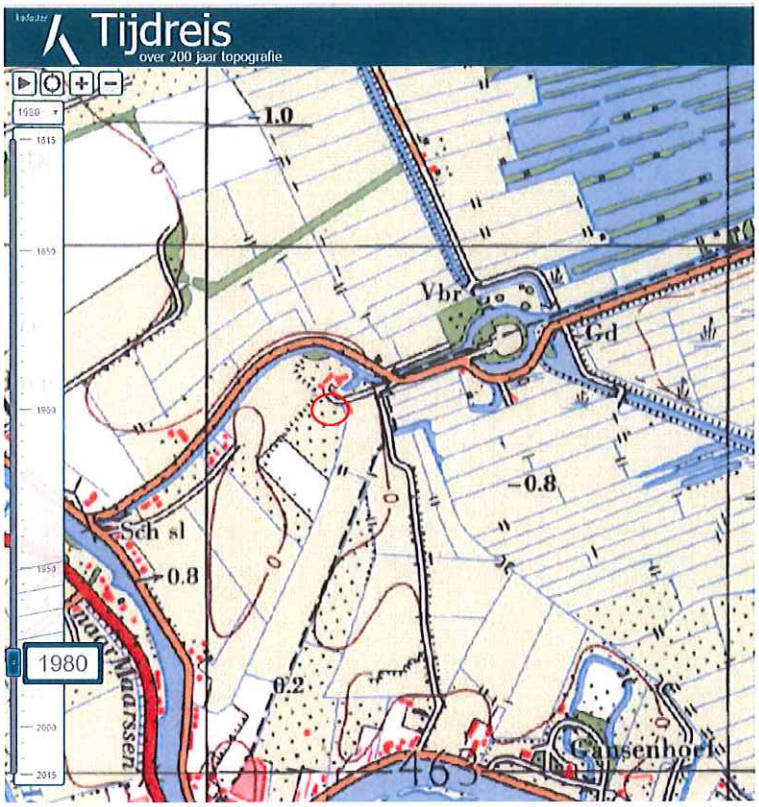


= onderzoekslocatie

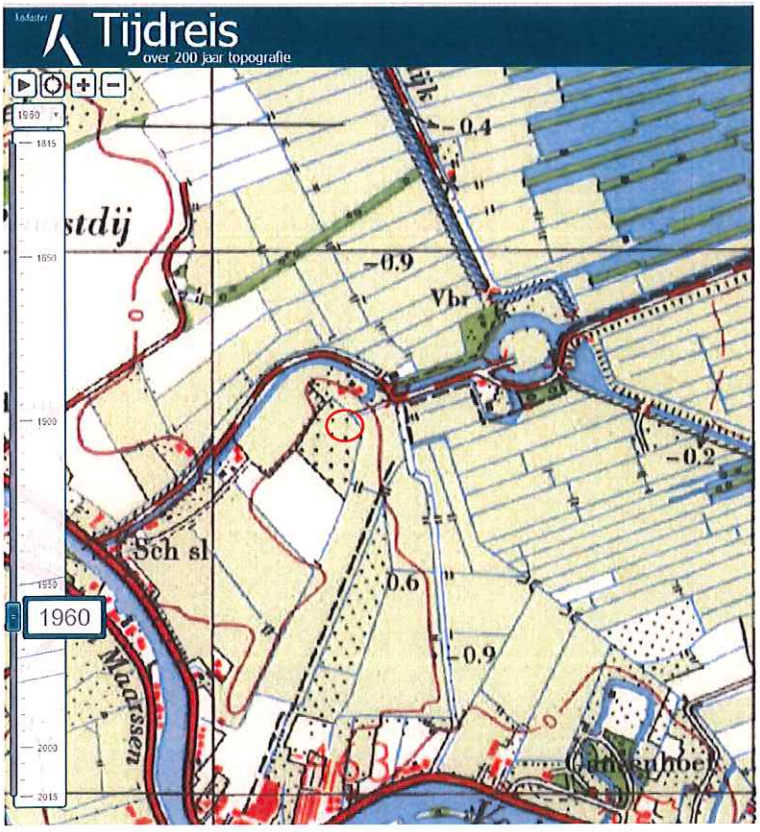
Topografische kaart 2010



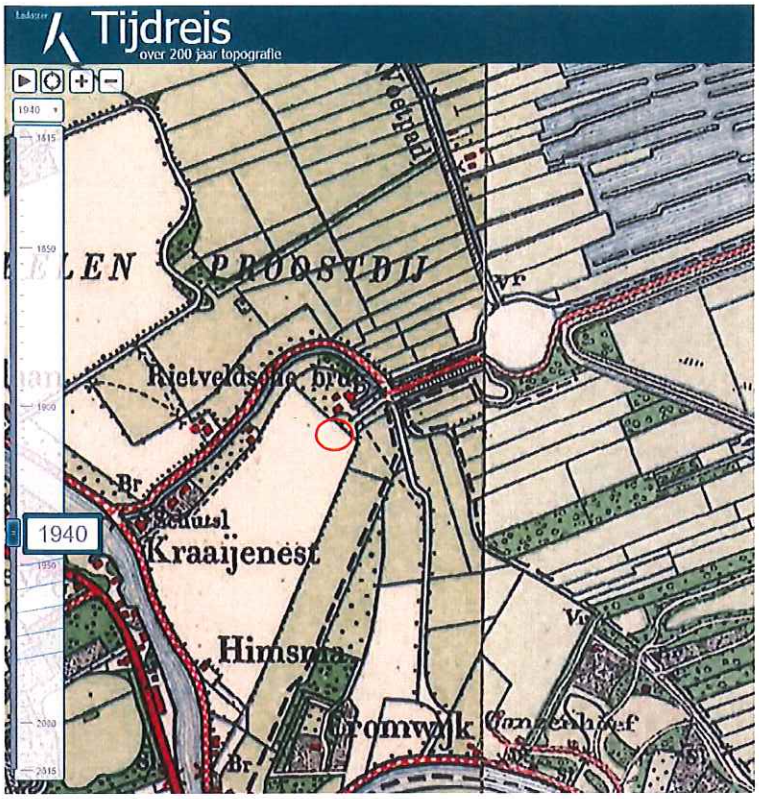
Topografische kaart 1980



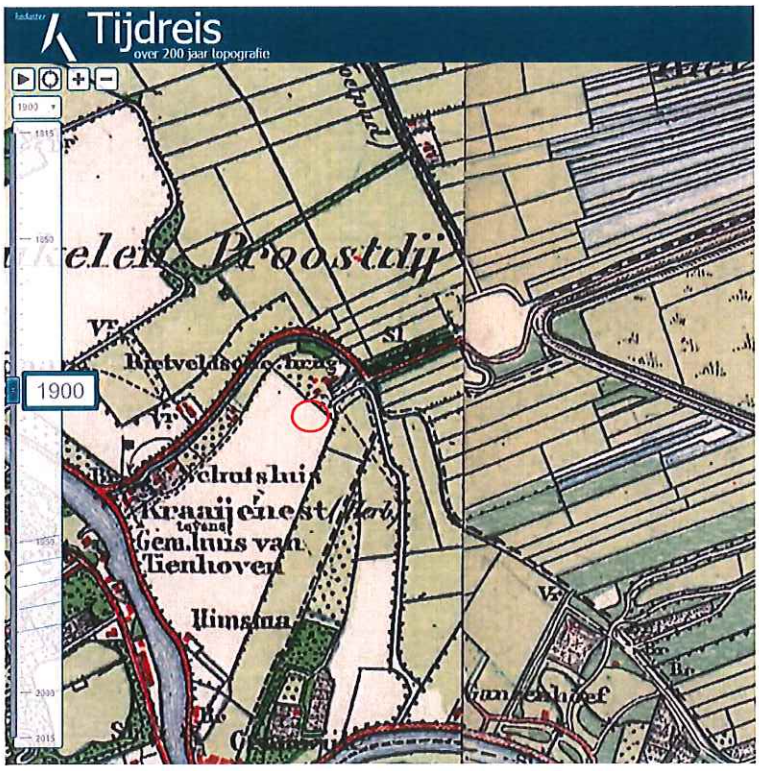
Topografische kaart 1960



Topografische kaart 1940



Topografische kaart 1900



van Dijk milieutechniek b.v.

milieutechnisch
adviesbureau

Strijkviertel 30
Postbus 29
3454 ZG De Meern
Tel 030 - 6661766
Fax 030 - 6666117

De Meern, 29-10-1997

Opdrachtnummer : 5255.97

Project : **VERKENNEND BODEMONDERZOEK**
t.b.v. aanleg van een zwembad
aan de Nieuweweg 2 te **BREUKELEN**

Opdrachtgever : De heer G.E. SMIT
Nieuweweg 2
3621 NL BREUKELEN
tel. : 0346 - 262949

Verkennend bodemonderzoek
Grondonderzoek uitgevoerd : 14 oktober 1997
Grondwaterbemonstering : 21 oktober 1997
Laboratoriumonderzoek : oktober 1997

Rapport opgesteld door : ir. J.F. Schultink.

van Dijk milieutechniek b.v. is een werkmaatschappij van van Dijk techniek b.v.
Voor al onze werkzaamheden gelden onze Algemene Voorwaarden, gedeponeerd
onder nr. 242/1995 ter griffie van de Arrondissementsrechtbank te Utrecht

ABN-Amro 61.32.88.351
Postbank 1025417
KvK Utrecht 128363

1. INLEIDING

Naar aanleiding van een schriftelijke opdracht d.d. 9 oktober 1997 van de heer G.E. Smit, is op 14 oktober 1997 door ons milieutechnisch adviesbureau een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Nieuweweg 2 te Breukelen.

Het doel van het onderzoek is inzicht te verkrijgen in de kwaliteit van de bodem op de betreffende locatie en vindt plaats in het kader van de voorgenomen bouw van een zwembad op de locatie.

De opzet van het onderzoek is ondermeer ontleend aan de systematiek, zoals die wordt beschreven in de Nederlandse Voornorm (NVN 5740) "Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek".

Het veldwerk met monstername en conservering van de monsters, is in overeenstemming met de aangepaste Voorlopige Praktijk Richtlijnen (V.P.R.), dan wel conform de in de NVN 5740 vermelde werkwijzen, uitgevoerd.

Indien ten gevolge van lokaal heersende factoren hiervan mocht zijn afgeweken, is dit expliciet vermeld.

6. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Grond

Uit de analyseresultaten blijkt dat de kleiige toplaag met bodemvreemd materiaal (grondmengmonster M1) licht verontreinigd is door PAK, koper, lood, nikkel en zink (overschrijding van de streefwaarde).

De kleiige onderlaag (grondmengmonster M2) is niet verontreinigd door de onderzochte componenten.

De in de toplaag aangetoonde lichte verontreinigingen zijn naar onze mening toe te schrijven aan het in de grondmonsters aangetroffen bodemvreemd materiaal.

Grondwater

Het grondwatermonster uit peilbuis P1 is niet verontreinigd door de onderzochte componenten en kan voor die componenten als multifunctioneel worden beschouwd.

Onderzoekshypothese

Op basis van de hiervoor beschreven resultaten kan worden gesteld, dat het uitgangspunt, waarin het terrein als niet-verdacht werd beschouwd, voor grondwater wel, doch voor grond niet is bevestigd aangezien in de bovenlaag van de grond een aantal lichte verontreinigingen is aangetroffen.

De mate van verontreiniging vraagt echter niet om bijstelling van de hypothese.

Aanbevelingen

De in het grondmengmonster M1 aangetoonde lichte verontreinigingen vereisen naar onze mening geen aanvullende werkzaamheden, aangezien de criteria ten behoeve van een nader onderzoek niet worden overschreden. Deze lichte verontreinigingen vormen naar onze mening geen beperking voor de geplande bouw van een zwembad.

De beslissing of op deze locatie gebouwd mag worden ligt uiteindelijk bij de gemeente (bouwverordening). Daarbij staat de vraag centraal of de bodem geschikt is voor het geplande gebruik.

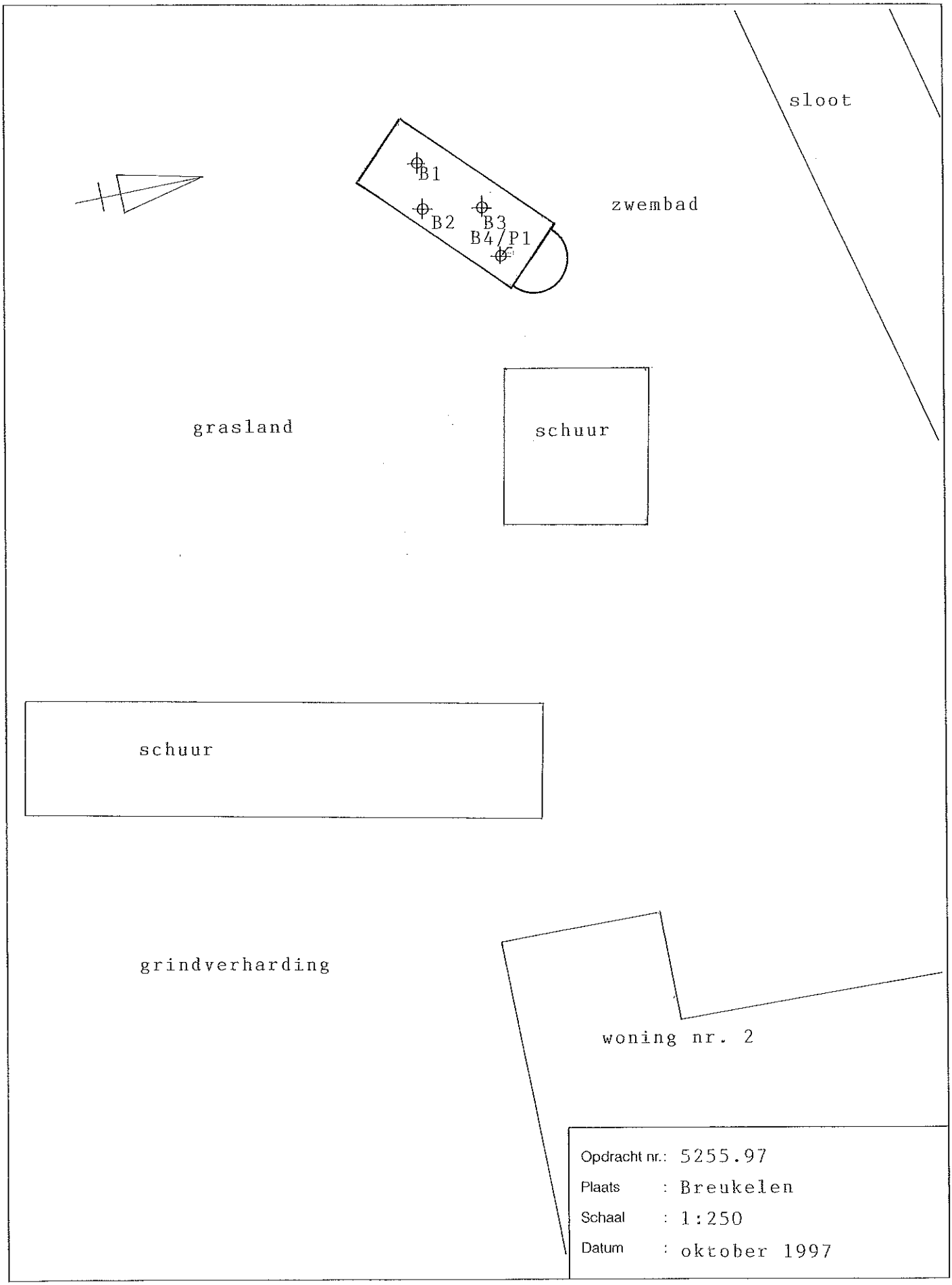
Geadviseerd wordt de eventueel tijdens de bouw vrijkomende licht verontreinigde toplaag van de grond op het perceel her te gebruiken. Indien de niet-ernstig verontreinigde kleiige bovenlaag tijdens de nieuwbouw vrijkomt kan deze als categorie 1 grond worden aangeboden voor (gecontroleerd) hergebruik.

De onderliggende schone grond (klei) kan zonder problemen worden hergebruikt op een andere locatie.

Aanbevolen wordt om dit rapport met de betreffende gemeentelijke instantie(s) te bespreken.

situatie

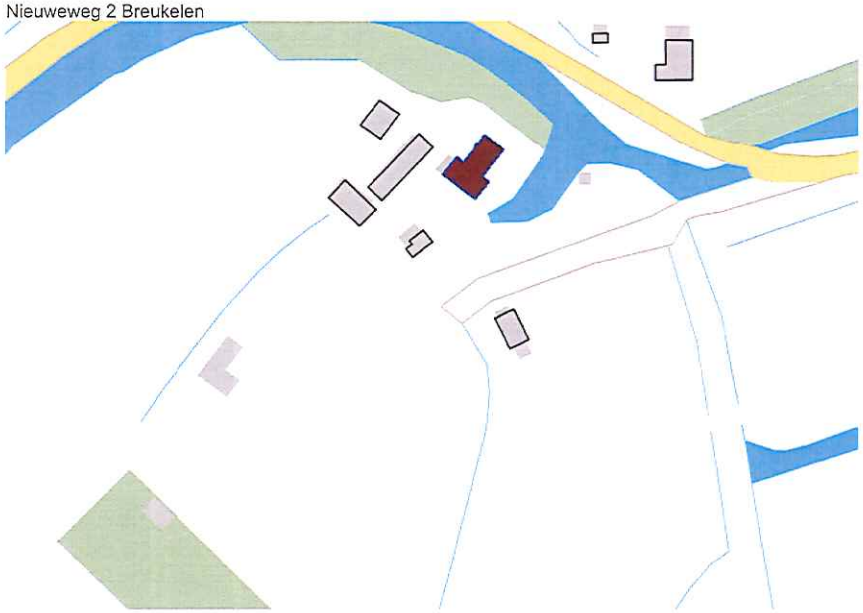
van Dijk milieutechniek b.v.



Opdracht nr.:	5255.97
Plaats	: Breukelen
Schaal	: 1:250
Datum	: oktober 1997

Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)

Nieuweweg 2 Breukelen



Pand	
ID	0311100000002560
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1983
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	15-09-1982
Documentdatum	15-09-1982
Documentnummer	Breu/1980-1988/14
Mutatiedatum	02-11-2009

Verblijfsobject	
ID	0311010000004056
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	307 m2
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	15-09-1982
Documentdatum	15-09-1982
Documentnummer	Breu/1980-1988/14
Mutatiedatum	02-11-2009
Gerelateerd hoofdadres	0311200000004056
Gerelateerd pand	0311100000002560
Locatie	x:130260.420, y:463745.130

Nummeraanduiding	
ID	0311200000004056
Postcode	3621NL
Huisnummer	2
Huisletter	
Huisnummer toev.	
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	16-06-2009
Documentdatum	16-06-2009
Documentnummer	B&W/09/01191
Mutatiedatum	02-11-2009
Gerelateerde openbareruimte	0311300000000142

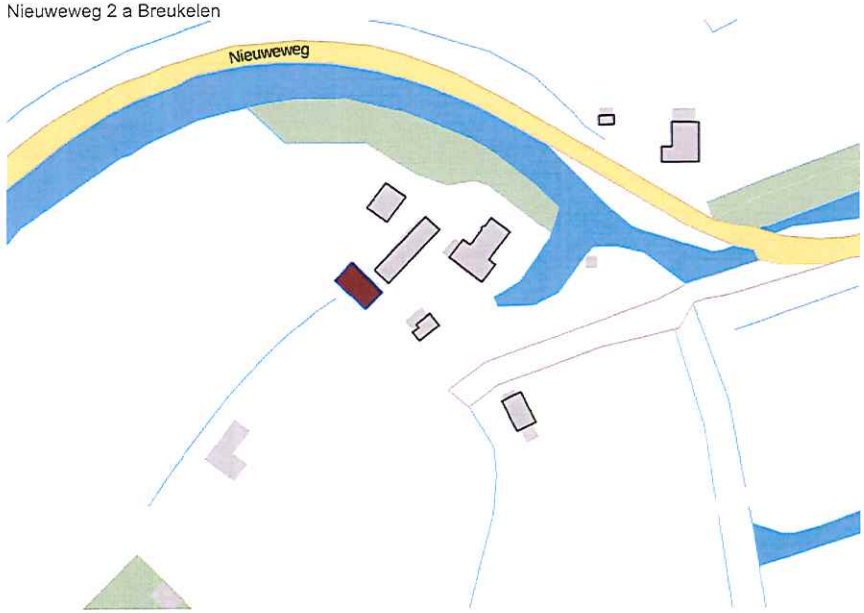
Openbare Ruimte	
ID	0311300000000142
Naam	Nieuweweg
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	25-03-2008
Documentdatum	25-03-2008
Documentnummer	1.711.72 BAG
Mutatiedatum	02-11-2009
Gerelateerde woonplaats	1392

Woonplaats	
ID	1392
Naam	Breukelen
Status	Woonplaats aangewezen
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	25-03-2008
Documentdatum	25-03-2008
Documentnummer	1.711.72
Mutatiedatum	02-11-2009

Bronhouder	

Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)

Nieuweweg 2 a Breukelen



Pand	
ID	0311100000002561
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1965
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	16-06-2009
Documentdatum	16-06-2009
Documentnummer	B&W/09/01191
Mutatiedatum	02-11-2009

Verblijfsobject	
ID	0311010000004090
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	156 m2
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	16-06-2009
Documentdatum	16-06-2009
Documentnummer	B&W/09/01191
Mutatiedatum	02-11-2009
Gerelateerd hoofdadres	0311200000004090
Gerelateerd pand	0311100000002561
Locatie	x:130221.130, y:463733.110

Nummeraanduiding	
ID	0311200000004090
Postcode	3621NL
Huisnummer	2
Huisletter	a
Huisnummer toev.	
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	16-06-2009
Documentdatum	16-06-2009
Documentnummer	B&W/09/01191
Mutatiedatum	02-11-2009
Gerelateerde openbareruimte	0311300000000142

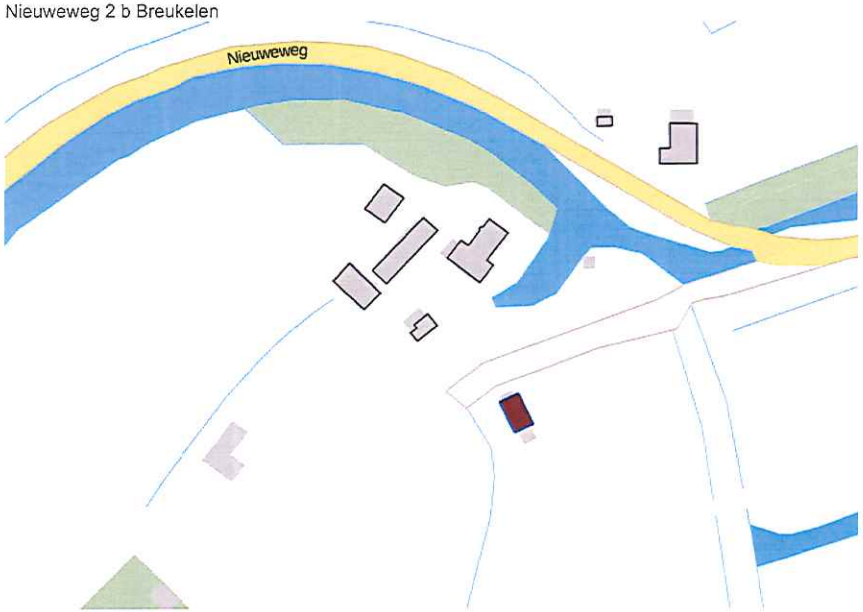
Openbare Ruimte	
ID	0311300000000142
Naam	Nieuweweg
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	25-03-2008
Documentdatum	25-03-2008
Documentnummer	1.711.72 BAG
Mutatiedatum	02-11-2009
Gerelateerde woonplaats	1392

Woonplaats	
ID	1392
Naam	Breukelen
Status	Woonplaats aangewezen
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	25-03-2008
Documentdatum	25-03-2008
Documentnummer	1.711.72
Mutatiedatum	02-11-2009

Bronhouder

Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)

Nieuweweg 2 b Breukelen



Pand	
ID	0311100000002562
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1984
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	21-10-2015
Documentdatum	21-10-2015
Documentnummer	BAG/WFS-1611
Mutatiedatum	21-10-2015

Verblijfsobject	
ID	1904010000031647
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	overige gebruiksfunctie
Oppervlakte	66 m2
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	21-10-2015
Documentdatum	21-10-2015
Documentnummer	BAG/WFS-1611
Mutatiedatum	21-10-2015
Gerelateerd hoofdadres	1904200000032076
Gerelateerd pand	0311100000002562
Locatie	x:130274.281, y:463692.624

Nummeraanduiding	
ID	1904200000032076
Postcode	
Huisnummer	2
Huisletter	b
Huisnummer toev.	
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	04-06-2014
Documentdatum	04-06-2014
Documentnummer	BAG-1059
Mutatiedatum	04-06-2014
Gerelateerde openbareruimte	0311300000000142

Openbare Ruimte	
ID	0311300000000142
Naam	Nieuweweg
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	25-03-2008
Documentdatum	25-03-2008
Documentnummer	1.711.72 BAG
Mutatiedatum	02-11-2009
Gerelateerde woonplaats	1392

Woonplaats	
ID	1392
Naam	Breukelen
Status	Woonplaats aangewezen
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	25-03-2008
Documentdatum	25-03-2008
Documentnummer	1.711.72
Mutatiedatum	02-11-2009

Bronhouder	

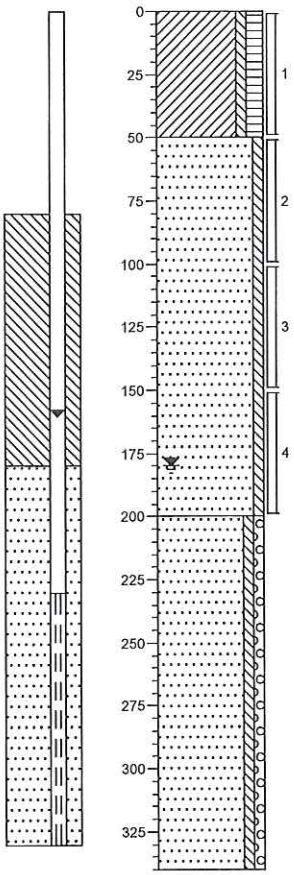
VAN DIJK
GEO- EN MILIEUTECHNIEK b.v.

Bijlage 3

Boorbeschrijvingen

VAN DIJK
GEO- EN MILIEUTECHNIEK b.v.

Boring: 1

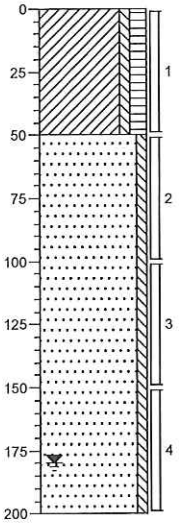


1 Klinker, Klei, zwak siltig, matig humeus, lichtbruin, Edelmanboor

2 Zand, matig fijn, zwak siltig, licht beigebruin, Edelmanboor

3 Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak grindig, sporen schelpen, laagjes klei, licht grijsbruin, Edelmanboor

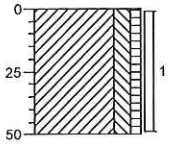
Boring: 2



1 Weiland, Klei, zwak siltig, matig humeus, lichtbruin, Edelmanboor

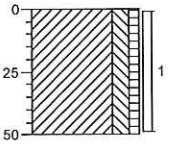
2 Zand, matig fijn, zwak siltig, licht beigebruin, Edelmanboor

Boring: 3



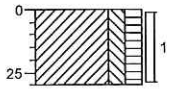
1 Weiland, Klei, matig siltig, zwak humeus, lichtbruin, Edelmanboor

Boring: 4



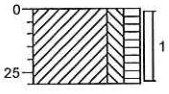
1 Weiland, Klei, matig siltig, zwak humeus, lichtbruin, Edelmanboor

Boring: 1ocb



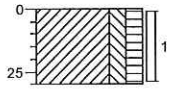
1 Weiland, Klei, matig siltig, matig humeus, donkerbruin, Edelmanboor

Boring: 2ocb



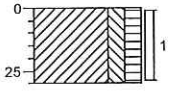
1 Weiland, Klei, matig siltig, matig humeus, donkerbruin, Edelmanboor

Boring: 3ocb



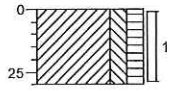
1 Weiland, Klei, matig siltig, matig humeus, donkerbruin, Edelmanboor

Boring: 4ocb



1 Weiland, Klei, matig siltig, matig humeus, donkerbruin, Edelmanboor

Boring: 5ocb



1 Weiland, Klei, matig siltig, matig humeus, donkerbruin, Edelmanboor

Projectnaam: Nieuweweg 2 te Breukelen
Projectcode: 152277

VAN DIJK
GEO- EN MILIEUTECHNIEK b.v.

Bijlage 4

Onafhankelijkheidsverklaring veldonderzoek

Locatie
Nieuweweg 2 te Breukelen

Projectnummer:
152277 (van Dijk geo- en milieutechniek b.v.)

Opdrachtgever
Mevrouw J.E. Smit
Nieuweweg 2a
3621 NL Breukelen
Tel:
Contactpersoon: mevr.

Ondergetekende verklaart dat het veldwerk onafhankelijk van de opdrachtgever is uitgevoerd conform de eisen van SIKB BRL 2000 en de daarin genoemde NEN-normen.

van Dijk geo- en milieutechniek b.v.

*~~dhr. P. Hartman~~ * dhr. R. Sterken * dhr. R. Bouma * ~~dhr. M. van der Zwaag~~ *dhr. E. Brouwer * ~~dhr. P. Koomen~~ (monsternemer)

VAN DIJK
GEO- EN MILIEUTECHNIEK b.v.

Bijlage 5

Analyserapport grond

eurofins | Omegam

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

Uw kenmerk	: 152277-Nieuweweg 2 te Breukelen
Ons kenmerk	: Project 620647
Validatieref.	: 620647_certificaat_v1
Opdrachtverificatiecode	: SYIO-TZFL-QXIR-LFZV
Bijlage(n)	: 2 tabel(len) + 2 bijlage(n)

Amsterdam, 4 oktober 2016

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

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

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door Eurofins Omegam volgens de methoden zoals ze zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat L086 en/of in de bundel "Analysevoorschriften Eurofins Omegam". De in dit onderzoek uitgevoerde onderzoeksmethoden van de geaccrediteerde analyses zijn in een aparte bijlage als onderdeel van dit analyse-certificaat opgenomen. De methoden zijn, voor zover mogelijk, ontleend aan de accreditatieprogramma's/schema's en NEN- EN- en/of ISO-voorschriften.

Ik wijs u erop dat het analyse-certificaat alleen in zijn geheel mag worden gereproduceerd. Ik vertrouw erop uw opdracht volledig en naar tevredenheid te hebben uitgevoerd. Heeft u naar aanleiding van deze rapportage nog vragen, dan verzoek ik u contact op te nemen met onze klantenservice.

Hoogachtend,
namens Eurofins Omegam,

Ing. J. Tukker
Manager productie

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

Eurofins Omegam B.V.
H.J.E. Wenckbachweg 120
NL-1114 AD Amsterdam-Duivendrecht
Nederland

T +31-(0)20-597 66 80
F +31-(0)20-597 66 89
CSOmegam@eurofins.com
www.omegam.nl

IBAN NL 16 BNPA 0227667980
BIC BNPANL2A
BTW nr. NL8139.67.132.B01
KvK nr. 34215654

ANALYSECERTIFICAAT

Project code	:	**620647**
Project omschrijving	:	**152277-Nieuweweg 2 te Breukelen**
Opdrachtgever	:	**Van Dijk Geo- en Milieutechniek B.V.**

Monsterreferenties
3966933 = MM.1 1 (0-50) 2 (0-50) 3 (0-50) 4 (0-50)
3966934 = MM.2 1 (50-100) 1 (100-150) 1 (150-200) 2 (50-100) 2 (100-150) 2 (150-200)

Opgegeven bemonsteringsdatum	:		**28/09/2016**	**28/09/2016**
Ontvangstdatum opdracht	:		**28/09/2016**	**28/09/2016**
Startdatum	:		**28/09/2016**	**28/09/2016**
Monstercode	:		**3966933**	**3966934**
Matrix	:		**Grond**	**Grond**
Monstervoorbewerking				
S AS3000 (steekmonster)			**uitgevoerd**	**uitgevoerd**
S gewicht artefact		g	**< 1**	**< 1**
S soort artefact			nvt	nvt
S voorbewerking AS3000			**uitgevoerd**	**uitgevoerd**
Algemeen onderzoek - fysisch				
S droogrest		%	**88,2**	**90,8**
S organische stof (gec. voor lutum)		% (m/m ds)	**2,2**	**0,4**
S lutumgehalte (pipetmethode)		% (m/m ds)	**15,5**	**2,1**
Anorganische parameters - metalen				
S barium (Ba)		mg/kg ds	**96**	**< 20**
S cadmium (Cd)		mg/kg ds	**< 0,20**	**< 0,20**
S kobalt (Co)		mg/kg ds	**6,1**	**< 3,0**
S koper (Cu)		mg/kg ds	**14**	**< 5,0**
S kwik (Hg) FIAS/Fims		mg/kg ds	**0,08**	**< 0,05**
S lood (Pb)		mg/kg ds	**18**	**< 10**
S molybdeen (Mo)		mg/kg ds	**< 1,5**	**< 1,5**
S nikkel (Ni)		mg/kg ds	**18**	**6**
S zink (Zn)		mg/kg ds	**62**	**< 20**
Organische parameters - niet aromatisch				
S minerale olie (florisil clean-up)		mg/kg ds	**< 35**	**< 35**
Organische parameters - aromatisch				
Polycyclische koolwaterstoffen:				
S naftaleen		mg/kg ds	**< 0,05**	**< 0,05**
S fenantreen		mg/kg ds	**< 0,05**	**< 0,05**
S anthraceen		mg/kg ds	**< 0,05**	**< 0,05**
S fluoranteen		mg/kg ds	**0,07**	**< 0,05**
S benzo(a)antraceen		mg/kg ds	**< 0,05**	**< 0,05**
S chryseen		mg/kg ds	**< 0,05**	**< 0,05**
S benzo(k)fluoranteen		mg/kg ds	**< 0,05**	**< 0,05**
S benzo(a)pyreen		mg/kg ds	**< 0,05**	**< 0,05**
S benzo(ghi)peryleen		mg/kg ds	**< 0,05**	**< 0,05**
S indeno(1,2,3-cd)pyreen		mg/kg ds	**< 0,05**	**< 0,05**
S som PAK (10)		mg/kg ds	**0,38**	**0,35**
Organische parameters - gehalogeneerd				
Polychloorbifenylen:				
S PCB -28		mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S PCB -52		mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S PCB -101		mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S PCB -118		mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S PCB -138		mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S PCB -153		mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S PCB -180		mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S som PCBs (7)		mg/kg ds	**0,005**	**0,005**

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).
- De met een 'S' gemerkte analyses zijn op basis van het schema AS 3000 geaccrediteerd.

Opdrachtverificatiecode: SYIO-TZFL-QXIR-LFZV

ANALYSECERTIFICAAT

Project code	:	**620647**
Project omschrijving	:	**152277-Nieuweweg 2 te Breukelen**
Opdrachtgever	:	**Van Dijk Geo- en Milieutechniek B.V.**

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

Organische stof gehalte (gecorrigeerd voor lutum en vrij ijzer in de vorm van Fe2O3)
Het organische stofgehalte is gecorrigeerd voor het in het analysecertificaat gerapporteerde lutumgehalte. Indien het lutumgehalte niet is gerapporteerd is de correctie uitgevoerd met een lutumgehalte van 5,4% (gemiddeld lutumgehalte Nederlandse bodem, AS3010/AS3210, prestatieblad organische stofgehalte in grond/waterbodem). Indien het vrij ijzergehalte is bepaald en groter is dan 5 % m/m, is bij de berekening van het organische stof gecorrigeerd voor dat gehalte aan vrij ijzer.

Sommatie van concentraties voor groepsparameters
De sommatie is uitgevoerd volgens AS3000 paragraaf 2.5.2 en bijlage 3.

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

ANALYSECERTIFICAAT

Project code	:	**620647**
Project omschrijving	:	**152277-Nieuweweg 2 te Breukelen**
Opdrachtgever	:	**Van Dijk Geo- en Milieutechniek B.V.**

Barcodeschema's

Monstercode	*Uw referentie*	*monster*	*diepte*	*barcode*
3966933	MM.1 1 (0-50) 2 (0-50) 3 (0-50) 4 (0-50)	1	0-0.5	1444693AA
		2	0-0.5	1444705AA
		3	0-0.5	1444714AA
		4	0-0.5	1444715AA
3966934	MM.2 1 (50-100) 1 (100-150) 1 (150-200) 2 (50-100) 2 (100-150) 2 (150-200)	1	0.5-1	1444682AA
		2	0.5-1	1444677AA
		1	1-1.5	1444696AA
		2	1-1.5	1444711AA
		1	1.5-2	1444707AA
		2	1.5-2	1444691AA

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

ANALYSECERTIFICAAT

Project code	:	**620647**
Project omschrijving	:	**152277-Nieuweweg 2 te Breukelen**
Opdrachtgever	:	**Van Dijk Geo- en Milieutechniek B.V.**

Analysemethoden in Grond (AS3000)

AS3000
In dit analysecertificaat zijn de met 'S' gemerkte analyses uitgevoerd volgens de analysemethoden beschreven in het "Accreditatieschema Laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwateronderzoek (AS SIKB 3000)". Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd volgens de onderstaande analysemethoden. Deze analyses zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat met bijbehorende verrichtingenlijst L086 van Eurofins Omegam BV.

Samplemate	:	Conform AS3000 en NEN-EN 16179
Droogrest	:	Conform AS3010 prestatieblad 2
Organische stof (gec. voor lutum)	:	Conform AS3010 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN 5754
Lutumgehalte (pipetmethode)	:	Conform AS3010 prestatieblad 4; gelijkwaardig aan NEN 5753
Barium (Ba)	:	Conform AS3010 prestatieblad 5; NEN 6966 en destructie conform NEN 6961
Cadmium (Cd)	:	Conform AS3010 prestatieblad 5; NEN 6966 en destructie conform NEN 6961
Kobalt (Co)	:	Conform AS3010 prestatieblad 5; NEN 6966 en destructie conform NEN 6961
Koper (Cu)	:	Conform AS3010 prestatieblad 5; NEN 6966 en destructie conform NEN 6961
Kwik (Hg)	:	Conform AS3010 prestatieblad 5; NEN-ISO 16772 en destructie conform NEN 6961
Lood (Pb)	:	Conform AS3010 prestatieblad 5; NEN 6966 en destructie conform NEN 6961
Molybdeen (Mo)	:	Conform AS3010 prestatieblad 5; NEN 6966 en destructie conform NEN 6961
Nikkel (Ni)	:	Conform AS3010 prestatieblad 5; NEN 6966 en destructie conform NEN 6961
Zink (Zn)	:	Conform AS3010 prestatieblad 5; NEN 6966 en destructie conform NEN 6961
Minerale olie (florisil clean-up)	:	Conform AS3010 prestatieblad 7
PAKs	:	Conform AS3010 prestatieblad 6
PCBs	:	Conform AS3010 prestatieblad 8

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

eurofins | Omegam

Van Dijk Geo- en Milieutechniek B.V.
T.a.v. mevr. E.R.Beekman Msc.
Postbus 29
3454 ZG DE MEERN

Uw kenmerk	: 152277-Nieuweweg 2 te Breukelen
Ons kenmerk	: Project 624512
Validatieref.	: 624512_certificaat_v1
Opdrachtverificatiecode	: ADUN-EMRG-VHYU-BYEW
Bijlage(n)	: 2 tabel(len) + 2 bijlage(n)

Amsterdam, 25 oktober 2016

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

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

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door Eurofins Omegam volgens de methoden zoals ze zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat L086 en/of in de bundel "Analysevoorschriften Eurofins Omegam". De in dit onderzoek uitgevoerde onderzoeksmethoden van de geaccrediteerde analyses zijn in een aparte bijlage als onderdeel van dit analyse-certificaat opgenomen. De methoden zijn, voor zover mogelijk, ontleend aan de accreditatieprogramma's/schema's en NEN- EN- en/of ISO-voorschriften.

Ik wijs u erop dat het analyse-certificaat alleen in zijn geheel mag worden gereproduceerd. Ik vertrouw erop uw opdracht volledig en naar tevredenheid te hebben uitgevoerd. Heeft u naar aanleiding van deze rapportage nog vragen, dan verzoek ik u contact op te nemen met onze klantenservice.

Hoogachtend,
namens Eurofins Omegam,

Ing. J. Tukker
Manager productie

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

Eurofins Omegam B.V.
H.J.E. Wenckbachweg 120
NL-1114 AD Amsterdam-Duivendrecht
Nederland

T +31-(0)20-597 66 80
F +31-(0)20-597 66 89
CSOmegam@eurofins.com
www.omegam.nl

IBAN NL 16 BNPA 0227667980
BIC BNPANL2A
BTW nr. NL8139.67.132.B01
KvK nr. 34215654

ANALYSECERTIFICAAT

Project code	:	**624512**
Project omschrijving	:	**152277-Nieuweweg 2 te Breukelen**
Opdrachtgever	:	**Van Dijk Geo- en Milieutechniek B.V.**

Monsterreferenties
4266739 = MMocb1 1ocb (0-30) 2ocb (0-30) 3ocb (0-30)
4266740 = MMocb2 4ocb (0-30) 5ocb (0-30)

Opgegeven bemonsteringsdatum	:		**19/10/2016**	**19/10/2016**
Ontvangstdatum opdracht	:		**19/10/2016**	**19/10/2016**
Startdatum	:		**19/10/2016**	**19/10/2016**
Monstercode	:		**4266739**	**4266740**
Matrix	:		**Grond**	**Grond**
Monstervoorbewerking				
S AS3000 (steekmonster)			**uitgevoerd**	**uitgevoerd**
S gewicht artefact		g	**< 1**	**< 1**
S soort artefact			nvt	nvt
S voorbewerking AS3000			**uitgevoerd**	**uitgevoerd**
Algemeen onderzoek - fysisch				
S droogrest		%	**81,6**	**77,8**
S organische stof (gec. voor lutum)		% (m/m ds)	**4,3**	**6,4**
Organische parameters - bestrijdingsmiddelen				
Organochloorbestrijdingsmiddelen:				
S 2,4-DDD (o,p-DDD)		mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S 4,4-DDD (p,p-DDD)		mg/kg ds	**0,002**	**0,004**
S 2,4-DDE (o,p-DDE)		mg/kg ds	**< 0,001**	**0,002**
S 4,4-DDE (p,p-DDE)		mg/kg ds	**0,18**	**0,45**
S 2,4-DDT (o,p-DDT)		mg/kg ds	**0,005**	**0,010**
S 4,4-DDT (p,p-DDT)		mg/kg ds	**0,020**	**0,049**
S aldrin		mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S dieldrin		mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S endrin		mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S telodrin		mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S isodrin		mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S heptachloor		mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S heptachloorepoxide (cis)		mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S heptachloorepoxide (trans)		mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S alfa-endosulfan		mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S alfa -HCH		mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S beta -HCH		mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S gamma -HCH (lindaan)		mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S delta -HCH		mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S hexachloorbenzeen		mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S endosulfansulfaat		mg/kg ds	**< 0,002**	**< 0,002**
S hexachloorbutadieen		mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S chloordaan (cis)		mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S chloordaan (trans)		mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
som DDD		mg/kg ds	**0,003**	**0,005**
som DDE		mg/kg ds	**0,18**	**0,45**
som DDT		mg/kg ds	**0,025**	**0,059**
S som DDD /DDE /DDTs		mg/kg ds	**0,21**	**0,52**
S som drins (3)		mg/kg ds	**0,002**	**0,002**
S som c/t heptachloorepoxide		mg/kg ds	**0,001**	**0,001**
S som HCHs (3)		mg/kg ds	**0,002**	**0,002**
S som chloordaan		mg/kg ds	**0,001**	**0,001**
som OCBs (waterbodem)		mg/kg ds	**0,22**	**0,53**
som OCBs (landbodem)		mg/kg ds	**0,22**	**0,53**

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).
- De met een 'S' gemerkte analyses zijn op basis van het schema AS 3000 geaccrediteerd.

ANALYSECERTIFICAAT

Project code	:	**624512**
Project omschrijving	:	**152277-Nieuweweg 2 te Breukelen**
Opdrachtgever	:	**Van Dijk Geo- en Milieutechniek B.V.**

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

Organische stof gehalte (gecorrigeerd voor lutum en vrij ijzer in de vorm van Fe2O3)
Het organische stofgehalte is gecorrigeerd voor het in het analysecertificaat gerapporteerde lutumgehalte. Indien het lutumgehalte niet is gerapporteerd is de correctie uitgevoerd met een lutumgehalte van 5,4% (gemiddeld lutumgehalte Nederlandse bodem, AS3010/AS3210, prestatieblad organische stofgehalte in grond/waterbodem). Indien het vrij ijzergehalte is bepaald en groter is dan 5 % m/m, is bij de berekening van het organische stof gecorrigeerd voor dat gehalte aan vrij ijzer.

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

ANALYSECERTIFICAAT

Project code	:	**624512**
Project omschrijving	:	**152277-Nieuweweg 2 te Breukelen**
Opdrachtgever	:	**Van Dijk Geo- en Milieutechniek B.V.**

Barcodeschema's

Monstercode	*Uw referentie*	*monster*	*diepte*	*barcode*
4266739	MMocb1 1ocb (0-30) 2ocb (0-30) 3ocb (0-30)	1ocb	0-0.3	2180764AA
		2ocb	0-0.3	2180761AA
		3ocb	0-0.3	2180762AA
4266740	MMocb2 4ocb (0-30) 5ocb (0-30)	4ocb	0-0.3	2180765AA
		5ocb	0-0.3	2180763AA

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

ANALYSECERTIFICAAT

Project code	:	**624512**
Project omschrijving	:	**152277-Nieuweweg 2 te Breukelen**
Opdrachtgever	:	**Van Dijk Geo- en Milieutechniek B.V.**

Analysemethoden in Grond (AS3000)

AS3000
In dit analysecertificaat zijn de met 'S' gemerkte analyses uitgevoerd volgens de analysemethoden beschreven in het "Accreditatieschema Laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwateronderzoek (AS SIKB 3000)". Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd volgens de onderstaande analysemethoden. Deze analyses zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat met bijbehorende verrichtingenlijst L086 van Eurofins Omegam BV.

Samplemate	:	Conform AS3000 en NEN-EN 16179
Droogrest	:	Conform AS3010 prestatieblad 2
Organische stof (gec. voor lutum)	:	Conform AS3010 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN 5754
OCBs	:	Conform AS3020 prestatiebladen 1, 2 en 3

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

VAN DIJK
GEO- EN MILIEUTECHNIEK b.v.

Bijlage 6

Analyserapport grondwater

eurofins | Omegam

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

Uw kenmerk	: 152277-Nieuweweg 2 te Breukelen
Ons kenmerk	: Project 621950
Validatieref.	: 621950_certificaat_v1
Opdrachtverificatiecode	: YKEQ-ZCEM-WJGW-IEPW
Bijlage(n)	: 2 tabel(len) + 2 bijlage(n)

Amsterdam, 10 oktober 2016

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

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

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door Eurofins Omegam volgens de methoden zoals ze zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat L086 en/of in de bundel "Analysevoorschriften Eurofins Omegam". De in dit onderzoek uitgevoerde onderzoeksmethoden van de geaccrediteerde analyses zijn in een aparte bijlage als onderdeel van dit analyse-certificaat opgenomen. De methoden zijn, voor zover mogelijk, ontleend aan de accreditatieprogramma's/schema's en NEN- EN- en/of ISO-voorschriften.

Ik wijs u erop dat het analyse-certificaat alleen in zijn geheel mag worden gereproduceerd. Ik vertrouw erop uw opdracht volledig en naar tevredenheid te hebben uitgevoerd. Heeft u naar aanleiding van deze rapportage nog vragen, dan verzoek ik u contact op te nemen met onze klantenservice.

Hoogachtend,
namens Eurofins Omegam,

Ing. J. Tukker
Manager productie

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

Eurofins Omegam B.V.
H.J.E. Wenckbachweg 120
NL-1114 AD Amsterdam-Duivendrecht
Nederland

T +31-(0)20-597 66 80
F +31-(0)20-597 66 89
CSOmegam@eurofins.com
www.omegam.nl

IBAN NL 16 BNPA 0227667980
BIC BNPANL2A
BTW nr. NL8139.67.132.B01
KvK nr. 34215654

ANALYSECERTIFICAAT

Project code	:	**621950**
Project omschrijving	:	**152277-Nieuweweg 2 te Breukelen**
Opdrachtgever	:	**Van Dijk Geo- en Milieutechniek B.V.**

Monsterreferenties
4066859 = 1A 1 (230-330)

Opgegeven bemonsteringsdatum	:	**06/10/2016**
Ontvangstdatum opdracht	:	**06/10/2016**
Startdatum	:	**06/10/2016**
Monstercode	:	**4066859**
Matrix	:	**Grondwater**

Anorganische parameters - metalen			
Metalen ICP-MS (opgelost):			
S	barium (Ba)	µg/l	**94**
S	cadmium (Cd)	µg/l	**< 0,2**
S	kobalt (Co)	µg/l	**< 2**
S	koper (Cu)	µg/l	**< 2**
S	Kwik (Hg) niet vluchtig	µg/l	**< 0,05**
S	lood (Pb)	µg/l	**< 2**
S	molybdeen (Mo)	µg/l	**< 2**
S	nikkel (Ni)	µg/l	**4,9**
S	zink (Zn)	µg/l	**< 10**
Organische parameters - niet aromatisch			
S	minerale olie (florisil clean-up)	µg/l	**< 50**
Organische parameters - aromatisch			
Vluchtige aromaten:			
S	benzeen	µg/l	**< 0,2**
S	ethylbenzeen	µg/l	**< 0,2**
S	naftaleen	µg/l	**< 0,02**
S	styreen	µg/l	**< 0,2**
S	tolueen	µg/l	**< 0,2**
S	xyleen (ortho)	µg/l	**< 0,1**
S	xyleen (som m+p)	µg/l	**< 0,2**
S	som xylenen	µg/l	**0,2**
Organische parameters - gehalogeneerd			
Vluchtige chlooralifaten:			
S	dichloormethaan	µg/l	**< 0,2**
S	1,1-dichloorethaan	µg/l	**< 0,2**
S	1,2-dichloorethaan	µg/l	**< 0,2**
S	1,2-dichlooretheen (trans)	µg/l	**< 0,1**
S	1,1-dichlooretheen	µg/l	**< 0,1**
S	1,2-dichlooretheen (cis)	µg/l	**< 0,1**
S	1,1-dichloorpropaan	µg/l	**< 0,2**
S	1,2-dichloorpropaan	µg/l	**< 0,2**
S	1,3-dichloorpropaan	µg/l	**< 0,2**
S	trichloormethaan	µg/l	**< 0,2**
S	tetrachloormethaan	µg/l	**< 0,1**
S	1,1,1-trichloorethaan	µg/l	**< 0,1**
S	1,1,2-trichloorethaan	µg/l	**< 0,1**
S	trichlooretheen	µg/l	**< 0,2**
S	tetrachlooretheen	µg/l	**< 0,1**
S	vinylchloride	µg/l	**< 0,2**
S	som C+T dichlooretheen	µg/l	**0,1**
S	som dichloorpropanen	µg/l	**0,4**
Vluchtige gehalogeneerde alifaten - divers:			
S	tribroommethaan	µg/l	**< 0,2**

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).
- De met een 'S' gemerkte analyses zijn op basis van het schema AS 3000 geaccrediteerd.
Opdrachtverificatiecode: YKEQ-ZCEM-WJGW-IEPW

ANALYSECERTIFICAAT

Project code	:	**621950**
Project omschrijving	:	**152277-Nieuweweg 2 te Breukelen**
Opdrachtgever	:	**Van Dijk Geo- en Milieutechniek B.V.**

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

Sommatie van concentraties voor groepsparameters
De sommatie is uitgevoerd volgens AS3000 paragraaf 2.5.2 en bijlage 3.

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

ANALYSECERTIFICAAT

Project code	:	**621950**
Project omschrijving	:	**152277-Nieuweweg 2 te Breukelen**
Opdrachtgever	:	**Van Dijk Geo- en Milieutechniek B.V.**

Barcodeschema's

Monstercode	*Uw referentie*	*monster*	*diepte*	*barcode*
4066859	1A 1 (230-330)	1	2.3-3.3	0255382YA
		1	2.3-3.3	0170940MM

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

ANALYSECERTIFICAAT

Project code	:	**621950**
Project omschrijving	:	**152277-Nieuweweg 2 te Breukelen**
Opdrachtgever	:	**Van Dijk Geo- en Milieutechniek B.V.**

Analysemethoden in Grondwater (AS3000)

AS3000
In dit analysecertificaat zijn de met 'S' gemerkte analyses uitgevoerd volgens de analysemethoden beschreven in het "Accreditatieschema Laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwateronderzoek (AS SIKB 3000)". Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd volgens de onderstaande analysemethoden. Deze analyses zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat met bijbehorende verrichtingenlijst L086 van Eurofins Omegam BV.

Barium (Ba)	:	Conform AS3110 prestatieblad 3 en conform NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	:	Conform AS3110 prestatieblad 3 en conform NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	:	Conform AS3110 prestatieblad 3 en conform NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	:	Conform AS3110 prestatieblad 3 en conform NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg) niet vluchtig	:	Conform AS3110 prestatieblad 3 en conform NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	:	Conform AS3110 prestatieblad 3 en conform NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	:	Conform AS3110 prestatieblad 3 en conform NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	:	Conform AS3110 prestatieblad 3 en conform NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	:	Conform AS3110 prestatieblad 3 en conform NEN-EN-ISO 17294-2
Minerale olie (florisil clean-up)	:	Conform AS3110 prestatieblad 5
Aromaten (BTEXXN)	:	Conform AS3130 prestatieblad 1
Styreen	:	Conform AS3130 prestatieblad 1
Chlooralifaten	:	Conform AS3130 prestatieblad 1
Vinylchloride	:	Conform AS3130 prestatieblad 1

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

VAN DIJK
GEO- EN MILIEUTECHNIEK b.v.

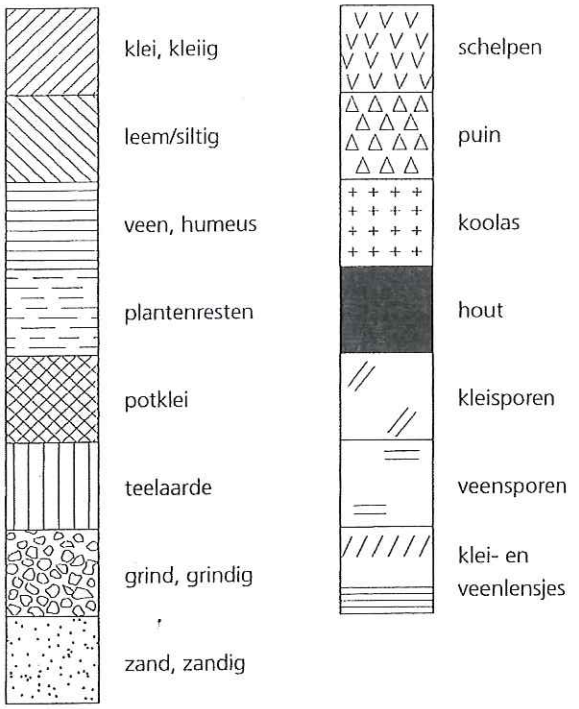
Bijlage 7

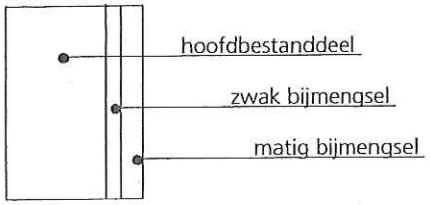
Verklaring der tekens en verklarende woordenlijst

verklaring der tekens

VAN DIJK
GEO- EN MILIEUTECHNIEK b.v.

BOORSTAAT





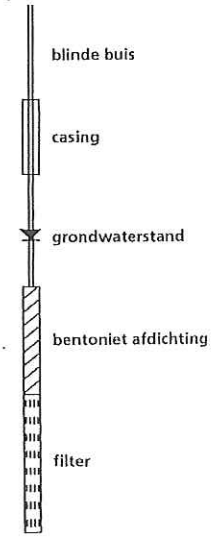
ackermann- of continuboring
cq gestoken monster

geroerde monsters

grondwaterstand

filter open peilbuis

peilbuis



geur

olie

SITUATIETEKENING

sonderingen

oppervlaktesondering

sondering

sondering met plaatselijke kleefmeting

sondering (nog) uit te voeren

sondering van derden

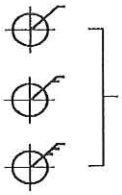
boringen - peilbuizen

boring tot mv - 0,5 m

boring tot mv - 2,0 m

boring dieper dan mv - 2,0 m

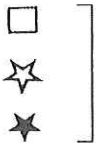
boring van derden

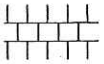

boring met één of meerdere peilbuizen

boring met drijflaagfilter

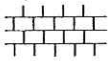
gestaakte boring

diversen


hoogtemerk
put, vloerpeil,
dorpel, kruinweg etc.


tegels

stelconplaten


klinkers

betonverharding

asfaltverharding

VERKLARENDE WOORDENLIJST

achtergrondwaarde	het milieukwaliteitsniveau van grond waarbij als nadelig te waarderen effecten voor de functionele eigenschappen van de bodem verwaarloosbaar worden geacht
achtergrondwaarde grond	grond die multifunctioneel toepasbaar is
Accreditatieschema 3000	voorbehandelingsmethode voor analyses om de homogeniteit van analysemonsters te verbeteren
AP04-keuring	keuring van een partij grond / baggerspecie conform het Besluit bodemkwaliteit. Door het uitvoeren van de keuring kunnen de hergebruiksmogelijkheden van de partij worden bepaald
bron	de oorzaak van de bodemverontreiniging
Bbk	Besluit bodemkwaliteit
BTEXN	benzeen, tolueen, ethylbenzeen, xyleen, naftaleen
EC	elektrisch geleidingsvermogen in mS/cm
freatisch grondwater	grondwater met een vrije grondwaterspiegel
GWS	grondwaterstand
industriegrond	grond die een overschrijding van de maximale waarden voor de kwaliteitsklasse wonen heeft maar geen overschrijding van de maximale waarden voor de kwaliteitsklasse industrie
interventiewaarde	waarde waarmee voor verontreinigde stoffen in grond en grondwater het concentratieniveau wordt aangegeven waarboven sprake is van ernstige vermindering of dreigende vermindering van de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant of dier
isohypsenkaart	kaart die de stijghoogte van het water in het eerste watervoerende pakket aangeeft; aan de hand van de stijghoogte kan de grondwaterstromingsrichting van deze laag worden bepaald
kg	kilogram; duizend gram
l	liter
m	meter
m^2	vierkante meter
m^3	kubieke meter
mg	milligram; één duizendste gram
mS/cm	milliSiemens per centimeter (maat voor elektrische geleiding)
m-mv	diepte in meters minus maaiveld
NAP	Normaal Amsterdams Peil (hoogtemaat)

NEN 5707	beschrijft een methode voor de bepaling van het gehalte aan asbest in de bodem en partijen grond. Alle facetten van het onderzoek worden in deze norm behandeld, zoals het vooronderzoek asbest, het veldonderzoek bestaande uit inspectie en monsterneming en de analyse in het laboratorium
NEN 5740	beschrijft de werkwijze voor het opstellen van de onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek naar de (mogelijke) aanwezigheid van bodemverontreiniging en de werkwijze voor het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de landbodem
NEN 5720	beschrijft de werkwijze voor het opstellen van de onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek naar de aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de waterbodem en de werkwijze voor het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de waterbodem en eventueel daaruit vrijkomende baggerspecie
NEN 5725	beschrijft de werkwijze voor het uitvoeren van het vooronderzoek naar de kwaliteit van de bodem, voorafgaand aan het feitelijke veld- en laboratoriumonderzoek
OCB	Organochloor-bestrijdingsmiddelen
oliechromatogram	een grafiek waarin de hoeveelheid van verschillende koolwaterstoffen zichtbaar is. Met behulp van deze grafiek kan worden bepaald waaruit de minerale olie bestaat
PAK	Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen
PCB	polychloorbifenylen
pH	zuurgraad
streefwaarde	het milieukwaliteitsniveau van grondwater waarbij als nadelig te waarderen effecten voor de functionele eigenschappen verwaarloosbaar worden geacht
tussenwaarde	(streefwaarde + interventiewaarde)/2. Overschrijding van deze waarde geeft aan dat er mogelijk een aanvullend/nader onderzoek nodig is
µg	microgram; één miljoenste gram
woongrond	grond die een overschrijding heeft van de achtergrondwaarden maar geen overschrijding heeft van de maximale waarden voor de kwaliteitsklasse wonen
zintuiglijke waarnemingen	het op basis van zintuiglijke waarnemingen en velddetectiemethoden beoordelen van bodem op afwijkingen zoals de aanwezigheid van aardolieproducten en bodemvreemd materiaal (puin, asbest, kooldelen e.d.), waarbij de volgende percentages worden gehanteerd: ***aardolie e.d.:*** zwak <25%, matig 25-50%, sterk 50-75%, uiterst 75-100% ***bodemvreemd materiaal:*** zwak <5%, matig 5-15%, sterk 15-50%; bij > 50% betreft het bodemvreemde materiaal het hoofdbestanddeel
>	groter dan
<	kleiner dan

transect: archeologie, erfgoed, ruimte

Transect-rapport 1055

Breukelen, Landgoed Riedveld Sate

Gemeente Stichtse Vecht (U)

Archeologisch bureauonderzoek

Gemeente
Saeuw
Maarsem

transect: archeologie, erfgoed, ruimte

Auteur	Drs. A.J. Wullink
Versie	Definitief
Projectcode	16090014
Datum	23-02-2017
Opdrachtgever	Mw. J.E. Smit Nieuweweg 2a 3621 NL Breukelen
Uitvoerder	Transect Australiëlaan 5-a 3526AB Utrecht
Onderzoeksmelding	4015472100
Bevoegde overheid	Gemeente Stichtse Vecht
Beheer documentatie	Transect, Utrecht
Toetsing	ODRU
Foto voorblad	Kaart van Pieter Sluyter uit circa 1560. Bron: dordrecht.serc.nl.

Autorisatie		
Naam	Datum	Paraaf
Drs. T. Nales (KNA senior prospector)	28-09-2016	

ISSN: 2211-7067

© Transect, Utrecht

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie of op welke wijze dan ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgevers.

Transect aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit de toepassing van de adviezen of het gebruik van de resultaten van dit onderzoek.

transect: archeologie, erfgoed, ruimte

Australiëlaan 5-a
3526 AB Utrecht

T: 030-7620705
F: 030-7620706
E: informatie@transect.nl

Samenvatting

In opdracht van mw. J.E. Smit uit Breukelen heeft Transect in september 2016 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor een plangebied Rietveld Sate aan de Nieuweweg 2 in Breukelen (gemeente Stichtse Vecht).

De aanleiding van het onderzoek vormt de wens om de bestaande bebouwing te vervangen door nieuwbouw. Om dit mogelijk te maken moet eerst een wijziging van het bestemmingsplan worden door gevoerd.

Het plangebied ligt op de stroomgordel van de Vecht. Deze stroomgordel heeft in principe een hoge verwachting voor bewoningssporen en sporen van landgebruik vanaf de Late IJzertijd – Late Middeleeuwen. Deze verwachting betreft met name bewoningssporen en sporen van landgebruik. In het noordoosten van het plangebied ligt een historisch erf dat in ieder geval terug gaat tot de vroege 19^{e} eeuw. Mogelijk zijn hier ook oudere resten uit de Nieuwe Tijd of de Late Middeleeuwen aanwezig. De verwachting op resten uit deze periodes is zeer hoog. Er is vooralsnog geen verband tussen dit erf en de laatmiddeleeuwse ridderhofstad Rietveld, waarnaar het landgoed is genoemd. Deze hofstad heeft waarschijnlijk meer richting de Vecht gelegen. Een deel van het plangebied is afgegraven of ligt in een verlande restgeul. De archeologische verwachting voor dit deel is laag. De archeologische verwachting is verbeeld in bijlage 10.

Bewoningssporen uit de periode Late IJzertijd – Late Middeleeuwen worden verwacht in de vorm van grondsporen (greppels, afvalkuilen, waterputten, paalkuilen) en archeologische vondsten en indicatoren in de vorm van aardewerk, bouwmaterialen, houtskool en fosfaatvlekken. Deze resten worden onder of verploegd in de bouwvoor verwacht. Een eventuele vondstlaag is naar alle waarschijnlijkheid opgenomen in de bouwvoor.

Voor de resten van het historische erf worden naast de bovengenoemde sporen, vondsten en indicatoren ook funderingsresten verwacht. Ook hier geldt dat archeologische resten vanaf het maaiveld worden verwacht.

Op basis van het bureau-onderzoek kan worden geconcludeerd dat binnen een deel van het plangebied archeologische resten vanaf de Late IJzertijd kunnen worden verwacht. Het voorgestelde bouwvlak ligt in een zone met een hoge verwachting voor archeologische resten vanaf deze periode. Ter plaatse van het huidige erf bestaat zelfs een zeer hoge verwachting voor archeologische resten vanaf de Late Middeleeuwen.

In het kader van de op handen zijnde bestemmingsplanwijziging adviseren wij om aan de delen van het plangebied met een hoge tot zeer hoge archeologische verwachting een dubbelbestemming ‘waarde – archeologie’ toe te kennen. In lijn met het ontwerpbestemmingsplan *Landelijk gebied rondom de Vecht* ligt het voor de hand om de specifieke dubbelbestemming ‘waarde - archeologie 4’ toe te kennen. Voor deze beleidscategorie zal een onderzoeksgrens gelden bij verstoringen groter dan 500 m^2 en dieper dan 30 cm –mv.

Wanneer deze beleidscategorie wordt toegekend aan het plangebied, zullen grondwerkzaamheden in het kader van de nieuwbouw worden vrijgesteld van verder archeologisch onderzoek, mits de maximale omvang van de grondwerkzaamheden onder 500 m^2 blijft.

Ten aanzien van het deel van het plangebied met een lage archeologische verwachting adviseren wij om geen dubbelbestemming ‘waarde – archeologie’ toe te wijzen.

Het is aan de bevoegde overheid, de gemeente Stichtse Vecht, om op basis van dit advies een selectiebesluit te nemen.

Inhoud

1.	Aanleiding	4
2.	Aard en doel van het archeologisch vooronderzoek	5
3.	Afbakening van het plan- en onderzoeksgebied	6
4.	Consequenties toekomstig gebruik	8
5.	Beleidskader	9
6.	Landschap, geomorfologie en bodem	10
7.	Historisch gebruik en bodemverstoringen	12
8.	Archeologische waarden en onderzoeken	17
9.	Gespecificeerde archeologische verwachting	18
10.	Conclusie en Advies	19
11.	Geraadpleegde bronnen	20

Bijlage 1.	Overzicht van geologische (chronostratigrafische) en archeologische periodes	21
Bijlage 2.	Archeologische periode-indeling voor Nederland (conform ABR)	22
Bijlage 3.	Kadastrale indeling en planvorming	23
Bijlage 4.	Paleogeografische ontwikkeling	24
Bijlage 5.	Stroomgordels	27
Bijlage 6.	Geomorfologie	28
Bijlage 7.	Maaiveldhoogte	29
Bijlage 8.	Bodemkaart	30
Bijlage 9.	Archeologische waarden en onderzoeken	31
Bijlage 10.	Archeologische verwachting	32

1. Aanleiding

In opdracht van mw. J.E. Smit uit Breukelen heeft Transect in september 2016 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor een plangebied Rietveld Sate aan de Nieuweweg 2 in Breukelen (gemeente Stichtse Vecht).

De aanleiding van het onderzoek vormt de wens om de bestaande bebouwing te vervangen door nieuwbouw. Om dit mogelijk te maken moet eerst een wijziging van het bestemmingsplan worden door gevoerd.

Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bestaat de verplichting om bij bestemmingsplanwijzigingen ook rekening te houden met archeologie. Met deze rapportage wordt aan die verplichting voldaan.

2. Aard en doel van het archeologisch vooronderzoek

Het archeologisch onderzoek is uitgevoerd als een bureauonderzoek, conform protocol 4002 (bureauonderzoek) van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie versie 4.0 (KNA 4.0).

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek is het specificeren van de archeologische verwachting. Aan de hand van beschikbare informatie over de archeologie, cultuurhistorie, geomorfologie, bodemkunde en grondgebruik binnen en rondom het plangebied, wordt de kans bepaald dat binnen het plangebied archeologische resten kunnen voorkomen. Hiertoe is onder andere het centraal Archeologisch Informatiesysteem (Archis3) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) geraadpleegd, waarin de Archeologische MonumentenKaart (AMK) en de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) zijn opgenomen. Aanvullende (cultuur)historische informatie is verkregen uit divers voorhanden historisch kaartmateriaal. Om inzicht te krijgen in de opbouw en ontwikkeling van het landschap zijn onder andere de bodemkaart en beschikbaar geologisch-geomorfologisch kaartmateriaal geraadpleegd. Deze informatie is aangevuld met relevante informatie uit achtergrondliteratuur.

Het resultaat van het bureauonderzoek is dit rapport, met daarin een conclusie omtrent het risico dat eventueel aanwezige archeologische waarden in het plangebied worden verstoord als gevolg van de uitgevoerde plannen. Op basis van dit rapport neemt het bevoegd gezag een beslissing in het kader van de vergunningverlening of planprocedure. Het rapport bevat waar mogelijk gegevens over de – verwachte – aan- of afwezigheid, aard, omvang, ouderdom, gaafheid, conservering en (relatieve) kwaliteit van archeologische waarden.

3. Afbakening van het plan- en onderzoeksgebied

Gemeente	Stichtse Vecht
Plaats	Breukelen
Toponiem	Rietveld Sate, Nieuweweg 2
Kaartblad	31F
Centrumcoördinaat	130.185 / 463.660
Oppervlakte	6 ha

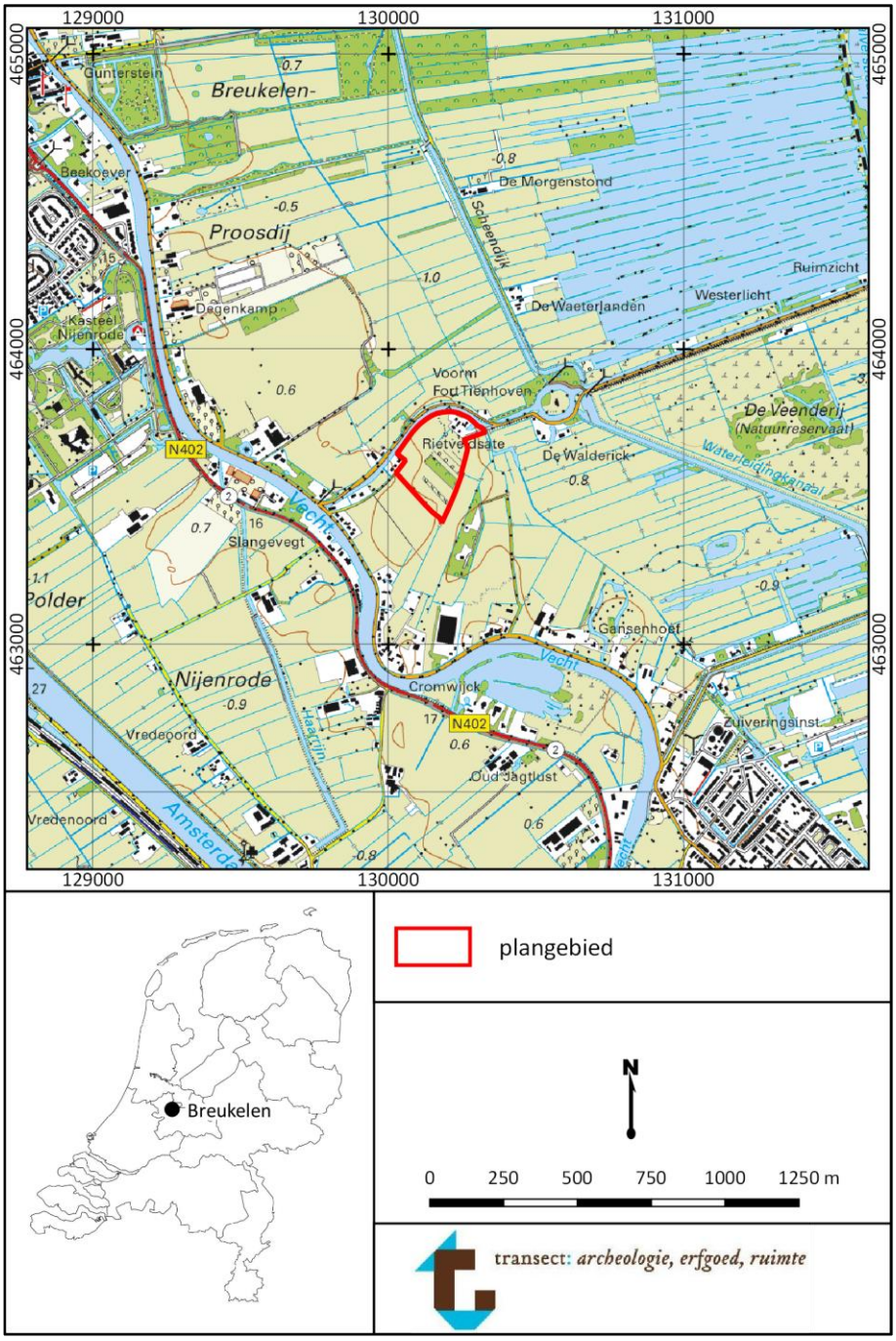
Binnen het archeologisch bureauonderzoek is onderscheid gemaakt in het plangebied en het onderzoeksgebied. Het plangebied is het gebied waarin de geplande bodemingrepen zullen plaatsvinden. Het onderzoeksgebied omvat het plangebied en een deel van het direct omringende gebied en wordt bij het onderzoek betrokken om tot een beter inzicht te komen in de archeologische, (cultuur)historische en bodemkundige situatie in het plangebied. Het onderzoeksgebied beslaat het plangebied en het omringende gebied, binnen een straal van circa 500 meter.

Het plangebied omvat het landgoed Rietveld Sate. Dit landgoed ligt ten oosten van de Vecht, ten zuidoosten van Breukelen en ten zuidwesten van de Loosdrechtse plassen. Het landgoed beslaat de kadastrale percelen Breukelen Sint Pieter, sectie G1 en G4. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrenst door de Nieuweweg en het Tienhovens Kanaal. Aan de zuidwest- en zuidoostzijde wordt het plangebied begrenst door de percelen G5, G6, G20, G52, G3 en G2.

Het plangebied is voor het grootste deel in gebruik als weiland en in mindere mate als bos. In het oosten van perceel G1 zijn twee woningen en een aantal bijgebouwen aanwezig. Deze woningen hebben adres Nieuweweg 2 en Nieuweweg 2A. Op het perceel G4 zijn een houten woning en een fruitloods aanwezig.

De totale oppervlakte van het plangebied is circa 6 hectare. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1 en in bijlage 3.

4.



Figuur 1 Locatie van het plangebied (rood omlijnd).

4. Consequenties toekomstig gebruik

Planvorming	Sloop en nieuwbouw
Bodemverstorende werkzaamheden	Graafwerkzaamheden

De initiatiefnemer heeft het voornemen om de woning Nieuweweg 2A, de fruitloods en de voormalige houten woning te slopen en hiervoor in de plaats een nieuwe woning te bouwen, in de noordoosthoek van perceel G4. In bijlage 3 is de te slopen bebouwing weergegeven. Het totale oppervlak van de te slopen bebouwing is circa 300 m^2. In bijlage 3 is ook het voorgestelde bouwvlak weergegeven. De nieuwe woning krijgt een inhoud van maximaal 600 m^3. Afhankelijk van het type woning (plat of met een etage), zal het vloeroppervlak maximaal 160 m^2 bedragen[1].

Omdat er nog geen ontwerp voor de nieuwe woning beschikbaar is, is voorgesteld om het nieuwe vlak met de bestemming 'wonen' ruim te nemen, zodat nog met de ligging van de woning kan worden geschoven. Het vlak met de bestemming wonen heeft een oppervlak van circa 600 m^2. Hierop zal dus een woning met een oppervlak van maximaal 160 m^2 worden gerealiseerd.

[1] Pers. mededeling opdrachtgever

5. Beleidskader

Onderzoekskader	Bestemmingsplanwijziging
Beleidskader	Bestemmingsplan
Onderzoeksgrens	Groter dan 200 m^2, dieper dan 40 cm –mv

In 1992 heeft Nederland het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend; ook wel het Verdrag van Malta of Valletta genoemd, naar het eiland en de plaats waar het is ondertekend. Het Verdrag is in 1998 geratificeerd en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd. De Wamz is een wijzigingswet en omvat een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet, op grond waarvan overheden onder andere bij bodemingrepen verplicht rekening moeten houden met het behoud van archeologische waarden. Sinds juli 2016 (Erfgoedwet) wordt het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die in 2018 in werking zal treden.

Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bestond al een verplichting om bij de voorbereiding van bestemmingsplannen alle ter zake doende belangen mee te wegen. Vanuit de Monumentenwet zijn gemeenten namelijk verplicht bij het opstellen of wijzigen van bestemmingsplannen rekening te houden met archeologie.

Het plangebied ligt in de voormalige gemeente Breukelen, die in 2011 is opgegaan in de gemeente Stichtse Vecht. Het archeologiebeleid van deze gemeente zal in 2017 worden herzien. Volgens het ontwerpbestemmingsplan *Landelijk gebied rondom de Vecht* krijgt het plangebied een dubbelbestemming ‘waarde – archeologie 4’. Voor deze beleidscategorie zal een onderzoeksplicht gaan gelden bij bodemingrepen groter dan 500 m^2 en dieper dan 30 cm –mv.

6. Landschap, geomorfologie en bodem

Geologie	Komklei op rivierduinen en terrasafzettingen;
Geomorfologie	Kom of oeverwalachtige vlakte
Bodem	poldervaaggrond
Grondwater	GWT V/VI
Maaiveld	8,5 – 9,0 m –mv.

Voor de beschrijving van de landschappelijke ontwikkeling is gebruik gemaakt van Mulder e.a. (2003), Berendsen (2005), Vos en Knol (2013), Jongmans e.a. (2013), Stouthamer e.a. (2015) en Vos (2015).

Het plangebied ligt in het stroomgebied van de Vecht en de Angstel (Blijdenstijn 2015). Aan het begin van het Holoceen, zo'n 10.000 jaar geleden, bestaat het landschap hier, zoals grote delen van Nederland, uit vlakten, glooiingen, ruggen en kopjes van dekzand. Dit landschap is grotendeels gevormd tijdens de laatste delen van de laatste ijstijd, het Laat Pleniglaciaal (26.000 – 13.000 jaar geleden) en het Laat-Glaciaal (13.000 – 10.000 jaar geleden). Deze pleistocene afzettingen worden tot de Formatie van Boxtel gerekend (De Mulder e.a. 2003).

Onder invloed van de Holocene zeespiegelstijging en de daarmee gepaard gaande grondwaterstijging kan in de loop van het Holoceen veenvorming optreden. Volgens Vos (2015; bijlage 4) raakte het plangebied tussen 5500 en 3850 v. Chr. overveend. Het veen wordt tot de Formatie van Nieuwkoop gerekend. Rond 2000 v. Chr. ontstaat de Vecht als veenrivier (Blijdenstijn 2015). Deze veenrivier verbindt een aantal meren ten noorden van Breukelen met de Oude Rijn in het zuiden. Rond 1000 v. Chr. (2857 BP; Cohen e.a. (2012) ontstaat door een avulsie van de Rijn bij Utrecht het riviersysteem van de Angstel en Vecht, als een aftakking van de Rijn in noordelijke richting. De passieve veenrivier verandert hierdoor in een rivier met actieve sedimentatie.

Volgens het Cohen e.a.(2012) ligt het plangebied op de jongste fase van het Angstel-Vecht-systeem, de stroomgordel van de Vecht (zie bijlage 5). Deze stroomgordel is actief vanaf ongeveer 390 v. Chr. (2300 BP) tot de afdamming van de Kromme Rijn bij Wijk bij Duurstede 1122 n. Chr. (828 BP).

Binnen het plangebied worden aan het maaiveld oever- en beddingafzettingen van de Vecht verwacht. Deze afzettingen worden tot de Formatie van Echteld gerekend. De Vecht heeft ter plaatse van het plangebied oudere afzettingen van het Angstel-Vecht-systeem (van de Oud-Aa-stroomgordel (1000 – 390 v. Chr.)) en het eerder gevormde veen opgeruimd.

Geomorfologie en maaiveldhoogte

Volgens de geomorfologische kaart (bijlage 6) ligt het plangebied grotendeels op een rivier-inversierug (code 3/4K26). Het meest noordoostelijke deel van het plangebied ligt in een rivierkomvlakte (code 1M23). Direct ten oosten van het plangebied ligt een ontgonnen veenvlakte (+/- kleidek; code 1M46). Niet op de geomorfologische kaart weergegeven, maar wel duidelijk aanwezig op topografisch kaartmateriaal, is de sloot langs de Nieuweweg, die het plangebied aan de noordzijde begrenst. Op basis van de vorm en de ligging van deze sloot kan worden gesteld dat deze sloot een restgeul van de Vecht is. Deze restgeul vormt nu de verbinding tussen de Vecht en het Tienhovens Kanaal.

Op het AHN (bijlage 7) is goed te zien dat het plangebied op een rivierinversierug ligt. Het maaiveld in een groot deel van het plangebied ligt rond 1 m NAP. De ontgonnen veenvlakte ten oosten van het plangebied ligt rond -1 m NAP. Op het AHN is verder goed te zien dat het noordwestelijke deel van het

plangebied is afgegraven. Het maaiveld ligt hier rond -0,5 m NAP, en de afgraving volgt voor een deel de perceelsgrens. Het gebied ten zuidwesten van het plangebied lijkt ook afgegraven te zijn. Waarschijnlijk is het gebied afgekleid ten behoeve van baksteenproductie. Hierbij is het kleiige pakket oeverafzettingen afgegraven tot op het onderliggende beddingzand. De dikte van dit afgegraven pakket is circa 1,5[2] m. De zone direct langs de sloot, ten noorden van het plangebied ligt ook lager. De sloot is een restgeul van de Vecht, mogelijk is dit lager gelegen deel een verland stuk van deze restgeul.

Bodem en grondwater

Volgens de bodemkaart (bijlage 8) zijn binnen het plangebied en op de inversierug van de Vecht kalkrijke poldervaaggronden gevormd in zware zavel (zandige klei) en lichte (sterk siltige) klei (code Rn95A, Rn52AG). Zoals al op het AHN te zien was, is het westelijke deel van het plangebied afgegraven (code Rn52AG). Poldervaaggronden zijn slecht ontwikkelde kleigronden die worden gevormd in gebieden met periodieke hoge grondwaterstanden, waardoor binnen 50 cm –mv gleyverschijnselen (roestvlekken) voorkomen.

Op de overgang naar het veengebied ten oosten van het plangebied komen poldervaaggronden in kalkloze zware klei (code Rn44C) en drechtvaaggronden (code Rv01C) voor. Drechtvaaggronden zijn kleigronden waarbij tussen 40 en 80 cm –mv veen wordt aangetroffen. Zo'n 200 m ten oosten van het plangebied worden veengronden aangetroffen.

Het afgegraven deel van het plangebied heeft grondwatertrap (GWT) IV, het andere deel van het plangebied heeft GWT VI. GWT IV betekent dat de hoogste grondwaterstand boven 40 cm –mv ligt en de laagste grondwaterstand tussen 80 en 120 cm –mv. GWT VI betekent dat de hoogste grondwaterstand tussen 50 en 80 cm –mv ligt en de laagste beneden 120 cm –mv. In beide gevallen worden binnen 120 cm –mv geen organische archeologische resten meer verwacht.

[2] Het maaiveld in het plangebied ligt op circa 1 m NAP. Ter plaatse van de (veronderstelde) ontgraving op -0,5 m NAP. Er is dus 1,5 m weg. De verlaging in het maaiveld volgt de (rechte) perceelsgrens en heeft dus geen natuurlijke oorsprong. Als het patroon geen natuurlijke oorsprong heeft, dan moet de oorsprong antropogeen zijn en gezien het type sediment (oeverafzettingen), zal het gaan om kleiwinning ten behoeve van baksteenproductie.

7. Historisch gebruik en bodemverstoringen

Historische bebouwing	Nee
Historisch gebruik	Heidegebied
Huidig gebruik	Bebouwing / tuin
Bodemverstoringen	Egalisatie, verstoringen huidige bebouwing

Historische situatie
Volgens Blijdenstijn (2015) wordt de stroomgordel van de Vecht sinds de Late IJzertijd bewoond. In de Vroege Middeleeuwen neemt het belang van de Vecht toe als waterweg voor de handel van Dorestad op de Oostzee. In die tijd ontstaan de dorpen Loenen, Maarssen, Breukelen, Abcoude en Zuilen. In de 8e eeuw is in Breukelen een kerk gesticht door Bonifatius. De stroomgordel van de Vecht, tussen Utrecht en Breukelen is vóór de 10e eeuw ontgonnen. In de Late Middeleeuwen maakt de Vecht deel uit van de handelsroute van Utrecht naar het Oostzeegebied. Om de belangen van Utrecht te beschermen werden onder regie van de bisschoppen van Utrecht een twintigtal kastelen langs de Vecht gebouwd. Tussen Breukelen en Maarsen zijn dit de kastelen Nijenrode, Oudaen en Rietveld. De kastelen Nijenrode en Oudaen bestaan nog, maar de exacte ligging van de ridderhofstede Rietveld, dat haar naam heeft gegeven aan het landgoed Rietveld Sate, is onbekend. Volgens Manten (1994) heeft de ridderhofstad ter plaatse van het latere huis Kraaijennest gelegen, bij het punt waar nu het Tienhovens Kanaal in de Vecht uitmond. Hier is het kasteel ook door Blijdenstijn ingetekend. In de 17e eeuw wordt het Tienhovens Kanaal aangelegd. Bij het huis Kraaijennest wordt deze met een sluis, de Kraaijennesser sluis met de vecht verbonden. In de 17e en 18e eeuw ontstaan er langs de Vecht ook buitenplaatsen.

Op de eerste gedetailleerde kaart van het gebied, de kadastrale minuut uit de periode 1811 – 1832 (zie figuur 2) is te zien dat binnen het plangebied, ter plaatse van de huidige bebouwing een erf met een huis, een drietal schuren en drie hooimijten aanwezig is. Dit erf en de omliggende percelen zijn volgens HisGIS[3] eigendom van de weduwe Nicolaas uit Nieuw-Maarsseveen, steenbakster van beroep. Dit erf is ook al aanwezig op een kaart van Covens en Mortier uit circa 1747 (niet opgenomen). Op ouder kaart materiaal is het erf niet aanwezig.

De overige percelen binnen het plangebied zijn in 1811 - 1832 gebruik als grasland, bouwland en bos. Op de kadastrale minuut is ook de Kraaijennesser sluis en het huis Kraaijenest te zien.

In de tweede helft van de 19e eeuw wordt de Nieuwe Hollandse Waterlinie aangelegd. Het Tienhovens Kanaal maakt deel uit van de Waterlinie en ten noordoosten van het plangebied wordt ook fort Tienhoven aangelegd, zoals is te zien op een kaart uit 1880 (figuur 3). Pal ten oosten van het plangebied wordt nu ook een brug en een sluis aangelegd. De brug staat op de kaart als de Rietveldse Brug. Deze brug is ook aanwezig in 1747 (kaart Covens en Mortier, niet opgenomen). Binnen het plangebied zelf is weinig veranderd. Wel staat er in het westen van het plangebied een tweede boerderij weergegeven. Verder is in het noordwesten van het plangebied sprake van een insteekhaven. In 1940 (figuur 4) is er ten opzichte van 1880 weinig veranderd binnen het plangebied. In 1950 (figuur 5) is de bebouwing in het westen van het plangebied verdwenen, is de percelering binnen het plangebied veranderd en is een steilrand weergegeven op de kaart. Kennelijk heeft de ontgronding van het plangebied plaatsgevonden in de jaren ‘40 van de vorige eeuw.

Rond 1990 (figuur 6) is de situatie ten opzichte van 1950 weinig veranderd en ook na 1990 hebben er weinig veranderingen plaatsgevonden.

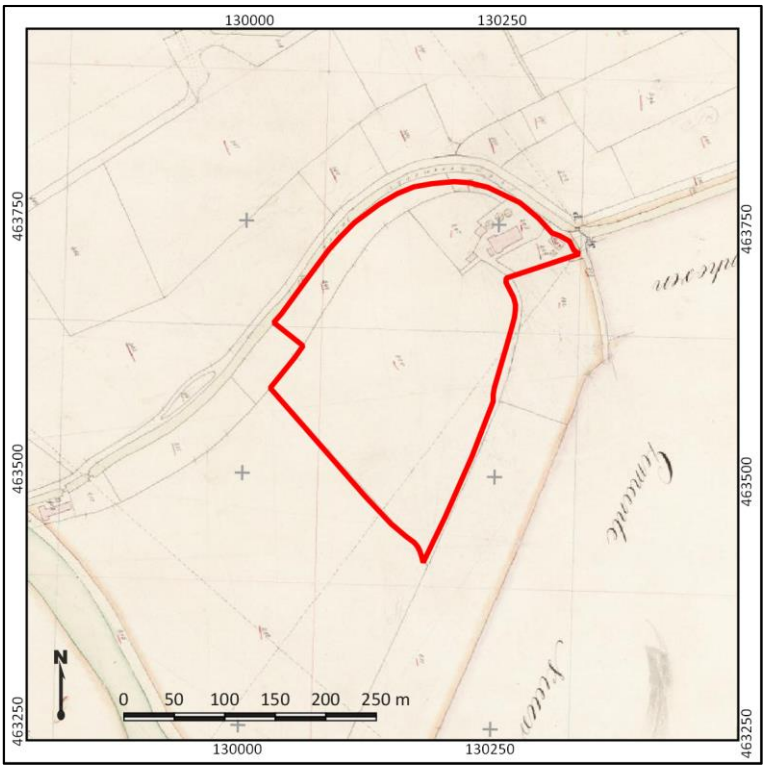
[3] www.hisgis.nl

Huidige gebruik en bodemverstoringen

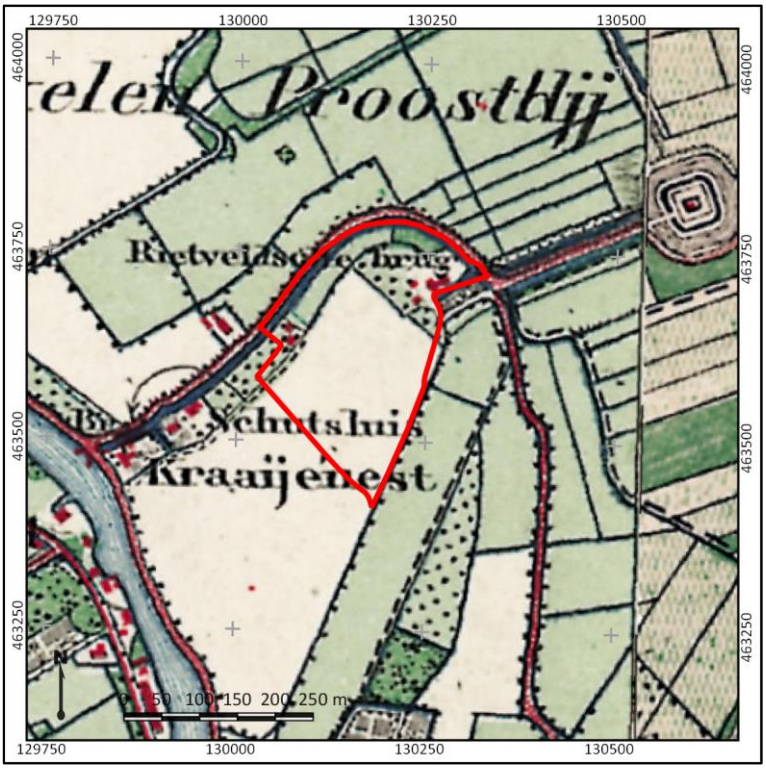
Het grootste deel van het plangebied is momenteel in gebruik als grasland en bos. De op het erf aanwezige bebouwing dateert volgens Edugis[4] uit de tweede helft van de 20e eeuw.

Zoals in hoofdstuk 6 is gebleken, is een deel van het plangebied afgekleid. Dit is naar alle waarschijnlijkheid in de jaren 1940 gebeurd. Hierbij is circa 1,5 m klei afgegraven. Eventuele archeologische resten zullen hier zijn verdwenen. Al eerder in de 19e eeuw is er ook een insteekhaven gegraven in het noordwesten van het plangebied. Ook hier zijn waarschijnlijk alle archeologische waarden verdwenen.

[4] www.edugis.nl

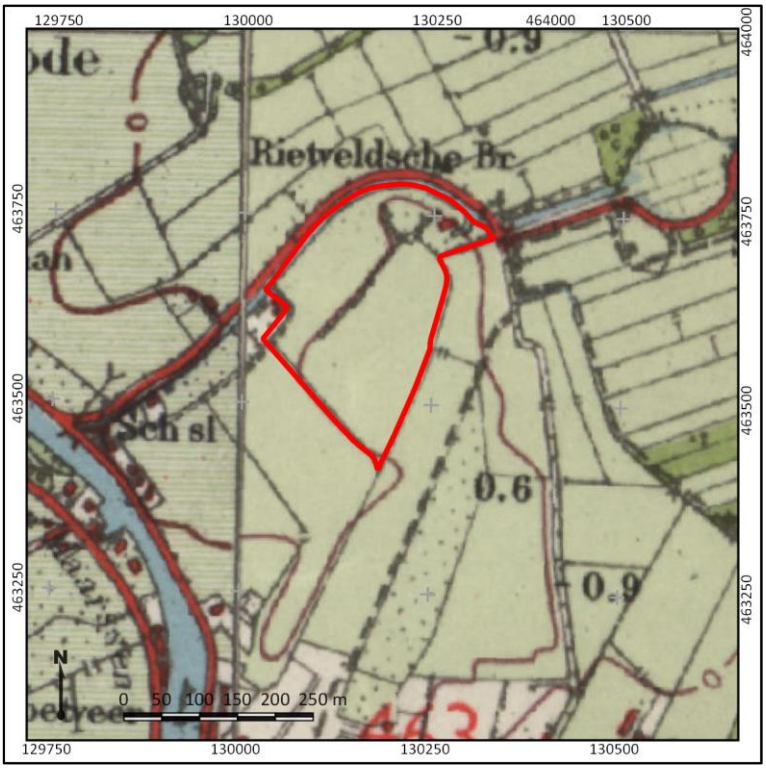


Figuur 2 Het plangebied (rood omlijnd) op de kadastrale minuut uit de periode 1811 – 1832. Bron: RCE.

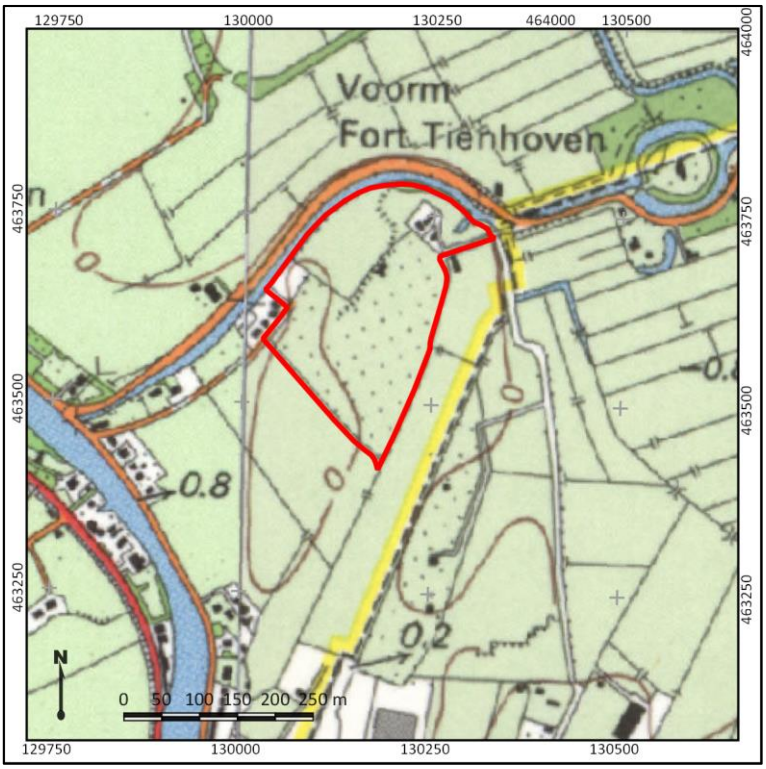


Figuur 3 Het plangebied (rood omlijnd) op een topografische kaart uit circa 1880. Bron: www.topotijdreis.nl.

Figuur 4 Het plangebied (rood omlijnd) op een topografische kaart uit circa 1940. Bron: www.topotijdreis.nl.



Figuur 5 Het plangebied (rood omlijnd) op een topografische kaart uit circa 1950. Bron: www.topotijdreis.nl.



Figuur 6 Het plangebied (rood omlijnd) op een topografische kaart uit circa 1990. Bron: www.topotijdreis.nl.

8. Archeologische waarden en onderzoeken

Wettelijk beschermd monumenten	Nee
AMK-terreinen	Nee
Archeologische complexen, grondsporen en vondsten (binnen 500 m)	Ja

In de omgeving van het plangebied, op de stroomgordel van de Vecht, zijn bijzonder weinig archeologische waarden bekend en ook heeft er weinig archeologisch onderzoek plaats gevonden.

Aan de Vecht, 400 m ten westen van het plangebied ligt een AMK-terrein van zeer hoge archeologische waarde (AMK-nummer 11573). Het betreft een terrein van de ridderhofstad Oudaen, waarvan de oudste delen uit de 13^{e} of 14^{e} eeuw stammen.

Pal ten noordwesten van het plangebied, aan de noordzijde van de Nieuweweg, is een archeologische waarneming gedaan (zaaknummer 3243023100). Het betreft de melding van een *moated site* uit de Late Middeleeuwen B. De melding dateert uit 2010 maar verdere informatie ontbreekt. Het is ook niet duidelijk in hoeverre de locatie van de waarneming nauwkeurig is opgegeven. Een *moated site* is een omgracht erf, zoals bijvoorbeeld een ridderhofstede. Mogelijk heeft de melding dan ook betrekking op de ridderhofstede Rietveld, waarna het landgoed is genoemd. Deze ridderhofstede wordt ook genoemd door Blijdestijn, maar waarschijnlijk heeft deze hofstede langs de Vecht gelegen, ter plaatse van het huis Kraaijennest.

Op zo'n 210 m ten zuidwesten van het plangebied is een waarneming gedaan van een neolithische bijl (zaaknummer 2842699100). Deze bijl is gevonden in een grindpad en is van elders aangevoerd.

Op de stroomgordel van de vecht, in de nabijheid van het plangebied, zijn twee archeologische onderzoeken uitgevoerd. Het onderzoek met zaaknummer 2169759100 betreft een bureauonderzoek ten behoeve van de sanering van de geul van de Vecht en is weinig relevant voor het onderhavige onderzoek. Een tweede onderzoek betreft een bureau- en booronderzoek voor een locatie langs de Vecht, 400 m ten zuiden van het plangebied (zaaknummer 2412222100). Volgens dit onderzoek is er in principe sprake van een hoge verwachting voor archeologische resten vanaf de IJzertijd. Tijdens het veldonderzoek is gebleken dat de bodem bestaat uit een pakket oeverafzettingen van 1,5 m dikte, met daaronder beddingzand. Het plangebied is deels afgegraven en later weer opgehoogd. In het onvergraven deel zijn geen archeologische resten aangetroffen en geadviseerd is om het plangebied vrij te geven.

9. Gespecificeerde archeologische verwachting

Kans op archeologische waarden	Laag – zeer hoog
Periode	IJzertijd – Nieuwe Tijd
Complextypen	Bewoning
Stratigrafische positie	In de top van de oeverafzettingen
Diepteligging	Vanaf het maaiveld

Het plangebied ligt op de stroomgordel van de Vecht. Deze stroomgordel heeft in principe een hoge verwachting voor bewoningssporen en sporen van landgebruik vanaf de Late IJzertijd – Late Middeleeuwen. Deze verwachting betreft met name bewoningssporen en sporen van landgebruik.

In het noordoosten van het plangebied ligt een historisch erf dat in ieder geval terug gaat tot het midden van de 18e eeuw. Mogelijk zijn hier ook oudere resten uit de Nieuwe Tijd of de Late Middeleeuwen aanwezig. De verwachting op resten uit deze periodes is zeer hoog. Er is vooralsnog geen verband tussen dit erf en de laatmiddeleeuwse ridderhofstad Rietveld, waarnaar het landgoed is genoemd. Deze hofstad heeft waarschijnlijk meer richting de Vecht gelegen. Buiten dit erf is de verwachting voor resten uit de Nieuwe Tijd laag, bij gebrek aan bewijs voor bewoning uit historisch kaartmateriaal.

Een deel van het plangebied is afgegraven of ligt in een verlande restgeul. De archeologische verwachting voor dit deel is laag. De archeologische verwachting is verbeeld in bijlage 10[5].

Bewoningssporen uit de periode Late IJzertijd – Late Middeleeuwen worden verwacht in de vorm van grondsporen (greppels, afvalkuilen, waterputten, paalkuilen) en archeologische vondsten en indicatoren in de vorm van aardewerk, bouwmaterialen, houtskool en fosfaatvlekken. Deze resten worden onder of verploegd in de bouwvoor verwacht. Een eventuele vondstlaag is naar alle waarschijnlijkheid opgenomen in de bouwvoor.

Voor de resten van het historische erf (Nieuwe Tijd) worden naast de bovengenoemde sporen, vondsten en indicatoren ook funderingsresten verwacht. Ook hier geldt dat archeologische resten vanaf het maaiveld worden verwacht.

[5] Het plangebied heeft in principe een hoge verwachting. De zone met de lage verwachting is benoemd op basis van de lagere ligging op het AHN (bijlage 7). De zone met een zeer hoge verwachting is benoemd aan de hand van de erfgrenzen op de kadastrale minuut uit het begin van de 19e eeuw (figuur 2).

10. Conclusie en Advies

Op basis van het bureau-onderzoek kan worden geconcludeerd dat binnen een deel van het plangebied archeologische resten vanaf de Late IJzertijd kunnen worden verwacht. Het voorgestelde bouwvlak ligt in een zone met een hoge verwachting voor archeologische resten vanaf deze periode. Ter plaatse van het huidige erf bestaat zelfs een zeer hoge verwachting voor archeologische resten vanaf de Late Middeleeuwen.

In het kader van de op handen zijnde bestemmingsplanwijziging adviseren wij om aan de delen van het plangebied met een hoge tot zeer hoge archeologische verwachting een dubbelbestemming 'waarde – archeologie' toe te kennen. In lijn met het ontwerpbestemmingsplan *Landelijk gebied rondom de Vecht* ligt het voor de hand om de specifieke dubbelbestemming 'waarde - archeologie 4' toe te kennen. Voor deze beleidscategorie zal een onderzoeksgrens gelden bij verstoringen groter dan 500 m^2 en dieper dan 30 cm –mv.

Wanneer deze beleidscategorie wordt toegekend aan het plangebied, zullen grondwerkzaamheden in het kader van de nieuwbouw worden vrijgesteld van verder archeologisch onderzoek, mits de maximale omvang van de grondwerkzaamheden onder 500 m^2 blijft.

Ten aanzien van het deel van het plangebied met een lage archeologische verwachting adviseren wij om geen dubbelbestemming 'waarde – archeologie' toe te wijzen.

Het is aan de bevoegde overheid, de gemeente Stichtse Vecht, om op basis van dit advies een selectiebesluit te nemen.

11. Geraadpleegde bronnen

Archeologische kaarten en databestanden:

- Archeologische Monumenten Kaart (AMK), Rijksdienst voor Cultureel erfgoed (RCE), Amersfoort, 2007.
- Archeologisch Informatie Systeem (Archis3), Rijksdienst voor Cultureel erfgoed (RCE), Amersfoort, 2015.
- www.ahn.nl
- www.ruimtelijkeplannen.nl
- www.topotijreis.nl
- www.bodemloket.nl
- www.dinoloket.nl
- www.edugis.nl
- www.edward-wells.nl

Literatuur:

Berendsen, H.J.A. *De vorming van het land.* Assen, 2005.

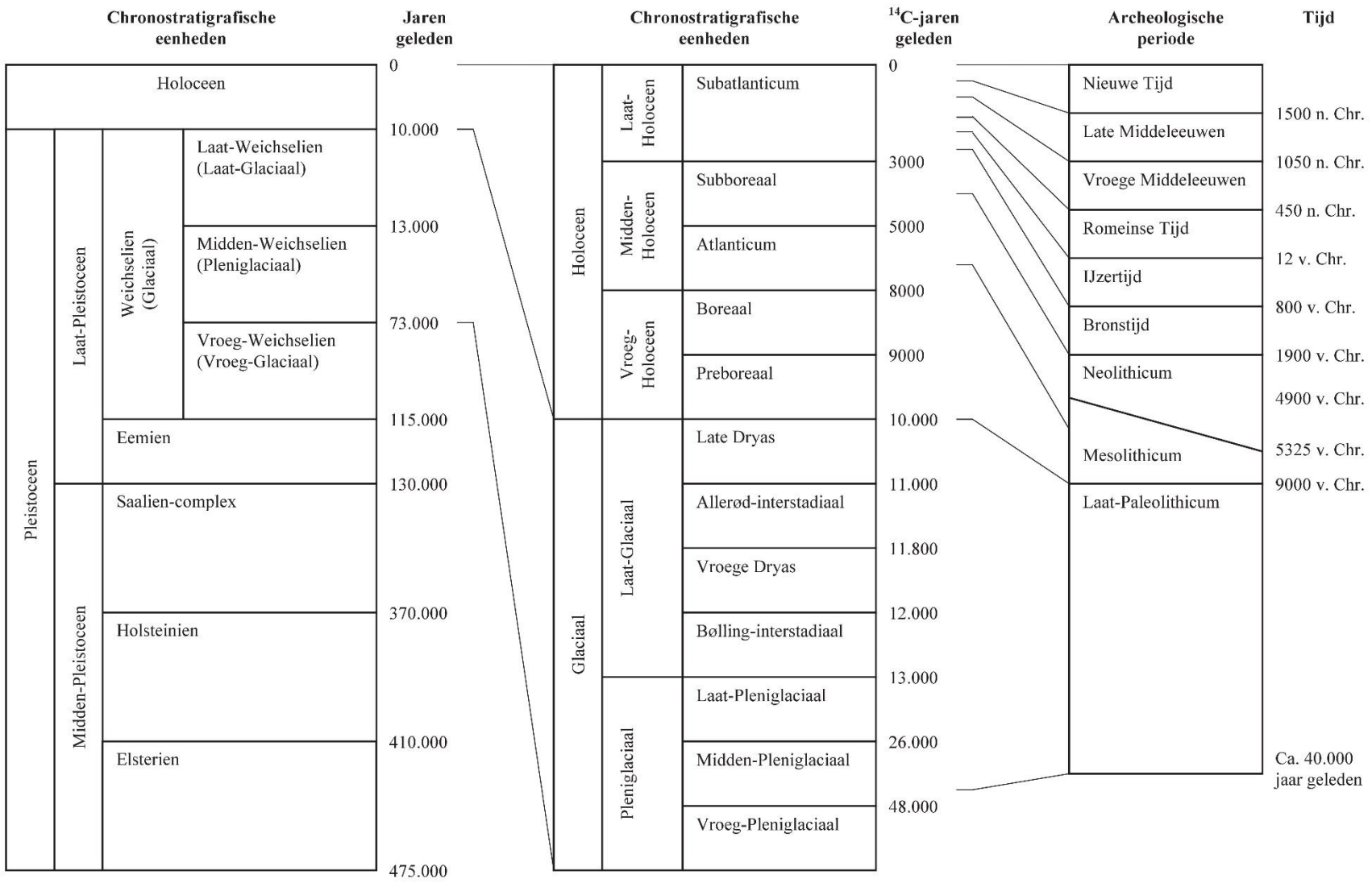
Cohen, K.M., E. Stouthamer, H.J. Pierik, en A.H. Geurts. *Digitaal Basisbestand Paleogeografie van de Rijn-Maas Delta.* Utrecht, 2012.

Jongmans, A.G., M.W. van den Berg, M.P.W. Sonneveld, G.J. W.C. Peek, en R.M. van den Berg van Saparoea. *Landschappen van Nederland.* Wageningen, 2013.

Mulder, E.F.J. de., M.C. Geluk, I.L. Ritsema, W.E. Westerhof, en T.E. Wong. *De ondergrond van Nederland.* Houten, 2003.

Stouthamer, E., K.M. Cohen, en W.Z. Hoek. *De vorming van het Land.* Utrecht: Perspectief Uitgevers, 2015.

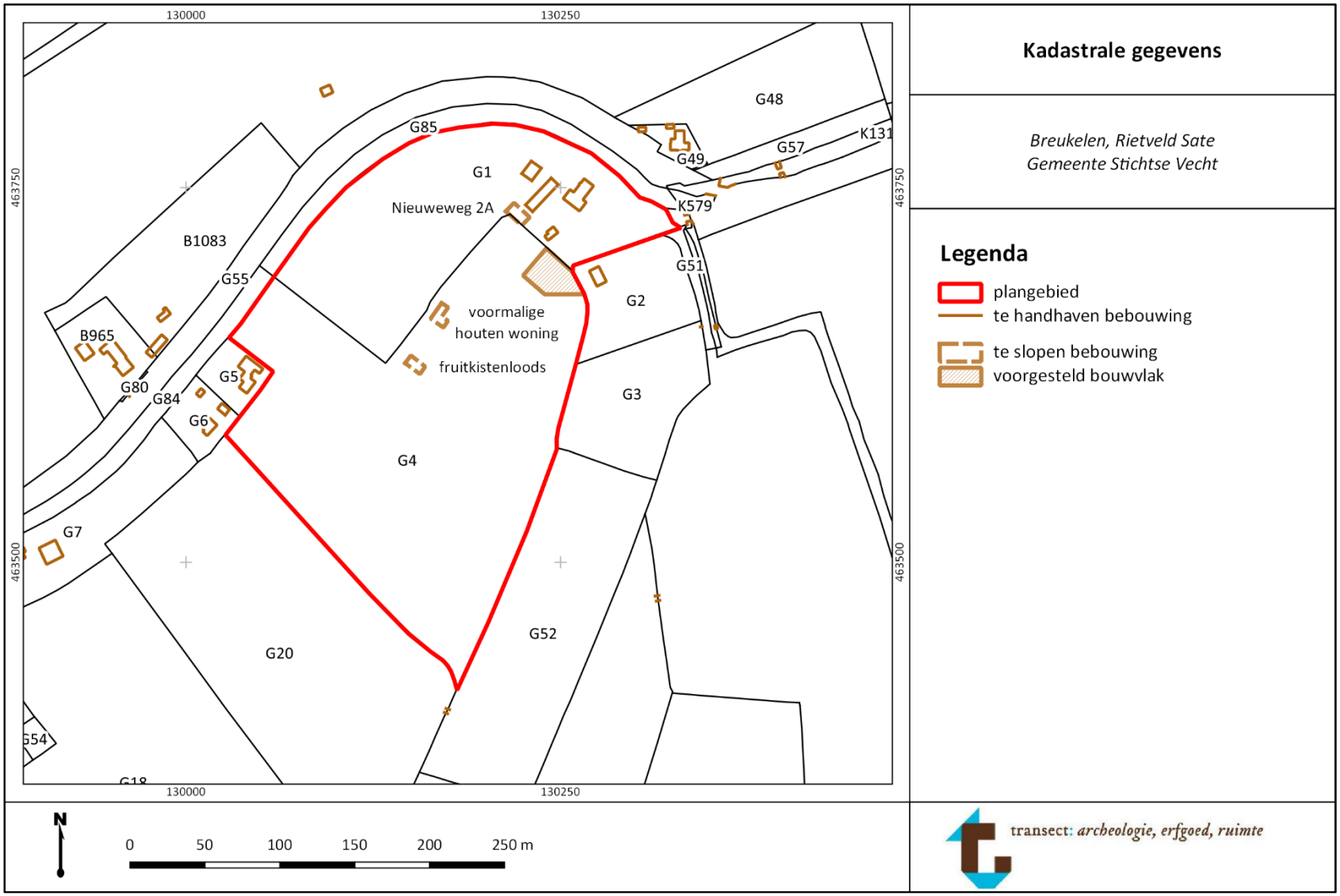
Bijlage 1. Overzicht van geologische (chronostratigrafische) en archeologische periodes



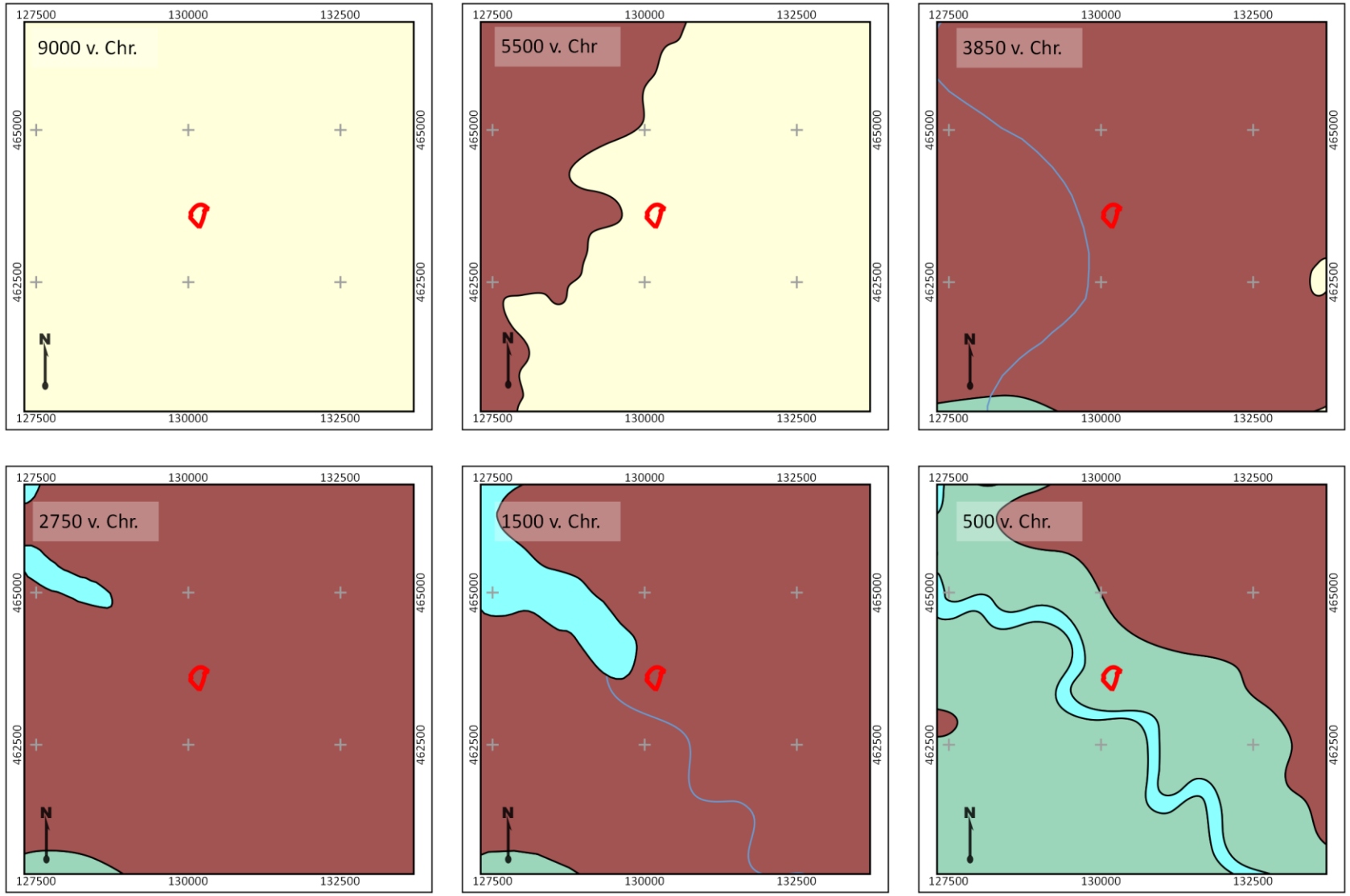
Bijlage 2. Archeologische periode-indeling voor Nederland (conform ABR)

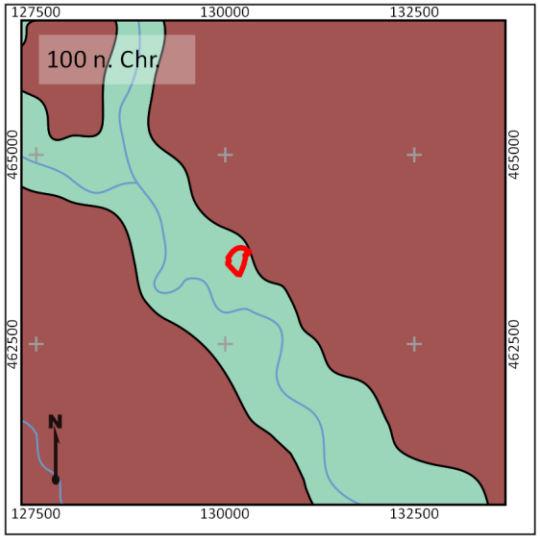
Periode	Deel-/subperiode	Van	Tot
Nieuwe Tijd	Nieuwe Tijd C	1850 na Chr.	heden
	Nieuwe Tijd B	1650 na Chr.	1850 na Chr.
	Nieuwe Tijd A	1500 na Chr.	1650 na Chr.
Middeleeuwen	Late Middeleeuwen B	1250 na Chr.	1500 na Chr.
	Late Middeleeuwen A	1050 na Chr.	1250 na Chr.
	Vroege Middeleeuwen D	900 na Chr.	1050 na Chr.
	Vroege Middeleeuwen C	725 na Chr.	900 na Chr.
	Vroege Middeleeuwen B	525 na Chr.	725 na Chr.
	Vroege Middeleeuwen A	450 na Chr.	525 na Chr.
Romeinse Tijd	Laat-Romeinse Tijd B	350 na Chr.	450 na Chr.
	Laat-Romeinse Tijd A	270 na Chr.	350 na Chr.
	Midden-Romeinse Tijd B	150 na Chr.	270 na Chr.
	Midden-Romeinse Tijd A	70 na Chr.	150 na Chr.
	Vroeg-Romeinse Tijd B	25 na Chr.	70 na Chr.
	Vroeg-Romeinse Tijd A	12 voor Chr.	25 na Chr.
IJzertijd	Late IJzertijd	250 voor Chr.	12 voor Chr.
	Midden-IJzertijd	500 voor Chr.	250 voor Chr.
	Vroege IJzertijd	800 voor Chr.	500 voor Chr.
Bronstijd	Late Bronstijd	1100 voor Chr.	800 voor Chr.
	Midden-Bronstijd B	1500 voor Chr.	1100 voor Chr.
	Midden-Bronstijd A	1800 voor Chr.	1500 voor Chr.
	Vroege Bronstijd	2000 voor Chr.	1800 voor Chr.
Neolithicum	Laat-Neolithicum B	2450 voor Chr.	2000 voor Chr.
	Laat-Neolithicum A	2850 voor Chr.	2450 voor Chr.
	Midden-Neolithicum B	3400 voor Chr.	2850 voor Chr.
	Midden-Neolithicum A	4200 voor Chr.	3400 voor Chr.
	Vroeg-Neolithicum B	4900 voor Chr.	4200 voor Chr.
	Vroeg-Neolithicum A	5300 voor Chr.	4900 voor Chr.
Mesolithicum	Laat-Mesolithicum	6450 voor Chr.	4900 voor Chr.
	Midden-Mesolithicum	7100 voor Chr.	6450 voor Chr.
	Vroeg-Mesolithicum	8800 voor Chr.	7100 voor Chr.
Paleolithicum	Laat-Paleolithicum B	18.000 BP	8.800 voor Chr.
	Laat-Paleolithicum A	35.000 BP	18.000 BP
	Midden-Paleolithicum	300.000 BP	35.000 BP
	Vroeg-Paleolithicum	-	300.000 BP

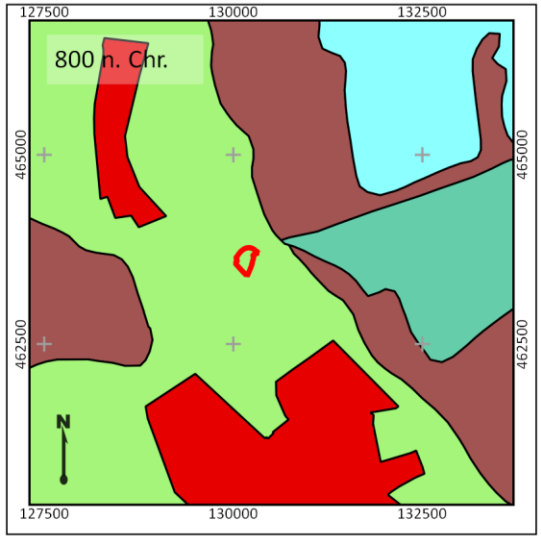
Bijlage 3. Kadastrale indeling en planvorming

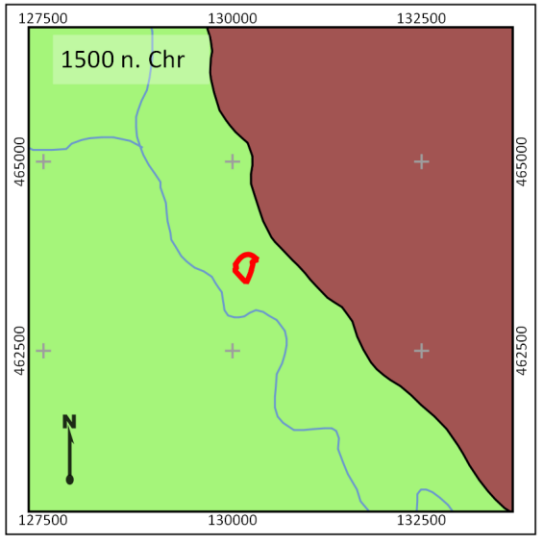


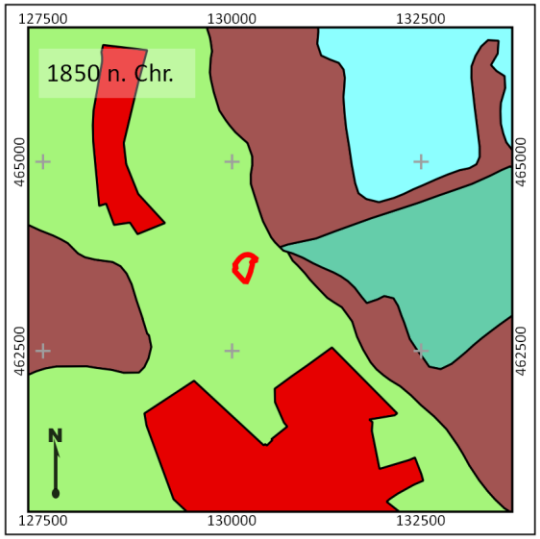
Bijlage 4. Paleogeografische ontwikkeling

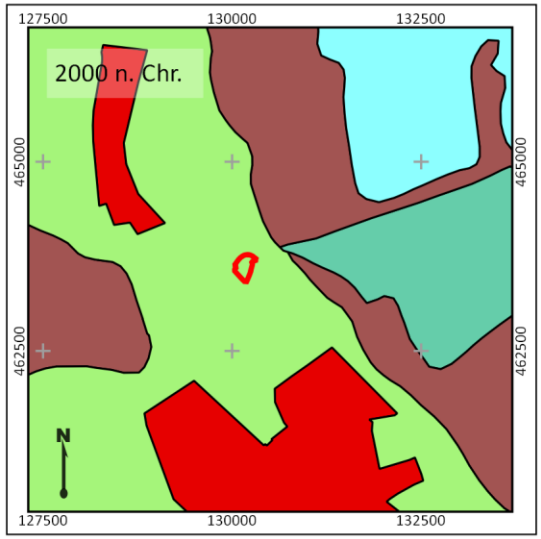


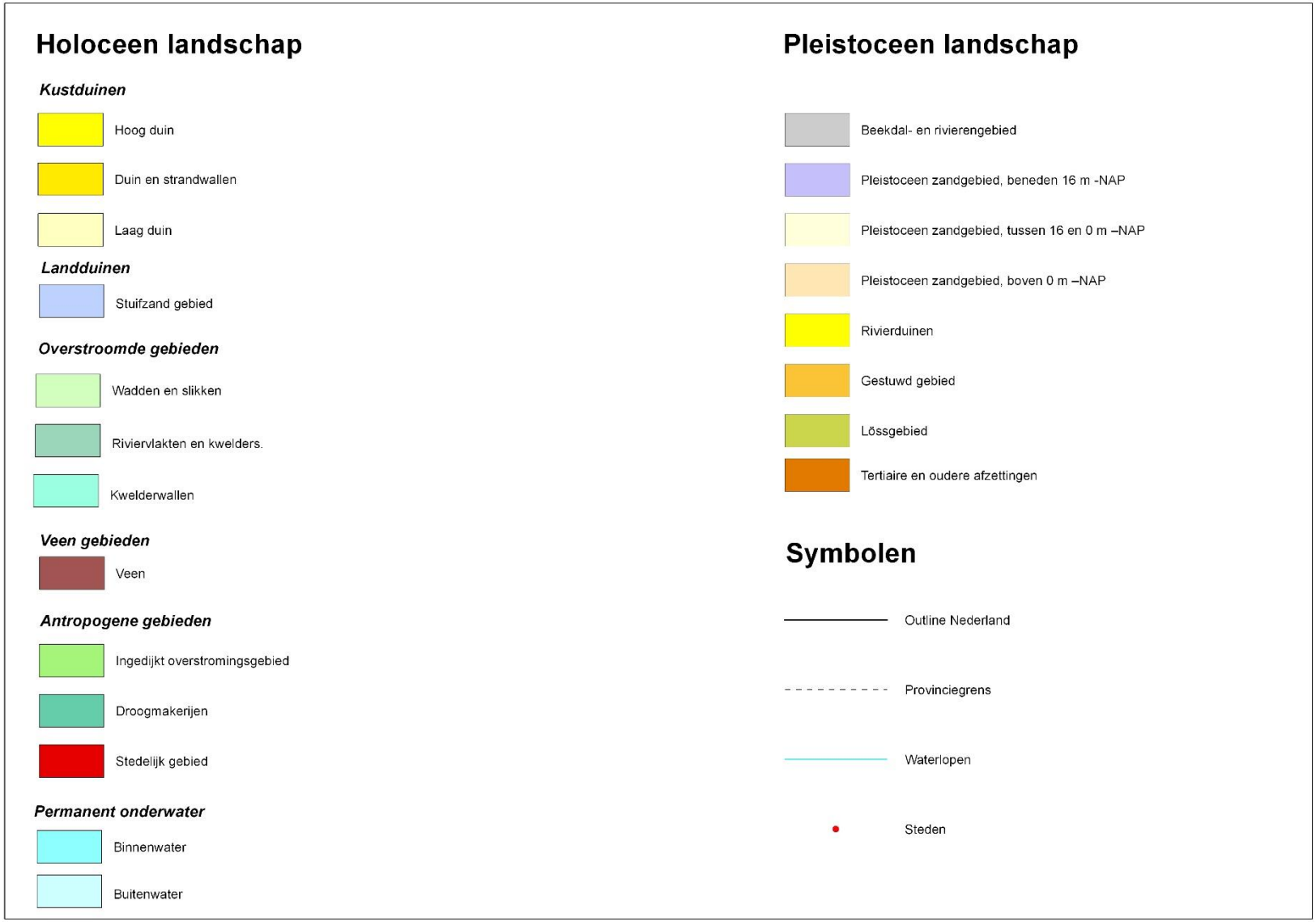

100 n. Chr.
127500
130000
132500
465000
462500
N


800 n. Chr.
127500
130000
132500
465000
462500
N

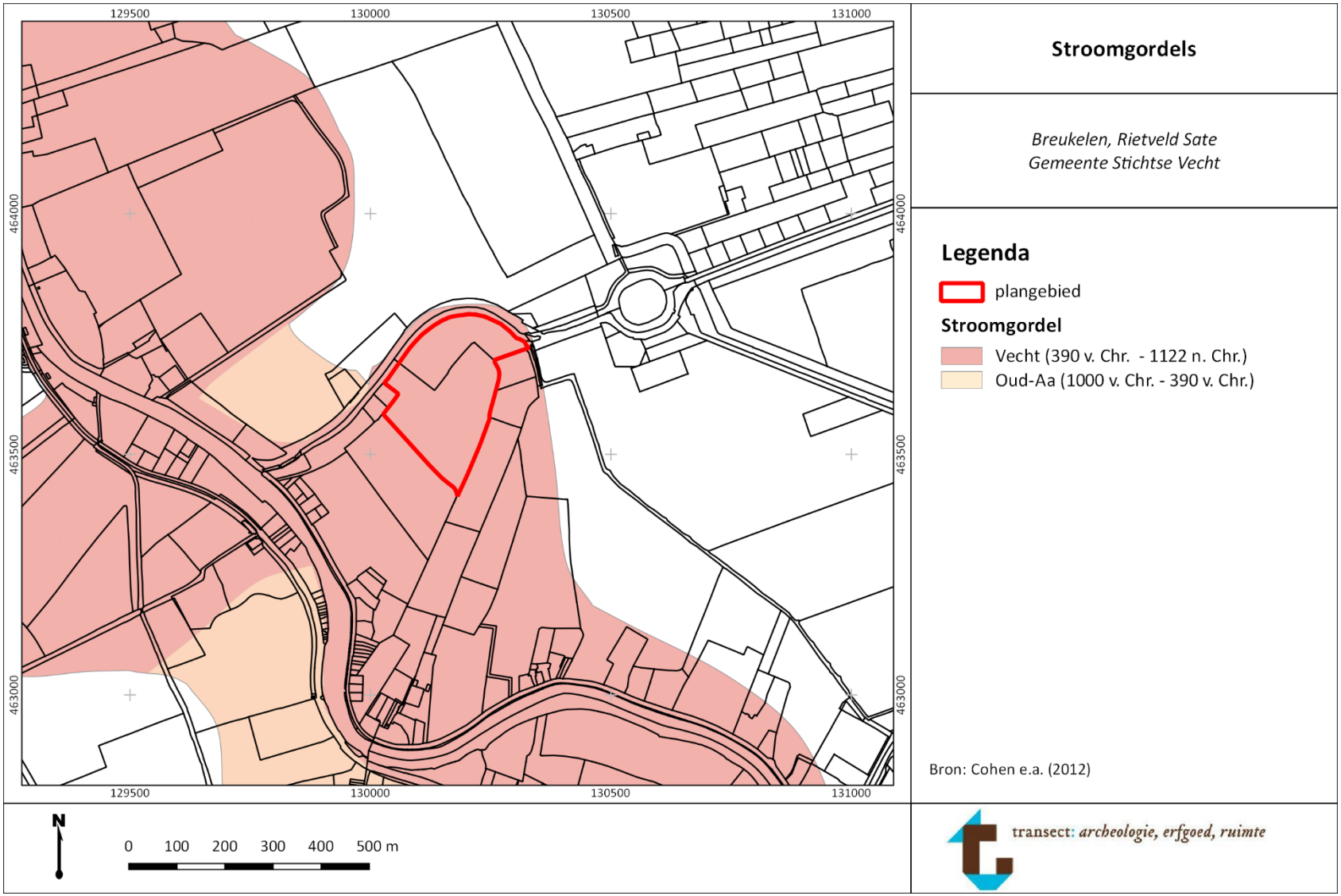

1500 n. Chr
127500
130000
132500
465000
462500
N


1850 n. Chr.
127500
130000
132500
465000
462500
N

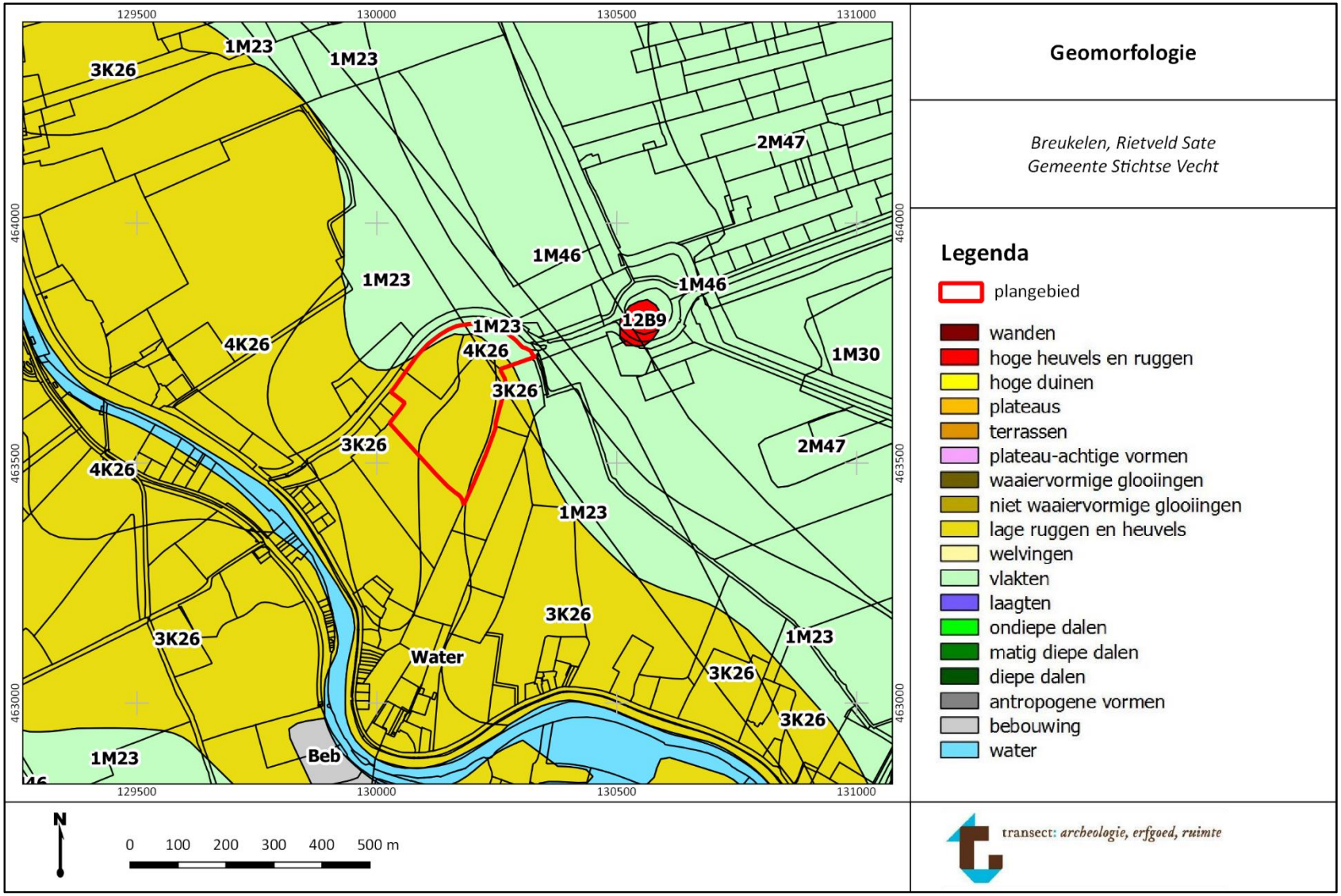

2000 n. Chr.
127500
130000
132500
465000
462500
N


Holoceen landschap
Kustduinen
Hoog duin
Duin en strandwallen
Laag duin
Landduinen
Stuifzand gebied
Overstroomde gebieden
Wadden en slikken
Riviervlakten en kwelders.
Kwelderwallen
Veen gebieden
Veen
Antropogene gebieden
Ingedijkt overstromingsgebied
Droogmakerijen
Stedelijk gebied
Permanent onderwater
Binnenwater
Buitenwater
Pleistoceen landschap
Beekdal- en rivierengebied
Pleistoceen zandgebied, beneden 16 m -NAP
Pleistoceen zandgebied, tussen 16 en 0 m –NAP
Pleistoceen zandgebied, boven 0 m –NAP
Rivierduinen
Gestuwd gebied
Lössgebied
Tertiaire en oudere afzettingen
Symbolen
Outline Nederland
Provinciegrens
Waterlopen
Steden

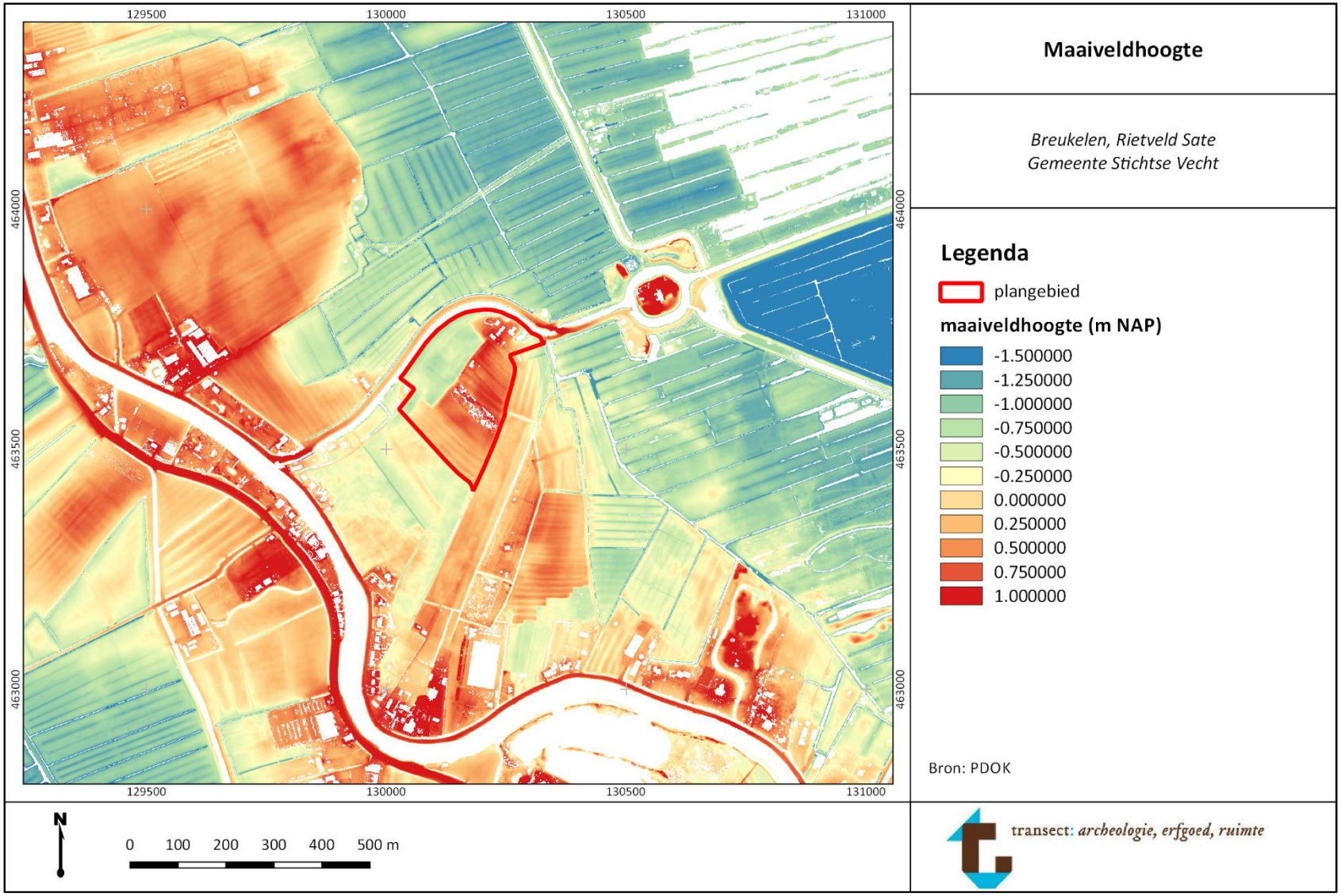
Bijlage 5. Stroomgordels



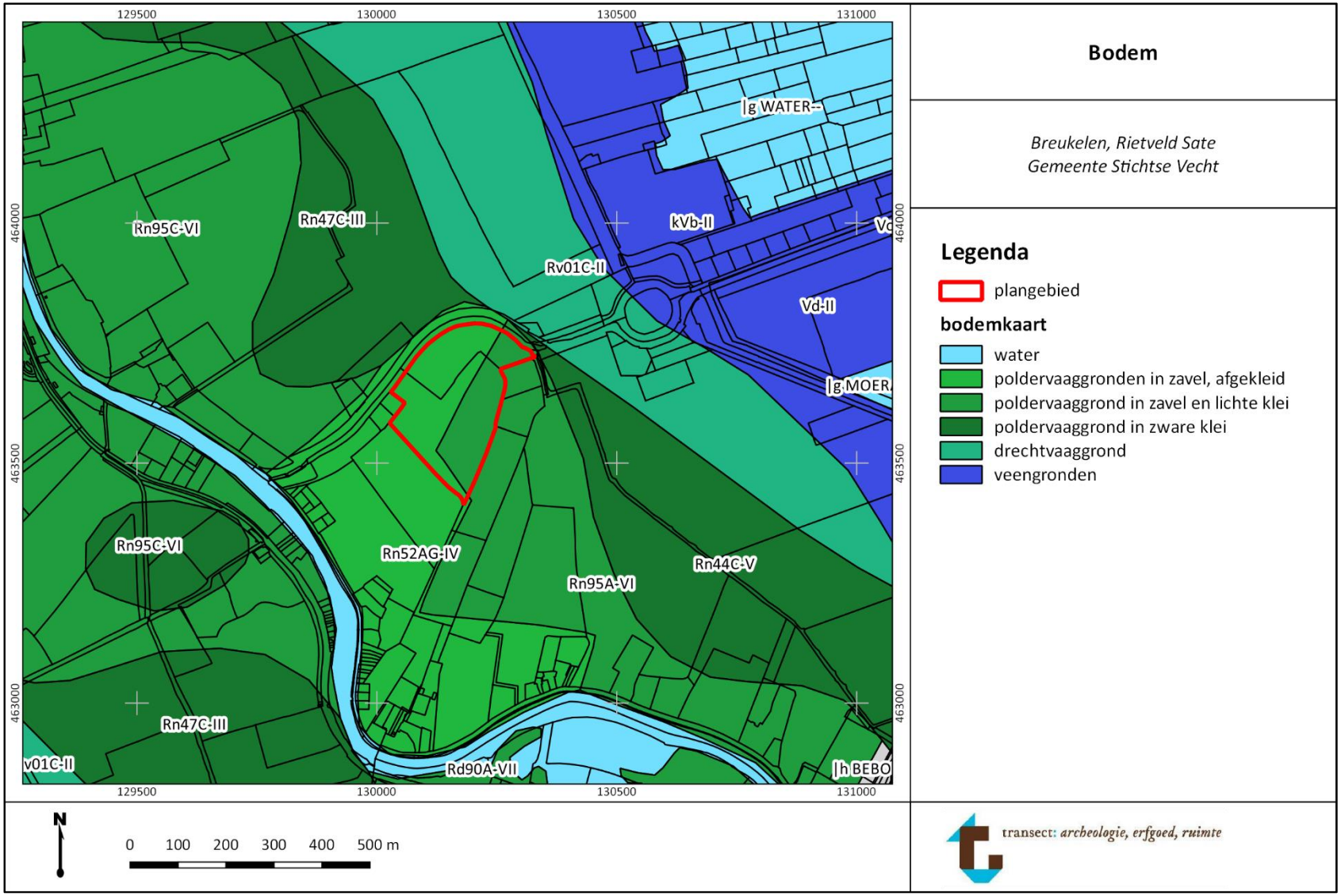
Bijlage 6. Geomorfologie



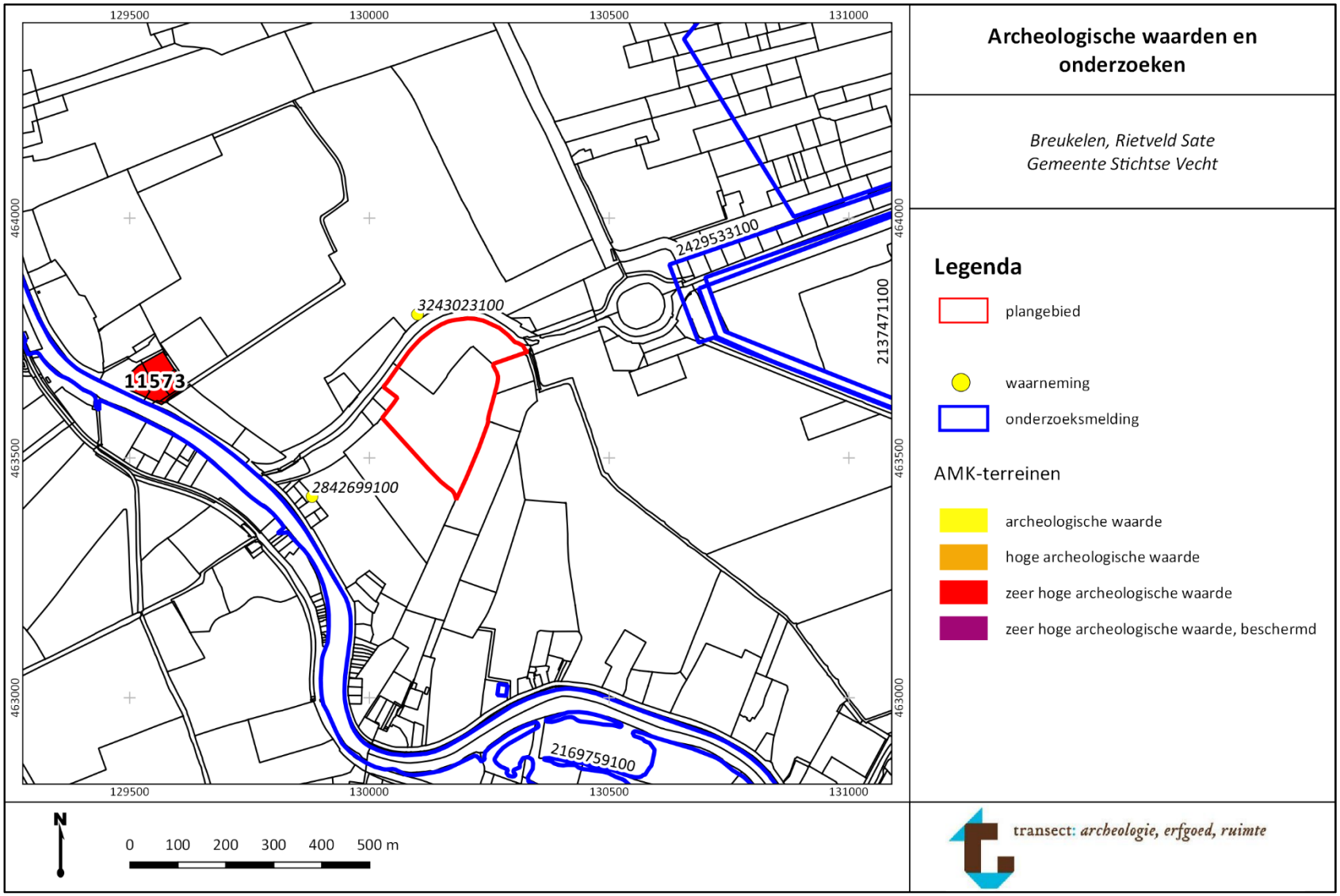
Bijlage 7. Maaiveldhoogte



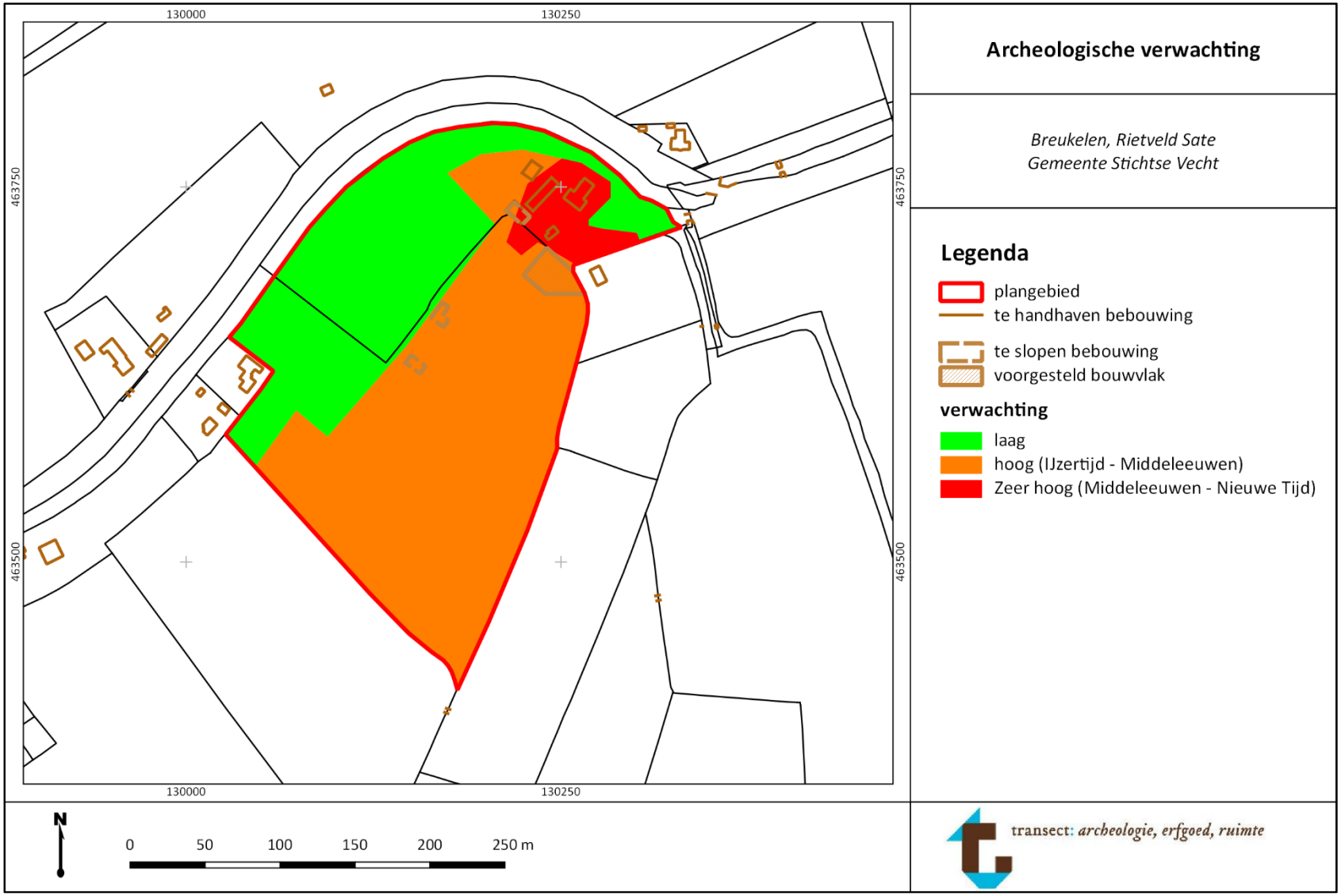
Bijlage 8. Bodemkaart



Bijlage 9. Archeologische waarden en onderzoeken



Bijlage 10. Archeologische verwachting



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Proosdijweg 1 tot Zandpad 2, Breukelen

Gemeente Stichtse Vecht

Datum: 11 mei 2017

Projectnummer: 2016601

Auteur: M.M.C. van der Hoorn

Status: concept

ROVISIE VAN DER HOORN

Herenweg 222a, 3645 DW VINKEVEEN

info@rovisie.com – M: 06 8398 0803

Inhoudsopgave

1 INLEIDING 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Ligging van het plangebied 6
1.3 Vigerend bestemmingsplan 6
1.4 Leeswijzer 10
2 BESCHRIJVING VAN HET PROJECT 11
2.1 Bestaande situatie 11
2.2 Bouwplan Zandpad 2 16
2.3 Bouwplan Proosdijweg 1 18
3 BELEIDSKADER 22
3.1 Rijksbeleid 22
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 22
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 24
3.1.3 Nota Belvedère 27
3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking 28
3.2 Provinciaal beleid 29
3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 29
3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 31
3.3 Beleidsregels recreatiewoningen provincie Utrecht 2004 35
3.4 Gemeentelijk beleid 37
3.4.1 Voorontwerp bestemmingsplan Landelijk gebied Rondom de Vecht 37
3.5 Beleidskader kleinschalig kamperen bij de boer 38
3.6 Nota "Beleid permanente bewoning recreatieverblijven" 40
4 Omgevingsaspecten 41
4.1 Cultuurhistorie en archeologie 41
4.1.1 Gemeentelijk archeologiebeleid 41
4.1.2 Cultuurhistorische Atlas 43
4.2 Externe veiligheid 45
4.2.1 Risicokaart 45
4.3 Luchtkwaliteit 50
4.4 Flora en fauna 51

4.5 Bedrijven en milieuzonering 56
4.6 Geluid 58
4.7 Water 59
4.8 Bodem 60
4.9 Verkeer en parkeren 61
5 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 62
5.1 Economische uitvoerbaarheid 62
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 62
6 CONCLUSIE 63

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

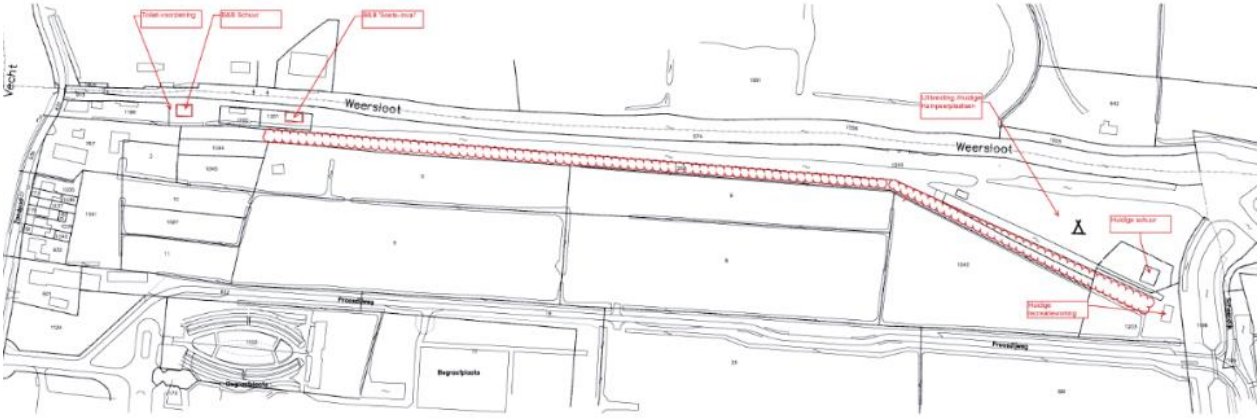
Op de locatie Proosdijweg 1 tot Zandpad 2 te Breukelen is de jachthaven en camping ‘d’Oude Molenwerf’ aanwezig.

Op de locatie Proosdijweg 1 te Breukelen is momenteel een bestaande bedrijfsruimte/schuur aanwezig. Voor deze schuur is een plan ontwikkeld voor een wijziging tot (bedrijfs)woning, en de huidige recreatiewoning te wijzigen in een schuur.

Naar aanleiding van een vooroverlegplan is er overleg geweest tussen de gemeente Stichtse Vecht en de eigenaren van de locatie Proosdijweg 1 – Zandpad 2 te Breukelen.

Het initiatief heeft meerdere onderdelen:

- De bestemming van de schuur veranderen in wonen
- Ter plaatse van de recreatiewoning een schuur te bouwen
- de wijziging van een kleinschalig kampeerterrein voor ten hoogste 15 kampeermiddelen in een minicamping met safaritenten/hooiberghutten voor ten hoogste 25 kampeermiddelen
- het starten van een bed & breakfast ter plaatse van de schuur (‘Zwarte Schuur’) en bebouwing de ‘Soete inval’
- een toiletvoorziening bij de sluis



Afbeelding initiatieven (+ zie bijlage)

Bovengenoemde initiatieven zijn niet in overeenstemming met de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan partiële herziening Landelijk gebied Rondom de Vecht.

Op 29 april 2016 heeft het college van B&W van Stichtse Vecht haar positieve grondhouding hieromtrent uitgesproken, onder voorwaarde dat de bebouwing op het gehele perceel niet mag toenemen, parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden, het plaatsen van stacaravans of andere bouwwerken t.b.v. het recreatieve verblijf uitgesloten is (deze worden niet als passend ervaren in het open landschap, ook wordt hiermee het risico van nieuwe illegale permanente bewoning voorkomen), de huidige recreatiewoning dient te worden afgebroken en dient voor de camping aangesloten te worden bij de uitgangspunten die geformuleerd zijn in het beleidskader kleinschalig kamperen bij de boer.

Het aantal sloepen en andere types open boten is in de afgelopen jaren flink toegenomen, daarnaast zijn er veel huursloepen/boten die de sluis passeren. Deze boten hebben doorgaans geen toilet aan boord.

Bij de sluis moeten de mensen van boord om deze zelfbedieningsluis te bedienen. Per jaar zijn er, volgens metingen op de sluis 3000 schuttingen. Uitgaande van gemiddeld 2 boten in de sluis met 4 mensen aan boord, komen er per jaar 24.000 mensen over het terrein bij de sluis, dat voornamelijk op de zonnige dagen plaatsvindt.

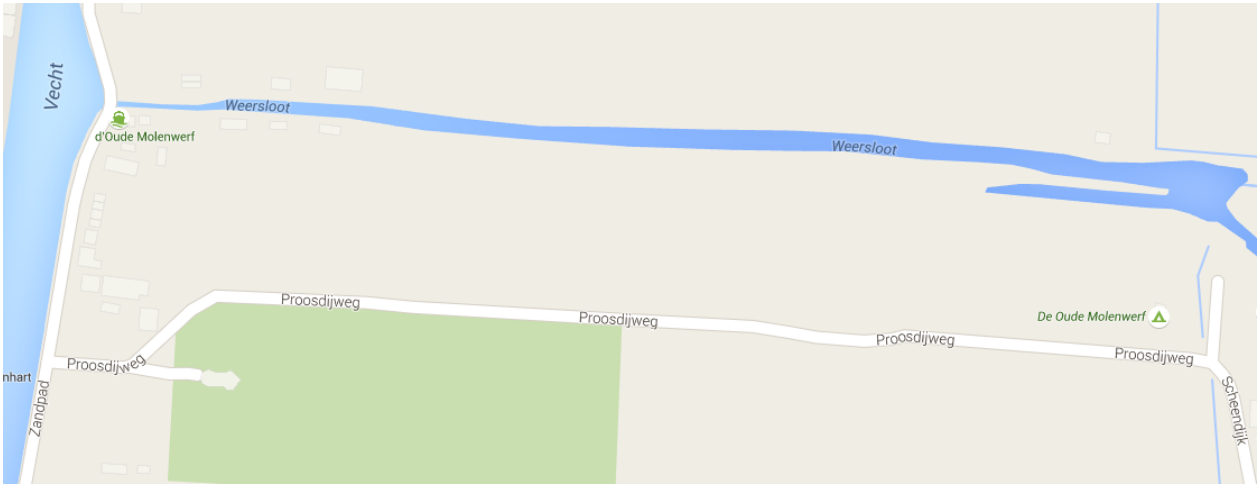
In de huidige situatie zijn er geen voorzieningen aanwezig voor toiletten en/of afvalinzameling. Het Plassenschap heeft aangegeven hiervoor geen budget beschikbaar te hebben. Een toilet- en afvalvoorziening bij de sluis zou zeer welkom zijn om alle wildplassers en het achtergelaten vuilnis tegen te gaan, waardoor de overlast van deze sluis voor de omgeving zal worden beperkt.

Om dit plan nader toe te lichten is besloten voor dit initiatief een ruimtelijke onderbouwing op te stellen.

1.2 Ligging van het plangebied

De projectlocatie is gelegen ten noorden van de Proosdijweg, ten oosten van de Vecht en ten westen van de Scheendijk.

Op onderstaande afbeelding is aangegeven waar de projectlocatie is gelegen.

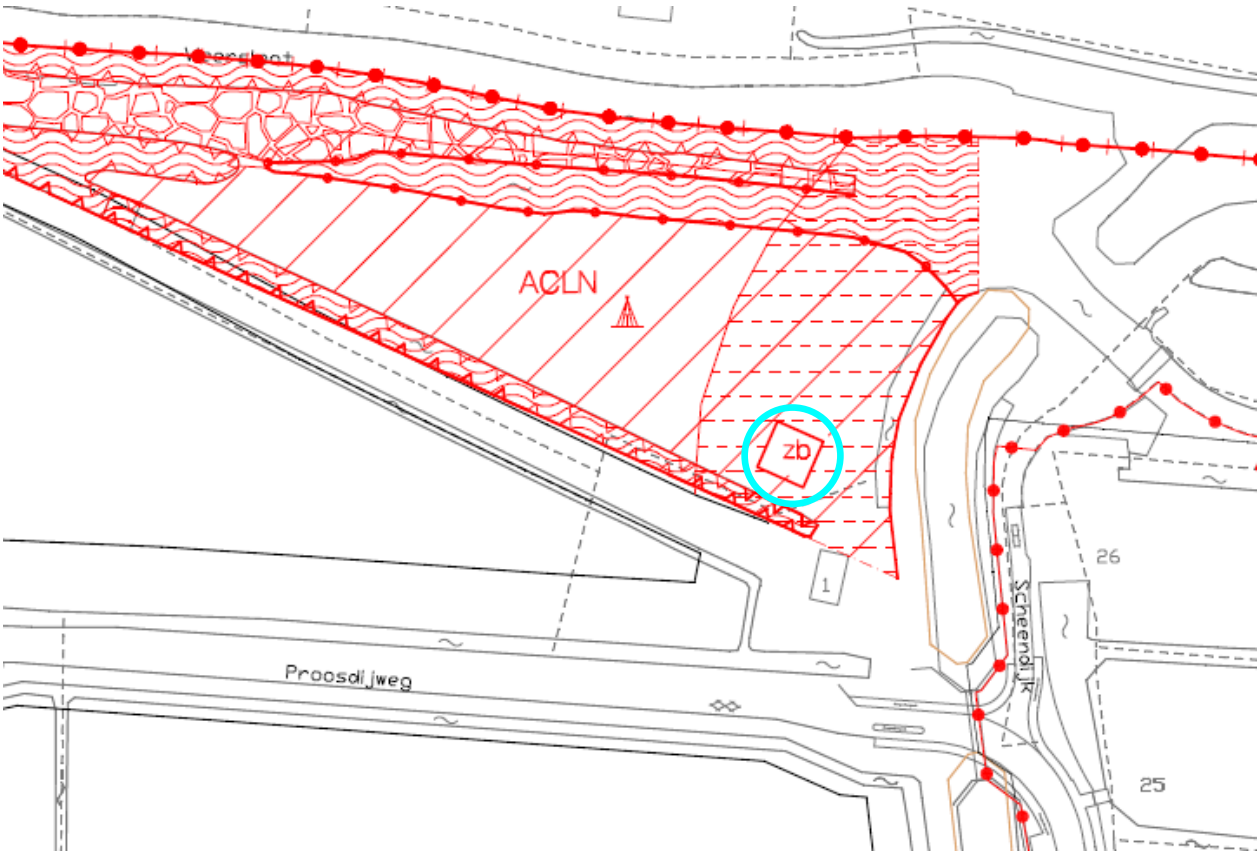


Afbeelding ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt momenteel het bestemmingsplan partiële herziening ‘Landelijk gebied Rondom de Vecht’ dat op 24 november 2009 door de gemeenteraad van Breukelen is vastgesteld.

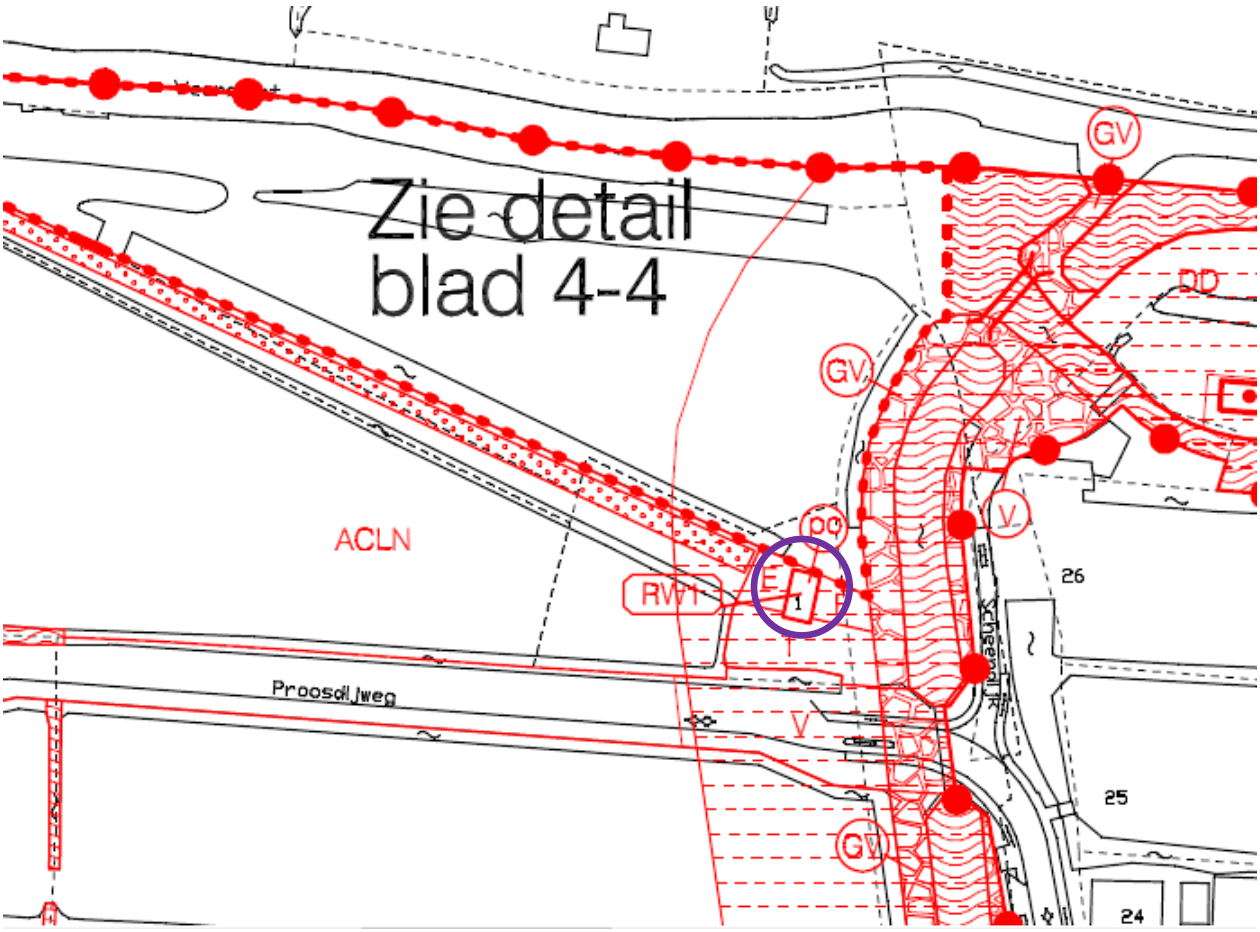
De partiële herziening ‘Landelijk gebied rondom de Vecht’ omvat een reparatie van het bestemmingsplan ‘Landelijk gebied rondom de Vecht’ welke in 2008 onherroepelijk is geworden. Het plan bestrijkt het gebied dat ligt tussen de gemeentegrens met Loenen (noordelijk) en Maarssen (zuidelijk), de Scheendijk (oostelijk) en in het westen de Vecht, vanaf Straatweg 80 (ten zuiden van park Boom en Bosch), ten zuiden van Nijenrode tot aan het Amsterdam-Rijnkanaal (met uitzondering van aparte bestemmingsplangebieden Breukelen-Noord, Breukelen-Centrum, Breukelen-Zuid en Nijenrode).



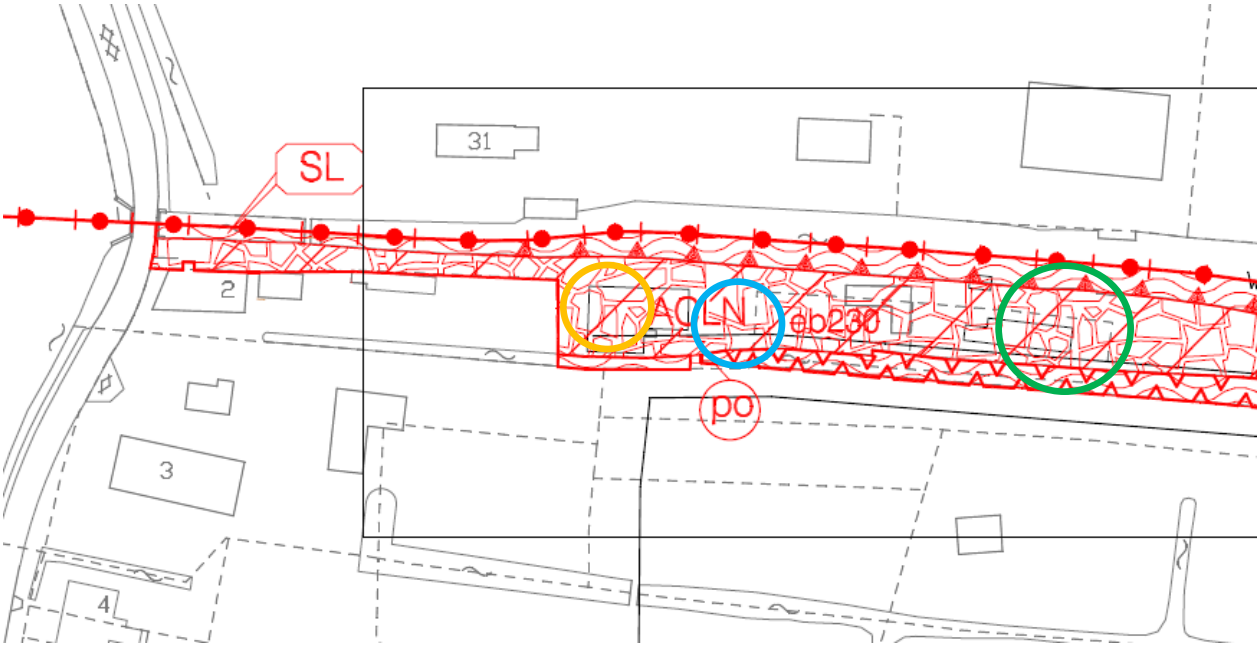
: schuur

ACLN	Agrarische doeleinden tevens cultuurhistorisch, landschappelijk- en natuurwetenschappelijk waardevol gebied
KW	Kwekerij

	dagrecreatief medegebruik
	kleinschalig kamperen
zb	zonder bedrijfswoning
ptc	paardentrainings- en paardenfokcentrum
bg	boomgaard



: recreatiewoning



: De ‘Soete inval’

: Oude Schuur

: locatie toiletvoorziening

Afbeeldingen plankaarten bestemmingsplan partiële herziening ‘Landelijk gebied rondom de Vecht’ (2009)

De locatie waarop de schuur en de ‘Soete inval’ aanwezig zijn hebben naast de bestemming ‘Agrarische doeleinden, cultuurhistorisch, landschappelijk en natuur-wetenschappelijk waardevol gebied (ACLN)’ tevens de bestemmingsaanduiding dagrecreatief medegebruik.

Ter plaatse van de aanduiding ‘kleinschalig kamperen’ zijn ten hoogste 15 kampeermiddelen per bouwperceel gedurende 6 weken in het hoogseizoen zijnde de vakantieperiode in de regio toegestaan.

Gronden met de bestemming Agrarische doeleinden tevens cultuurhistorisch, landschappelijk en natuurwetenschappelijk waardevol gebied’ zijn bestemd voor:

a. voor de uitoefening van agrarische bedrijven;

b. voor het behoud en het herstel van de ter plaatse voorkomende, dan wel de daaraan eigen cultuurhistorische, landschappelijke en de natuurwetenschappelijke waarden;

c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘kleinschalig kamperen’, tevens voor kleinschalig kamperen;

d. ter plaatse van de aanduiding ‘paardentrainings- en paardenfokcentrum’ (ptc) uitsluitend voor een paardentrainings- en paardenfokcentrum;

e. ter plaatse van de aanduiding ‘boomgaand’ (bg) uitsluitend voor de instandhouding van een boomgaard;

f. ter plaatse van de aanduiding “natuur” uitsluitend voor behoud, herstel en ontwikkeling van natuur;

g. voor het kamperen bij de boer

Ter plaatse is geen agrarisch bedrijf aanwezig. Op de locatie van ‘d’Oude Molenwerf’ wordt (tussen het Zandpad en de Scheendijk) een jachthaven en een camping uitgeoefend.

De locatie van de in de huidige situatie aanwezige recreatiewoning heeft de aanduidingen ‘RW1’ (recreatiewoonverblijf) en ‘po’: persoonsbonden overgangsrecht ten behoeve van recreatiewoonverblijven. Op deze gronden mag ten behoeve van de bestemming per bestemmingsvak één recreatiewoning worden gebouwd.

Ingevolge artikel 37 (Overgangsrecht) lid 9 (persoonsgebonden overgangsrecht) van het bestemmingsplan ‘partiële herziening Landelijk gebied rondom de Vecht’ mag het bestaand gebruik van de recreatiewoning als permanente woning, ter plaatse van de aanduiding “persoonsgebonden overgangsrecht”, dat in strijd is met het in dit plan bepaalde, uitsluitend door de bewoner ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan worden voortgezet.

1.4 Leeswijzer

De opbouw van deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt. Na de projectbeschrijving en planregeling in hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie en het bouwplan. In hoofdstuk 3 komt het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid aan bod. De omgevingsaspecten staan beschreven in hoofdstuk 4. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bouwplan. Tenslotte bevat hoofdstuk 6 een conclusie.

2 BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

2.1 Bestaande situatie

Op de locatie Proosdijweg 1 tot Zandpad 2 te Breukelen is de jachthaven en camping ‘d’Oude Molenwerf’ aanwezig.

Afbeeldingen jachthaven d’Oude Molenwerf

Afbeeldingen camping d'Oude Molenwerf

In de huidige situatie is er een schuur en een recreatiewoning op de locatie Proosdijweg1 te Breukelen aanwezig. De schuur die wordt gewijzigd in een woning is ten noordwesten van de recreatiewoning gelegen.

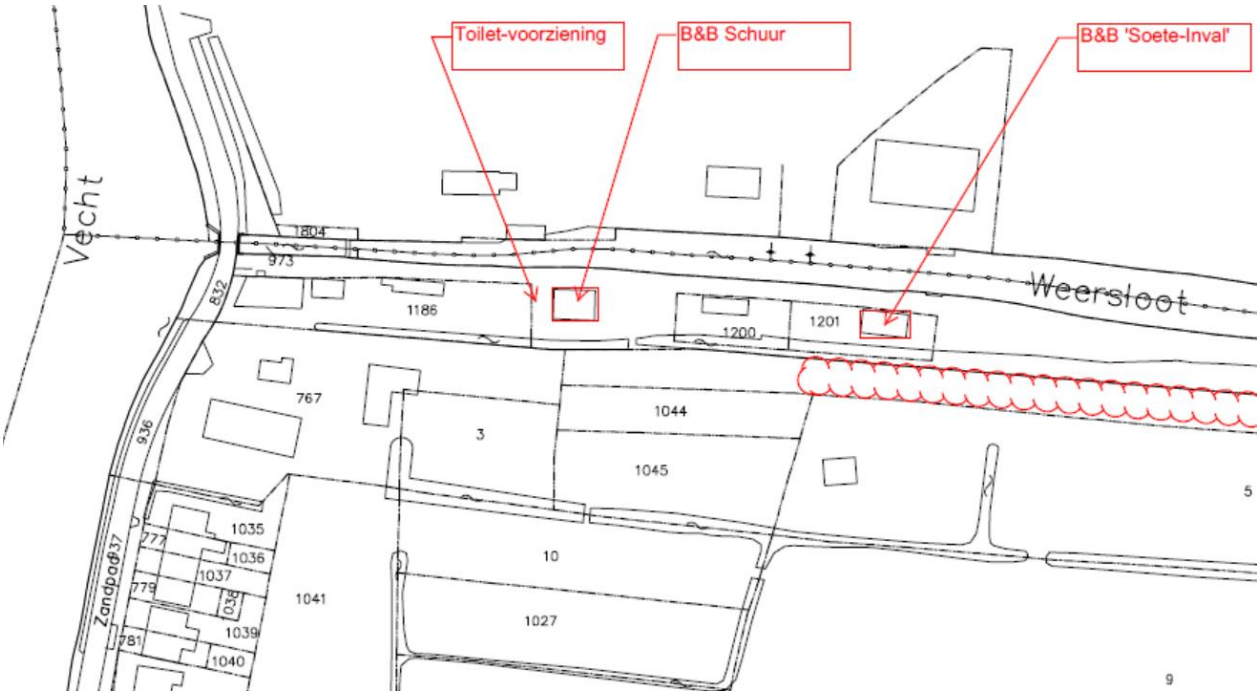
Luchtfoto met bebouwingkaders van de schuur en recreatiewoning

De recreatiewoning bestaat uit 1 bouwlaag met een licht hellende puntdak op een perceel van ca. 2.110 m².

De schuur is gelegen op een perceel van ca. 965 m². Rondom de schuur is voldoende (eigen) grond aanwezig voor de aanleg van een ruime parkeervoorziening.

Ten noordwesten van de schuur is een (mini)camping (kleinschalig kamperen) aanwezig, deze bevindt zich nabij de toegang van het terrein aan de Proosdijweg, ziet het ingetekende vlak van de camping op onderstaande afbeelding.

2.2 Bouwplan Zandpad 2



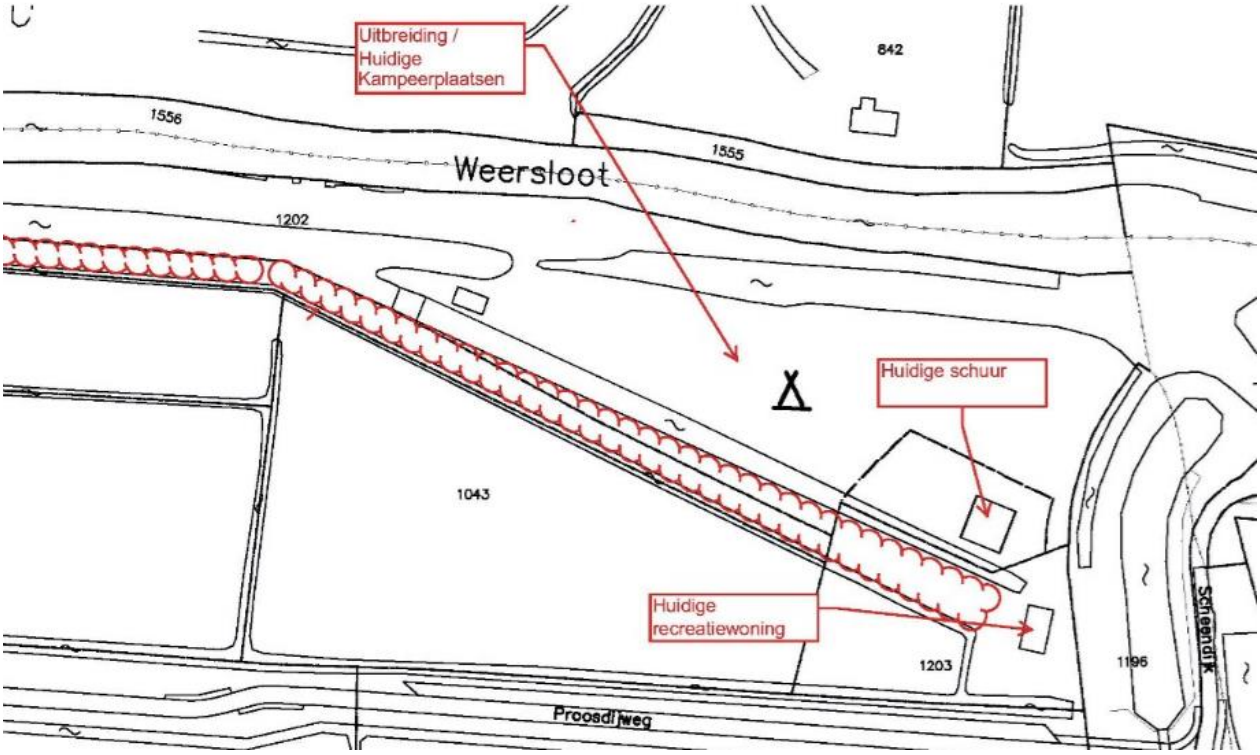
Achter Zandpad 2 te Breukelen is een schuur en de bebouwing de ‘Soete inval’ aanwezig. Deze bebouwing is momenteel in verval. Met een verruiming van de gebruiksmogelijkheden kunnen de kosten voor herstel van deze bebouwing bekostigd worden.

In de bestaande schuur en bebouwing de ‘Soete inval’ achter Zandpad 2 te Breukelen zal een Bed & Breakfast worden gerealiseerd.

Bij de sluis zal een toilet- voorziening voor passanten worden gerealiseerd.

Afbeeldingen van de schuur

2.3 Bouwplan Proosdijweg 1



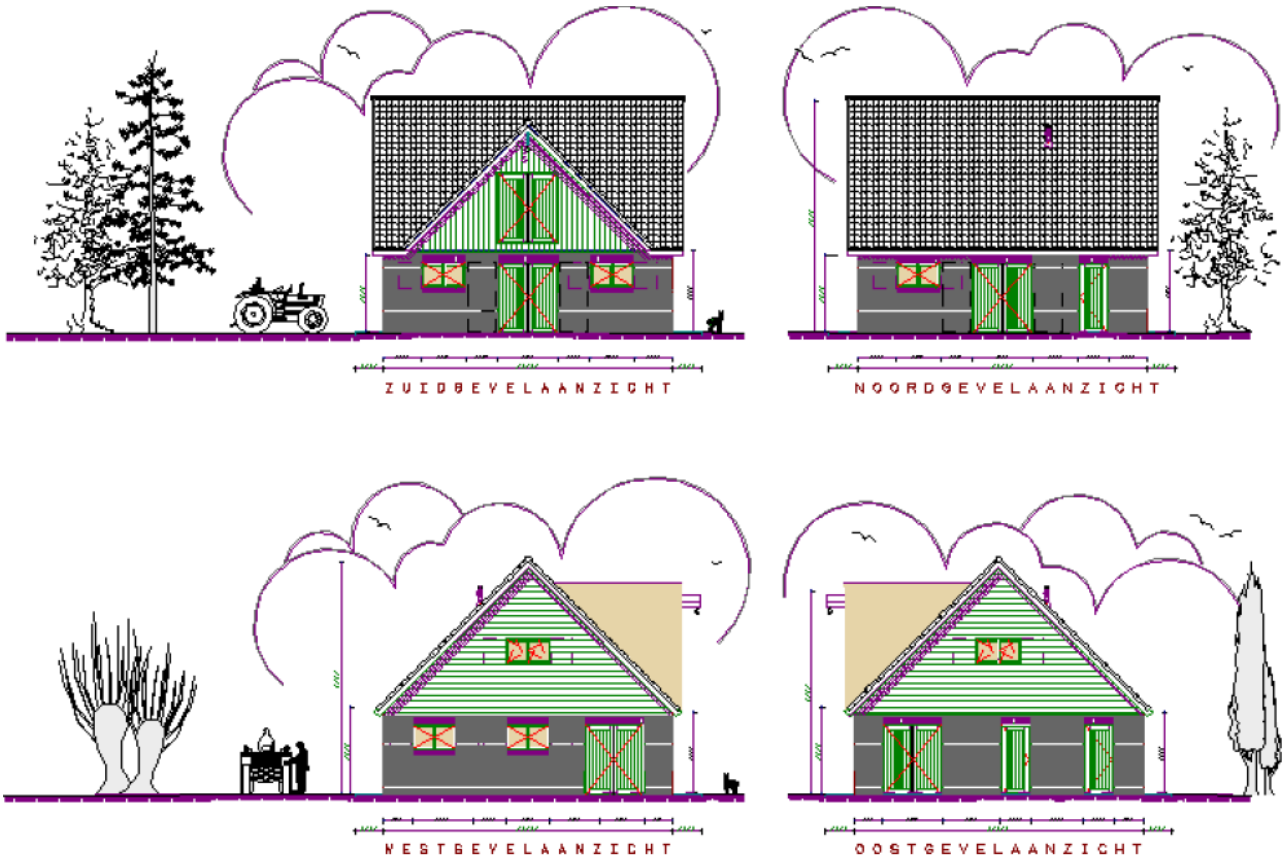
Afbeelding bouwplan Proosdijweg 1

De huidige maatvoeringen van de schuur, gevels en constructie zullen ongewijzigd blijven. De schuur die ter plaatse van de te slopen recreatiewoning zal worden gebouwd zal geen groter oppervlak innemen dan de huidige (recreatie)woning, en op dezelfde locatie worden gebouwd.

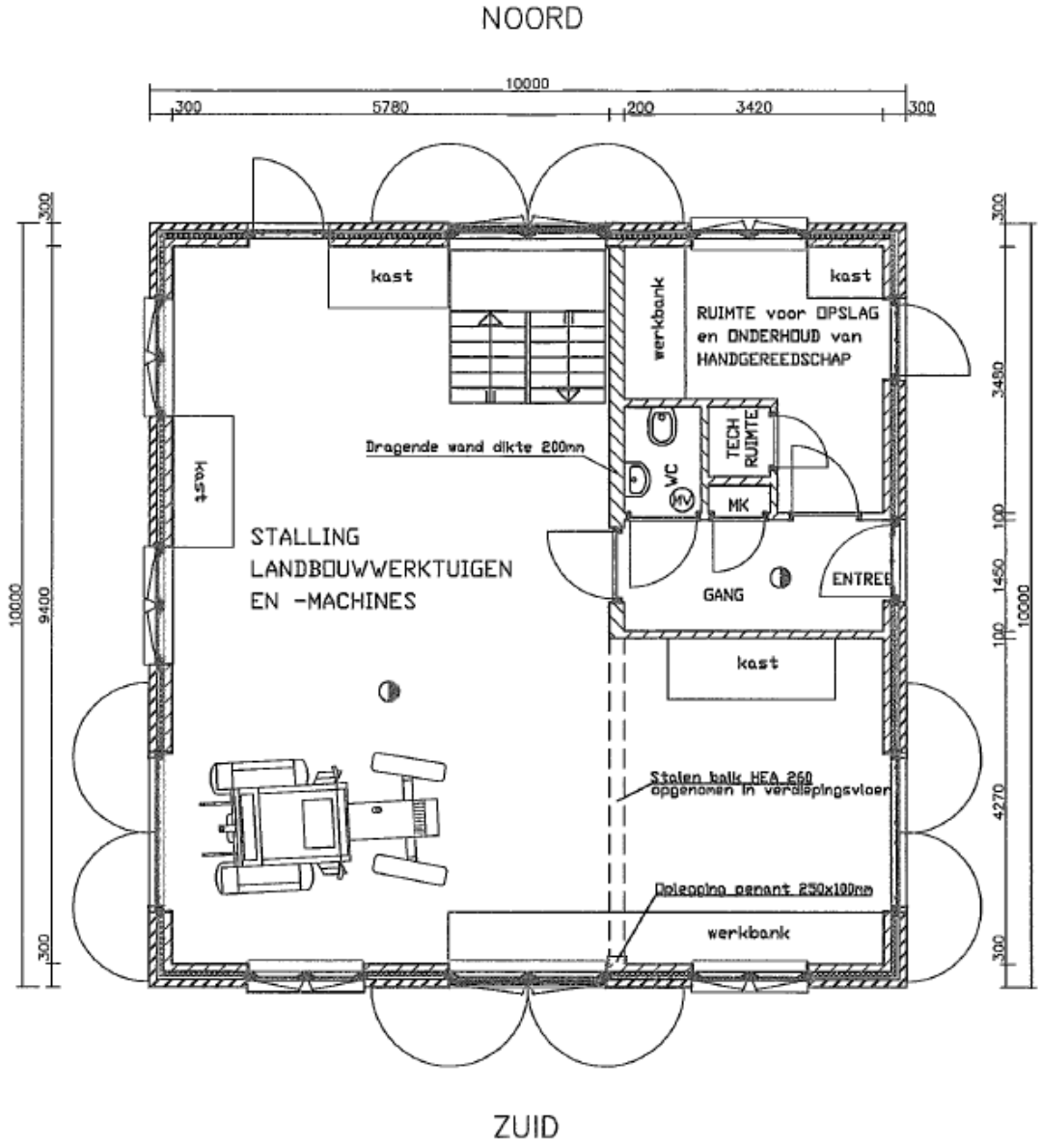
De huidige aanduiding ‘kleinschalig kamperen’ zal worden gewijzigd in een minicamping alwaar ten hoogste 25 kampeermiddelen per bouwperceel worden toegestaan.

Bij wijziging van de huidige recreatiewoning in een schuur zal het uiterlijk van de schuur dusdanig worden aangepast dat deze een uiterlijk krijgt die bij een schuur past, en die een visuele uitstraling passend bij de (bedrijfs)woning zal verkrijgen.

Afbeelding voorbeeld aanpassing recreatiewoning naar schuur



Afbeelding van te wijzigen schuur naar woning (Proosdijweg 1)



Plattegrond van te wijzigen schuur naar woning (Proosdijweg 1)

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld.

Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is het de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

Het kabinet heeft acht ambities opgesteld voor 2040. Deze ambities zijn gebaseerd op verwachte ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteitsknelpunten.

1. Nederland hoort bij de top tien van meest concurrerende economieën ter wereld.
2. De stedelijke regio's hebben een aantrekkelijk vestigingsklimaat en zijn optimaal bereikbaar. De mainports Rotterdam en Schiphol, de kennisregio (brainport) Zuidoost-Nederland en de tuinbouwclusters (greenports) zijn goed verbonden met de rest van de wereld.
3. Het vervoer over wegen, spoor, binnenvaart, zeehavens en luchthavens is op elkaar afgestemd en met de ruimtelijke ontwikkeling eromheen. Mensen en goederen zijn dan sneller op hun bestemming.
4. De woon- en werklocaties in steden en dorpen sluiten aan op de vraag van mensen.
5. Mensen wonen in een gezonde leefomgeving, zowel in stedelijk als landelijk gebied. Nederland is ook blijvend beschermd tegen overstromingen en heeft voldoende zoetwater in droge perioden.
6. Nederland behoudt cultuur en landschap die internationaal uniek zijn. Een natuurnetwerk houdt de flora- en faunasoorten in stand.
7. De overgang naar duurzame mobiliteit is gevorderd. Dit betekent stillere, schonere, zuinigere en veiligere voertuigen.
8. Nederland heeft een robuust internationaal energienetwerk en de overgang naar duurzame energiebronnen is vergevorderd

De bovengenoemde acht ambities zijn door het Rijk uitgewerkt in de volgende drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Op basis van deze drie criteria heeft het Rijk de 13 nationale belangen geformuleerd.

1. een excellent ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief achterland-verbindingen;
6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kader voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en fauna soorten;
12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Een van de uitgangspunten van de Structuurvisie is decentralisatie. Het Rijk wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichter bij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten letterlijk de ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven.

Om dit te bereiken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij…') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken ('je gaat er over of niet'). Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan eenvoudigere regelgeving. Daarbij verwacht het Rijk dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en verdere integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het bouwplan Proosdijweg 1 - Zandpad 2 te Breukelen tast de nationale belangen niet aan, en is een passende ontwikkeling binnen de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden.

Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwijkingsplannen maar ook bij projectuitvoeringsbesluiten (Crisis- en herstelwet) rekening houden met het Barro.

De Wet ruimtelijke ordening zoals die sedert 1 juli 2008 geldt, geeft aan de regering de mogelijkheid om bij algemene maatregel van bestuur (AmvB) regels te stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwijkingsplannen maar ook bij projectuitvoeringsbesluiten (Crisis- en herstelwet) rekening houden met het Barro, waarin rijksregels ten aanzien van de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn verzameld. Het gaat dan niet alleen om procedurele regels, maar ook om de inhoud van bestemmingsplannen.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft de Rijksoverheid de nationale belangen gedefinieerd waarvoor het Rijk verantwoordelijkheid draagt. Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale

kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Rijksvaarwegen;
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Veiligheid rond rijksvaarwegen;
- Verstedelijking in het IJsselmeer;
- Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde zijn culturele of natuurlijke objecten of gebieden die vanuit mondiaal perspectief uniek zijn. Het Rijk heeft de verplichting deze waarde in stand te houden.

Als erfgoed van uitzonderlijke universele waarde is o.a. de Nieuwe Hollandse Waterlinie aangewezen.

Het Rijk stelt in de Barro regels voor de ‘Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde’. Het rijksbelang heeft betrekking op het behoud en de versterking van de uitzonderlijke universele waarde van de erfgoederen. De in het besluit omschreven kernkwaliteiten dienen door het provinciaal bestuur te worden uitgewerkt. De uitwerking

moet dusdanig zijn, dat de uitgewerkte kernkwaliteiten sturend kunnen zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen op het niveau van bestemmingsplannen. Het uitgangspunt is, dat ruimtelijke ontwikkelingen in erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde mogelijk zijn, mits de uitgewerkte kernkwaliteiten van de erfgoederen worden behouden of versterkt. Ontwikkelingen die de uitgewerkte kernkwaliteiten niet aantasten zijn dus in beginsel toegestaan.

Gezien het wijzigen van de bestaande schuur in een woning stelt het Barro geen beperkende bepalingen die voor onderhavig bouwplan van toepassing zijn, derhalve is het bouwplan in overeenstemming met het Barro.

Afbeelding Barro, kaart erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

3.1.3 Nota Belvedère

In 1999 verscheen de ‘Nota Belvedère’ van de ministeries van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu, van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij en van Verkeer en Waterstaat. In deze nota pleiten de vier ministeries voor een respectvolle omgang met cultuurhistorische waarden binnen ruimtelijke ontwikkelingen.

Centraal in de Nota Belvedere staat de instandhouding, versterking en verdere ontwikkeling van cultuurhistorische identiteit door een betere benutting van cultuurhistorische kwaliteiten bij ruimtelijke aanpassingen. De Nota Belvedère is niet bindend, maar moet volgens de nota als een bron van inspiratie voor provinciaal en lokaal beleid op het gebied van ruimtelijke inrichting in relatie tot cultuurhistorie worden gezien.

Verspreid over heel Nederland worden de meest waardevolle cultuurhistorische gebieden aangegeven, de zogenoemde Belvedèregebieden. Daar geldt een speciale aandacht voor het versterken en benutten van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende kwaliteiten.

Het bouwplan ligt in het Belvedèregebied ‘Vecht- en plassengebied’. Het ‘Vecht- en plassengebied’ wordt gekenmerkt door een complex van landschapstypen: de Vecht met oeverwallen, het veenweidegebied, de droogmakerijen en de stuwwalzoom van de Utrechtse Heuvelrug.

Fysieke dragers in de Vecht met aangrenzende oeverwallen zijn:

- het meer besloten en parkachtige karakter van de oeverwallen en stroomruggen van de Vecht;
- de cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle oude buitenplaatsen;
- de structuur en het karakter van de diverse beschermde stads- en dorpsgezichten;
- de deels waardevolle bebouwing: boerderijen, molens, gemalen, sluizen, bruggen, fabrieken, dorpsbebouwing;
- bewoningsresten en sporen van exploitatie vanaf de ijzertijd;
- de diverse middeleeuwse kasteelterreinen.

Bij eventuele ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met het open landschap en de aanwezige natuur- en cultuurhistorische waarden.

De doelstelling van de nota is de cultuurhistorische waarden beter te beschermen in gemeentelijke en provinciale plannen.

De wijziging van een bestaande schuur in een woning tast de cultuurhistorische waarden niet aan en is derhalve niet in strijd met de Nota Belvedère.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ daaraan toegevoegd.

Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd.

Bij nieuwe ruimtelijke besluiten (ook voor “overige stedelijke voorzieningen”) moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik.

De ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en overprogrammering op regionaal niveau te voorkomen. De ladder voor duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen (de 3 B’s):

1. Behoefte: voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan.
2. Binnen- of buitenstedelijk: indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties.
3. Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten: indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

De wijziging van een schuur in een woning betreft een herschikking van bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden. Er wordt geen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien. Het plan wordt om die reden niet belemmerd door de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) is het provinciale ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028 beschreven. Deze periode sluit aan bij die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het rijk.

De PRS geeft de ambities weer van de provincie Utrecht op het gebied van ruimtelijke ordening. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld.

De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen.

In de structuurvisie is aangegeven welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe uitvoering wordt gegeven aan dit beleid. Deels wordt uitvoering aan het beleid gegeven door de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) welke tegelijk met de PRS is opgesteld. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) staan de regels waar de gemeenten zich bij het maken van bestemmingsplannen aan moeten houden en het zorgt voor de doorwerking van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie naar de gemeenten.

De provincie Utrecht wil de provincie aantrekkelijk houden om te wonen, werken en recreëren. De met vele regiopartijen opgestelde Strategie Utrecht2040 is daarbij van toepassing, het ruimtelijk beleidsvizier is daar op gericht. De doelen uit Strategie Utrecht2040 vragen om een integrale aanpak die voor het ruimtelijk beleid resulteert in drie pijlers:

- een duurzame leefomgeving
- vitale dorpen en steden
- landelijk gebied met kwaliteit

Deze pijlers leiden tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven; opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats:

● Accent op de binnenstedelijke opgave

De provincie wil ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en

vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.

● Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied

De provincie Utrecht heeft een aantrekkelijk landelijk gebied, deze kwaliteit dient behouden en versterkt te worden, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramal ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De zware terugval van financiële middelen voor natuur en recreatie om de stad willen de provincie onder andere opvangen door hier rood-voor-groen-constructies mogelijk te maken. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw. De aanwezigheid van zo'n 1,2 miljoen inwoners biedt afzetmogelijkheden voor de producten die dit oplevert. Bij dit alles is het kunnen beleven van rust en ruimte van belang.

De provincie heeft het volgende als provinciaal belang aangemerkt m.b.t. 'landelijk gebied met kwaliteit':

1. Uitnodigende kernrandzones die stad en land verbinden en met een adequaat recreatieaanbod.
2. Behouden en versterken van de kernkwaliteiten van het landschap en behoud van aardkundige waarden.
3. Behouden en ontwikkelen van een vitaal en samenhangend stelsel van natuurgebieden.
4. Een economisch vitale en duurzame landbouwsector.
5. Behouden en ontwikkelen van de mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding (recreatie en toerisme).
6. Behouden van gebieden waar rust en stilte kan worden ervaren.

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 is aangegeven dat de ontwikkeling van de kwaliteit van het landelijk gebied gewenst is omdat deze bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van de provincie. De behoefte aan een aantrekkelijk landelijk gebied wordt versterkt door de vraag naar een tegenhanger voor de grote binnenstedelijke opgave.

In het verstedelijkingsbeleid richt de provincie zich op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims.

Onderhavig bouwplan, waarvoor bestaande bedrijfsbebouwing wordt gewijzigd in de bestemming ‘Wonen’ is in overeenstemming met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013

De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. Daarom heeft de provincie Utrecht de PRS vergezeld laten gaan van de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de PRV. Doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV staan de regels van de provincie waar de gemeente zich aan moeten houden bij ruimtelijke ontwikkelingen, deze regels zijn bindend voor de gemeenten.

Het plangebied is in de verordening aangeduid als ‘Historische buitenplaatszone’, ‘Verstedelijking landelijk gebied’, ‘Woningen landelijk gebied’ ‘‘Landschap Nieuw Hollandse Waterlinie’, ‘Bovenlokaal recreatieterrein’, ‘Recreatiewoningen’ en in de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013.

Gezien de functie van de woning behorende bij de jachthaven De Oude Molenwerf, waardoor de recreatieve gebruikswaarde ter plaatse wordt versterkt, en het wijzigen van bestaande bedrijfsbebouwing in een woning is onderhavig bouwplan in overeenstemming met de Provinciale Ruimtelijke Verordening

<u>Cultuurhistorische hoofdstructuur</u>

Als ‘Cultuurhistorische hoofdstructuur’ zijn de gebieden ‘Historische buitenplaatszone’, ‘Militair erfgoed’, ‘Agrarisch cultuurlandschap’ en ‘Archeologie’ aangewezen.

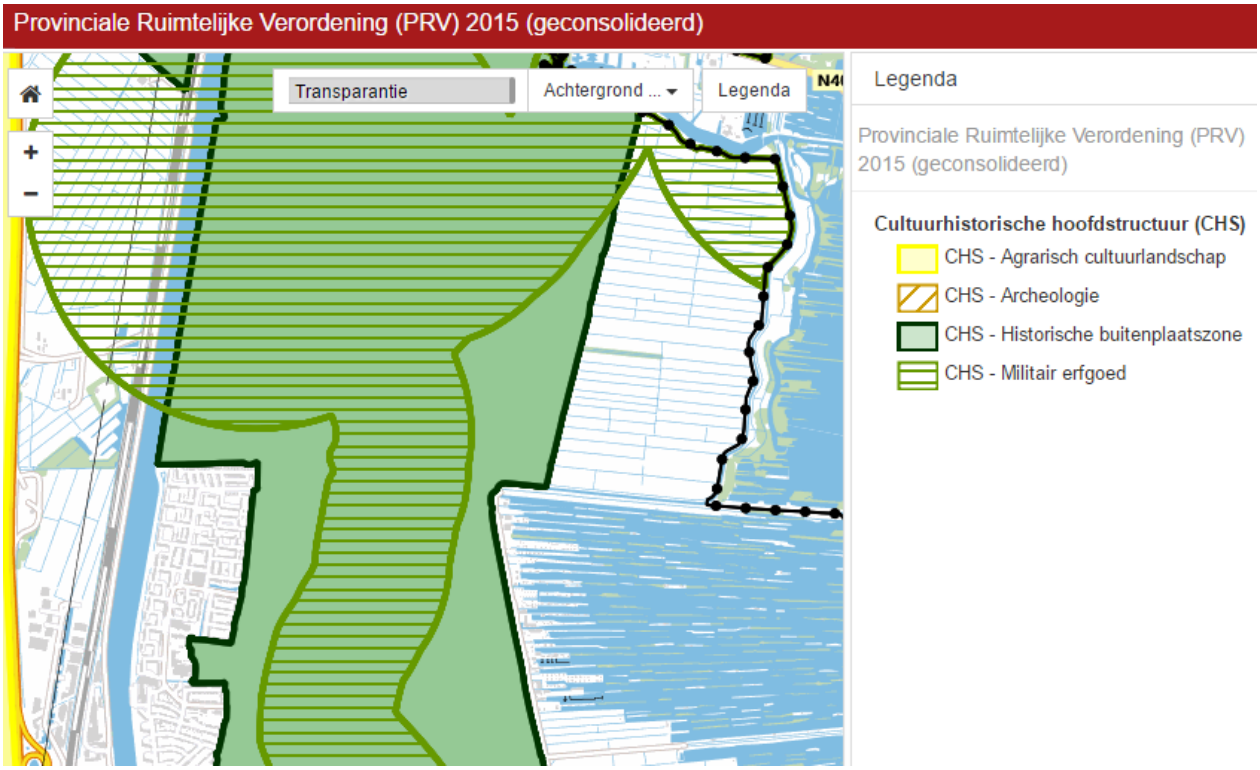
Onderhavige locatie heeft de aanwijzing ‘Historische buitenplaatszone’. Binnen de Historische buitenplaatszone dient de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone behouden en versterkt te worden.

Binnen de Historische buitenplaatszone is behoud door ontwikkeling het uitgangspunt. Er is ruimte voor ontwikkelingen gericht op het creëren van economische kostendragers indien deze bijdragen aan het herstel en versterking van de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone. Hierbij kan gedacht worden aan kleinschalige stedelijke (of stedelijk gelieerde) functies c.q. bebouwing.

De cultuurhistorische waarde van de historische buitenplaatszone ligt met name in:

- de samenhang van parkstructuren, hoofdhuizen en bijgebouwen;

- de zichtrelaties tussen buitenplaatsen en de directe omgeving
- de kenmerken van de buitenplaatszone in relatie tot het onderliggende landschap;

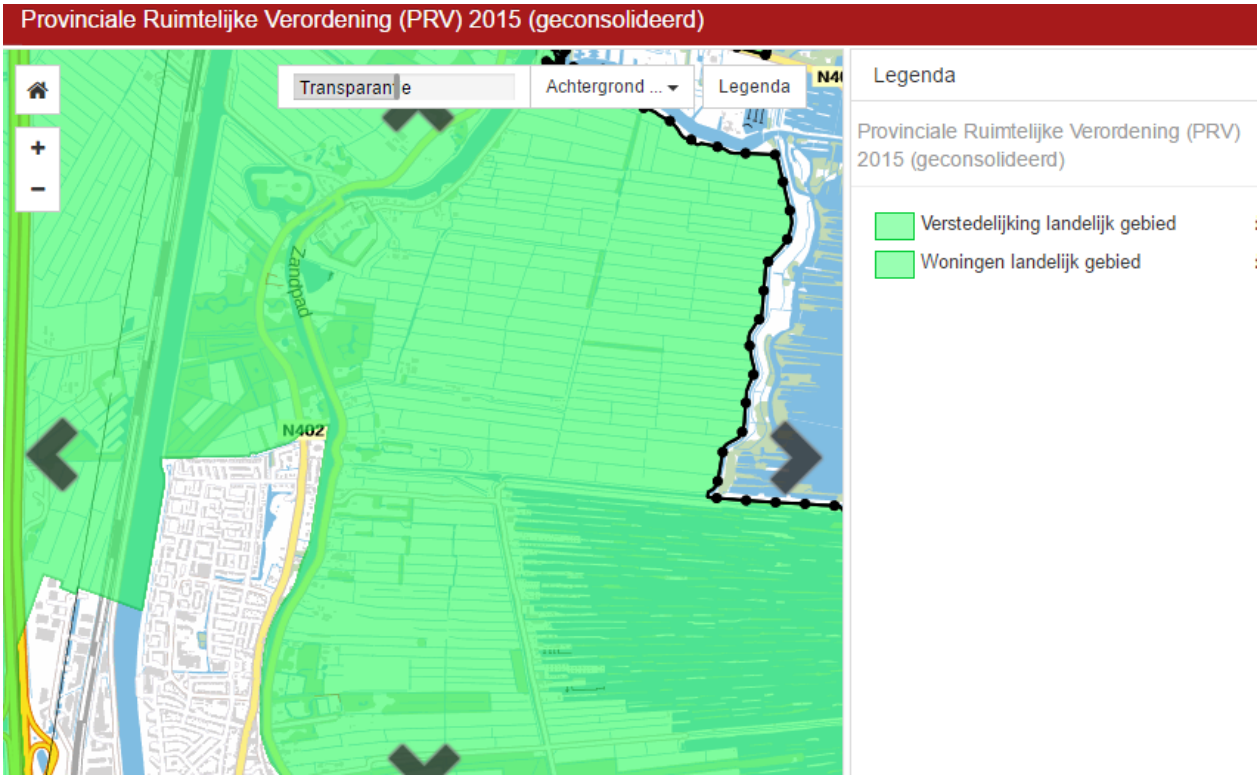


Landelijk gebied

Een ruimtelijk plan bevat geen bestemmingen en regels die verstedelijking toestaan, tenzij de ruimtelijke ontwikkelingen betrekking hebben op en in overeenstemming zijn met o.a. de volgende artikelen: artikel 2.10 Cultuurhistorische hoofdstructuur, artikel 4.11 Ecologische hoofdstructuur, artikel 4.17 Bovenlokaal recreatieterrein, en plaatsvinden in de daartoe aangewezen gebieden.

In het gehele landelijk gebied moet een ongebreidelde uitwaaiering van stedelijke functies worden voorkomen. Binnen deze context zijn nieuwe vormen van verstening alleen onder specifieke voorwaarden toelaatbaar. Dit artikel heeft geen betrekking op gebouwen die in het verleden zijn opgericht en waartegen redelijkerwijs juridisch niet meer kan worden opgetreden. Met betrekking tot de Cultuurhistorische hoofdstructuur geldt de mogelijkheid tot verstedelijking (onder voorwaarden) alleen binnen de historische buitenplaatszones.

Een ruimtelijk plan bevat bestemmingen en regels die voorzien in een maximale inhoudsmaat van een bestaande woning onder de voorwaarde dat de woning landschappelijk goed inpasbaar is.

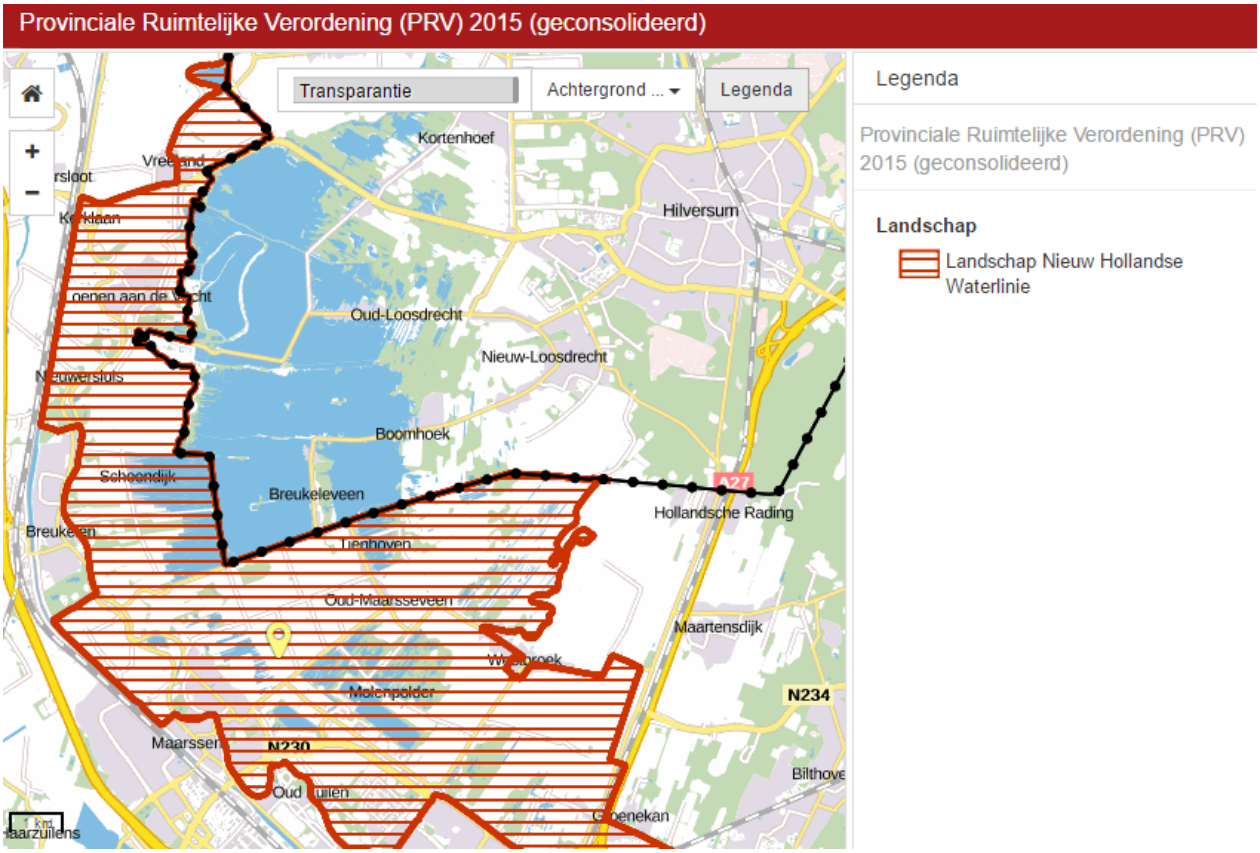


Landschap

Voor dit landschap wilt de provincie Utrecht de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

1. samenhangend stelsel van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen;
2. groen en overwegend rustig karakter;
3. openheid.

Bij ontwikkelingen in het landschap van de Nieuwe Hollandse Waterlinie stelt de provincie Utrecht het zichtbaar maken en behouden van het systeem van de Nieuwe Hollandse Waterlinie centraal.



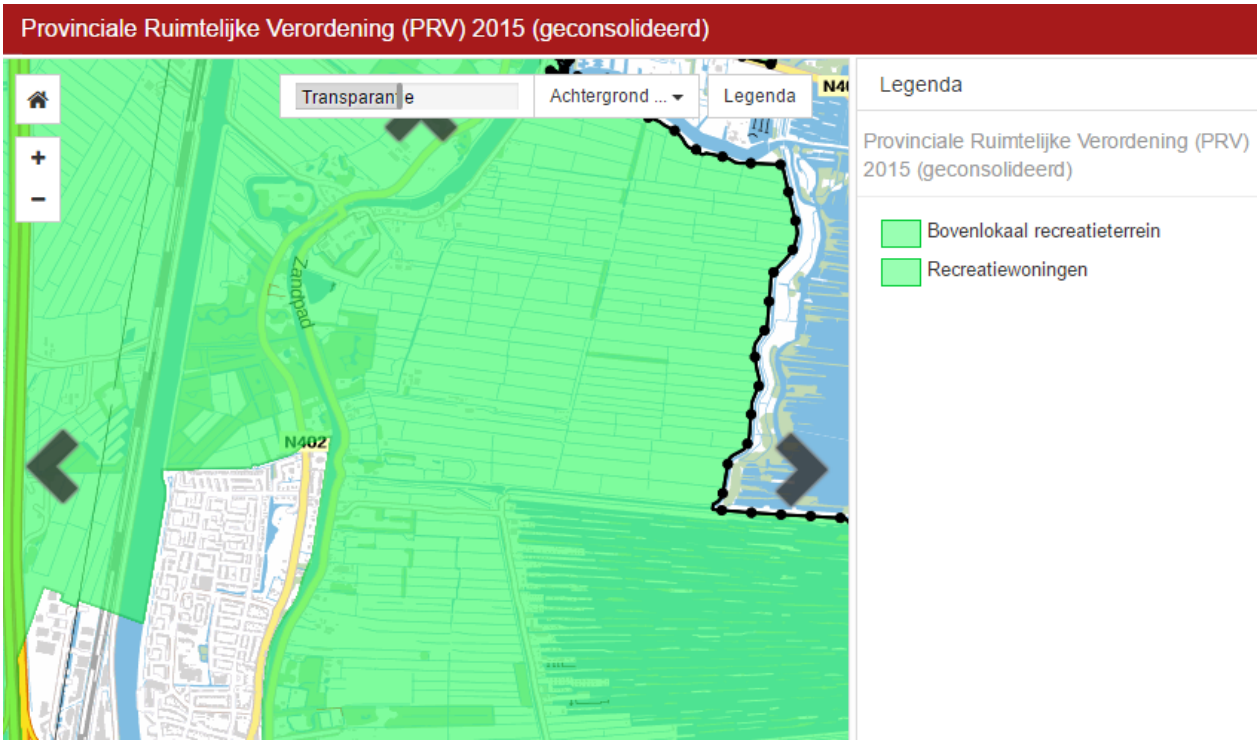
<u>Recreatie</u>

Ter plaatse is sprake van de aanduiding ‘Bovenlokaal recreatieterrein’ en ‘Recreatiewoningen’.

Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die ontwikkeling van aan het recreatieve gebruik gerelateerde voorzieningen op bestaande bovenlokale recreatieterreinen toestaan en die nieuwvestiging en uitbreiding van bestaande recreatieve poorten toestaan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de recreatieve gebruikswaarde van het gebied wordt versterkt;

b. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.



3.3 Beleidsregels recreatiewoningen provincie Utrecht 2004

Op 26 oktober 2004 hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht de “Beleidsregels recreatiewoningen provincie Utrecht 2004” vastgesteld, die met ingang van 1 januari 2005 in werking zijn getreden.

Indien gemeentebesturen permanente bewoning van recreatiewoningen willen legaliseren door de desbetreffende bestemming te wijzigen naar wonen, voeren gedeputeerde staten bij hun goedkeuring daarvan het volgende beleid.

Artikel 1.

Bestemmingswijziging naar wonen voor recreatiewoningen gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur, in een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of in een Natuurbeschermingswetgebied wordt niet goedgekeurd.

Artikel 2.

Met betrekking tot recreatiewoningen gelegen in een nationaal landschap wordt geen bestemmingswijziging naar wonen beoordeeld voordat de beschrijving van dat landschap gereed is.

Artikel 3.

Met betrekking tot een recreatiewoning als bedoeld onder 2 wordt na de totstandkoming van de beschrijving geen bestemmingswijziging naar wonen goedgekeurd als de woning gelegen is in een in de beschrijving aangegeven kwetsbaar gebied in dat landschap.

Artikel 4.

Een bestemmingswijziging kan slechts worden goedgekeurd indien de permanente bewoning voor of op 31 oktober 2003 is begonnen.

Artikel 5.

Een bestemmingswijziging kan slechts worden goedgekeurd indien de recreatiewoning voldoet aan de bouwtechnische vereisten voor woningen uit het Bouwbesluit.

Artikel 6.

Bestemmingswijziging naar wonen wordt alleen goedgekeurd als aangetoond is dat aan alle relevante milieuregelgeving kan worden voldaan.

Artikel 7.

Geen bestemmingswijziging naar wonen wordt goedgekeurd indien daardoor behoefte zou ontstaan aan nieuwe recreatiewoningen.

Artikel 8.

Goedkeuring van een bestemmingswijziging naar wonen voor recreatiewoningen die deel uitmaken van een als eenheid te beschouwen complex, wordt voor alle tot dat complex behorende recreatiewoningen tegelijk gegeven als met betrekking tot elk van die woningen afzonderlijk aan de hiervoor gestelde voorwaarden wordt voldaan. Is dit laatste niet het geval, dan wordt de goedkeuring met betrekking tot geen enkele van de tot het complex behorende recreatiewoningen gegeven.

Artikel 9.

Goedkeuring van een bestemmingswijziging naar wonen voor recreatiewoningen zoals bedoeld onder 8 wordt daarnaast alleen gegeven als het complex niet bedrijfsmatig geëxploiteerd wordt (het via bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief gebruik plaatsvindt).

De recreatiewoning voldoet aan de provinciale beleidsregels, de recreatiewoning en schuur op de locatie Proosdijweg 1 te Breukelen zijn niet gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), liggen niet in een complex van recreatiewoningen (recreatiepark) en voldoen aan de bouwtechnische eisen uit het Bouwbesluit.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Voorontwerp bestemmingsplan Landelijk gebied Rondom de Vecht

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Landelijk gebied Rondom de Vecht heeft vanaf 29 april 2016 tot en met donderdag 9 juni jl. ter inzage gelegen.

Het plangebied van het bestemmingsplan Landelijk gebied Rondom de Vecht omvat het buitengebied dat is gelegen tussen de kernen Breukelen en Maarssen en een klein deel van de bebouwde kom van Breukelen. Het bestemmingsplan is een herziening van het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied Rondom de Vecht (januari 2006) en de partiële herziening (24 november 2009) en de eerste (april 2009) en tweede (november 2012) partiële herziening van bestemmingsplan Maarssen aan de Vecht. Vergunde ontwikkelingen worden in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen.

In het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft onderhavige locatie, waarop de bedrijfsruimte is gesitueerd, de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ met de volgende dubbelbestemmingen:
● dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie, landschap en natuur
● dubbelbestemming Waarde – Archeologie 6

Ter plaatse van onderhavig bouwplan zijn de volgende functieaanduidingen en gebiedsaanduiding van toepassing:
● Functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden – kleinschalig kamperen
● Functieaanduiding bedrijfswoning uitgesloten
● Gebiedsaanduiding milieuzone – waterwingebied

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor:
-grondgebonden veehouderijbedrijven;
-maximaal één bedrijfswoning per bouwvlak dat een agrarisch bouwperceel vormt, tenzij op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ anders staat aangeven. Bij bedrijfsbeëindiging is het voortzetten van het wonen in de bedrijfswoning toegestaan, mits milieuhygiënisch inpasbaar;
-ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning uitgesloten’: geen bedrijfswoning toegestaan;
-ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden- kleinschalig kamperen': tevens kleinschalig kamperen;
-groene en blauwe diensten als nevenfunctie;
-verkoop van ter plaatse geproduceerde streek- en/of bedrijfseigen producten als nevenfunctie bij de agrarische bedrijfsactiviteiten;
-oeverbeschoeiingen;
-extensief recreatief medegebruik;

De wijziging van een bedrijfsruimte in een woning en een recreatiewoning in een bedrijfsruimte is in strijd met het voorontwerp van het bestemmingsplan Landelijk gebied Rondom de Vecht (2016).

Digitale verbeelding voorontwerp van het bestemmingsplan Landelijk gebied Rondom de Vecht

3.5 Beleidskader kleinschalig kamperen bij de boer

Op 26 april 2016 heeft de gemeenteraad van Stichtse Vecht de regeling voor kleinschalige kampeerterreinen bij agrarische bedrijven voor heel Stichtse Vecht vastgesteld.

Door het toestaan van een minicamping bij een agrarisch bedrijf kan de agrariër een bron van neveninkomsten genereren en wordt de verblijfscapaciteit van recreanten binnen de gemeentegrenzen vergroot. Binnen het beleid zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd :

1. Minicampings toestaan bij agrarische bedrijven

Door agrariërs nevenactiviteiten toe te staan wordt de agrariërs een bron van neveninkomsten geboden. Daarnaast is het voor recreanten juist een meerwaarde om bij een boerderij te kunnen overnachten. Het toestaan van nevenfuncties bij agrarische

bedrijven dient derhalve 2 doelen: het behouden van de agrarische sector en het toerisme en recreatie in Stichtse Vecht bevorderen.

2. Eenduidige regels geldend voor gehele Stichtse Vecht

In de vigerende bestemmingsplannen in Stichste vecht zitten verschillende regelingen met betrekking tot kleinschalig kamperen (zie bijlage 2). Uitgangspunt voor dit toetsingskader is dat de regels voor het gehele gebied van Stichtse Vecht gelijk zijn.

3.Kwaliteit van het landschap behouden

Het karakter van het landelijk gebied dient zoveel mogelijk behouden te blijven. De kwaliteit van het landelijk gebied en het behoud van het agrarische karakter staat voorop. Om versnippering te voorkomen is het gewenst het kampeerterrein in of aangrenzend aan het agrarisch bouwvlak te realiseren. Een groene omzoming van het terrein heeft hierbij de voorkeur om de landschappelijke waarden zo min mogelijk te verstoren.

4.Geen jaarrond bezetting kampeerterrein

Kleinschalig kamperen is een vorm van medegebruik, waarbij de gebruikers te gast zijn in het landschap. Een bezetting van het kampeerterrein jaarrond is niet gewenst. Ook het stallen van kampeermiddelen het jaar rond is niet gewenst.

5.Geen hinder voor naastgelegen woningen / bedrijven

Voorop staat dat de minicamping geen hinder mag veroorzaken voor naastgelegen woningen of bedrijven. Op basis van de VNG-brochure “Bedrijven en Milieuzonering”geldt een richtafstand van 50 meter ten opzichte van woningen van derden. Daarnaast dienen omliggende bedrijven niet te worden beperkt in hun bedrijfsuitoefening door de camping.

6.De recreatieve mogelijkheden van het landelijk gebied vergroten

In het verleden was op basis van de Wet openluchtrecreatie met name kampeerterreinen tot 15 plekken toegestaan bij agrarische bedrijven. De vertegenwoordigende organisaties (de Vereniging van Kampeerboeren Nederland (VeKaBo) en de Stichting Vrije Recreatie (SVR) pleiten in het algemeen voor een maximum van 25 plaatsen. Daarbij worden de volgende argumenten genoemd:

• Een uitbreiding naar 25 plaatsen is nodig om minicampings exploitabel te houden. Zeker wanneer men de kwaliteit van de minicamping wil verhogen, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid, zijn hogere inkomsten vereist.

• In de praktijk zal slechts beperkt sprake zijn van een volledige bezetting van de 25 kampeerplaatsen. Dit zal bijvoorbeeld het geval zijn bij piekmomenten (Hemelvaart / Pinksteren).

7.Cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en landschapswaarden mogen niet worden aangetast

Voor gebieden met deze waarden zal onderzoek moeten worden uitgevoerd wat aantoont dat deze waarden niet worden aangetast. Indien sprake is van natuurwaarden dient een flora en faunaonderzoek te worden uitgevoerd, waarbij aandacht wordt gegeven aan de te verwachte beschermde soorten binnen het plangebied en de vraag of de gewenste ontwikkeling een negatief effect op deze soorten kan hebben.

8.Onderscheid in minicampings tot 15 plekken en tot 25 plekken

Het grondgebied en het landschap in Stichtse Vecht is divers. In niet alle situaties kunnen daarom dezelfde voorwaarden gelden. Met name voor minicampings met een omvang van meer dan 15 plekken kan het zijn dat de impact op de natuur, het landschap en de omgeving te groot is.

3.6 Nota "Beleid permanente bewoning recreatieverblijven”

De nota "Beleid permanente bewoning recreatieverblijven" is op 25 november 2014 door de raad van de gemeente Stichtse Vecht vastgesteld.

In deze nota is aangegeven dat de gemeente Stichtse Vecht heeft geconstateerd dat het beleid om permanente bewoning van recreatiewoningen tegen te gaan niet altijd tot het gewenste resultaat heeft geleid. Vanuit de recreatiemarkt blijkt er weinig vraag naar recreatiewoningen op de parken. De gemeente acht het in veel gevallen ook niet haalbaar om illegale permanente bewoning binnen afzienbare termijn te beëindigen. Om die redenen wil Stichtse Vecht zoeken naar mogelijkheden om in die situaties waar reeds lange tijd sprake is van permanent bewoonde recreatieverblijven, tot een legalisatie te komen. Nieuwe gevallen van permanente bewoning in recreatieverblijven worden niet toegestaan. Hiertegen zal de gemeente handhavend optreden.

Voor de recreatiewoningen en parken die buiten de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) liggen en waar overwegend sprake is van overgangsrecht, wordt gekeken naar de mogelijkheden voor legalisatie. Dit kan door een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen, die onder bepaalde voorwaarden wordt toegepast. Waar de woningen nu volgens het bestemmingsplan recreatief moeten worden gebruikt, is na de wijziging sprake van een reguliere woonbestemming. De gemeente Stichtse Vecht werkt al mee aan een wijzigingsbevoegdheid voor zeven parken langs de Westbroekse Binnenweg. Voorlopig is dit nog een unieke situatie, maar de mogelijkheden worden verkend om deze aanpak ook voor andere recreatieparken toe te passen.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Cultuurhistorie en archeologie

Het verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke te bewaren en beheermaatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen.

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg van kracht, en is de gemeente verplicht archeologiebeleid in het ruimtelijke ordeningsproces te implementeren. Dit beleid is een uitvloeisel van het in 1992 door Nederland mede ondertekende Verdrag van Malta inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed. In de nieuwe wet is vastgelegd dat de gemeente in de meeste gevallen verantwoordelijk is voor de omvang van het gemeentelijk bodemarchief.

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst op aanwezigheid van Rijksmonumenten, bouwkundig waardevolle elementen, historisch geografisch en archeologisch waardevolle elementen. Hieruit is gebleken dat er zich in de nabijheid van het perceel geen archeologisch of cultuurhistorisch waardevolle elementen bevinden.

4.1.1 Gemeentelijk archeologiebeleid

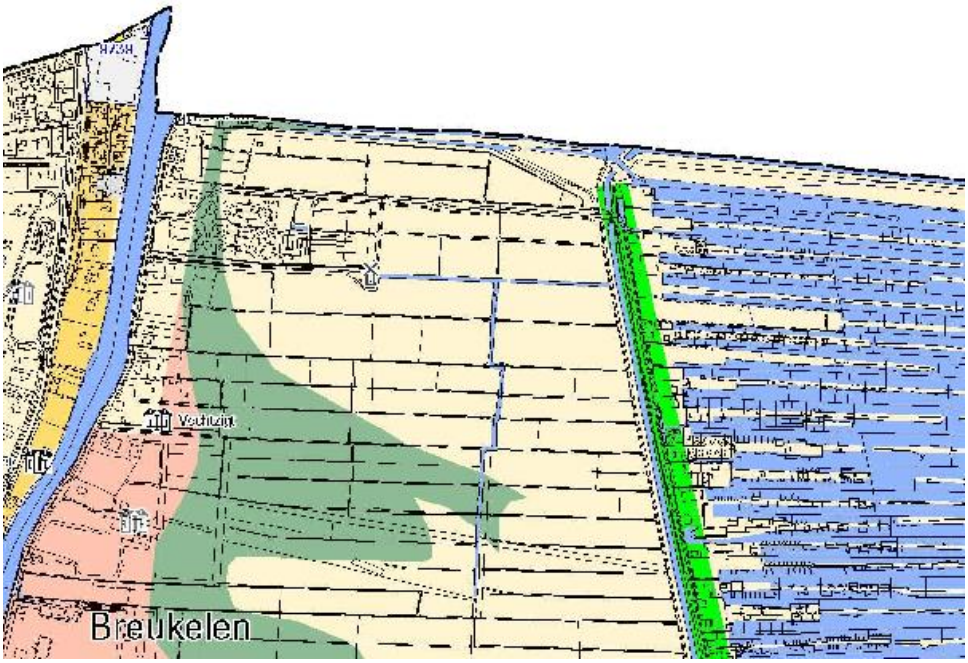
De voormalige gemeenten Maarssen, Loenen a/d Vecht, Abcoude en Breukelen hebben in 2010 een archeologische (verwachtings-)waardenkaart en beleidskaart op laten stellen voor haar grondgebied. Deze beleidskaart is in 2012 door de Raad van de gemeente Stichtse Vecht vastgesteld.

Op de archeologische beleidskaart staan archeologische waarden en archeologische verwachtingszones aangegeven waarbij per gebied is aangegeven onder welke voorwaarden archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. In de beleidsregels zijn vrijstellingsgrenzen opgenomen voor de oppervlaktes en diepte van de voorgenomen ingreep. Indien een plangebied groter is dan de gestelde oppervlakte-ondergrens en de ingreep dieper gaat dan de diepte-ondergrens dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Op de planlocatie is voor een groot deel (vanaf de Proosdijweg westwaarts) sprake van een lage archeologische verwachting. Ter hoogte van de Zandpad 2 en het direct daaraan gelegen gebied geldt een middelhoge verwachting op archeologische resten uit de

periode Vroege-tot Late IJzertijd, en een hoge archeologische verwachting voor de periode Romeinse tijd-Nieuwe Tijd. Hiervoor geldt dat voorafgaand aan grondingrepen met een omvang van 500 m2 of meer, en een diepte van 30 cm onder maaiveld of meer, archeologisch onderzoek dient plaats te vinden.

Er zijn geen belemmeringen voor het bouwplan Proosdijweg 1 – Zandpad 2 te Breukelen ten aanzien van gemeentelijk archeologiebeleid aangezien het initiatief niet een grondingreep betreft met een omvang van 500 m2 of meer, en een diepte van 30 cm onder maaiveld of meer.



4.1.2 Cultuurhistorische Atlas

In de Cultuurhistorische Atlas van de provincie Utrecht is nadere informatie te vinden inzake de cultuurhistorische kenmerken waarden van de 4 erfgoedthema's archeologie, historische buitenplaatsen, militaire erfgoed en agrarisch cultuurlandschap

Afbeelding Cultuurhistorische atlas

Er zijn geen belemmeringen voor het bouwplan Proosdijweg 1 – Zandpad 2 te Breukelen ten aanzien van de vier erfgoedthema's archeologie, historische buitenplaatsen, militaire erfgoed en agrarische cultuurlandschap.

4.2 Externe veiligheid

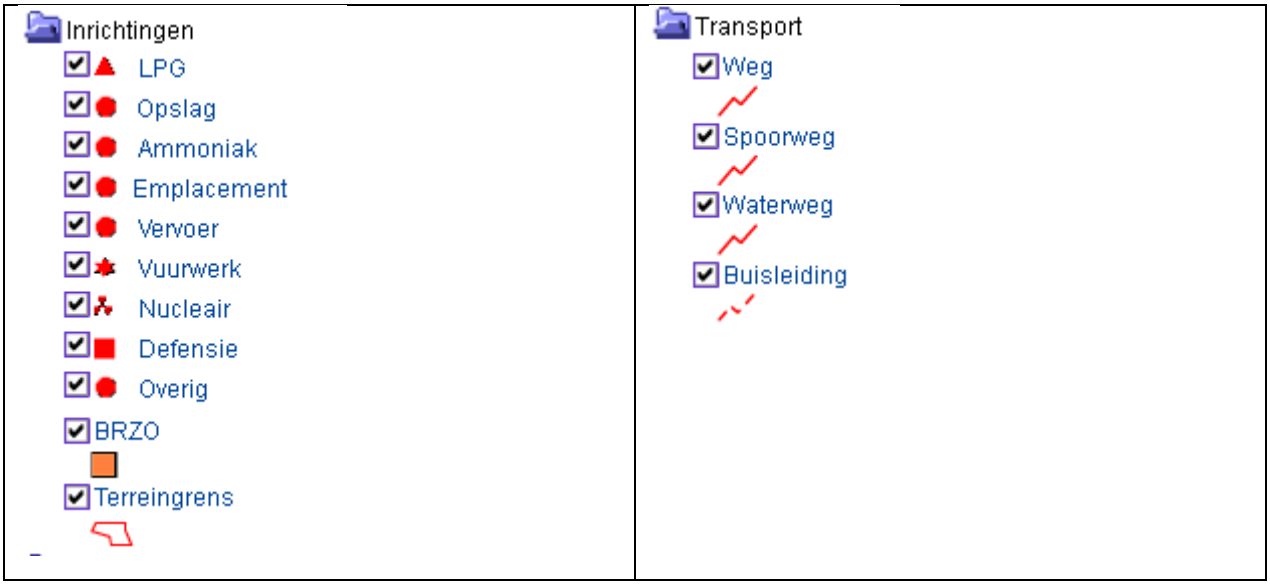
4.2.1 Risicokaart

Om te bepalen of er sprake is van inrichtingen of tracés die de externe veiligheid zouden kunnen bedreigen, is de Risicokaart geraadpleegd. Hieruit is gebleken dat er geen sprake is van knelpunten.

De Risicokaart geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid.

Op de risicokaart zijn in de directe omgeving van Proosdijweg 1 – Zandpad 2 te Breukelen geen risicovolle bedrijven en/of activiteiten vermeld. Onderhavig perceel is niet gelegen binnen de risicocontour van risicovolle bedrijven en/of activiteiten.

: locatie woning Proosdijweg 1, Breukelen



Afbeelding Riscokaart

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, lpg-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen (zogenaamde kwetsbare objecten) of in de buurt van winkels, horeca-gelegenheden en sporthallen (beperkt kwetsbare objecten). Daardoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken. Het doel van het besluit is de risico’s waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen. Het besluit (Bevi) is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Hiermee zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

In het Bevi worden twee veiligheidsnormen gehanteerd. Het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

In 2004 is ook de Regeling externe veiligheid (Revi) in werking getreden. Deze regeling strekt tot uitvoering van het Bevi. Het Bevi heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting, dan wel infrastructuur. Voor het plaatsgebonden risico geldt in het algemeen een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen (met uitzondering van verspreid liggende woningen met een dichtheid van maximaal twee per hectare en dienst- of bedrijfswoningen) en andere objecten waar zich gedurende een groot deel van de dag grote groepen mensen bevinden of (een deel van de dag) kwetsbare groepen mensen.

Onder beperkt kwetsbare objecten worden onder andere verstaan woningen, hotels, restaurants, kantoren, winkels en sport- en kampeerterreinen, voor zover deze objecten niet tot de kwetsbare -objecten behoren en bedrijfsgebouwen en vergelijkbare objecten.

De grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico wordt voor nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar. De norm van 10^{-6} per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

Benzinestations die LPG verkopen vallen onder de werking van het Bevi. De dichtstbijzijnde tankstation (LPG), van Shell tankstation “Ruwiel”, gelegen langs de snelweg A2, bevindt zich hemelsbreed op ruim 1.900 meter afstand van het perceel met de woning Proosdijweg 1 te Breukelen. De 10^{-6} contour van het plaatsgebonden risico bedraagt bij een LPG-doorzet van maximaal 1.000 m2 per jaar, 45 meter voor een nieuwe situatie (bijlage 1, tabel 1), en 35 meter voor een bestaande situatie (bijlage 1, tabel 2a). Op termijn (na wijziging van de Revi) zal deze afstand voor een nieuwe situatie ook worden teruggebracht naar 35 meter. Aan deze afstand van (minimaal) 35 meter wordt ruimschoots voldaan.

Volgens een publicatie van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RiVM) d.d. december 2007 is het aantal aanwezige personen buiten het invloedsgebied van 150 meter (rondom het vulpunt) van een LPG-tankstation niet of nauwelijks van invloed op het groepsrisico. Onderhavige woonlocatie is op ca. 1.900 meter van het perceel van Shell tankstation “Ruwiel” gelegen, en voldoet derhalve aan deze waarde van 150 meter.

Volgens de Risicokaart is op de locatie Zandpad 20, van de inrichting A.H. van den Engel, een bovengrondse tank propaan of ander vloeibaar gemaakt brandbaar gas aanwezig, met een risicoafstand (10^{-6} contour van het plaatsgebonden risico) van 30 meter. De inrichting op de locatie Zandpad 20 is gelegen op een afstand van meer dan 500 meter van onderhavig plangebied, derhalve wordt aan deze afstand van 30 meter ruimschoots voldaan.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Volgens de Risicokaart ligt er in of bij het plangebied géén buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen zoals aardgas of benzine waar rekening mee gehouden zou moeten worden. Het gasnet voor huishoudens en bedrijven valt niet binnen het kader van externe veiligheid.

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor bebouwing binnen een zone van 200 meter binnen het hoofdwegennet moet rekening houden met het groepsrisico. Het plangebied bevindt zich op meer dan 200 meter afstand van het tracé van de rijksweg A2 waardoor een nader onderzoek niet nodig is.

Gemeentelijke routering

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen die aansluiten op de rijksweg A2 is in de gemeente Stichtse Vecht een routering voor gevaarlijke stoffen ingesteld. Deze route loopt niet door of langs het plangebied. Over de vaststelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. Doorgaand verkeer door de gemeente Stichtse Vecht is daarmee niet (meer) toegestaan. Het risico als gevolg van dit transport ten behoeve van bestemmingsverkeer wordt daarmee dermate laag dat nader onderzoek naar plaatsgebonden risico en groepsrisico niet noodzakelijk is.

Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden o een veiligere leefomgeving te realiseren.

Elektromagnetische straling

Er zijn in of bij het plangebied geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken. Uit de gegevens op de website van www.antenneregister.nl blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

Conclusie

Het initiatief Proosdijweg 1 – Zandpad 2 is niet in strijd met het beleid en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid.

4.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2, Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) vervallen.

Een belangrijk verschil met de vervallen Blk 2005 is dat de huidige regelgeving geen directe en harde koppeling meer kent tussen besluiten en grenswaarden. Deze is vervangen door een meer flexibele toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht.

Voor projecten die wél in betekenende mate bijdragen aan de concentraties is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Artikel 5.16 Wm (eerste) lid geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (opgesomd in het tweede lid) kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteiteisen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde'
b. een project leidt –al dan niet per saldo- niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
c. een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van een stof;
d. een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen

<u>Het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)</u>

Deze AMvB, Besluit NIBM genoemd, legt vast wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Dat is het geval wanneer aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Als de toename voor één of beide stoffen hoger is, dan is **h**et project IBM.

Bij de NIMB toets gaat het om de toename van de luchtverontreiniging als gevolg van het project, afgezet tegen de autonome ontwikkeling.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

a. motiveren dat een project binnen de getalsmatige grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, eerste lid, van het Besluit NIBM.

b. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 1% of 3% grens niet overschrijdt. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet past binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aannemelijk te maken, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' (luchtkwaliteitseisen) is aangegeven dat de invloed van een woonwijk met 1.500 woningen en kantoorlocaties met 100.000 m² bruto vloeroppervlakte binnen de 3% grens valt en dus voldoet aan het begrip NIBM.

Met het wijzigen van een schuur in slechts 1 woning zal de 3% grens niet worden overschrijden, en kan geconcludeerd worden dat onderhavig bouwplan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.4 Flora en fauna

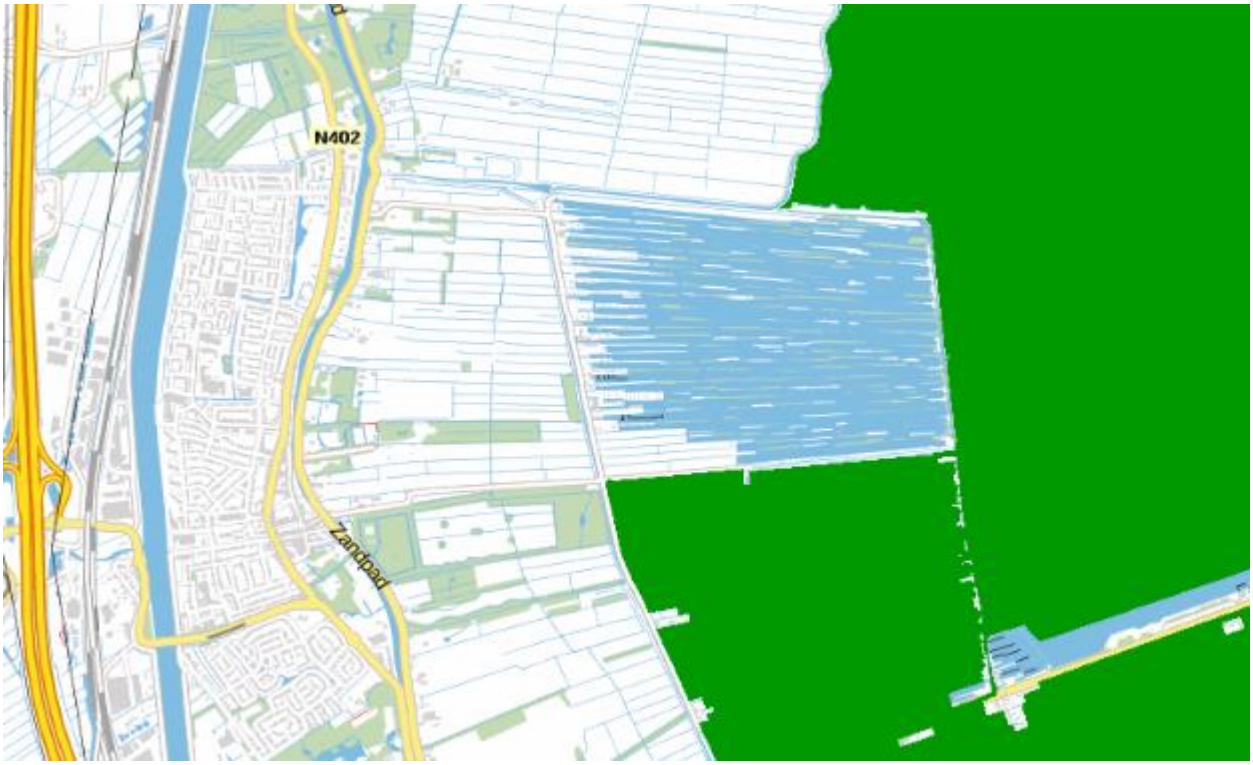
Op 1 oktober 2005 is de nieuwe Natuurbeschermingsweg 1998 in werking getreden. Deze wet is een wijziging op de eerdere Natuurbeschermingswet 1998 waardoor ook internationale verplichtingen uit Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en diverse verdragen (bijvoorbeeld het Verdrag van Ramsar betreffende de bescherming van wetlands) in de nationale regelgeving zijn verankerd.

Het merendeel van de beschermde gebieden bestaat uit gebieden die zijn aangewezen of aangemeld voor de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, de Natura 2000-gebieden die strikt beschermd zijn. Natura 2000 is een netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Deze gebieden zijn aangewezen omdat ze van internationaal belang zijn, bijvoorbeeld als overwinteringsplaats voor vogels. In Nederland zijn er 162 gebieden. Daarvan liggen de volgende 9 gebieden (gedeeltelijk) in de provincie Utrecht:

1. Botshol
2. Kolland/Overlangbroek
3. Oostelijke Vechtplassen (incl. Noorderpark)
4. Nieuwkoopse Plassen/Haeck (incl. De Meije)

5. Gooi- en Eemmeer
6. Uiterwaarden Neder-Rijn
7. Uiterwaarden Lek

Het plangebied is niet gelegen in een Natuurbeschermingswet gebied, het ligt op ca. 1.200 meter van een Natura 2000-gebied.



Natura 2000
Natura 2000-gebied

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is ‘Oostelijke Vechtplassen’, dat op een ruime afstand van 1.200 meter is gelegen. Natura 2000-gebieden moeten, door het inrichten en in stand houden van speciale habitats, binnen het Europese netwerk van natuurgebieden een speciale bescherming bieden voor een aantal in Europees verband afgesproken soorten wilde planten en dieren en hun natuurlijke habitats. Deze natuurwaarden in Natura 2000-gebieden moeten niet alleen beschermd worden tegen negatieve invloeden op de duurzame staat van instandhouding vanuit de gebieden zelf, maar ook tegen negatieve invloeden van buiten die gebieden, de zogenaamde externe werking. Vanwege de afstand en de geringe omvang van de beoogde ontwikkelingen, die ook in enige vorm reeds plaatsvinden in de huidige situatie, is uit te sluiten dat dit zal leiden tot significante negatieve effecten.

Als er een vermoeden bestaat dat op de planlocatie beschermde dier- of plantensoorten aanwezig zijn, dan moet in het kader van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen onderzocht worden, of deze soorten negatieve gevolgen kunnen ondervinden van de planontwikkeling, en moet aannemelijk gemaakt worden dat een ontheffing in het kader van deze wet verleend kan worden.

Gelet op de reeds jarenlange aanwezige uitoefening van recreatiedoeleinden op de locatie Proosdijweg 1 – Zandpad 2 te Breukelen is de aanwezigheid van beschermde dieren- en plantensoorten niet aannemelijk. Derhalve worden er geen belemmeringen voor dit plan voorzien vanuit de Flora- en faunawet, en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

-Quick-scan Flora & Fauna:

P.M.

De basis van het natuurbeleid is de het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS/ Ecologische Hoofdstructuur). Het NNN is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Nederland. Grotere natuurgebieden zijn beter bestand tegen negatieve milieu-invloeden, zoals verdroging. Ze zijn gevarieerder en er kunnen meer soorten planten en dieren leven. Door natuurgebieden met elkaar te verbinden, kunnen planten en dieren zich makkelijker verspreiden.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) omvat in de provincie Utrecht zo'n 30.000 hectare natuur. Een bonte afwisseling van vochtige bossen, droge bossen, heide, stuifzand, bloemrijke graslanden, rietlanden en plassen.

De provincie beschermt het NNN via het ruimtelijk beleid om ervoor te zorgen dat de omvang en kwaliteit van deze gebieden niet afneemt. Dit is geregeld in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en gemeentelijke bestemmingsplannen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten initiatiefnemers voldoende rekening houden met de natuur.

In artikel 2.4 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 Provincie Utrecht (herijking 2016) is het volgende aangegeven inzake ruimtelijke besluiten voor gronden die zijn aangewezen als Natuur Netwerk Nederland (NNN)

1. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als ‘Natuur Netwerk Nederland’ bevat bestemmingen en regels die de wezenlijke kenmerken en waarden beschermen en in stand houden. Onder wezenlijke kenmerken en waarden worden zowel actuele als potentiële waarden verstaan.
2. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als ‘Natuur Netwerk Nederland’ bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan, die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van de samenhang tussen die gebieden, tenzij:

    a. er sprake is van een groot openbaar belang en er geen reële andere mogelijkheden zijn, of de ruimtelijke ontwikkelingen nieuwe bebouwing of terreinverharding binnen omheinde militaire terreinen mogelijk maken, en
    b. negatieve effecten voor de natuur worden zoveel mogelijk beperkt door mitigerende maatregelen en de overblijvende negatieve effecten worden gecompenseerd door inrichting van nieuwe natuur elders, met dien verstande dat:

        1. de compensatie minimaal gelijkwaardig is aan het verlies aan waarden en kenmerken, en
        2. de compensatie plaatsvindt in aansluiting op het Natuur Netwerk Nederland (NNN), of binnen de groene contour, of binnen het NNN

op een locatie waar nog nieuwe natuur moet worden ontwikkeld en dit leidt tot versnelling van realisatie van het NNN, en

3. de realisatie van de compensatie, het beheer en de instandhouding daarvan zijn verzekerd op het moment van vaststelling van het ruimtelijk besluit, waarin de aantastende ruimtelijke ingreep mogelijk wordt gemaakt.

De begrenzing van het NNN ligt buiten onderhavig plangebied. Omdat het beschermingsregime van toepassing is binnen de grenzen van het NNN-gebied behoeven effecten van uitvoering van het plan op het plangebied zelf niet nader te worden overwogen.

Wel is het van belang in het kader van externe werking in kaart te brengen significante negatieve effecten kunnen optreden binnen het NNN-gebied. Een toename van de betredingsdruk na de ingebruikname van de B&B en de wijziging van de huidige schuur in een recreatiewoning zal dermate gering zijn dat er geen sprake is van significante schades of een significant negatief effect. Het initiatief is gelegen langs een watergang alwaar volgens metingen op de sluis jaarlijks 3000 schuttingen plaatsvinden, waardoor met onderhavig initiatief geen significante toename van de betredingsdruk zal ontstaan. Bovendien zullen er geen significante negatieve effecten op de flora en fauna binnen het NNN-gebied optreden als gevolg van de uitvoering van het plan.

Afbeeldingen NNN

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering betekent het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij en Wet geluidhinder valt een woning onder een geurgevoelig object. Een camping en bed & breakfast vallen niet onder een gevoelig object voor zowel de Wet geurhinder en veehouderij en Wet geluidhinder.

In de directe nabijheid van de bed & breakfast, woning en camping liggen de volgende bedrijven:

Bedrijfsnaam	Adres	Grootste afstand volgens VNG	Werkelijke afstand
Woning			
Jachthaven Olaf van Heusden BV	Scheendijk 26 3621 VC, Breukelen	50 m	Ca. 48 m
Olaf van Heusden jr. Waterwerken	Scheendijk 26 3621 VC, Breukelen	50 m	Ca. 90 m
Bed and Breakfast			
woning	Zandpad 2, Breukelen	10 m	Ca. 40 m

VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering

In de brochure Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009) wordt een handreiking gegeven voor het verantwoord inpassen van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. De handreiking geeft informatie over een aantal ruimtelijk relevante milieuaspecten van een scala van bedrijfsactiviteiten.

In deze handreiking worden bedrijven ingedeeld in verschillende categorieën, al naar gelang de mate van hinder en inpasbaarheid. Ook maakt de handreiking onderscheid in verschillende gebiedstypen zoals een rustige woonwijk, rustig buitengebied en gemengd gebied.

Aan de hand van de categorie-indeling kan bepaald worden of, en eventueel onder welke voorwaarden, een bedrijf inpasbaar is in de omgeving.

De gevoeligheid van een gebied voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Wanneer er sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden met 1 afstandstap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een sterke tot matige functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen, Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het onderhavige plangebied is volgens de VNG-systematiek een gemengd gebied. Op basis van de VNG-brochure geldt voor een jachthaven een richtafstand van 50 meter die in een gemengd gebied met 1 stap verlaagd kan worden naar 30 meter.

Aan deze afstand van 30 meter kan ruimschoots worden voldaan. In de nabijheid van de woning in dit initiatief zijn verder geen bedrijven aanwezig waarvan de milieuzone over het plangebied valt.

Doordat het aantal standplaatsen wordt vergroot naar 25 vaste standplaatsen kan het kampeerterrein niet meer worden gezien als 'kleinschalig'. Volgens de VNG brochure moet voor kampeerterreinen (met keuken) een richtafstand van ca. 50 meter aangehouden worden. Bij of binnen het kampeerterrein zal niet een keuken aanwezig zijn. De afstand van het kampeerterrein naar de dichtstbijzijnde woning betreft de woning op het adres Scheendijk 26 (bedrijfswoning), hetgeen ca. 75 meter. Aan de richtafstand van 50 meter wordt ruim voldaan.

De grootste richtafstand van de bed & breakfast (bieden van logies/pension) naar gevoelige objecten betreft 10 meter. De afstand naar de woning aan Zandpad 2 betreft ca 40 m. Aan deze afstand wordt ruim voldaan.

Goed woon-en leefklimaat

Gelet op de afstand van de jachthaven tot de woning is een goed woon- en leefklimaat op de nieuwe woonbestemming gewaarborgd.

Gelet op de afstanden van het kampeerterrein en de bed & breakfast naar de omliggende woningen is een goed woon en leefklimaat gewaarborgd.

Conclusie

De omliggende bedrijven leveren geen belemmering op voor het herbestemmen van het perceel tot woonbestemming.

4.6 Geluid

Voor wat betreft het aspect geluid is aansluiting gezocht bij de VNG Publicatie Bedrijven en Milieuzonering, waarmee de omgeving beoordeeld kan worden als gemengd gebied gezien de functiemening tussen woningen en diverse bedrijvigheid, alsmede het grote aantal vaarbewegingen richting de nabijgelegen sluis.

De richtafstand voor jachthavens met diverse voorzieningen bedraagt, op basis van de VNG publicatie, 50 m voor een rustige woonwijk. Voor gemengd gebied mag de

richtafstand met een afstandsstap verlaagd worden tot 30 m. De afstand van de nieuw te bouwen woning tot de naastgelegen jachthaven (Scheendijk 26) bedraagt 38 m, waarmee ruimschoots aan deze afstand van 30 meter wordt voldaan.

4.7 Water

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi & Vecht, dat verantwoordelijk is voor waterkwantiteit- en waterkwaliteitbeheer. Het waterbeheer wordt in opdracht van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht uitgevoerd door Waternet.

Het gebied maakt geen deel uit van een waterwingebied.

De Watertoets is een wettelijke maatregel die ervoor zorgt dat van begin af aan de waterhuishouding en waterveiligheid wordt meegenomen in de plannen voor de inrichting van de ruimte. De Watertoets houdt in dat bij de beslissing over een vergunning, plan of programma, rekening gehouden wordt met de mogelijke nadelige gevolgen ervan voor het watersysteem

Naast het aanvragen van een omgevingsvergunning (op grond van het bestemmingsplan) is een initiatiefnemer wettelijk verplicht om na te gaan of het noodzakelijk is om ook een vergunning aan te vragen op grond van de Keur of de Waterwet bij de waterbeheerder.

In de vijfde Nota ruimtelijke ordening is de watertoets als belangrijk instrument in de afstemming tussen het waterbeleid en het ruimtelijk beleid opgenomen. Het Rijk, de Unie van Waterschappen, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, het Interprovinciaal Overleg hebben op 14 februari 2001 afgesproken in de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw om vanaf dat moment de Watertoets toe te passen. Op 2 juli 2003 is het Nationaal Bestuursakkoord Water gesloten waarin afspraken zijn gemaakt. Sinds 1 november 2003 is de Watertoets ook wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Waternet, het uitvoerende orgaan van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi & Vecht, hanteert als uitgangspunt dat indien er sprake is van een toename van meer dan 5.000 m² verhard oppervlak aan te leggen buiten stedelijk gebied, of meer dan 1.000 m² oppervlak aan te leggen in bestaand of nieuw in te richten stedelijk of glastuinbouwgebied, over het extra te realiseren verharde oppervlak tenminste 10% water dient te worden gerealiseerd. Aangezien het verharde oppervlak ter plaatse niet zal toenemen is geen compensatie-eis voor de aanleg van extra water vereist.

4.8 Bodem

Terrascan B.V. heeft in april 2017 ter plaatse een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Initatiefnemer is nog in afwachting van de resultaten van de watermonsters.

Bij de analyse van de grondmonsters van de locaties de Soete Inval en Proosdijweg 1 zijn lichte verontreinigingen aangetroffen en behoeft volgens Terrascan B.V. geen nader onderzoek te worden verricht.

Ter plaatse van de ‘Zwarte Schuur’ aan het Zandpad zijn twee mengmonsters en een extra monster van de venige bovengrond geanalyseerd, te weten: de zandige bovengrond met baksteen en de kleiige ondergrond, en een extra monster van de venige bovengrond met baksteen en kolengruis.

In de baksteenhoudende zandige bovengrond (mengmonster MM02) zijn sterke verontreiniging door lood, zink en PAK en lichte verontreinigingen door cadmium, koper, kwik en PCB aangetoond.

In de baksteen- en kolengruishoudende venige bovengrond (monster MM01) zijn lichte verontreinigingen door cadmium, koper, kwik, lood, zink en PAK aangetoond. De verontreinigingen door lood, zink en PAK benaderen wel de interventiewaarden.

In de kleiige ondergrond (mengmonster MM03) zijn een lichte verontreinigingen door PAK en PCB aangetoond.

Momenteel worden extra analyses uitgevoerd om de verspreiding van de sterke verontreiniging op de onderzoekslocatie vast te stellen.

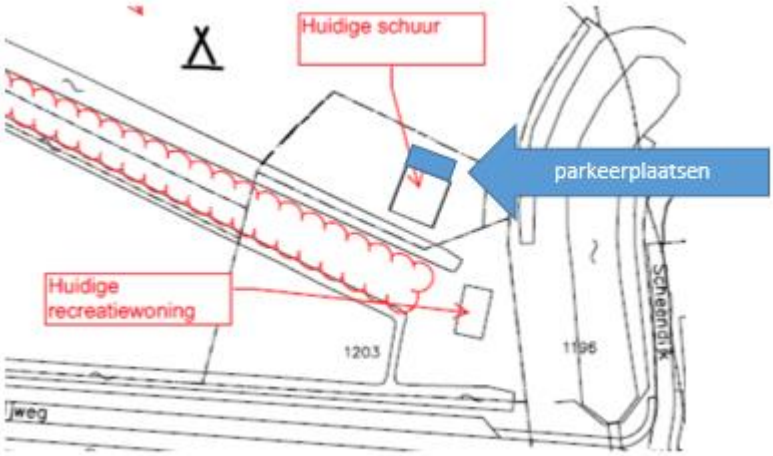
Op basis van de separate analyses dient mogelijk nader bodemonderzoek uit gevoerd te worden teneinde de volledige verontreinigingssituatie binnen de contouren van de onderzoekslocatie in beeld te krijgen. Een nader onderzoek zal bestaan uit het plaatsen van aanvullende boringen rondom de in het verkennend onderzoek aangetoonde verontreinigingen en analyses van de grond die uit deze aanvullende boringen komt. Het doel van het nader onderzoek is om te bepalen of er conform de Wet bodembescherming sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (> 25 m3 bodemvolume sterk verontreinigde grond). Indien sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zullen bijvoorbeeld sanerende maatregelen moeten worden genomen bij de herontwikkeling van het perceel.

Er kan pas gestart worden met de daadwerkelijke (ver)bouw van een B&B ter plaatse van de ‘Zwarte Schuur’ op het moment dat het bevoegd gezag heeft ingestemd met het sanerende maatregelen ter plaatse.

4.9 Verkeer en parkeren

De woning zal, net zoals het huidige bedrijfsgebouw, worden ontsloten op de Proosdijweg, hiervan zal gebruikt worden gemaakt van de reeds aanwezige inrit.

Er is geen sprake van parkeeroverlast voor de omgeving aangezien de auto('s) van de gebruiker en bezoekers van de woning op eigen terrein bij de woning zullen parkeren, binnen de huidige bestemming 'dagrecreatief medegebruik', alwaar voldoende ruimte voor het parkeren van minimaal 4 auto's aanwezig is. Zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding parkeersituatie

5 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig bouwplan is een particulier initiatief. Het wijzigen van de bedrijfsruimte in een woning, en de wijziging van een recreatiewoning in een kantoor en bedrijfsruimte wordt door de initiatiefnemer gerealiseerd.

De kosten in verband met de realisatie van het plan zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer, derhalve draagt de gemeente Stichtse Vecht in dit opzicht geen risico.

Ingevolge artikel 6.1 Wro kan een belanghebbende die schade lijdt ten gevolge van een verslechtering in het planologisch regime – bijvoorbeeld door de herziening van een bestemmingsplan of het afwijken van het bestemmingsplan – een verzoek om schadevergoeding indienen bij burgemeester en wethouders. Teneinde de mogelijke planschade ook voor rekening van initiatiefnemers te laten komen zal tussen de initiatiefnemer en de gemeente een (planschade)overeenkomst worden gesloten.

De initiatiefnemer heeft geen planschaderisicoanalyse laten uitvoeren naar de omvang van mogelijk te verwachten planschade, aangezien de initiatiefnemer voor de wijziging van een bedrijfsruimte in een woning en de wijziging van een recreatiewoning in een bedrijfs/kantoorruimte geen planschade verwacht, gezien de ruime afstand op woningen en bedrijven van derden.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze toelichting zal als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure door de gemeente Stichtse Vecht ter visie worden gelegd.

6 CONCLUSIE

De algehele conclusie luidt dat het bouwplan op de locatie Proosdijweg 1 – Zandpad 2 te Breukelen vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is.

QUICKSCAN FLORA EN FAUNA

Behorende bij project:

d' Oude Molenwerf
Proostdijweg 1 en Zandpad te Breukelen

Gemeente Stichtse Vecht

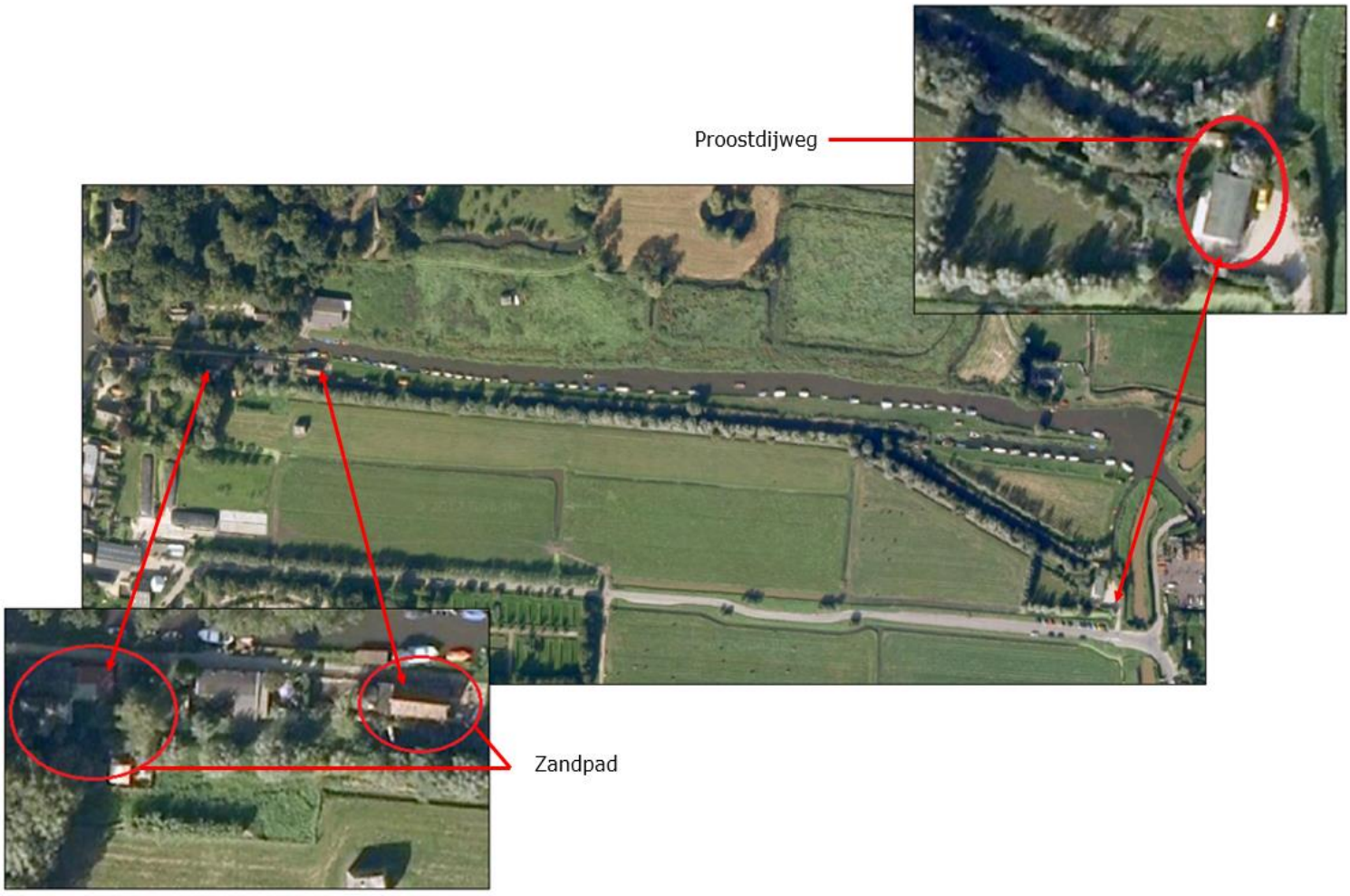
Opdrachtgever : De heer R. Bon
Projectnummer : PS.2017.707
Datum : 14 mei 2017

Pasmaat Ecologie
Karel de Stoutestraat 42
5346 PS Oss
ecologie@pasmaat.com

1 Inleiding

In opdracht van De heer R. Bon heeft Pasmaat Ecologie een quickscan uitgevoerd op het perceel Proostdijweg 1, 3621 VR te Breukelen en op het zandpad te Breukelen. Voor het veranderen van het bestemmingsplan heeft de gemeente een quickscan Flora- en fauna gevraagd.

Op het perceel op de Proostdijweg 1, staan een recreatiewoning en een schuur waaraan zowel aan de buitenkant als aan de binnenkant alleen uiterlijke veranderingen gaan plaats vinden. De daken worden niet vervangen en hieraan zullen geen werkzaamheden plaats gaan vinden. Het nieuwe bestemmingsplan maakt deze werkzaamheden echter wel mogelijk, al dan niet na het verlenen van een omgevingsvergunning. Een gedeelte van het perceel wordt kleinschalig gebruikt als minicamping, deze is meegenomen in het veldonderzoek.
Op het Zandpad staan twee schuren waaraan eveneens zowel alleen aan de buitenkant, als aan de binnenkant uiterlijke veranderingen gaan plaats vinden. Aan deze daken worden, althans voor nu, geen werkzaamheden verricht. Om te beoordelen of sprake is van verstoring door de werkzaamheden voor beschermde Flora-en fauna is aan Pasmaat Ecologie opdracht verleend om een quickscan op te stellen.



* *Aanduiding locaties*

1.1 Aanleiding voor het onderzoek

In het kader van de geplande ontwikkeling wordt door de initiatiefnemer een onderzoek naar mogelijke gevolgen voor de Flora- en fauna gevraagd voor de werkzaamheden – zoals hierboven beschreven- die zij wil (laten) verrichten.
Voor de werkzaamheden is een quickscan vereist voor onderzoek naar de aanwezige Flora- en fauna in het betreffende gebied en de eventuele impact van deze werkzaamheden op de Flora-en fauna. Mogelijk worden verblijfplaatsen van beschermde soorten aangetast, waaronder de Huismuis, de Gierzwaluw en diverse soorten vleermuizen, reptielen en amfibieën. Indien dit het geval is, dienen maatregelen te worden genomen of dient een ontheffing te worden aangevraagd.

De werkzaamheden bij Pasmaat Ecologie zijn uitgevoerd door mevrouw L.S. de Lange-Visser. Zij is gediplomeerd Flora- en faunacontroleur en deskundig op het gebied van Flora-en faunawetgeving. Zij is hierbij geassisteerd door P.A. Kamman van Pasmaat Advies.

2. Wet Natuurbescherming (Wnb)

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden, waarin de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Boswet zijn opgegaan. De doelstelling van de Wet Natuurbescherming is om de biodiversiteit te behouden en te herstellen, te komen tot een doelmatig beheer, gebruik en het ontwikkelen van natuur, en te komen tot een samenhangend beleid, gericht op het behoud van landschappen; dit alles ter vervulling van maatschappelijke functies. Samen met het Provinciale beleid vormt de Wet Natuurbescherming het wettelijk kader voor de natuurbescherming in Nederland. Wanneer een ontheffing benodigd is, is de Provincie het bevoegd gezag.

2.1 Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb)

In de Wet Natuurbescherming is een algemene zorgplicht opgenomen. Deze zorgplicht geldt voor alle planten dieren, ongeacht hun al dan niet beschermde status. Dit houdt in dat bij een ontwikkeling rekening moet worden gehouden met alle aanwezige dieren en planten door middel van planning en uitvoering.

De zorgplicht betekent in de praktijk dat er invulling wordt gegeven aan onderstaande voorgeschreven wettelijke bepalingen. Waarbij een ieder die weet heeft of kan vermoeden, dat zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen veroorzaken voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:

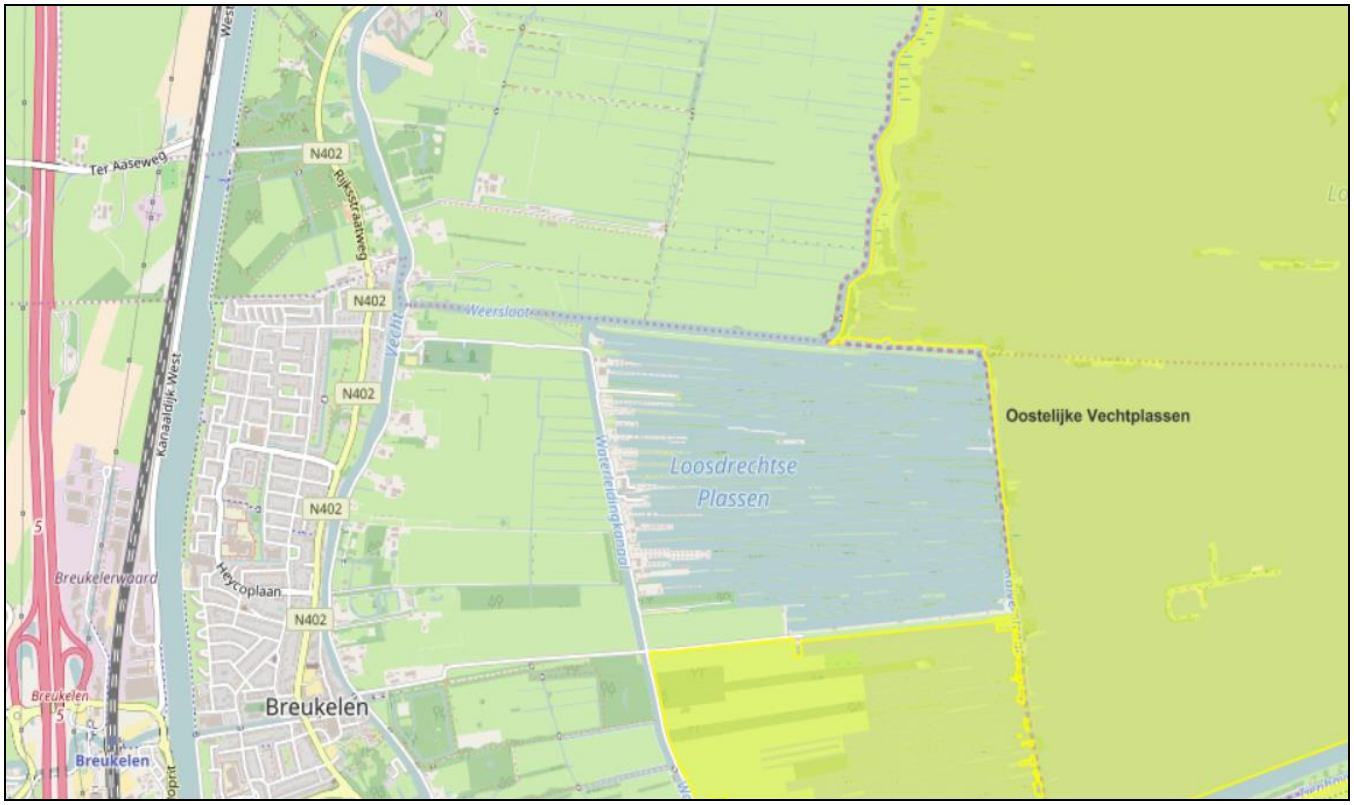
1. *Voorkomen* en eventueel *achterwege laten* dat schade wordt aangebracht aan Flora- en fauna;
2. *Beperken* van toebrengen van schade aan Flora- en fauna;
3. *Ongedaan* maken van toegebrachte schade, voor zover deze niet kan worden voorkomen.

2.2 Gebiedsbescherming

De Wet Natuurbescherming vormt voor wat betreft de gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (gelijk aan de soortenbescherming) en gebieden die zijn aangemeld op grond van deze Habitatrichtlijn. De belangrijkste natuurwaarden zijn vastgelegd in het gebiedsgerichte beleid. Hiervoor zijn Natuurbeschermingsgebieden aangewezen. De vroegere EHS is inmiddels vervangen door het Nationaal Natuurnetwerk (NNN).

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese genoemde richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden - onderdeel uitmakend - van het Nationaal Natuurnetwerk (NNN) opgenomen. De essentie van de bescherming is dat de instandhoudingsdoelen uit de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn niet in gevaar mogen worden gebracht.

De onderzoekslocatie is gelegen in het buitengebied van Breukelen. In de omgeving van het plangebied zijn op korte afstand het Natura- 2000 gebied de Oostelijke Vechtplassen gelegen, en binnen een straal van 3 km ligt het Natuurnetwerk Nederland. Echter, omdat er slechts sprake is van beperkte bouwwerkzaamheden en (deels) het wijzigen van het gebruik, heeft dit geen negatieve gevolgen op de natuurgebieden.



** Ligging plangebied ten aanzien van het Natura 2000 gebied,* Oostelijke Vechtplassen

2.3 Soortbescherming

Op basis van de Wet Natuurbescherming zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dier- en plantensoorten. De soortbescherming heeft betrekking op alle zoogdieren die in Nederland in het wild voorkomen, op (trek)vogels, reptielen, amfibieën, specifiek aangewezen vissen, libellen en vlinders, enkele specifiek aangewezen ongewervelde diersoorten en diverse specifiek aangewezen vaatplanten. Echter, voor alle soorten geldt de algemene zorgplicht van artikel 1.11 Wnb. Deze geldt dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen of die algemeen zijn vrijgesteld.

Nationaal beschermde soorten betreffen de soorten uit de bijlage A en B van de Wet Natuurbescherming. Europees beschermde soorten zijn opgenomen in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, de soorten uit Bijlage 1 en 2 van het verdrag van Bern en bijlage 1 van het verdrag van Bonn. De Vogelrichtlijn beschermt voorts alle inheemse vogels die in Europa voorkomen.

3 Doelstelling van het onderzoek

Het onderzoek heeft tot doel vast te stellen of de geplande ingrepen van invloed zijn op beschermde (vogel) soorten en of rekening gehouden dient te worden met deze soorten, hetzij in het zoeken naar alternatieven voor de geplande werkzaamheden, hetzij in het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming bij de Provincie.

4 Onderzoeksmethode

De quickscan is opgesteld aan de hand van bronnenonderzoek en een oriënterend locatiebezoek. Tevens is globaal inzicht verkregen in de mogelijke effecten van de werkzaamheden op de aanwezige soorten, voor zover deze soorten nu reeds aanwezig zijn.

5 Bronnenonderzoek

De inventarisatiegegevens vanuit de omgeving zijn opgevraagd via diverse bronnen. Volgens het natuurloket is het gebied, voor de relevante soorten, voldoende geïnventariseerd. Op het perceel zijn deze soorten niet aangetroffen. Voorts is het plangebied gescand aan de hand van de website www.waarneming.nl.

6 Oriënterend locatieonderzoek

Het oriënterend locatieonderzoek is uitgevoerd op woensdag 13 mei 2017 rond 14:00. Tijdens het locatieonderzoek was het half bewolkt en was de temperatuur circa 19°C. Het locatieonderzoek was voornamelijk gericht op de recreatiewoning en de diverse schuren. Het gedeelte van het perceel van de minicamping is globaal onderzocht op mogelijke verblijfplaatsen van zoogdieren en op het voorkomen en de aanwezigheid van (beschermde) soorten. Het plangebied is onderzocht op nesten en de mogelijkheden voor eventuele nesten/ verblijfplaatsen voor (jaarrond) beschermde soorten. Hier zijn geen aanwijzingen van aangetroffen. Beschermde flora is niet aangetroffen.

De recreatiewoning en de schuren zijn onderzocht op het voorkomen van nest en/of verblijfplaatsen van beschermde (vogel) soorten. Hiervan zijn geen aanwijzingen gevonden dat (beschermde) soorten voorkomen. Onder de dakpannen van de schuur (op de Proostdijweg) zijn vogelschroten aangebracht, hierdoor kunnen vogels zich niet nestelen onder de pannen. Er is in de goot een nest van een Spreeuw aangetroffen. Omdat er geen werkzaamheden aan het dak gaan plaatsvinden heeft dit geen gevolgen voor deze soort en blijft dit nest gewoon in stand. Er zijn geen aanwijzingen en/of invliegmogelijkheden gevonden voor vleermuizen bij de recreatiewoning of de schuren. Er zijn geen aanwijzingen dat vleermuizen deze gebruiken als (vaste) verblijfplaatsen.

De struiken en bomen bij de recreatie woning en de schuren zijn onderzocht op het voorkomen van nesten en verblijfplaatsen en nesten die een jaarrond beschermd zijn, deze zijn niet aangetroffen. Indien er bomen struiken worden gesnoeid en/of verwijderd dient de zorgplicht in acht te worden genomen.
Beschermde flora is niet aangetroffen.

Een locatieonderzoek kan overigens slechts uitsluitsel geven over soorten op dat moment, met daarbij een opname van de geschiktheid van een gebied als leefgebied of foerageergebied van beschermde soorten. In de aanbevelingen zal hierover een advies worden gegeven.

7 Conclusies en aanbevelingen

Conclusie:
Behalve een nest van een Spreeuw zijn er geen nest en/of verblijfplaatsen aangetroffen van vogels of zoogdieren. Omdat er in dit dak geen werkzaamheden zullen plaats vinden, heeft dit geen gevolgen voor deze soort of zijn nest. Wel geldt hiervoor de zorgplicht. Er zijn geen aanwijzingen dat vleermuizen de recreatiewoning of de schuren gebruiken als (vaste) verblijfplaatsen. Beschermde planten zijn eveneens niet aangetroffen.

Aanbevelingen:
Indien verstorende werkzaamheden binnen het broedseizoen gaan plaatsvinden, dient zeker te zijn dat er geen broedgevallen binnen de invloedsfeer van deze werkzaamheden aanwezig zijn. Richtlijn voor de broedperiode voor vogels is 15 maart t/m 1 september. Bij kap of snoei van eventuele bomen en struiken in het najaar raden wij aan om het snoeiafval meteen af te voeren zodat er hierin geen diersoorten zich kunnen gaan nestelen voor hun winterverblijf.

Zorgplicht:
Op basis van de zorgplicht volgens artikel 1.11 van de Wet Natuurbescherming (**zie 2.1**) dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor alle in het wild levende dieren en hun leefomgeving.

Foto's plangebied:

Door de dichte structuur zijn er geen invliegmogelijkheden voor vleermuizen.

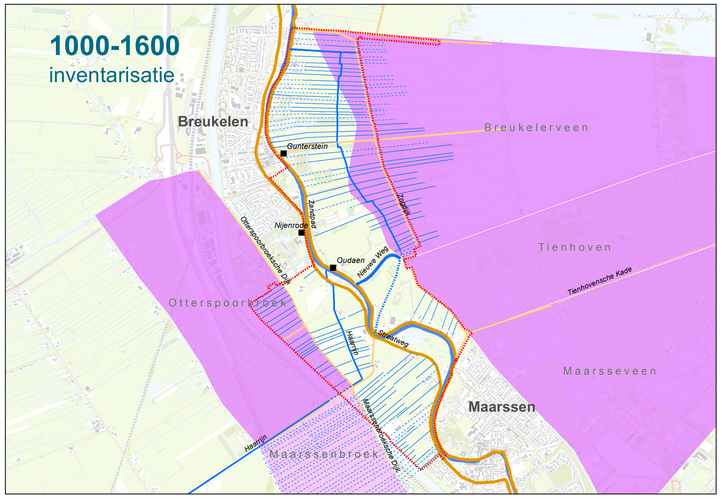
Onder de dakpannen is vogelschroot aangebracht. Vogels kunnen hierdoor geen nesten maken onder de pannen.

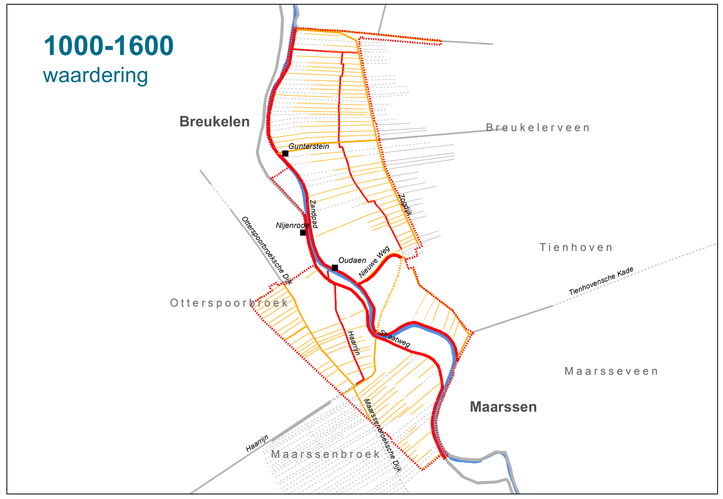
Pasmaat Ecologie
Karel de Stoutestraat 42
5346 PS Oss

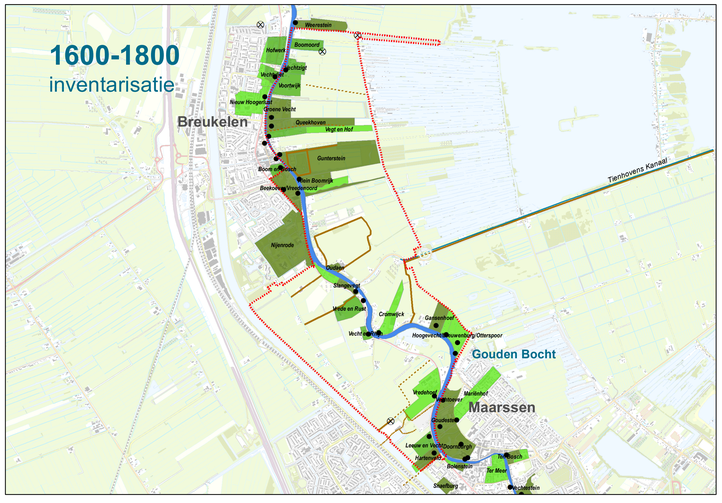
Bijlage 2. Quickscan Cultuurhistorie

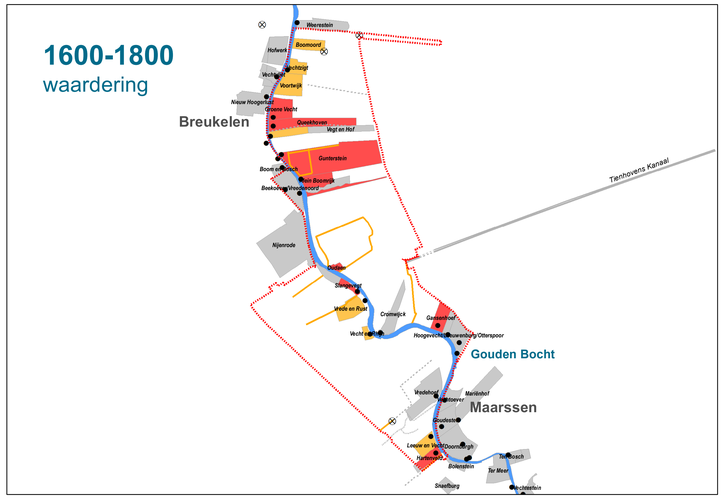
Historisch-geografische quickscan van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied rondom de Vecht'

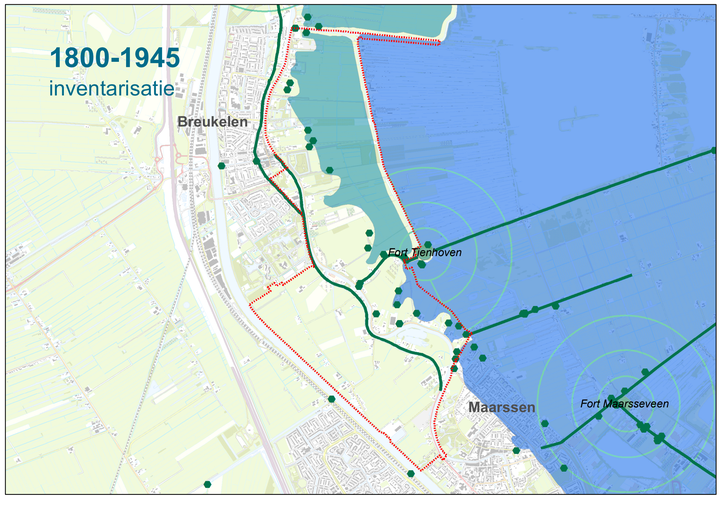
in de gemeente Stichtse Vecht

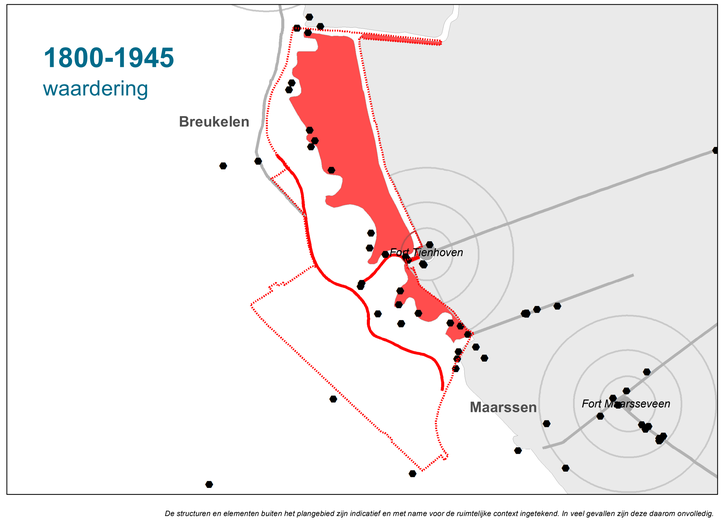












De structuren en elementen buiten het plangebied zijn indicatief en met name voor de ruimtelijke context ingetekend. In veel gevallen zijn deze daarom onvolledig.

Ontstaansgeschiedenis in hoofdlijnen

1000-1600 Agrarische ontginningen, bedijking en kastelen

Ten tijde van de hoge middeleeuwen, ongeveer 1000 na Chr., had water enorm veel invloed op het landschap. Zo meanderde de Vecht vrij door het onbedijkte landschap, bracht de Zuiderzee bij hoge vloed nog brak water richting Utrecht en kwam vanuit 't Gooi kwel opzetten dat in het omringende veenlandschap stagneerde. De hogere, zandige oeverwallen langs de Vecht waren daarom voor middeleeuwse boeren als enige geschikt om te ontginnen voor landbouw. Met onregelmatige blokverkavelingen werden de kleine oeverwallen omgevormd tot een gemengd landbouwgebied. In het plangebied is daar echter weinig meer van terug te vinden. Karakteristieker voor het plangebied zijn de iets latere veenmoerasontginningen, die in de loop van de twaalfde eeuw op gang kwamen. De Vecht was nog maar net bedijkt (1173) en de grote veenmoerassen lonkten om ontgonnen te worden. De bisschop van Utrecht voerde daar de regie op en besteedde de uitvoering van de veenontginning uit aan kapittels, plaatselijke ontginners of loyale leenmannen. Deze ontginningen waren in tegenstelling tot de verkaveling op de oeverwallen niet onregelmatig van vorm, maar hadden juist een opstrekkend patroon. Vanaf de oeverwallen van de Vecht werd met lange, rechte kavelsloten het veenmoeras ingetrokken. Op die manier werd het veen ontwaterd en in gebruik genomen. Doordat er een diffuse grens is tussen het kleigebied van de Vecht en het veengebied lopen de veenontginningssloten soms over in het kleigebied. In andere gevallen is de grens tussen het klei- en het veengebied vrij hard, doordat door de ontginners een kade werd opgeworpen.

De ontginningen hadden in dit gedeelte van Utrecht geen vaste dieptemaat, maar een vrije opstrek zonder een vooraf bepaalde achtergrens. In het plangebied liggen aan de westkant van de Vecht de veenontginningsblokken van het Otterspoorbroek en het Maarssenbroek. Alleen het Otterspoorbroek is daarvan nog herkenbaar. Aan de oostkant van de Vecht liggen de veenontginningenblokken van het Maarsseveen, Tienhoven en het Breukelerveen. Het gedeelte binnen het plangebied moet al voor 1300 zijn ontgonnen. De blokken ten oosten van de Kalverstraat en de Veenkade (beiden buiten het plangebied) kwamen vanaf 1300 aan de beurt. Daarbij trok het blok van Tienhoven haar kavelsloten rechtdoor, waardoor de ontginners van het Breukelerveen en Maarsseveen aan weerszijden klem kwam te zitten en in een punt moesten eindigen. Tussen de veenontginningsblokken werden kades opgeworpen. De kades dienden als grenscheiding, waterbeheersing of als vertrekpunt voor de volgende ontginning. Voor de afwatering werd tussen Maarssen en Breukelen gebruik gemaakt van een oude Vechtmeander. Voor het vervoeren van turf werd daarop de Tienhovensche Vaart (later Kanaal) op aan gesloten. Door de grootschalige turfwinning liep, net buiten het plangebied, een gedeelte van de veenontginningsblokken van Maarsseveen en Tienhoven in de zeventiende en achttiende eeuw weer onder water (in 1887 werd deze plas drooggemalen en in gebruik genomen als de Bethunepolder).

Na omstreeks 1250 verrezen er kastelen langs de rivier, doorgaans op strategische plekken in een bocht of bij een watergang. De bisschop kon door het uitgeven van kastelen zijn leenmannen aan zich binden. Veel kastelen werden alweer in de zestiende eeuw gesloopt of vanaf de zeventiende eeuw tot buitenplaats omgebouwd. In het plangebied verkeert alleen Oudaen nog in redelijke, originele staat. Gunterstein en Nijenrode (buiten het plangebied) refereren met hun omgrachtingen en architectuur nog enigszins aan hun voorgangers uit de middeleeuwen. De Vecht, via diverse vaarten verbonden Amsterdam, Utrecht en de naastgelegen veengebieden, werd de belangrijkste vaarroute voor het transport. Turf, klei en dakpannen waren de voornaamste goederen. Typisch voor de Vecht is dan ook het gebruik van afgekeurde dakpannen voor de beschoeiing van de oevers.

1600-1800 Buitenplaatsen langs de Vecht

Begin zeventiende eeuw richtte Utrecht zich meer en meer op Amsterdam. De Vecht ging deel uitmaken van een nieuw trekvaartenstelsel. Omstreeks 1600 hadden de Staten van Utrecht al besloten om op de oostoever tot Breukelen een openbare zandweg aan te leggen, die geschikt was als jaagpad en waarover ook het overige verkeer kon gaan. De breedte van dergelijke paden was minstens 12 voet (3,77 meter). De aanleg van buitenplaatsen in de zeventiende en achttiende eeuw langs de Vecht was dan ook een zeer Amsterdamse aangelegenheid. Hoofdstedelijke kooplieden en regenten beleggen hun kapitaal in landerijen langs de rivier om er buitenplaatsen te stichten als zomerverblijf. Opmerkelijk genoeg begon de stichting van de buitenplaatsen niet dichtbij Amsterdam in het noorden, maar bij Maarssen. Johan Huydecoper gaf daar in de 'Gouden Bocht' namelijk al in de vroege zeventiende eeuw grond uit met de verplichting om er een buitenplaats op te stichten.

Na het rampjaar 1672 kwam de bloeiperiode van de buitenplaatsen langs de Vecht pas echt op gang. Amsterdammers kochten de door de Fransen verwoeste kastelen en boerderijen op en verbouwden deze tot luxe buitenplaatsen. Vaak werden voor de tuinaanleg (de oudste) gedeelten van de veenverkaveling weer dichtgegooid. Halverwege de achttiende eeuw had deze bloeiperiode haar hoogtepunt. Karakteristiek voor het buitenplaatsenlandschap langs de Vecht is het halfopen landschap met een afwisseling van besloten buitenplaatsen, open weilanden met boerderijen en historische kernen. Het vrije zicht tussen jaagpad en Vecht en de doorzichten tussen en achter de buitenplaatsen naar het open weiland verhogen de belevingswaarde. Aan de oevers van de Vecht waren en zijn aanlegplaatsen, theekoepels en boothuizen nog kenmerkende elementen. Aan de weg was het smeedijzeren toegangshek het visitekaartje.

In het bestemmingsplangebied ligt een aantal kleinere eenheden met buitenplaatsen. Zo bestaat de 'Gouden Bocht' bij Maarsen uit een aaneengesloten buitenplaatsreeks op de oostoever van de Vecht. Binnen het plangebied liggen bijvoorbeeld Gansenhoef, Otterspoor en Leeuwenburg. Deze buitenplaatsen kennen allen een eenduidige oriëntatie op de Vecht. Tegenover Breukelen aan de oostzijde van het Zandpad ligt een reeks van buitenplaatsen met de huizen nabij de weg. Er is sprake van afwisseling van gesloten parkbossen en open doorzichten tussen de buitenplaatsen door. Tussen Weerestein, Vegtzigt en Groenevegt bevindt zich een open landschap met hoofdzakelijk agrarische bebouwing. Vanaf Groenevecht tot en met Boomrijk vormen de buitenplaatsen een meer aaneengesloten zoom. De parken en landerijen lopen van oudsher door tot aan de Scheendijk, hoewel het landeigendom soms verder reikt. Gunterstein is de grootste en meest gave representant van deze cluster. Op de westoever van Breukelen zijn verschillende buitenplaatsen opgenomen in de bebouwing of verdwenen. Door de krappe ruimte tussen de Vecht en de Straatweg of Herenstraat hadden veel buitenplaatsen hun tuin aan de overkant van de rivier. Door economische neergang kwam de buitenplaatszone na meer dan een eeuw in het slop en na 1800 zijn veel buitenplaatsen afgebroken. De resterende formele tuinen werden omgewerkt tot goedkoper te onderhouden landschapsparken. Andere werden weer teruggebracht tot weiland. De oude rechtlijnige tuinstructuren zijn hier en daar nog wel herkenbaar.

1800-1945 Onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie

Vanaf 1815 kwam het oosten van het plangebied in de Nieuwe Hollandse Waterlinie te liggen. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een 85 kilometer lange noord-zuidlopende waterlinie tussen de Zuiderzee en de Biesbosch. Het Utrechtse deel daarvan bevindt zich direct ten oosten van de Vecht. De waterlinie bestaat uit een hoofdweerstandslijn, verdedigingswerken en inundatiegebieden: open, laaggelegen terreinen die onder water konden worden gezet. Er waren standaard inundatiegebieden, die altijd onder water werden gezet, en inundatiegebieden op bijzonder bevel, die alleen op bevel onder water werden gezet. Bestaande kades en hooggelegen wegen werden benut als waterkeringen, ook wel de inundatiedijken genoemd. De forten verdedigen de accessen, delen die niet onder water gezet konden worden. Fort Tienhoven (net buiten het plangebied) werd in 1848-1850 gebouwd als kleine accespost ter afsluiting van het Tienhovensch Kanaal en het inundatiekanaal naar de Vecht. Vrij uitzicht en vrij schootsveld werden gegarandeerd door de Verboden Kringen. Dat waren denkbeeldige cirkels rond de forten waarbinnen slechts beperkte (houten) bebouwing was toegestaan. De gehele linie werd in drie bouwfasen omstreeks 1885 voltooid. In nog drie bouwfasen werd de linie tot 1945 op de been gehouden. Driemaal is de linie in staat van verdediging gebracht. Tweemaal is deze onder water gezet: in 1940 tegen de oprukkende Duitsers en in 1944-1945 door vluchtende Duitsers.

Conclusie en waardering

In het plangebied is uit de periode 1000-1600 het dijkenpatroon zeer goed bewaard gebleven. Dergelijke rivierdijken zijn niet zeldzaam, maar wel zeer kenmerkend. Door de hoge ensemblewaarde met de Vecht en het achterliggende, lagere land en de relatief hoge gaafheid hebben beide dijken een 'hoge' historisch-geografische waarde. Datzelfde geldt voor de oude Vechtmeander tussen Breukelen en Maarssen, al moet het wel bij gezegd worden dat een dergelijke meander zeldzamer is en dat in dit geval de gaafheid iets lager is. Dat geldt vooral voor het zuidelijk gedeelte, waardoor dit gedeelte geen 'hoge', maar een 'gemiddelde' historisch-geografische waardering krijgt. De agrarische veenverkaveling is in alle van de vijf ontginningsblokken zeer kenmerkend aanwezig. Door latere aanpassingen aan het slotenpatroon en het uitbaggeren voor turf zijn de ensemblewaarde en de gaafheid van de veenontginningsblokken echter gedaald. Daardoor heeft de agrarische veenverkaveling een 'gemiddelde' historisch-geografische waarde. Datzelfde geldt voor de veerkades, ondanks dat de kenmerkendheid van de veenkades iets lager is. De weteringen die dwars op de agrarische veenverkaveling zijn gegraven zijn nog wel zeer gaaf aanwezig in het landschap en hebben mede daardoor een 'hoge' historisch-geografische waarde.

Uit de periode 1600-1800 zijn met name de buitenplaatsen zeer kenmerkend. In het plangebied alleen al lagen meer dan twintig buitenplaatsen. Een veelvoud daarvan direct daarbuiten. Een dergelijke buitenplaatszone is behoorlijk zeldzaam. In deze quickscan worden alleen de landerijen van de buitenplaatsen op hoofdlijnen historisch-geografisch gewaardeerd. Acht landerijen zijn nog relatief gaaf aanwezig, waardoor deze een 'hoge' historisch-geografische waarde hebben. Dit komt, op twee buitenplaatsen na, overeen met de Rijksbeschermde buitenplaatsen. Zeven landerijen zijn niet meer als landgoed in gebruik, maar hebben nog steeds herkenbare elementen in het landschap. Deze hebben een 'gemiddelde' waardering. Van nog eens acht buitenplaatsen zijn de landerijen gedeeltelijk of helemaal verdwenen. Met name met deze laatste categorie komt de ensemblewaarde van de buitenplaatszone overigens wel in het geding. Wanneer er nog meer landerijen verdwijnen, daalt de ensemblewaarde van de buitenplaatszone. Omgekeerd kan de ensemblewaarde versterkt worden door de herkenbare landerijen weer een volwaardige plaats in de buitenplaatszone te geven. In deze periode zijn tevens de historische wegen opgenomen. Deze hebben gemiddelde kenmerkendheid, gaafheid en ensemblewaarde. Daarnaast is de zeldzaamheid laag, waardoor de wegen een 'gemiddelde' historisch-geografische waarde hebben.

De Nieuwe Hollandse Waterlinie stamt uit de periode 1800-1945. Hiervan zijn in het plangebied met name bouwkundige elementen overgeleverd. Deze worden in deze historisch-geografische quickscan niet gewaardeerd. De overige vier historisch-geografische elementen – het inundatiegebied op bijzonder bevel, de randen van een standaard inundatiegebied, de inundatiedijken en een klein gedeelte van de Verboden Kring rondom Fort Tienhoven – hebben een 'hoge' historisch-geografische waarde. Dat wordt met name bepaald door de hoge ensemblewaarde, gaafheid en zeldzaamheid.

Voornaamste bronnen:
R. Blijdenstijn (2015). Tastbare Tijd 2.0. Cultuurhistorische atlas van de provincie Utrecht. Utrecht.
W. Weijs (2011). Natuur en landschap van de Vechtstreek. Zeist.

Zie voor een initiatief voor het herstel van de visuele relatie tussen de Vecht en haar oevers: Vechtplassencommisie (2011). Vechtoevers, zien en gezien worden. Weesp.

Zie voor een verdieping op de architectuurgeschiedenis ook de publicaties:
A.A. Manten en M. Lamérs (2008). Monumenten-inventarisatie provincie Utrecht. Breukelen. Geschiedenis en architectuur. Zeist/Utrecht.
M. Bous, A. Estourgie, T. Faflanie, A. Gielen, M. Kruidenier (2007). Monumenten-inventarisatie provincie Utrecht. Maarssen. Geschiedenis en architectuur. Zeist/Utrecht.

Legenda

1000-1600
Agrarische ontginningen, bedijking en kastelen

- Meander, Aanwezig
- Meander, Herkenbaar
- Dijk, Aanwezig
- Dijk, Verdwenen
- Wetering, Aanwezig
- Wetering, Verdwenen
- Veenontginningsblok, Herkenbaar
- Veenontginningsblok, Verdwenen
- Kade, Aanwezig
- Kade, Verdwenen
- Veenverkaveling, Aanwezig
- Veenverkaveling, Reconstructie
- Kasteel, Herkenbaar

1600-1800
Buitenplaatsen langs de Vecht

- Buitenplaats (landerijen), Aanwezig
- Buitenplaats (landerijen), Herkenbaar
- Buitenplaats (landerijen), Verdwenen
- Kanaal, Aanwezig
- Kanaal, Verdwenen
- Weg, Aanwezig
- Weg, Verdwenen
- Wandelpad, Verdwenen
- Buitenplaats (woonhuis), Aanwezig
- Watermolen, Verdwenen

1800-1945
Onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie

- Fort, Aanwezig
- Verboden kring, Gedeeltelijk intact
- Inundatievlakte (standaard), Aanwezig
- Inundatievlakte (bijzonder bevel), Aanwezig
- Inundatiedijk, Aanwezig
- Bouwwerk, Onbekend

Waardering

- Hoge historisch-geografische waarde
- Gemiddelde historisch-geografische waarde
- Verdwenen of buiten plangebied

Schaal is 1:25.000 op A0-formaat

N

april — 2015

0 — 2.000 meter

CULTUURLAND ADVIES

Cartograaf: Martijn Horst

Bijlage 3. Lijst van gemeentelijke en Rijksmonumenten

ERFGOEDLIJST BESTEMMINGSPLAN RONDOM DE VECHT

JURIDISCHE	Adres	Plaatsnaam	Oorspr functie	Huidige Functie	Bouwstijl	Bouwtype	BJ oudste	BJ H-massa	NAAM_COMPL	A_OBJ	WAARDE
Rijksmonument	Laan van Gunterstein 2	Breukelen	Opslag/Wonen	Wonen	N.v.t.	Koetshuis/Woonhuis	1765		Gunterstein	1	hoge waarde
Rijksmonument	Laan van Gunterstein 4	Breukelen	Wonen	Wonen	N.v.t.	Arbeiderswoning (jagerswoning)	1850-1875	1875	Gunterstein	1	waarde
Rijksmonument	Laan van Gunterstein 42	Breukelen	Agrarisch	Agrarisch	N.v.t.	Dwarshuisboerderij	1650-1700		Hoeve Gunterstein	2	hoge waarde
Rijksmonument	Laan van Gunterstein Bij 42	Breukelen	Overig	Overig	N.v.t.	Toegangshek			Hoeve Gunterstein	2	hoge waarde
Rijksmonument	Laan van Gunterstein Bij 42	Breukelen	Overig	Overig	N.v.t.	Moestuinschuttling			Hoeve Gunterstein	2	hoge waarde
Rijksmonument	Laan van Gunterstein Bij 42	Breukelen	Agrarisch	Agrarisch	N.v.t.	Dwarshuisboerderij			Hoeve Gunterstein	2	hoge waarde
Rijksmonument	Laan van Gunterstein Nabij 3	Breukelen	Militair	Militair	Verdedigingswerken	Groepsschuilplaatsen Type P			NHW-Betonnen werken Fort Nieuwersl.	1	
Rijksmonument	Laan van Gunterstein Nabij 3	Breukelen	Militair	Militair	Verdedigingswerken	Groepsschuilplaatsen Type P			NHW-Betonnen werken Fort Nieuwersl.	1	
Rijksmonument	Nieuweweg 3	Breukelen	Wonen	Wonen/Galerie	Invloed van Amsterdamse school	Landhuis (klein)	1920-1930			1	hoge waarde
Rijksmonument	Nieuweweg Ong.	Breukelen	Militair	Militair	Verdedigingswerken	Groepsschuilplaatsen Type P			omg Fort bij Tienhoven	1	
Rijksmonument	Straatweg 30	Breukelen	Buitenplaats	Buitenplaats	N.v.t.	Buitenplaats	1600-1700		Vrede en Rust	4	hoge waarde
Rijksmonument	Straatweg 30	Breukelen	Wonen	Wonen	Neoclassicisme	Buitenhuis, type herenhuis	1775-1800	1875-1900	Vrede en Rust	1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Straatweg 30A	Breukelen	Opslag	Wonen	N.v.t.	Koetshuis	1875-1900			1	hoge waarde
Rijksmonument	Straatweg 40	Breukelen	Buitenplaats	Buitenplaats	N.v.t.	Buitenplaats	1700-1725		Slangevecht	3	hoge waarde
Rijksmonument	Straatweg 40	Breukelen	Wonen	Wonen	Neoclassicisme	Buitenhuis, type herenhuis	1775-1800		Slangevecht	2	hoge waarde
Rijksmonument	Straatweg 61	Breukelen	Herenhuis		Invloed van neoclassicisme		1851			1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Straatweg 68	Breukelen	Buitenplaats	Buitenplaats	N.v.t.	Buitenplaats	1672	1675-1700	Vredenoord	3	hoge waarde
Rijksmonument	Straatweg 68	Breukelen	Wonen	Wonen	Neoclassicisme	Buitenhuis, type herenhuis	1672	1675-1700	Vredenoord	2	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Straatweg 78	Breukelen	Wonen	Wonen	Invloed van empire	Woonhuis (rentmeesterswoning)	1857			1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Straatweg Bij 68	Breukelen	Opslag	Opslag	Invloed van classicisme	Koetshuis	1672		Vredenoord	1	hoge waarde
Rijksmonument	Straatweg Tegenover 17	Breukelen	Recreatief	Recreatief	Empire	Theekoepel	1850-1860			1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Zandpad 12	Breukelen	Wonen	Wonen	Invloed van neogotiek	Tuinmanswoning	1850		Boomoord	1	hoge waarde
Rijksmonument	Zandpad 2	Breukelen	Agrarisch/Horeca	Wonen	N.v.t.	Langhuisboerderij	1700-1800		De Vliegende Kraai	1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Zandpad 27	Breukelen	Buitenplaats	Buitenplaats	N.v.t.	Buitenplaats	1600-1700	1800-1810	Vechtzigt	3	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Zandpad 27	Breukelen	Wonen	Wonen	Neoclassicisme	Buitenhuis, type herenhuis	1600-1700	1800-1810	Vechtzigt	2	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Zandpad 3	Breukelen	Agrarisch	Wonen	N.v.t.	Langhuisboerderij	1825-1875		Veqt-Lust	1	waarde
Rijksmonument	Zandpad 34	Breukelen	Agrarisch	Wonen	N.v.t.	Langhuisboerderij	1800-1900		Groene Vecht	1	waarde
Rijksmonument	Zandpad 34A	Breukelen	Agrarisch	Wonen	N.v.t.	Zomerhuis	1800-1900		Groene Vecht	1	waarde
Rijksmonument	Zandpad 35	Breukelen	Wonen	Wonen	N.v.t.	Tuinmanswoning	1915-1925		Groene Vecht	1	waarde
Rijksmonument	Zandpad 37	Breukelen	Buitenplaats complex	Buitenplaats	N.v.t.	Buitenplaats	1668		Groene Vecht	9	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Zandpad 37	Breukelen	Wonen	Wonen	Empire	Buitenhuis, type herenhuis	1686		Groene Vecht	1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Zandpad 38	Breukelen	Recreatief	Recreatief	Classicisme, Lodewijk XIV	oranjerie	1700-1725		Queekhoven	1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Zandpad 39	Breukelen	Buitenplaats complex	Buitenplaats	N.v.t.	Buitenplaats	1675-1700		Queekhoven	21	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Zandpad 39	Breukelen	Wonen	Wonen	Neoclassicisme	Buitenhuis, type herenhuis	1675-1700		Queekhoven	1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Zandpad 40	Breukelen	Wonen	Wonen	N.v.t.	Koetsierswoning	1700-1800		Queekhoven	1	waarde
Rijksmonument	Zandpad 40A	Breukelen	Opslag	Wonen	Classicisme, Lodewijk XIV	Koetshuis	1700-1725		Queekhoven	1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Zandpad 43	Breukelen	Buitenplaats	Buitenplaats	N.v.t.	Buitenplaats	1800	1873	Veqt en Hoff	2	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Zandpad 43	Breukelen	Wonen	Wonen	Neoclassicisme	Buitenhuis, type herenhuis	1873		Veqt en Hoff	1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Zandpad 46	Breukelen	Wonen	Wonen	Neoclassicisme	Herenhuis	1850-1875		Villa Nova	1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Zandpad 48	Breukelen	Buitenplaats complex	Buitenplaats	N.v.t.	Buitenplaats	1300-1400	1680	Gunterstein	22	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Zandpad 48	Breukelen	Wonen	Wonen	Classicisme, Hollands (strenge stijl)	Buitenhuis, type herenhuis	1680		Gunterstein	1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Zandpad 49	Breukelen	Buitenplaats	Wonen	N.v.t.	Herenhuis	1600-1700		Klein Boomrijk	1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Zandpad 51-52	Breukelen	Wonen	Wonen	N.v.t.	Arbeiderswoning, 1 1/2 woonlaag	1890-1910		Klein Boomrijk	1	waarde
Rijksmonument	Zandpad 53	Breukelen	Agrarisch	Wonen	N.v.t.	Langhuisboerderij	1833		Boomrijk	1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Zandpad 74	Breukelen	Agrarisch	Agrarisch	N.v.t.	Krukhuisboerderij	1825-1875			2	hoge waarde
Rijksmonument	Zandpad 80	Breukelen	Buitenplaats complex	Buitenplaats	N.v.t.	Buitenplaats	1275-1300		Oudaen	7	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Zandpad 80	Breukelen	Wonen	Wonen	N.v.t.	Hoofdgebouw	1275-1300		Oudaen	1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Zandpad 81	Breukelen	Wonen	Wonen	N.v.t.	Bouwhuis	1600-1700		Oudaen	1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Zandpad 82	Breukelen	Agrarisch	Wonen	N.v.t.	Dwarshuisboerderij	1600-1700		Oudaen	1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Zandpad 83	Breukelen	Wonen	Wonen	N.v.t.	Bouwhuis	1600-1700		Oudaen	1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Zandpad 88	Breukelen	Agrarisch	Wonen	N.v.t.	Dwarshuisboerderij	1700-1800			3	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Zandpad Achter 3	Breukelen	Militair	Militair	Verdedigingswerken	Groepsschuilplaatsen Type P			Betonnen werken Fort Nieuwersl.	1	
Rijksmonument	Zandpad Achter 42a	Breukelen	Militair	Militair	Verdedigingswerken	Groepsschuilplaatsen Type P			Betonnen werken Fort Nieuwersl.	1	
Rijksmonument	Zandpad Bij 30	Breukelen	Militair	Militair	Verdedigingswerken	Groepsschuilplaatsen Type P			Betonnen werken Fort Nieuwersl.	1	
Rijksmonument	Zandpad Bij 30	Breukelen	Militair	Militair	Verdedigingswerken	Groepsschuilplaatsen Type P			Betonnen werken Fort Nieuwersl.	1	
Rijksmonument	Zandpad Bij 37	Breukelen	Tuin- en Parkaanleg	Recreatief	N.v.t.	Tuin- en Parkaanleg			Groene Vecht	1	
Rijksmonument	Zandpad Bij 37	Breukelen	Overig	Overig	N.v.t.	Toegangshek			Groene Vecht	1	
Rijksmonument	Zandpad Bij 37	Breukelen	Overig	Overig	N.v.t.	Toegangshek			Groene Vecht	1	
Rijksmonument	Zandpad Bij 37	Breukelen	Overig	Overig	N.v.t.	Brug			Groene Vecht	1	
Rijksmonument	Zandpad Bij 37	Breukelen	Overig	Overig	N.v.t.	Brug			Groene Vecht	1	
Rijksmonument	Zandpad Bij 37	Breukelen	Overig	Overig	N.v.t.	Duiker			Groene Vecht	1	
Rijksmonument	Zandpad Bij 39	Breukelen	Overig	Overig	N.v.t.	Toegangshekken met pijlers			Queekhoven	1	
Rijksmonument	Zandpad Bij 39	Breukelen	Overig	Overig	N.v.t.	Koude dubbele bak			Queekhoven	1	
Rijksmonument	Zandpad Bij 39	Breukelen	Overig	Overig	N.v.t.	Koude bak			Queekhoven	1	
Rijksmonument	Zandpad Bij 39	Breukelen	Overig	Overig	N.v.t.	Kas			Queekhoven	1	
Rijksmonument	Zandpad Bij 39	Breukelen	Overig	Overig	N.v.t.	Druivenkas			Queekhoven	1	
Rijksmonument	Zandpad Bij 39	Breukelen	Overig	Overig	N.v.t.	Muurkas tegen dwarsmuur			Queekhoven	1	
Rijksmonument	Zandpad Bij 39	Breukelen	Overig	Overig	N.v.t.	Muurkas			Queekhoven	1	
Rijksmonument	Zandpad Bij 39	Breukelen	Overig	Overig	N.v.t.	Kweekbak			Queekhoven	1	
Rijksmonument	Zandpad Bij 39	Breukelen	Overig	Overig	N.v.t.	Schuur			Queekhoven	1	
Rijksmonument	Zandpad Bij 39	Breukelen	Overig	Overig	N.v.t.	Kippenhok en schuilhokje			Queekhoven	1	
Rijksmonument	Zandpad Bij 39	Breukelen	Overig	Overig	N.v.t.	Dam met pijlers en toegangshek			Queekhoven	1	
Rijksmonument	Zandpad Bij 39	Breukelen	Overig	Overig	N.v.t.	Sokkel met zonnewijzer			Queekhoven	1	
Rijksmonument	Zandpad Bij 39	Breukelen	Overig	Overig	N.v.t.	Voetstuk met bloempot			Queekhoven	1	
Rijksmonument	Zandpad Bij 39	Breukelen	Overig	Overig	N.v.t.	Voetstuk met zittend vrouwfiguur			Queekhoven	1	
Rijksmonument	Zandpad Bij 39	Breukelen	Overig	Overig	N.v.t.	Voetstuk met kinderfiguur			Queekhoven	1	
Rijksmonument	Zandpad Bij 39	Breukelen	Tuin- en Parkaanleg	Recreatief	N.v.t.	Tuin- en Parkaanleg	1675-1700		Queekhoven	1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Zandpad Bij 39	Breukelen	Overig	Overig	N.v.t.	Slangenmuur	1725-1750		Queekhoven	1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Zandpad Bij 42	Breukelen	Overig	Overig	N.v.t.	Toegangshek (Dubbel)			Gunterstein	1	
Rijksmonument	Zandpad Bij 43	Breukelen	Overig	Overig	Classicisme, Lodewijk XV	Toegangshek	1700-1800		Veqt en Hoff	1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Zandpad Bij 48	Breukelen	Overig	Overig	N.v.t.	Toegangsbrug			Gunterstein	1	
Rijksmonument	Zandpad Bij 48	Breukelen	Overig	Overig	N.v.t.	Brug			Gunterstein	1	
Rijksmonument	Zandpad Bij 48	Breukelen	Overig	Overig	N.v.t.	Keermuur			Gunterstein	1	
Rijksmonument	Zandpad Bij 48	Breukelen	Overig	Overig	N.v.t.	Tuinbeeld			Gunterstein	1	
Rijksmonument	Zandpad Bij 48	Breukelen	Overig	Overig	N.v.t.	Brug			Gunterstein	1	
Rijksmonument	Zandpad Bij 48	Breukelen	Overig	Overig	N.v.t.	Tuinhuis			Gunterstein	1	
Rijksmonument	Zandpad Bij 48	Breukelen	Overig	Overig	N.v.t.	Hekwerk			Gunterstein	1	
Rijksmonument	Zandpad Bij 48	Breukelen	Overig	Overig	N.v.t.	Toegangshek			Gunterstein	1	
Rijksmonument	Zandpad Bij 48	Breukelen	Tuin- en Parkaanleg	Recreatief	N.v.t.	Tuin- en Parkaanleg	1300-1400	1680	Gunterstein	1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Zandpad Bij 48	Breukelen	Wonen	Wonen	N.v.t.	Bouwhuis (Zuiderlijk)	1680		Gunterstein	1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Zandpad Bij 48	Breukelen	Wonen	Wonen	N.v.t.	Bouwhuis (Noorderlijk)	1680		Gunterstein	1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Zandpad Bij 48	Breukelen	Militair	Militair	Verdedigingswerken	Groepsschuilplaatsen Type P			Betonnen werken Fort Nieuwersl.	1	
Rijksmonument	Zandpad Bij 80	Breukelen	Tuin- en Parkaanleg	Recreatief	N.v.t.	Tuin- en Parkaanleg	1275-1300		Oudaen	1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Zandpad Bij 81	Breukelen	Overig	Overig	N.v.t.	Poortgebouw	1600-1700		Oudaen	1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Zandpad Bij 82	Breukelen	Agrarisch	Wonen	N.v.t.	Zomerhuis	1600-1700		Oudaen	1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Diependaalsedijk 15	Maarssen	Wonen	Wonen	N.v.t.					1	
Rijksmonument	Diependaalsedijk 15-17	Maarssen	Wonen	Sociaal-cultureel	Invloed van classicisme	Buitenhuis, type herenhuis	1650-1675 (?)	1700-1750 (?)	Doornburgh	1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Diependaalsedijk 15-17	Maarssen	Wonen	Sociaal-cultureel	N.v.t.	Wonen/Timmerman	1700-1800		Klein Doornburgh	1	hoge waarde
Rijksmonument	Diependaalsedijk 15-17	Maarssen	Wonen/Bedrijf	Wonen/Sociaal-c	N.v.t.	Koetshuis met tuinmuur			Doornburgh	1	waarde
Rijksmonument	Diependaalsedijk 19	Maarssen	Buitenplaats complex	Buitenplaats	N.v.t.	Buitenplaats	1608	1800-1850 (?)	Goudestein	9	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Diependaalsedijk 19	Maarssen	Wonen	Kantoor	Invloed van classicisme, Lodewijk XV	Buitenhuis, type herenhuis	1628-1630	1754	Goudestein	1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Diependaalsedijk 19a	Maarssen	Opslag	Opslag	N.v.t.	Oranjerie	1700-1750 (?)		Goudestein	1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Diependaalsedijk 19b en c	Maarssen	Godsdienstig	Wonen	N.v.t.	Bijgebouw	1600-1700 (?)	1754 (?)	Goudestein	1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Diependaalsedijk 31	Maarssen	Bedrijf	Wonen	N.v.t.	Koetshuis	1700-1800 (?)		Vechtoever	1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Diependaalsedijk 33	Maarssen	Buitenplaats complex	Buitenplaats	N.v.t.	Buitenplaats	1600-1625	1795	Vechtoever	10	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Diependaalsedijk 33	Maarssen	Wonen	Wonen	Invloed van classicisme, Lodewijk XV	Buitenhuis, type herenhuis	1600-1700 (?)	1848 of later	Vechtoever	1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Diependaalsedijk 33	Maarssen	Recreatief	Recreatief	Classicisme, Lodewijk XVI	Tuinkoepel	circa 1775		Vechtoever	1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Diependaalsedijk 33a	Maarssen	Opslag	Bedrijf	N.v.t.	Oranjerie	1700-1800		Vechtoever	1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Diependaalsedijk 52	Maarssen	Buitenplaats	Wonen	Invloed van classicisme, Hollands	Buitenhuis, type herenhuis	1647 (?)		Maniënhof	1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Diependaalsedijk Bij 15-17	Maarssen	Overig	Overig	Invloed van classicisme, Lodewijk XV	Toegangshek (Jaagpad)	1675-1725; 1850-1875		Doornburgh	1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Diependaalsedijk Bij 15-17	Maarssen	Overig	Overig	N.v.t.	Tuinhekje			Doornburgh	1	
Rijksmonument	Diependaalsedijk Bij 15-17	Maarssen	Overig	Overig	N.v.t.	Poortgebouw			Doornburgh	1	
Rijksmonument	Diependaalsedijk Bij 15-17	Maarssen	Buitenplaats complex	Buitenplaats	N.v.t.	Buitenplaats	1625-1650	1800-1825	Doornburgh	10	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Diependaalsedijk Bij 15-17	Maarssen	Tuin- en Parkaanleg	Recreatief	N.v.t.	Tuin- en Parkaanleg	1625-1650	1800-1825	Doornburgh	1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Diependaalsedijk Bij 15-17	Maarssen	Opslag	Opslag	N.v.t.	Ijskelder	1850-1900 (?)		Doornburgh	1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Diependaalsedijk Bij 15-17	Maarssen	Overig	Overig	Invloed van classicisme, Lodewijk XV	Toegangshek (Diependaalsedijk)	1675-1725; 1850-1875		Doornburgh	1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Diependaalsedijk Bij 19	Maarssen	Overig	Overig	N.v.t.	Hek met bakstenen keermuren			Goudestein	1	
Rijksmonument	Diependaalsedijk Bij 19	Maarssen	Overig	Overig	N.v.t.	Bakstenen brug			Goudestein	1	
Rijksmonument	Diependaalsedijk Bij 19	Maarssen	Overig	Overig	N.v.t.	Bakhuisje			Goudestein	1	
Rijksmonument	Diependaalsedijk Bij 19	Maarssen	Tuin- en Parkaanleg	Recreatief	N.v.t.	Tuin- en Parkaanleg	1608	1800-1850 (?)	Goudestein	1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Diependaalsedijk Bij 19	Maarssen	Overig	Overig	Classicisme, Lodewijk XV	Hek	1754 (?)		Goudestein	1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Diependaalsedijk Bij 19	Maarssen	Overig	Overig	Classicisme, Lodewijk XV	Hek (Vechtzijde)	1754 (?)		Goudestein	1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Diependaalsedijk Bij 33	Maarssen	Overig	Overig	N.v.t.	Brug				1	
Rijksmonument	Diependaalsedijk Bij 33	Maarssen	Overig	Overig	N.v.t.	Vier borstbeelden			Vechtoever	1	
Rijksmonument	Diependaalsedijk Bij 33	Maarssen	Overig	Overig	N.v.t.	Hekwerk			Vechtoever	1	
Rijksmonument	Diependaalsedijk Bij 33	Maarssen	Overig	Overig	N.v.t.	Schuurtje			Vechtoever	1	
Rijksmonument	Diependaalsedijk Bij 33	Maarssen	Overig	Overig	N.v.t.	Koude bak			Vechtoever	1	
Rijksmonument	Diependaalsedijk Bij 33	Maarssen	Overig	Overig	N.v.t.	Bakstenen dam			Vechtoever	1	
Rijksmonument	Diependaalsedijk Bij 33	Maarssen	Tuin- en Parkaanleg	Recreatief	N.v.t.	Tuin- en Parkaanleg	1600-1625	1795	Vechtoever	1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Machinekade Ong.	Maarssen	Militair	Militair	Verdedigingswerken	Groepsschuilplaatsen Type P	1938-1940		Betonnen werken omg Fort Tienhoven	1	
Rijksmonument	Machinekade Ong.	Maarssen	Militair	Militair	Verdedigingswerken	Groepsschuilplaatsen Type P	1938-1940		Betonnen werken omg Fort Tienhoven	1	
Rijksmonument	Machinekade Ong.	Maarssen	Militair	Militair	Verdedigingswerken	Keersluis/ duiker			Betonnen werken omg Fort Tienhoven	1	
Rijksmonument	Machinekade Ong.	Maarssen	Militair	Militair	Verdedigingswerken	Schotbalksluis/ keersluis			Betonnen werken omg Fort Tienhoven	1	
Rijksmonument	Machinekade Ong.	Maarssen	Militair	Militair	Verdedigingswerken	Schotbalkenkap			Betonnen werken omg Fort Tienhoven	1	
Rijksmonument	Nieuweweg Ong.	Maarssen	Militair complex	Militair	Verdedigingswerken	Betonnen werken forten			Betonnen werken omg Fort Tienhoven	5	
Rijksmonument	Omgeving Maarssen	Maarssen	Militair complex	Militair	Verdedigingswerken	Betonnen werken forten			Betonnen werken De Klop	5	
Rijksmonument	Park Vechtenstein Ong.	Maarssen	Militair	Militair	Verdedigingswerken	Groepsschuilplaatsen Type P			Betonnen werken De Klop	1	
Rijksmonument	Straatweg 31	Maarssen	Opslag	Wonen	N.v.t.	Koetshuis	1650-1700 (?)		Vreeden Hoef	1	hoge waarde
Rijksmonument	Straatweg 31-33	Maarssen	Buitenplaats complex	Buitenplaats	N.v.t.	Buitenplaats	1600-1650 (?)		Vreeden Hoef	4	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Straatweg 33	Maarssen	Wonen	Wonen	Classicisme, Hollands	Buitenhuis, type herenhuis	1666 (?)		Vreeden Hoef	1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Straatweg Bij 27	Maarssen	Sociaal-cultureel	Sociaal-cultureel	N.v.t.	Begraafplaats (Algemeen)	1828			1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Straatweg Bij 31	Maarssen	Overig	Overig	N.v.t.	Toegangshek			Vreeden Hoef	1	
Rijksmonument	Straatweg Bij 31-33	Maarssen	Tuin- en Parkaanleg	Recreatief	N.v.t.	Tuin- en Parkaanleg	1600-1650 (?)		Vreeden Hoef	1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Zandpad 23	Maarssen	Buitenplaats	Wonen	N.v.t.	Buitenhuis, type herenhuis	1650-1700		Geesbergen	2	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Zandpad 23A	Maarssen	Wonen	Wonen	N.v.t.	Buitenhuis, type herenhuis	1650-1700		Geesbergen	2	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Zandpad 24	Maarssen	Buitenplaats	Buitenplaats	N.v.t.	Buitenplaats	1600-1650	1800-1850	Leeuwenburg	2	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Zandpad 24	Maarssen	Wonen	Wonen	Invloed van classicisme, Hollands	Buitenhuis, type herenhuis	1640-1660 (?)		Leeuwenburg	1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Zandpad 29	Maarssen	Buitenplaats complex	Buitenplaats	N.v.t.	Buitenplaats	1625-1655 (?)	rond 1800-1850	Gansenhoef	5	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Zandpad 29	Maarssen	Wonen	Wonen	Classicisme, Hollands	Buitenhuis, type herenhuis	1655		Gansenhoef	1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Zandpad 32	Maarssen	Agrarisch	Agrarisch	N.v.t.	Langhuisboerderij	1682 (?)			4	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Zandpad 42	Maarssen	Buitenplaats	Wonen	Invloed van classicisme, Hollands	Buitenhuis, type herenhuis	1667 (?)		Cromwijk	1	zeer hoge waarde

Rijksmonument	Zandpad Ong.	Maarssen	Militair	Militair	Verdedigingswerken	Groepsschuilplaatsen Type P			Betonnen werken omg Fort Tienhoven	1	
Rijksmonument	Zandpad Ong.	Maarssen	Militair	Militair	Verdedigingswerken	Groepsschuilplaatsen Type P			Betonnen werken omg Fort Tienhoven	1	
Rijksmonument	Zandpad Ong.	Maarssen	Militair	Militair	Verdedigingswerken	Uitwaterings-, inlaat- en keersluis			Betonnen werken omg Fort Tienhoven	1	
Rijksmonument	Zandpad Bij 24	Maarssen	Recreatief	Recreatief	N.v.t.	Tuinkoepel	1800-1825			1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Zandpad Bij 27	Maarssen	Overig	Overig	Classicisme, Lodewijk XV	Hek	1750-1775			1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Zandpad Bij 27	Maarssen	Overig	Overig	Classicisme, Lodewijk XV	Hek	1750-1775			1	zeer hoge waarde
Rijksmonument	Zandpad Bij 29	Maarssen	Overig	Overig	N.v.t.	Toegangshek en rondboogbrug			Gansenhoef	1	
Rijksmonument	Zandpad Bij 29	Maarssen	Overig	Overig	N.v.t.	Schuur			Gansenhoef	1	
Rijksmonument	Zandpad Bij 29	Maarssen	Overig	Overig	N.v.t.	Brug			Gansenhoef	1	
Rijksmonument	Zandpad Bij 29	Maarssen	Tuin- en Parkaanleg	Recreatief	N.v.t.	Tuin- en Parkaanleg	1625-1655 (?)	rond 1800-1850	Gansenhoef	1	zeer hoge waarde
Karakteristiek (gesloopt)	Straatweg 40	Breukelen	Opslag	Opslag	N.v.t.	Koetshuis	1900-1925			1	waarde
Karakteristiek (gesloopt)	Zandpad 16	Breukelen	Agrarisch	Gesloopt	N.v.t.	Dwarshuisboerderij (klein)	1800-1825			1	hoge waarde
Karakteristiek (gesloopt)	Zandpad 20-21-22-23	Breukelen	Wonen	Gesloopt	N.v.t.	Arbeiderswoning, 1 1/2 woonlaag (blok)	1890-1910			1	waarde
Karakteristiek (gesloopt)	Zandpad Bij 16	Breukelen	Agrarisch	Gesloopt	N.v.t.	Zomerwoning (Dwarshuisboerderij (klein))	1800-1825			1	hoge waarde
Karakteristiek	Laan van Gunterstein 3	Breukelen	Wonen	Wonen	N.v.t.	Arbeiderswoning, 1 woonlaag (dubbel)	1790-1810			1	hoge waarde
Karakteristiek	Laan van Gunterstein Bij 2	Breukelen	Overig	Overig	N.v.t.	Druivenkas	1850-1900			1	waarde
Karakteristiek	Laan van Gunterstein Bij 2	Breukelen	Opslag	Opslag	N.v.t.	Paardenstal	1800-1900		Gunterstein	1	waarde
Karakteristiek	Straatweg 1	Breukelen	Horeca	Horeca	N.v.t.	Herberg	1700-1800		De Oliphant	1	zeer hoge waarde
Karakteristiek	Straatweg 10	Breukelen	Wonen	Wonen	N.v.t.	Arbeiderswoning, 1 woonlaag (complex)	1800-1900			4	waarde
Karakteristiek	Straatweg 12	Breukelen	Wonen	Wonen	N.v.t.	Arbeiderswoning, 1 woonlaag (complex)	1800-1900			4	waarde
Karakteristiek	Straatweg 14-16	Breukelen	Wonen	Wonen	N.v.t.	Arbeiderswoning, 1 woonlaag (complex)	1800-1900			4	waarde
Karakteristiek	Straatweg 2	Breukelen	Wonen	Wonen	N.v.t.	Arbeiderswoning, 1 woonlaag (complex)	1800-1900			4	waarde
Karakteristiek	Straatweg 28	Breukelen	Wonen	Wonen	N.v.t.	Woonhuis	1850-1875			1	hoge waarde
Karakteristiek	Straatweg 34	Breukelen	Sociaal-cultureel	Wonen	N.v.t.	Woonhuis	1890			1	waarde
Karakteristiek	Straatweg 36	Breukelen	Sociaal-cultureel	Wonen	N.v.t.	Woonhuis	1890			1	waarde
Karakteristiek	Straatweg 4	Breukelen	Wonen	Wonen	N.v.t.	Arbeiderswoning, 1 woonlaag (complex)	1800-1900			4	waarde
Karakteristiek	Straatweg 44	Breukelen	Wonen	Wonen	N.v.t.	Arbeiderswoning, 1 woonlaag	1800-1850			1	waarde
Karakteristiek	Straatweg 46	Breukelen	Agrarisch	Wonen	N.v.t.	Langhuisboerderij	1891		Rhijnvecht	2	waarde
Karakteristiek	Straatweg 51	Breukelen	Wonen	Detailhandel	Neoclassicisme	Herenhuis	1882			1	waarde
Karakteristiek	Straatweg 6	Breukelen	Wonen	Wonen	N.v.t.	Arbeiderswoning, 1 woonlaag (complex)	1800-1900			4	waarde
Karakteristiek	Straatweg 76	Breukelen	Wonen	Wonen	N.v.t.	Arbeiderswoning, 1 woonlaag	1700-1800			1	waarde
Karakteristiek	Straatweg 8	Breukelen	Wonen	Wonen	N.v.t.	Arbeiderswoning, 1 woonlaag (complex)	1800-1900			4	waarde
Karakteristiek	Straatweg Bij 46	Breukelen	Agrarisch	Agrarisch	N.v.t.	Stalgebouw	1891		Rhijnvecht	2	waarde
Karakteristiek	Straatweg Bij 46	Breukelen	Overig	Overig	N.v.t.	Smeedijzeren toegangshek	1891		Rhijnvecht	2	waarde
Karakteristiek	Woerdenseweg 9	Breukelen	Agrarisch	Agrarisch	N.v.t.	Langhuisboerderij	1900-1920			1	waarde
Karakteristiek	Zandpad 129	Breukelen	Wonen	Wonen	N.v.t.	Arbeiderswoning, 1 1/2 woonlaag	1850-1875			1	waarde
Karakteristiek	Zandpad 130	Breukelen	Agrarisch	Wonen	N.v.t.	Langhuisboerderij	1890-1910			1	waarde
Karakteristiek	Zandpad 25	Breukelen	Wonen	Wonen	Neoclassicisme	Herenhuis	1890-1910		Rust en Burg	1	hoge waarde
Karakteristiek	Zandpad 30	Breukelen	Agrarisch	Agrarisch	N.v.t.	Langhuisboerderij	1900-1910			1	waarde
Karakteristiek	Zandpad 41	Breukelen	Wonen	Wonen	Invloed van Engelse landhuisstijl	Villa	1906		Fluyterstijn	1	waarde
Karakteristiek	Zandpad 55	Breukelen	Agrarisch	Agrarisch	N.v.t.	Langhuisboerderij	1872			1	hoge waarde
Karakteristiek	Zandpad 65	Breukelen	Agrarisch	Agrarisch	N.v.t.	Langhuisboerderij	1875-1900			1	waarde
Karakteristiek	Zandpad 72	Breukelen	Agrarisch	Bedrijf	N.v.t.	Zomerhuis (Krukhuisboerderij)	1825-1875			2	hoge waarde
Karakteristiek	Zandpad 75	Breukelen	Wonen	Wonen	N.v.t.	Landhuis	1830		Silverstein	1	waarde
Karakteristiek	Zandpad 91	Breukelen	Wonen	Wonen	N.v.t.	Arbeiderswoning, 1 woonlaag	1875-1900			1	waarde
Karakteristiek	Zandpad Bij 27	Breukelen	Recreatief	Recreatief	N.v.t.	Tuinhuis	1890-1910		Vechtzigt	1	hoge waarde
Karakteristiek	Zandpad Bij 27	Breukelen	Overig	Overig	N.v.t.	Smeedijzeren toegangshek	1890-1910		Vechtzigt	1	hoge waarde
Karakteristiek	Straatweg 152	Maarssen	Wonen	Kantoor	Invloed van chaletstijl	Villa	1905-1915			1	hoge waarde
Karakteristiek	Straatweg 160	Maarssen	Wonen	Wonen	N.v.t.	woonhuis (dubbel)	1924			1	hoge waarde
Karakteristiek	Straatweg 162	Maarssen	Wonen	Wonen	N.v.t.	woonhuis (dubbel)	1924			1	hoge waarde
Karakteristiek	Straatweg 37	Maarssen	Wonen	Wonen	N.v.t.	Herenhuis	1910-1915		De Uil	1	hoge waarde
Karakteristiek	Straatweg 39	Maarssen	Agrarisch	Wonen	N.v.t.	Langhuisboerderij	1800-1850 (?)			2	waarde
Karakteristiek	Straatweg Bij 39	Maarssen	Agrarisch	Wonen	N.v.t.	Schuur	1800-1850 (?)			2	waarde
Karakteristiek	Zandpad 28	Maarssen	Wonen	Kantoor	Invloed van neoclassicisme	Herenhuis	1880-1900			1	hoge waarde
Karakteristiek	Zandpad Bij 32	Maarssen	Agrarisch	Agrarisch	N.v.t.	Hooiberg	1682 (?)			4	zeer hoge waarde
Karakteristiek	Zandpad Bij 41	Maarssen	Bedrijf	Bedrijf	N.v.t.	Watertoren	1920-1940			1	hoge waarde
Karakteristiek	Zandweg 1	Maarssen	Buitenplaats	Wonen	N.v.t.	Woonhuis	1900-1925		Vechtestein	2	waarde
Karakteristiek	Zandweg Bij 1	Maarssen	Overig	Overig	N.v.t.	Hekpalen	1900-1925		Vechtestein	2	waarde
Karakteristiek	Zandweg Bij 1	Maarssen	Overig	Overig	N.v.t.	IJskelder	1900-1925		Vechtestein	2	waarde
Gem. Monument	Maarssenbroeksedijk 12	Breukelen	Agrarisch	Agrarisch	N.v.t.	Langhuisboerderij	1800-1850			2	hoge waarde
Gem. Monument	Maarssenbroeksedijk Bij 12	Breukelen	Agrarisch	Agrarisch	N.v.t.	Zomerhuis (Langhuisboerderij)	1800-1850			2	hoge waarde
Gem. Monument	Nieuweweg Bij 2	Breukelen	Agrarisch	Agrarisch	N.v.t.	Bakhuisje				1	
Gem. Monument	Straatweg 3	Breukelen	Overig	Overig	N.v.t.	Hek (2)			Vecht en Rhijn	1	
Gem. Monument	Straatweg 3	Breukelen	Wonen	Wonen	Invloed van neoclassicisme	Herenhuis	1750-1800		Vecht en Rhijn	1	hoge waarde
Gem. Monument	Straatweg 3-5	Breukelen	Buitenplaats	Bedrijf	N.v.t.	Fabriekscomplex	1700-1800		Vecht en Rhijn	4	hoge waarde
Gem. Monument	Straatweg 5	Breukelen	Bedrijf	Opslag	N.v.t.	Steenfabriek	1750-1800		Vecht en Rhijn	1	hoge waarde
Gem. Monument	Straatweg 72	Breukelen	Buitenplaats	Buitenplaats	N.v.t.	Buitenplaats	1926		Beekoever	3	hoge waarde
Gem. Monument	Straatweg 72	Breukelen	Wonen	Wonen	N.v.t.	Buitenhuis, type herenhuis	1926		Beekoever	2	waarde
Gem. Monument	Straatweg 74	Breukelen	Wonen	Wonen	N.v.t.	Landhuis	1917		De Kaap	1	hoge waarde
Gem. Monument	Straatweg Bij 3	Breukelen	Overig	Overig	N.v.t.	Hek (2)	1750-1800		Vecht en Rhijn	2	hoge waarde
Gem. Monument	Straatweg Bij 72	Breukelen	Overig	Overig	N.v.t.	Duivenhuis	1800-1850		Beekoever	1	hoge waarde
Gem. Monument	Zandpad 47	Breukelen	Agrarisch	Wonen	N.v.t.	Langhuisboerderij	1800-1850		Watervoor	2	hoge waarde
Gem. Monument	Zandpad 47A	Breukelen	Agrarisch	Wonen	N.v.t.	Zomerhuis	1800-1850		Watervoor	2	hoge waarde
Gem. Monument	Zandpad Bij 45	Breukelen	Opslag/Wonen	Agrarisch	N.v.t.	Strolooods	1875-1900			1	waarde
Gem. Monument	Diependaalsedijk 17	Maarssen	Godsdienstig	Godsdienstig	N.v.t.	Klooster	1965		Priorij Emmaus	1	
Gem. Monument	Diependaalsedijk 50	Maarssen	Wonen	Kantoor	N.v.t.	Vrijstaand pand, diep huis (1-beukiq)	1800-1850 (?)			1	hoge waarde
Gem. Monument	Klokjeslaan 2	Maarssen	Agrarisch	Agrarisch	N.v.t.	Langhuisboerderij (voorhuis)	1870		Elsenburg	3	zeer hoge waarde
Gem. Monument	Klokjeslaan 2A	Maarssen	Agrarisch	Agrarisch	N.v.t.	Schuur	1870		Elsenburg	3	zeer hoge waarde
Gem. Monument	Straatweg 164	Maarssen	Agrarisch	Agrarisch	N.v.t.	Langhuisboerderij	1600-1700		Het Slijk	4	zeer hoge waarde
Gem. Monument	Straatweg Bij 164	Maarssen	Agrarisch	Agrarisch	N.v.t.	Stenen schuur	1600-1700		Het Slijk	4	zeer hoge waarde
Gem. Monument	Straatweg Bij 164	Maarssen	Agrarisch	Agrarisch	N.v.t.	Houten Schuur	1600-1700		Het Slijk	4	zeer hoge waarde
Gem. Monument	Straatweg Bij 164	Maarssen	Agrarisch	Agrarisch	N.v.t.	Boenstoep	1600-1700		Het Slijk	4	zeer hoge waarde

Bijlage 4. Nota beantwoording inspraak- en overlegreacties

Nota Zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan
Rondom de Vecht

Gemeente Stichtse Vecht
28 augustus 2018
Gewijzigd 25 september 2018

Planindentificatienummer (idn):
NL.IMRO.1904.BPRondomdeVechtLGB-VG01

Auteur(s):
C. Spaan / T. Verkammen

Datum:
augustus 2018

Opdrachtgever:
Gemeente Stichtse Vecht

College: 28 augustus 2018

Commissie Fysiek domein: 18 september 2018

Raad: 2 oktober 2018

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4
1.1 Doel van deze nota 4
1.2 Leeswijzer 4
1.3 Overzicht van zienswijzen 4
2 Zienswijzen 6
2.1 Provincie Utrecht 6
2.2 Waternet 8
2.3 LTO Noord 9
2.4 Natuur en Milieufederatie Utrecht 11
2.5 Vechtplassencommissie 14
2.6 Klokjeslaan 2, Maarssen 23
2.7 P.C. Hoofdstraat 1, Maarssen 24
2.8 Stichting Evenementen Stichtse Vecht 24
2.9 Maarssenbroeksedijk Oost 23, Maarssen 25
2.10 Machinekade 5, Maarssen 26
2.11 Machinekade 5a Maarssen 27
2.12 Otterspoorbroek 3, Breukelen 28
2.13 Straatweg 17, Maarsen 29
2.14 Straatweg 19, Maarssen 30
2.15 Straatweg 19a en b, Maarssen 31
2.16 Straatweg 21, Maarssen 32
2.17 Straatweg 29a, Maarssen 32
2.18 Straatweg 41, Maarssen 33
2.19 Straatweg 78, Breukelen 33
2.20 Woerdenseweg 1, Breukelen 34
2.21 Woerdenseweg 9, Breukelen 35
2.22 Proosdijweg 2, Breukelen 35
2.23 Zandpad 3, Breukelen 38
2.24 Zandpad 12, Breukelen 38
2.25 Zandpad 24b, Breukelen 39
2.26 Zandpad 29, Nieuwersluis 41
2.27 Zandpad 31, Nieuwersluis 42
2.28 Zandpad 39, Breukelen 43
2.29 Zandpad 48, Breukelen 46
2.30 Zandpad 76, Breukelen 47
2.31 Gezamenlijke zienswijze (8 adressen) gericht op Zandpad 76, Breukelen 49
2.32 Zandpad 86, Breukelen 52
2.33 Zandpad 90, Breukelen 54

2.34 Zandpad 134, Breukelen 54
2.35 Zandpad 107, Breukelen 56
2.36 Zandpad 24, Maarssen 57
2.37 Zandpad 25, Maarssen 57
2.38 Zandpad 44 en 45, Maarssen 58
2.39 Zandweg 2, Maarssen 58
2.40 Zienswijze gericht op Nieuweweg 2 59
3 Staat van wijzigingen (onderdeel vaststellingsbesluit) 67
3.1 Verbeelding 67
3.2 Regels 69
3.3 Toelichting 75

1 Inleiding

1.1 Doel van deze nota

Met ingang van 10 november 2017 heeft het ontwerpbestemmingsplan Rondom de Vecht gedurende 6 weken ter visie gelegen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. Over het ontwerpbestemmingsplan is op 20 november 2017 een inloopavond in Boom en Bosch te Breukelen georganiseerd. De inloopavond is goed bezocht.
Een ieder is in de gelegenheid gesteld om tot en met donderdag 21 december zijn of haar zienswijzen kenbaar te maken. Dit kon digitaal, per post of mondeling. Er zijn in totaal 40 zienswijzen ontvangen. In deze nota zijn de zienswijzen samengevat, beantwoord en is aangegeven welke aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan worden doorgevoerd.

1.2 Leeswijzer

Iedere zienswijze is in de inhoudsopgave voorzien van een nummer. Een indiener van een zienswijze wordt een ‘reclamant’ genoemd. In hoofdstuk 2 komen de afzonderlijke zienswijzen aan bod. Elke zienswijze wordt kort samengevat en beantwoord. Omdat de zienswijzen worden samengevat kan het zijn dat de formulering van de zinnen anders is dan in de oorspronkelijke reactie. Indien de samenvatting niet goed gelezen kan worden omdat de begeleidende context niet duidelijk is verwijzen wij u naar de ingebrachte zienswijzen.
Na elke beantwoording wordt aangegeven of de reactie leidt tot een aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 4 komen de ambtshalve wijzigingen aan de orde. In Hoofdstuk 5 is de Staat van wijzigingen opgenomen die onderdeel uitmaakt van het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad.

1.3 Overzicht van zienswijzen

2 Zienswijzen

In dit hoofdstuk worden de afzonderlijke zienswijzen behandeld. Omdat de zienswijzen worden samengevat kan het zijn dat de formulering van de zinnen anders is dan in de oorspronkelijke reactie.

Niet ontvankelijke zienswijzen.
Wij willen er wel op wijzen dat er zienswijzen binnen zijn gekomen buiten de gestelde termijn van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijzen zijn wel meegenomen in deze Nota, maar kunnen formeel niet als zienswijze worden gezien en zijn formeel niet ontvankelijk binnen de procedure van het bestemmingsplan. Als dit het geval is wordt dit bij de samenvatting expliciet vermeld.

2.1 Provincie Utrecht

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	De bospercelen op de buitenplaatsen maken onderdeel uit het van Natuur Netwerk Nederland (lees: NNN). Het bestemmingsplan moet bestemmingen en regels bevatten die de kenmerken en waarden beschermen en in standhouden. Een bestemming Natuur en/ of Bos is gewenst.	De NNN is niet juist opgenomen op de verbeelding. Voor de gebieden waar de NNN van toepassing is, zal deze met de daarbij horende regels worden opgenomen. Niet alle buitenplaatsen vallen onder de NNN. Om de waarden van de buitenplaatsen te beschermen is de bestemming 'Buitenplaats' opgenomen voor de erven/ tuinen/ parken van de buitenplaatsen. Een onderdeel van de buitenplaats zijn de tuinen met de daarbij horende houtopstanden en waterpartijen. De bospercelen behoren dan ook tot het ensemble van de buitenplaats en hebben de bestemming 'Buitenplaats'. Daarnaast hebben alle buitenplaatsen een dubbelbestemming 'Waarde – Buitenplaatsbiotoop' conform het beleid van de provincie Utrecht. Binnen deze waarde zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, herstel, beheer en de versterking van het ensemble van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden en hun samenhang. Het bos en/of de natuur is hierdoor voldoende beschermd.	Verbeelding wordt aangepast
b.	Voor het realiseren van bijgebouwen van maximaal 200 m² binnen de bestemming Buitenplaats is een verkennend onderzoek naar afbreuk van de aanwezige waarden te beperkt. Er dient een volwaardig nee tenzij onderzoek uitgevoerd te	Bij de aanvraag naar nieuwe bijgebouwen op een buitenplaats kan de NNN zone van toepassing zijn. Niet op elke buitenplaats is de NNN aanwezig. De regels worden aangepast, waarbij voorwaarden worden	Regels worden aangepast

	worden. Hierbij moeten nadrukkelijk de potentiële waarden betrokken zijn.	opgenomen waarbij aangetoond moet worden dat potentiële waarden niet worden geschaad.	
c	U geeft in de beantwoording zienswijzen aan dat de grote bospercelen op de buitenplaatsen de bestemming 'Bos' hebben gekregen. Dit is niet het geval.	Dit is een omissie in de beantwoording van de inspraakreactie. Zie ook de beantwoording bij a.	Geen aanpassingen
d.	Er worden bijgebouwen van maximaal 400 m² mogelijk gemaakt, zonder dat ingegaan wordt op de bescherming van het NNN (artikel 2.4 PRV).	Zie de beantwoording bij b.	Regels worden aangepast
e.	In de toelichting, hoofdstuk 5 Ecologie moet worden verwezen naar de Barro in plaats van de SVIR. En er is niet aangegeven dat voldaan moet worden aan de PRV.	De toelichting zal hierop worden aangepast.	Toelichting wordt aangepast
f.	Tevens wordt gesproken over de EHS in plaats van het NNN, met een verwijzing naar de SVIR.	De toelichting zal hierop worden aangepast.	Toelichting wordt aangepast
g.	In paragraaf 5.9 van de toelichting wordt ten onrechte gesteld dat er geen nieuwe ontwikkelingen zijn en er dus geen significante negatieve gevolgen zijn voor beschermde gebieden.	In het bestemmingsplan wordt een drietal nieuwe ontwikkelingen meegenomen. Op basis van de onderzoeken ten behoeve van deze ontwikkelingen is gebleken dat de nieuwe ontwikkelingen geen significante negatieve gevolgen hebben voor beschermde gebieden. In de toelichting zal hier nader op worden ingegaan.	Toelichting wordt aangepast
h.	In de regels wordt gesproken over EHS in plaats van NNN.	De regels zullen hierop worden aangepast.	Regels worden aangepast
i.	Op de verbeelding is een 'functieaanduiding specifieke vorm van waarde - ecologische hoofdstructuur' opgenomen. Dit begrip is niet opgenomen in de regels. Artikel 31 'Waarde-ecologie' is wel opgenomen in de regels, maar is niet terug te vinden op de verbeelding. Als in artikel 31 bedoeld is om te verwijzen naar de functie aanduiding, dan moet de bestemmingsomschrijving worden aangepast. Het gaat niet alleen om een ecologische verbindingszone, maar om een netwerk van kerngebieden en onderlinge verbindingen.	Dit is een omissie in de regels. Het is juist dat in artikel 31 de NNN opgenomen dient te zijn. De omschrijving in artikel 31 zal worden aangepast.	Regels worden aangepast
j.	We vragen om verheldering hoe de bestemmingen en aanduidingen die verband houden met de buitenplaatsen zich tot elkaar verhouden. Dit blijkt niet uit de toelichting.	De toelichting en de regels zullen op dit punt nader worden aangevuld.	Toelichting en regels worden aangepast

2.2 Waternet

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Namens de AGV wordt de volgende zienswijze ingediend: In de verbeelding wordt bij het water ten noorden van de Proosdijweg (de Weersloot) de functieaanduiding “specifieke vorm van water - tijdelijk afmeren toegestaan”. De praktijk leert echter dat het hier niet gaat om tijdelijk afmeren, maar dat boten hier vaak voor langere tijd afmeren.	In 1972 was het aanmeren van vaartuigen op deze locatie niet zodanig bestemd. In het bestemmingsplan ‘Rondom de Vecht, 2006’ is dit juridisch vastgelegd waarbij invulling is gegeven aan de verschillende voor de in het gebied aanwezige belangen en waarden. Hierbij is een balans gezocht tussen ontwikkelen en behouden. Het gebruik, zoals dat hier plaatsvindt is gelegaliseerd voor zover dit strookt met andere in het gebied gevestigde belangen waaronder het behoud, herstel en de ontwikkeling van cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden in het gebied en het behoud, herstel en de ontwikkeling van de EHS. Enkel tijdelijk afmeren blijft toegestaan op deze locatie. Het afmeren voor langere termijn wordt niet toegestaan.	Geen aanpassingen
b.	Om misverstanden te voorkomen vragen wij u in de toelichting te vermelden dat het Plassenschap Loosdrecht (onderdeel Recreatieschap Midden Nederland) nautisch beheerder is van de Weersloot.	Dit wordt opgenomen in de toelichting.	Toelichting wordt aangepast
c.	Namens de gemeente Amsterdam wordt de volgende zienswijze ingediend: In het document en ook in de verbeelding komt de term Ecologische hoofdstructuur voor. Deze term wordt niet meer gebruikt.	De term zal worden aangepast (zie ook de beantwoording bij 2.1 onder h.)	Toelichting, regels en verbeelding worden aangepast
d.	In de paragraaf Water missen we de functie van drinkwater in dit gebied. Hoewel op de verbeelding het waterwingebied van Waternet rondom het Waterleidingkanaal wordt aangegeven, komt hierover niets terug in de toelichting. Het Waterleidingkanaal wordt in de toelichting niet genoemd. In het zuidelijke deel van het plangebied ligt ook deels een grondwaterbeschermingsgebied en daaromheen ook nog een 100-jaarsaandachtsgebied. Wij pleiten er voor om de drinkwateraspecten op een adequate manier ook in dit bestemmingsplan te verwerken.	Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.	Toelichting, regels en verbeelding worden aangepast
d.	Belangrijk voor de drinkwaterfunctie ook in dit gebied is de Drinkwaterwet. Dit moet worden meegenomen in de toelichting	Dit wordt opgenomen in de toelichting.	Toelichting wordt aangepast

	van het bestemmingsplan. Naast de Drinkwaterwet moet op Regionaal niveau ook de Provinciale Milieuverordening genoemd worden.		
e.	Naast de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt op Rijksniveau ook de opgave om te komen tot een Structuurvisie Ondergrond (STRONG). STRONG wordt niet genoemd in het bestemmingsplan. Toch moet ook in deze paragraaf uiteengezet worden of, en zo ja hoe deze structuurvisie haar uitwerking krijgt in onderhavig bestemmingsplan.	In de toelichting wordt een uiteenzetting opgenomen over STRONG.	Toelichting wordt aangepast
f.	In de paragraaf beleidskader water moet ook aandacht worden geven aan de Beleidsnota Drinkwater (2014) Zie bijvoorbeeld H4.2 van deze nota en H5.3.	In de toelichting zal ingegaan worden op de Beleidsnota Drinkwater.	Toelichting wordt aangepast
g.	Artikel 17 gaat over Water. Hierin is echter geen aandacht voor water als waterwingebied of andere vormen van bescherming voor (grond)water. Deze komt pas in artikel 24.1 summier terug. In het bestemmingsplan moeten de drinkwater thema's waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied, boringsvrije zones en 100-jaarsaandachtsgebied nadrukkelijk beschreven worden.	Artikel 17 heeft betrekking op het oppervlakte water. De regels voor de verschillende water beschermingszones worden opgenomen in de regels.	Regels worden aangepast

2.3 LTO Noord

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Gevraagd wordt om alle legaal aanwezige bebouwing en (met name) verharding welke buiten de bouwvlakken valt in het bouwvlak op te nemen.	Gebleken is dat bij enkele agrarische bedrijven de bebouwing niet binnen het bouwvlak is gelegen. De bouwwerken waarvoor reeds een vergunning is afgegeven worden binnen het bouwvlak gelegd. Verharding die buiten het bouwvlak zijn gelegen worden niet opgenomen in het bouwvlak. Dit zou betekenen dat er extra bebouwingsmogelijkheden ontstaan. Dit is zonder onderzoek naar de effecten op de omliggende Natura2000 gebieden niet mogelijk.	Verbeelding wordt aangepast
b.	Verzocht wordt om de formulering van artikel 3.6.4. aan te scherpen om zo misverstanden te voorkomen. Gaat het om natuurontwikkeling binnen de NNN of ook buiten de NNN. Anders de voorwaarden van paragraaf 41.4 te koppelen aan artikel 3.6.4. en aan punt c toevoegen dat bestemming Natuur	De regels worden op dit punt verduidelijkt. Dit in combinatie met de beantwoording van de zienswijze met het nummer 2.4.	Regels worden aangepast

	alleen wordt toegekend aan gronden in eigendom van natuurbeschermingsorganisaties of gronden die via particulier natuurbeheer ingericht worden. Agrarisch natuur beheer kan hier ook onder vallen.		
c.	Verzocht wordt om conform de beantwoording van de inspraakreactie het eerste deel van de zin van artikel 3.6.1.f te verwijderen en te vervangen door 'het hebben van een natuurbeschermingswetvergunning'.	De regels zijn op dit punt aangepast.	Regels worden aangepast
d.	Verzocht wordt om het begrip 'beoogde' in de flexibiliteitsbepalingen van de bestemming Agrarisch te verwijderen, zodat verwezen wordt naar bestaande natuurwaarden.	De regels wordt op dit punt aangepast waarbij de term 'beoogde' wordt gewijzigd in 'bestaande'.	Regels worden aangepast
e.	In artikel 3.4.2. staat de maximale vloeroppervlakte 33% en maximaal 50 m² is voor nevenfuncties is. Verzoek is om dit te verruimen naar 300 m². Door meer ruimte voor nevenfuncties te geven, is de verwachting dat het bestaansrecht van de agrarische ondernemer wordt vergroot.	Artikel 3.4.2. gaat over beroep aan huis en is bij recht toegestaan. Daarnaast zijn in het artikel 3.5 afwijkingsregels opgenomen voor nevenactiviteiten met een maximum van 300 m². Hiervoor kan het college medewerking aan verlenen wanneer wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.	Geen aanpassingen
f.	Egaliseren, woelen, (diep)ploegen en draineren behoort tot normaal agrarische gebruik en deze werkzaamheden moeten worden vrijgesteld van onderzoeks- en vergunningplicht in het artikelen Archeologie – Waarden.	Ook als het normaal gebruik mogelijk de cultuurhistorische waarden schaadt dient vooraf onderzoek plaats te vinden. Dit is vaste jurisprudentie.	Geen aanpassingen
g.	Verzocht wordt om bestaande bouwvlakken vrij te stellen van de verplichting voor het overleggen van een rapport die aan de kwaliteitsnorm Nederlandsche archeologie voldoet	De bestaande bouwvlakken liggen op locaties waar van oudsher bewoning plaatsvindt. Juist hier zijn de waarden het hoogst. Indien dit niet het geval is een lagere archeologische waarde opgenomen.	Geen aanpassingen
h.	Verzocht wordt de diepte van 30 cm opgenomen in de derde paragraaf te verdiepen naar 50 cm voor bestaande bouwvlakken. Op de bouwvlakken hebben immers al jaren ontwikkelingen plaatsgevonden waardoor de bodem reeds verstoord is.	De bestaande bouwvlakken liggen op locaties waar van oudsher bewoning plaatsvindt. Juist hier zijn de waarden het hoogst. Indien dit niet het geval is een lagere archeologische waarde opgenomen.	Geen aanpassingen
i.	Bij de beantwoording van de inspraakreactie is toegezegd dat de breedte van een brug in artikel 37.5 zou worden aangepast worden van 6 meter en met een ontheffing naar 10 meter, dit heeft u niet doorgevoerd.	Dit is een omissie. De regels worden hierop aangepast.	Regels worden aangepast

2.4 Natuur en Milieufederatie Utrecht

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Vooraf willen wij opmerken dat wij het op prijs stellen dat onze eerdere reactie in het kader van vooroverleg en inspraak tot aanpassingen en verbeteringen in het bestemmingsplan heeft geleid. Het bestemmingsplan heeft immers betrekking op een zeer waardevol gebied voor wat betreft cultuurhistorie, natuur en landschap.	Bedankt voor het compliment.	Geen aanpassingen
b.	De toelichting bevat geen toetsing aan het Besluit m.e.r. en/of artikel 2.7 van de Wet natuurbescherming. In de huidige opzet van het plan had dat wel gemoeten, aangezien het plan onbenutte bouwruimte opnieuw als bouwvlak bestemt, en bouwwerken buiten het bouwvlak toestaat, zijn uitbreidingen bij agrariërs mogelijk. De toelichting heeft de gemeente op pagina 21 een tabel opgenomen waarin alle nog actieve agrarische bedrijven staan, met een duidelijk overzicht van de aard van de bedrijven. In deze tabel staat de beschikbare ruimte van Zandpad 12 Breukelen echter niet aangegeven.	In de regels zijn geen mogelijkheden opgenomen om bij recht bij agrarische bedrijven bouwwerken buiten het bouwvlak te plaatsen. Voor Zandpad 12 is onlangs vergunning verleend voor een nieuw bouwvlak. Hiervoor is een uitgebreide WABO procedure doorlopen. Er is reeds met de bouwwerkzaamheden gestart. Dit is dan ook de reden waarom de tabel op pagina 21 met betrekking tot Zandpad 12 nog niet verder is ingevuld. Dit zal alsnog gebeuren.	Toelichting wordt aangepast
c.	Er bestaat een korte afstand vanaf de agrarische bedrijven tot het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. Deze afstand bedraagt ongeveer 375 meter, gemeten vanaf het agrarisch bouwvlak aan Zandpad 32 te Maarssen. Door deze kleine afstand is het mogelijk dat uitbreidingen van agrarische bedrijven leiden tot een hoge stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied. Er is niet aangetoond dat deze effecten eerder zijn beoordeeld in een passende beoordeling en er is dus niet uitgesloten dat significante effecten optreden. Daarom is het plan in zijn huidige vorm m.e.r.-plichtig. Het opstellen van een passende beoordeling en het uitvoeren van een m.e.r. is te voorkomen door in het plan regels op te nemen waarmee significante effecten op Natura 2000-gebieden voorkomen kunnen worden. Verzocht wordt daarom beperkende planregels op te nemen zoals in de zienswijze is opgenomen daarbij wordt ook verwezen naar het voorstel voor planregels bij	De regels worden aangepast conform bestemmingsplan Maarsseveense plassen e.o. waarbij nadere regels worden opgenomen waarmee significante effecten op Natura 2000-gebieden voorkomen kunnen worden.	Regels worden aangepast

	bestemmingsplan Maarsseveense Plassen en Landelijk gebied Noord.		
d.	Afwijkingsbevoegdheid paardenbakken Het plan kent een afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van het realiseren van paardenbakken. Wij staan een zeer terughoudend beleid ten aanzien van paardenbakken voor, omdat paardenbakken op gespannen voet staan met de landschappelijke waarden van het gebied en al snel leiden tot verrommeling. Wij stellen voor om het aantal paardenbakken in het gebied aan een maximum te binden en bijvoorbeeld in de regels op te nemen dat deze afwijkingsbevoegdheid maar 5 keer toegepast mag worden.	Het is niet wenselijk om een regeling op te nemen met een maximum. De reden hiervoor is dat dit in strijd is met het gelijkheidsbeginsel. Daarbij is een paardenbak niet bij recht toegestaan. Hiervoor dient men te voldoen aan een aantal voorwaarden die de kwaliteiten van het landschap beschermen.	Geen aanpassingen
e.	Aangegeven wordt dat een maximum van 1,7 meter voor omheiningen bij paardenbakken veel te hoog zijn. De gemeente heeft in de nota van beantwoording aangegeven dat een hoogte van maximaal 1,7 meter noodzakelijk is voor een veilige en gebruiksvriendelijke situatie. Wij blijven 1,7 meter te hoog vinden.	De VNG heeft in samenwerking met meerdere partijen onlangs de handreiking “de paardenhouderij in het omgevingsrecht” geactualiseerd. Hierin wordt onder andere aangegeven dat 1,5 meter als minimale hoogte wordt aanbevolen voor de omheining. Gezien de landschappelijke waarden van het gebied wordt de hoogte aangepast naar 1,5 meter.	Regels worden aangepast
f.	Omdat artikel 1.8a (“grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee geheel of nagenoeg geheel op open grond;“) een definitie van grondgebonden veehouderij weergeeft die veel ruimte tot interpretatie biedt, adviseren wij met klem de definitie uit de PRV, zoals vastgesteld op 12 december 2016 op te nemen in de planregels. Deze is beschreven in planregel 1.55 onder grondgebonden landbouw. Een verwijzing naar artikel 1.55 kan ook volstaan.	Wij zijn met u eens dat waar mogelijk gebruik moet worden gemaakt van dezelfde definities. Om deze reden wordt dan ook artikel 1.8a aangepast.	Regels worden aangepast
g.	De planregels bevatten twee verschillende definities van intensieve veehouderij, de artikelen artikel 1.64 en 1.92. Wij verzoeken u om een definitie te hanteren.	Het begrip in artikel 1.64 wordt verwijderd.	Regels worden aangepast
h.	Het doel van artikel 3.2.2f is onduidelijk. Het artikel spreekt over het nemen van een beslissing over een omgevingsvergunning, artikel 3.2 gaat echter over directe bouwtitels. Het is ons onduidelijk waarom artikel 3.2.2f is opgenomen en welke functie het heeft. Zoals wij het lezen lijkt het meer met een wijzigingsbevoegdheid te maken te hebben dan met bouwregels op zich. Ook snappen wij het zinsdeel 'of het ten behoeve is aan het bepaalde in artikel 3.2’ niet. De referentie	De regels zullen hierop worden verduidelijkt.	Regels worden aangepast

	naar artikel 3.2 is onduidelijk. Het artikel behelst meerdere bouwregels en uit zowel de tekst als context is niet te achterhalen naar welke ‘bepaalde in artikel 3.2’ wordt verwezen.		
i.	Artikelen 3.3.41 en j zijn tekstueel niet correct. In deze artikelen wordt er verwezen naar ‘het bepaalde onder a sub 4’ en naar ‘het bepaalde onder a sub 1 ’. Echter artikel 3.3.4a heeft geen sub-artikelen. Er wordt verwezen naar sub-artikelen die niet bestaan.	Dit is omissie in het bestemmingsplan. De regels worden hierop aangepast.	Regels worden aangepast
j.	Artikel 3.6.1e is onvolledig. Dit artikel stelt voorwaarden voor het uitbreiden van het bouwvlak tot ten hoogste 25% met een maximum van 2 hectare. Hierbij moet worden toegevoegd dat een dergelijke uitbreiding alleen is toegestaan bij het vergroten van het bouwvlak van grondgebonden veehouderijen. Zonder deze toevoeging is de planregel in strijd met artikel 2.1 lid 5 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Herijking 2016.	De regels worden aangepast conform het gestelde in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Herijking 2016.	Regels worden aangepast
k.	Paragraaf 4.4.2 van de toelichting: In deze paragraaf is getoetst aan een verouderde versie van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (versie 2013). Wij verzoeken u het bestemmingsplan te toetsen aan de versie Herijking 2016, vastgesteld in december 2016. In paragraaf 4.4.1 wordt er getoetst aan de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, tevens de versie uit 2013. Ook hierbij verzoeken wij u het plan te toetsen aan de versie Herijking 2016.	In de toelichting zal de toets op de Herijking 2016 worden opgenomen.	Toelichting wordt aangepast
l.	In het hele bestemmingsplan wordt gesproken over ammoniak. Wij vinden dat de term ammoniak te nauw is voor dit bestemmingsplan. Wij verzoeken u het bestemmingsplan breder te trekken, en om het te hebben over stikstof en niet alleen over ammoniak.	De toelichting en regels worden aangepast waarbij de term ammoniak waar nodig wordt veranderd in stikstof.	Toelichting en regels worden aangepast
m.	In het bestemmingsplan is geen paragraaf over verkeer opgenomen en is er geen informatie gegeven over de verkeersituatie binnen dit bestemmingsplan. Dit vinden wij wel belangrijk, zeker aangezien het bestemmingsplan een eventuele uitbreiding van perserij De Schulp niet uitsluit. Een dergelijke uitbreiding, of de uitbreiding van andere bedrijven kunnen een verkeersaantrekkende werking hebben. Hierover kunnen wij echter niets terug vinden in het bestemmingsplan.	Onlangs heeft de gemeente de Nota D auto, vracht- en landbouwverkeer vastgesteld welke onderdeel vormt van het GVVP. Dit zal als onderdeel worden opgenomen in het bestemmingsplan.	Toelichting wordt aangepast

	Wij willen u dan ook vragen in het bestemmingsplan een paragraaf op te nemen waarin aandacht wordt besteed aan de verkeerssituatie in het plangebied.		
n.	In paragraaf 3.1 van toelichting stelt de gemeente dat er in het plangebied verschillende bedrijven zijn gevestigd welke in de regels specifiek worden aangeduid, waaronder intensieve veehouderijen. In paragraaf 3.5 wordt duidelijk dat de hele gemeente vijf intensieve veehouderijen heeft. Wij kunnen echter, zowel op de verbeelding als in de toelichting, niet vinden welke bedrijven dat zijn en of ze wel in het plangebied van dit bestemmingsplan liggen. Wij verzoeken u om in het bestemmingsplan duidelijk aan te geven of er sprake is van intensieve veehouderij binnen het plangebied. Indien er geen intensieve veehouderij in het plangebied plaatsvindt, kunnen de bijbehorende planregels ook verwijderd worden. Ook willen wij u erop wijzen dat uitbreiding in het geval van intensieve veehouderij alleen is toegestaan indien de veehouderij is gelegen in een landbouwontwikkelingsgebied (PRV).	Aan de Straatweg 43, Maarssen is vanuit het verleden een intensief veehouderij bedrijf aanwezig en als zodanig bestemd in het bestemmingsplan. Na onderzoek is gebleken dat deze bedrijfsvoering niet meer aanwezig is. Om deze reden is besloten om het bestemmingsplan hierop aan te passen.	Regels, toelichting en verbeelding worden aangepast

2.5 Vechtplassencommissie

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Wij zijn positief over de nieuwe systematiek waarbij de Utrechtse buitenplaatsbiotoop wordt verwerkt in het plan en zich niet beperkt tot de buitenplaatsen, maar de buitenplaatszone als zodanig te bestemmen. Wij hebben veel waardering voor het vele werk dat door de ambtenaren is verzet om de oude systematiek om te zetten naar de nieuwe. Bij zo'n grote stap is het onvermijdelijk dat op detailniveau nog onvolledigheden zijn en er zijn onderdelen waarmee wij vooralsnog niet kunnen instemmen cq. met suggesties komen. Omdat wij nu vanuit de klankbordgroep over dit onderwerp in vruchtbaar overleg zijn met uw medewerkers achten wij het niet zinvol deze punten nu nader uit te werken, maar verzoeken wij u er mee in te stemmen dat wij die -mocht daartoe nog aanleiding zijn- na dat overleg nader preciseren.	De gemeente dankt reclamant voor haar inzet met betrekking tot het meedenken en voor het verkrijgen van een goede regeling waarbij de belangen worden beschermd, maar waarbij voldoende mogelijkheden open blijven voor het toekomstbestendig gebruik van de buitenplaatsen.	Geen aanpassingen
b.	Enkele buitenplaatsen waarvan het hoofdhuis of een of meerdere van de bijgebouwen al geruime tijd niet meer de	Dit is strijdig met de gekozen systematiek. Het huidige gebruik	Geen aanpassingen

	woonfunctie heeft, zoals Goudestein, Silverstein (nu museum), Doornburgh, Slangenvecht en Vreedenoord hebben nu niet de enkelbestemming ‘Wonen-3' gekregen, maar ‘dienstverlening’ om de éénheid van het ensemble van de buitenplaats naar de toekomst toe te bewerkstellingen, bepleiten wij om deze gebouwen -zonder afbreuk te willen doen aan het huidige gebruik in alle gevallen de enkelbestemming ‘wonen’ te geven en in de functieaanduiding het huidige gebruik te noemen.	wordt bestemd. De wetgeving biedt buiten het bestemmingsplan om meerdere mogelijkheden om functies te wijzigen naar bijvoorbeeld wonen.	
c.	Opmerkelijk is ook dat, her en der verspreid door het plan, sommige schuren of bijgebouwen staan weergegeven als ‘wonen', andere niet, of zelfs niet zijn weergegeven.	Dit is een omissie in het bestemmingsplan. De verbeelding wordt waar wenselijk aangepast.	Verbeelding wordt aangepast
d.	Wij zijn blij met de toevoeging van de Gouden Bocht inclusief Marienhof en het ‘Landje van Spelt’. Dit onderstreept de ruimtelijke eenheid van en samenhang binnen de buitenplaatszone. Naar ons oordeel zou het met deze uitbreiding logisch zijn nu ook Bolenstein, de driehoek Straatweg-Bolensteinseweg-Vecht in dit plan op te nemen. Wij verzoeken u dit te realiseren.	In dit stadium van de bestemmingsplanprocedure worden de grenzen niet meer worden verruimd. De buitenplaatsen worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor het centrum van Maarssen. Daarbij worden alle bestemmingsplannen na invoering van de Omgevingswet in 2021 één omgevingsplan verwerkt.	Geen aanpassingen
e.	Omdat het onmogelijk is om ondubbelzinnig vast te leggen waar precies de grens ligt tussen land en rivier, de oever veelal qua eigendom toebehoort aan het aangrenzende achterland en er dus zowel juridisch, als cultuurhistorische, als landschappelijk, als ecologisch van nature en van oudsher een sterke, veelal niet te scheiden relatie ligt tussen de oever en het achterland, maken wij ernstig bezwaar tegen het ontkoppelen van de rivier van het land en het onderbrengen van de rivier de Vecht in een separaat bestemmingsplan. Dit is niet alleen omdat wij eindeloze en onoplosbare discussies voorzien, maar vooral omdat deze splitsing een integrale afweging onmogelijk maakt. Tegen het voorontwerpbestemmingsplan De Vecht -dat later het voorvoegsel ‘Ligplaatsen' heeft gekregen- hebben wij op 22 oktober jl. een zienswijze ingediend. Wij verzoeken u die zienswijze als onderdeel van deze zienswijze te beschouwen.	Zoals beschreven bij punt d. worden in dit stadium de grenzen van het plangebied niet meer verruimd. Wij begrijpen uw bezorgdheid, maar de keuze voor een bestemmingsplan voor de rivier de Vecht heeft geprefereerd boven deelplannen voor de Vecht. De keuze voor één bestemmingsplan voor de Vecht komt voort uit de wens om alle regelgeving voor op en direct aan het water te uniformeren. Op deze manier worden alle aan de Vecht gerelateerde waterbelangen in één bestemmingsplan inzichtelijk gemaakt. Bij het bestemmingsplan ‘Rondom De Vecht’ is voornamelijk sprake van een actualisatie van een geldende bestemmingsplan waarbij het accent vooral ligt op de bebouwde omgeving om de Vecht. In de nabije toekomst zal alles weer onder één plan gaan vallen, het omgevingsplan. Wij verwijzen voor de beantwoording van de inspraak op het bestemmingsplan ‘Ligplaatsen in de Vecht’ dan ook naar die inspraaknota. De afstemming heeft onze aandacht.	Geen aanpassingen

f.	Wij zijn van mening dat de door Schulp bv aangevraagde uitbreidingsmogelijkheid niet behoort te worden gehonoreerd. Op 4 november 2008 heeft de gemeente Breukelen een vergunning verleend voor de bouw van de bedrijfsruimte. De gemeente stelt hier dat de sappenproductie in zijn huidige vorm en omvang kan worden gekenmerkt als kleinschalige ambachtelijke productie er zal geen uitbreiding plaatsvinden van de productie. Wel wordt gebruik gemaakt van de in het bestemmingsplan opgenomen vrijstellingsmogelijkheíd om een aanzienlijke uitbreiding aan oppervlakte van gebouwen ten behoeve van opslag te realiseren. Het aantal verkeersbewegingen zal hierdoor afnemen. Kijken wij naar de situatie anno 2017, dan moeten wij vaststellen dat er overduidelijk geen sprake is van een 'kleinschalige ambachtelijke productie', die is nu volledig geïndustrialiseerd, de intensiteit van de verkeersbewegingen met de daaraan gekoppelde overlast. Door goed ondernemerschap heeft de sapperserij de laatste jaren een sterke groei doorgemaakt. Wat begon als een ambachtelijke nevenactiviteit voor de verwerking van eigen restfruit, is inmiddels uitgegroeid tot een volledig geïndustrialiseerd bedrijf waarvoor de te verwerken grondstoffen vanuit buiten de gemeente met een distributie van de sappen door het hele land. De perserij van Schulp bv is inmiddels bedrijfsmatig niet langer gebonden aan de locatie Zandpad 76. Zowel rond de discussie over de Vechtbrug, als bij recent onderzoek naar verkeersdruk op het Zandpad in het kader van het GVVP deel D kwam naar voren dat het zowel in aantal, als grootte, lengte en gewicht toegenomen vrachtverkeer niet langer passend is voor het kwetsbare Zandpad en voor een belangrijk deel voor Schulp bv komt. Hierdoor vormt het bedrijf een onevenredige belasting voor de omgeving. Bij de toekenning van de bouwvergunning was ambachtelijke bedrijfsvoering toegestaan. Tegen die wijziging en verruiming tekenen wij toch bezwaar aan, omdat het loslaten daarvan de groei ter plekke legitimeert.	Het bedrijf Schulp BV richt zicht op het verwerken van sappen van fruit dat van elders wordt aangevoerd. De sap productie in zijn vorm en omvang wordt gezien als ambachtelijke productie. Hieraan doet niet af dat de productie machinaal plaatsvindt. Teneinde aan de minimumkwaliteitseisen te kunnen voldoen, zal een deel van de productie, waar het de behandeling van het product zelf betreft, slechts machinaal kunnen gebeuren. Ambachtelijke bereiding betekent niet dat de productie geheel handmatig plaatsvindt. Het betekent wel dat men niet vooraf volledig weet wat de kwaliteit van de eindproducten zal zijn. De uiteindelijke kwaliteit is voor een groot deel afhankelijk van de keuze die de producent maakt en het soort fruit en de kwaliteit van het fruit waar mee gewerkt wordt. In het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Rondom de Vecht, 2006' zijn geen beperkingen opgenomen voor het gebruik van het gebouw ten behoeve van de productie. Dit betekent dat de volledige grondoppervlakte, gelegen binnen het bouwvlak, gebruikt mag worden voor de productie. In 2008 is een vergunning verleend voor de bouw van het huidige bedrijfsgebouw. De vergunning bestond uit twee delen. Het 1^{e} deel is een vergunning voor nieuwbouw waarbij bijna het gehele bouwvlak (zoals aangegeven in het bestemmingsplan) is bebouwd. Het 2^{e} deel betreft de vergroting van het bouwvlak met maximaal 350 m² ten behoeve van opslagfaciliteiten. De verleende vergunningen zijn meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het verkeer is de afgelopen jaren veranderd. Zo ook het vrachtwagengebruik. Veel diensten zorgen dat online aankopen ook met (vracht)wagens worden bezorgd. Hoewel uit de onderzoeken is gebleken dat de verkeersdruk is veranderd staat niet vast dat dit direct verband heeft met het genoemde bedrijf. Het vrachtverkeer naar dit bedrijf is slechts een onderdeel van alle verkeersbewegingen die plaatsvinden langs de Vecht. In het voorliggende bestemmingsplan nemen we de bestaande mogelijkheden, inclusief de verleende vergunningen, die het huidige bestemmingsplan biedt over. We verwijzen voor de	Verbeelding en regels worden aangepast

		verdere beantwoording ook naar de reactie bij nummer 2.~~29~~30.	
g.	Verzocht wordt om geen medewerking te verlenen aan verdere uitbreiding van het bedrijf en juist over te gaan op verplaatsing. Mede gezien de eerder genoemde argumenten. Wij zijn van mening dat de gemeente al lang had moeten handhaven en het initiatief had moeten nemen om de ondernemer er op te wijzen dat verdere groei op de locatie Zandpad 76 niet mogelijk is en dat bedrijfsverplaatsing derhalve onvermijdelijkheid is en in gang gezet moet worden. Niet alleen vanwege de hierboven genoemde overwegingen, maar bovenal vanwege de groei die zo de ruimte krijgt om te ontstaan en vanwege het signaal dat daarvan uitgaat, dat de gemeente de noodzaak van bedrijfsverplaatsing zelf niet serieus neemt. Wij vinden dat bij de afweging van het privébelang van de ondernemer tegen het belang van de omwonenden (die al jaren in toenemende mate overlast ondervinden), van de veiligheid van schoolgaande jeugd en van de recreatieve fietsers het belang van de laatsten zwaarder moet wegen. Uitbreiding zou ook in strijd zijn met uw beleid om het Zandpad aantrekkelijk te maken voor kwalitatief hoogwaardige recreatie en toerisme, maar bovenal ten koste gaat van de waarden waarvoor de VPC zich inzet de natuur-en cultuurhistorische waarden en de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten van de Vechtstreek. Door mee te werken, handelt u in strijd met het algemeen belang. Wij verzoeken u met klem deze uitbreidingsmogelijkheid ongedaan te maken en ernst te maken met de bedrijfsverplaatsing.	Van handhaving is sprake als er in strijd met het bestemmingsplan wordt gehandeld. De gemeente hanteert geen actief grondbeleid en kan de ondernemer niet dwingen om zijn bedrijf (activiteiten) geheel of gedeeltelijk te verplaatsen. Als gemeente zijn wij van mening dat op basis van de huidige planologische mogelijkheden het bedrijf op de huidige locatie passend is.	Geen aanpassingen
h.	Onder 3.2.26.a is sprake van een oude schuur van 98 m². Omdat deze in het kader van de afspraken in 2008 afgebroken had moeten zijn, tekenen wij er bezwaar tegen aan dat deze er nog staat en dat dit oppervlak (98 m²) op deze oneigenlijke manier op basis van de ‘touwtjesmethode’ bij het bouwvlak wordt opgeteld.	Uit onze archiefstukken (bouwvergunningen en bestemmingsplanprocedure) blijkt niet dat er afspraken zijn over de sloop van deze schuur. Gezien de ligging van de loods, gelegen in een historisch waardevolle bomenrij van eiken, is het gewenst dat deze loods gesloopt wordt. Om dit te stimuleren mag de oppervlakte gebruikt voor de uitbreiding van het bedrijfsgebouw. Hierbij wordt wel een verplichting opgenomen dat de fustloods gesloopt dient te zijn bij realisatie van de nieuwbouw.	Geen aanpassingen
i.	Zandpad 39 Helihaven	Wij achten dit de beste oplossing voor deze kwestie.	Geen aanpassingen

	In het verleden hebben wij ons sterk gemaakt de helihaven te voorkomen, zag liever dat deze mogelijkheid niet in dit nieuwe plan zou zijn opgenomen, maar stemt in met de geschetste uitsterfconstructie.		
j.	Het weiland ten noorden van de buitenplaats Vechtoever heeft in het verleden de bestemming 'buitenplaats' gekregen waardoor het is toegestaan ter plekke een nieuwe buitenplaats te realiseren. Nu er een nieuwe eigenaar is dringen wij er op aan dat het bestemmingsplan de ruimte biedt voor een nieuw ontwerp, zodat ook werkelijk een echte nieuwe buitenplaats kan ontstaan, hetgeen onmogelijk is met de in het plan ingetekende villa's, ieder met eigen inrit en garage. Kortom, maak het mogelijk dat een buitenplaats ontstaat: het ensemble van hoofdhuis en een bijgebouw met tuin en park en een beding dat de buitenplaats als geheel wordt ontworpen en beheerd. De Vechtplassencommissie is van oordeel dat hier sprake is van een onVechts plan voor twee villa's in plaats van een nieuwe buitenplaats, waarvoor vergunning is verleend. Wij maken bezwaar tegen de realisering van de beoogde villa's op deze locaties. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt onder 1.1 Ontwikkelingen aangegeven dat de ontwikkelingen op Diependaalsedijk 35 niet zijn meegenomen, omdat ze nog onvoldoende zijn uitgewerkt. Dat sluit aan bij ons pleidooi om ruimte op te nemen om een echte buitenplaats te realiseren. Wij bieden ons graag aan om mee te denken.	In september 2009 is een vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO en een bouwvergunning 1e fase verleend. In juli 2010 heeft de gemeenteraad de 1e herziening Maarssen aan de Vecht vastgesteld. In oktober 2010 is de bouwvergunning 2e fase verleend. Deze vergunning is onherroepelijk. Het voorliggende bestemmingsplan is consoliderend en neemt over wat er is bestemd / dan wel vergund is. De nieuwe eigenaar van dit perceel heeft er voor gekozen om de bouwwerken onder een andere architectuur uit te voeren. De ruimtelijke opzet en de landschappelijke inpassing veranderen niet. Dit is conform de mogelijkheden van het bestemmingsplan. De opmerking in de toelichting is een omissie en zal worden verwijderd.	Toelichting wordt aangepast
k.	Evenemententerrein Goudestein is voorzien van de functieaanduiding voor het hele terrein en een specifiek deel van het park. Vermoedelijk zijn de functie aanduidingen 1 en 2 hier omgewisseld. Ons voornaamste punt betreft de schade die bij langdurige evenementen als de ijsbaan kan ontstaan aan het park. Van groot belang is dat steeds buiten de kroonprojectie van de bomen wordt gebleven en dat alles wordt gedaan om verdichting van de bodem tegen te gaan, dan wel te herstellen. Uit de verbeelding is niet goed te zien of de aanwijzing van het terrein voor de ijsbaan hieraan voldoet. Wij verzoeken u onder stringente voorwaarden op te nemen.	Deze verwisseling van de functie aanduidingen is een omissie. De door de Vechtplassencommissie genoemde voorwaarden kunnen niet in het bestemmingsplan worden opgenomen. Dit zal in het evenementenbeleid meegenomen moeten worden als voorwaarden bij het verlenen van een vergunning.	Regels worden aangepast
l.	Het Slijck heeft qua landschap, natuur, erfgoed en	De toelichting wordt hierop aangevuld.	Toelichting wordt

	cultuurhistorisch een grote betekenis. Verzocht wordt in de toelichting aandacht te besteden voor dit gebied.		aangepast
m.	Het gebied kent ten minste 3 wandelwegen die niet als zodanig herkenbaar in het plan zijn opgenomen en/of bestemd. Wij tekenen daartegen bezwaar aan omdat er in het gebied grote behoefte is aan wandelmogelijkheden. En verzoeken de paden in het plan op te nemen. Het gaat om: 1. het wandelpad langs de Weersloot als verbinding tussen de Vecht (Zandpad richting Scheendijk) 2. Proosdijweg het pad tussen de Vecht (Zandpad 33) richting Nieuweweg dat ook wel wordt aangeduid als het 'soldatenlaantje' of het 'moordenaarslaantje' 3. het pad tussen de Vecht en het Amsterdam-Rijnkanaal, dat loopt noordelijk langs de begraafplaats aan de Straatweg en langs de werkhaven van Ballast Nedam.	Het wandelpad langs de Weersloot is wel opgenomen in de wegenlegger en was eerder al opgenomen in het bestemmingsplan. Deze route 1 langs de Weersloot zal wederom worden opgenomen in het bestemmingsplan Rondom de Vecht. De genoemde routes 2 en 3 zijn niet op de openbare wegenlegger aangegeven. Ook zijn zij niet opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Om die redenen zullen deze wandelroutes ook nu niet opgenomen worden in het bestemmingsplan.	Toelichting en verbeelding worden aangepast
n.	Wij maken bezwaar tegen: - de opwaardering van het kampeerveld tot een minicamping met safarihutten/safaritenten; - Het aantal niet-permanente kampeermiddelen is verhoogd van 15 tot max. 25. Intensivering van recreatieve activiteiten in dit deel van de polder achten wij ongewenst. Daarom tekenen wij bezwaar aan tegen deze bestemmingswijzigingen en verzoeken het max. aantal terug te brengen naar het eerdere aantal. - de 'Soete inval' bestemmen voor B&B, waarvan al lijkt dat deze reeds in gebruik is als B&B of is bewoond; - de realisatie van een tweede B&B; - toiletvoorzieningen bij de sluis. Zo'n ontwikkeling is in strijd met de beschreven waarden en de buitenplaatszone. En ook niet in het belang van een divers toeristisch-recreatief aanbod. Langs de Scheendijk zijn al meerdere verblijfsmogelijkheden in het kader van het Gebiedsplan Oostelijke Vechtplassen Kievitsbuurten zal worden geïnvesteerd in de opwaardering van dit noodlijdend gebied.	Deze locatie is uniek door de ligging aan de sluis, de Weersloot, de nabij gelegen buitenplaatsen en de Scheendijk. Het verzoek betreft een heel scala aan recreatieve voorzieningen. Voor de verdere ontwikkelingen van de recreatieve activiteiten en ter ondersteuning van de bestaande functie is een toiletvoorziening gewenst. Deze zal in de nabijheid of aansluitend aan of in bestaande bebouwing worden toegestaan. In de omgeving zijn meerdere objecten die mogelijkheden bieden voor overnachting, maar een camping is niet aanwezig. Er wordt medewerking verleend aan niet-permanente kampeermiddelen, zoals toercaravans, campers, vouwwagens en tenten, met een maximum aantal van 25. De camping is alleen mogelijk ter plaatse van de aanduiding. Dit is in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten van het de gemeente Stichtse Vecht. Aan het verzoek om het kampeerterrein te vergroten en voor het permanent plaatsen van safaritenten wordt geen medewerking verleend.	Geen aanpassingen

		Aan de B&B, een relatief nieuwe trend in de recreatie sector, wordt (deels) medewerking aan verleend. Achter Zandpad 2, conform het geldende bestemmingsplan, is maximaal 230 m² aan bijgebouwen toegestaan. Een deel van het perceel heeft een andere eigenaar. Deze 65 m² mogen niet toegerekend worden aan de Proosdijweg 2/ Zandpad 2. De overige 165 m² is extra bebouwing. Binnen deze m² kunnen twee B&B locaties worden gerealiseerd, onder de voorwaarden die, volgens gangbaar gemeentelijk beleid, gelden bij een B&B. Voor de verdere beantwoording verwijzen wij ook naar 2.22 van deze nota.	
o.	Wij maken bezwaar dat u mee gaat het verzoek om: - de permanente gedoogbeschikking op de recreatiewoning aan de Proosdijweg 2 om te zetten naar een woonfunctie; - de huidige schuur te bestemmen voor ‘wonen’; - de huidige recreatiewoning te bestemmen tot schuur; - Dit wordt gekoppeld aan de opwaardering van de bestemming ‘agrarisch met waarden’ voor het ‘molenlandje’ in de enkelbestemming ‘recreatie' gekregen met de functieaanduiding ‘mini- camping'. Wij maken hier bezwaar tegen, omdat hier juist het accent op de kwaliteit van kleinschaligheid moet liggen en toestemming onvermijdelijk tot uitbreiding van de activiteiten ter plaatse en daardoor tot aantasting van de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden (o.a. natuurvriendelijke oevers) zal leiden.	Gezien de betrokkenheid van de VPC en dit gebied begrijpen wij uw bezwaren. De huidige gedoogsituatie ten aanzien van de woning achten wij echter niet wenselijk. Gelet op de ligging nabij de Scheendijk en rekening houdend met de beleidsuitgangspunten uit de beleidsnota Recreatie en Toerisme Stichtse Vecht en de huidige bestemming achten wij een kleinschalige camping op deze locatie passend. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de toenemende vraag naar kampeerterreinen in onze gemeente. Daarbij is ingestemd om de gedoogconstructie om te zetten naar een permanente woonbestemming, te weten een bedrijfswoning gekoppeld aan de kleinschalige camping. De woonfunctie wordt verplaatst naar de bebouwing van de huidige schuur. Deze krijgt de aanduiding bedrijfswoning. Daarbij geldt de voorwaarde dat de huidige recreatiewoning wordt verwijderd. Hiervoor in de plaats mag een bijgebouw worden gerealiseerd met een oppervlakte van maximaal 50 m². Deze zal dienst doen als bijgebouw bij de woning. Dit is de gebruikelijke oppervlakte voor bijgebouwen bij bedrijfswoningen. De bouw van bijbehorende bouwwerken op basis van vergunningsvrije mogelijkheden worden op het open (recreatie) terrein beperkt. Dit zal in de verbeelding en de regels worden verduidelijkt.	Regels en verbeelding worden aangepast.
p.	Het terrein valt onder twee archeologische regimes waarde 4 en 6 gezien de beschrijving uit de toelichting van het	Op dit gebied is een bouwwerk van maximaal 20 m² toegestaan. Pas bij een archeologische verwachtingswaarde	Geen aanpassingen

	bestemmingsplan uit 2003 (vanwege de historische verbinding tussen de Vecht en de Scheendijk is de verwachting dat archeologische waarden zullen worden aangetroffen, die in zeer goede staat verkeren) doet vermoeden dat de kade een hogere ‘waardering' verdient. Wij verzoeken u dat te onderzoeken en de resultaten in het plan te verwerken. En gelet op de gerede kans dat het archeologisch regime hoger uitvalt, vooruitlopend op de uitkomst van dat onderzoek geen bouwactiviteiten toe te staan.	van 2 kan een onderzoek worden geëist indien de oppervlakte van een verstoringsgebied meer dan 50 m² wordt. Bij de archeologische verwachtingswaarde 4 en 6 is dit niet het geval. N.B. Indien tijdens bouwwerkzaamheden archeologische vondsten worden aangetroffen is men verplicht op basis van het Verdrag van Malta, om dit te melden en hier nader onderzoek naar te verrichten.	
q.	De hele Weersloot valt onder de EHS. Dit is ten onrecht niet in het plan opgenomen en op de verbeelding weergegeven. Wij verzoeken dit te herstellen en de voorwaarden en beperkingen zoals vastgelegd in de hierboven genoemde herziening van het bestemmingsplan uit 2003 integraal in dit plan te verwerken.	De grens van het NNN ligt op de noordelijke oever van de Weersloot. De Weersloot zelf valt niet onder de NNN. (voormalige EHS)	Geen aanpassingen
r.	Het gebied ligt in de buitenplaatszone en grenst aan de buitenplaats Weeresteyn. Deze ligt weliswaar in het aangrenzend bestemmingsplan, maar nergens kunnen wij lezen dat de ligging binnen die zone en de buitenplaatsbiotoop van Weeresteyn is betrokken bij de afweging om de bestemming van het ‘molenlandje' te veranderen van agrarisch naar recreatie.	In de systematiek van het bestemmingsplan bestemmen we het huidige, legale, gebruik. De agrarische bestemming is sinds het geldende bestemmingsplan al niet meer van toepassing, mede omdat het de aanduiding kleinschalig kamperen heeft. Het perceel is gelegen tegen de Scheendijk. Daarbij vormt het geen onderdeel van een buitenplaatsbiotoop. Door de kleinschaligheid en de ligging van de camping in het landschap wordt de omgeving niet nadelig geschaad. In de regels worden daarbij voorwaarden opgenomen waarin recreatieve bouwwerken worden beperkt.	Geen aanpassingen
s.	De Weersloot heeft over de westelijke helft de bestemming ‘Water’ met functieaanduiding dat permanent afmeren is toegestaan. De beperking geldt voor max. 50 open bootjes van 4m lengte en breedte van 1,5 m, deze kunnen wij niet vinden. Wij verzoeken deze beperking op te nemen.	Het Plassenschap Loosdrecht is eigenaar van het water en zij geeft geen ontheffing aan boten langer dan 4 meter. In het geldende bestemmingsplan is reeds opgenomen dat vaartuigen met een lengte van 7,5 meter zijn toegestaan. Deze voorwaarde zal opnieuw worden opgenomen in het bestemmingsplan.	Regels worden aangepast
t.	Wij stemmen er van harte mee in dat in het oostelijk deel zowel tijdelijk als permanent afmeren niet is toegestaan. Het water ten zuiden van de oostelijke ‘landtong' van de kade heeft toestemming gekregen voor tijdelijk afmeren. Naast het feit dat niet duidelijk is hoe ‘tijdelijk 'wordt gedefinieerd, tekenen wij bezwaar aan tegen iedere vorm van afmeren vanwege de landschappelijke en ecologische waarden ter plekke en de	In 1972 was het aanmeren van vaartuigen in en om de Weersloot niet als zodanig bestemd. In het bestemmingsplan Rondom de Vecht 2006 is dit juridisch vastgelegd waarbij invulling is gegeven aan de verschillende voor de in het gebied aanwezige belangen en waarden. Hierbij is een balans gezocht tussen ontwikkelen en behouden. Het gebruik zoals dat is vastgelegd strookt met andere in het gebied	Geen aanpassingen

	natuurvriendelijke oevers. Wij verzoeken u deze bestemming terug te draaien. Het is juist dat het niet is toegestaan in de Vliet af te meren. De kade heeft over de volle lengte de enkelbestemming agrarisch met waarden, maar de natuurvriendelijke oever in het oostelijke deel, daar waar is aangegeven dat niet permanent aangelegd mag worden, ontbreekt. Dat geldt ook voor de zuidkant van de kade oostelijk van de molen. Wij tekenen daar bezwaar tegen aan en verzoeken die natuurvriendelijke oever alsnog in het plan op te nemen.	gevestigde belangen waaronder het behoud, herstel en de ontwikkeling van cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden in het gebied en het behoud, herstel en de ontwikkeling van de EHS. De regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Rondom de Vecht 2006' worden overgenomen. De tijdelijkheid is gedefinieerd als zijnde in de periode van 1 april tot en met 31 oktober van elk jaar. De overige wateren zijn geen watergangen en een vaartuig afmeren/ aanleggen is niet toegestaan/ mogelijk.	
u.	Het plan landgoed Rietveld State aan de Nieuweweg 2 omhelst de sloop van 3 gebouwen: 2 gebouwen in de boomgaard en 1 woning op het woonerf (totaal 298 m²) en daarvoor in de plaats komt 1 nieuwe woning van 120 m². Met die gedachte kan de VPC in principe instemmen; Wij kunnen echter niet akkoord gaan met de voorgestelde locatie. Ondanks het vele -en interessante- onderzoek dat is verricht, ontbreekt naar ons oordeel de onderbouwing voor de locatiekeuze. Wij missen een ruimtelijke studie waarbij, uitgaande van het landschap, de geschiedenis en de bestaande bebouwing en beplanting, een locatiekeuze wordt gemaakt zodat binnen of direct grenzend aan het erf een ruimtelijke eenheid, een ensemble ontstaat. Daarbij speelt een aspect mee dat in het vele onderzoek onderbelicht bleef: dit is een van de weinige locaties langs de Vecht waar de sporen van het afticheIen van de klei ten behoeve van de steen-en pannenbakkerijen langs de Vecht (zoals Cromwijck en Vecht en Rhijn) zo goed in het landschap zichtbaar zijn. Ook de keuze om in de hoogstamboomgaard te bouwen roept vragen op. Met het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid geeft de gemeente aan in beginsel te willen meewerken, maar ook bedenkingen te hebben over de locatiekeuze. Wij vinden dat een juiste keuze en willen graag meedenken over die locatiekeuze.	De aangeduide locatie is van een dusdanige omvang dat de definitieve locatie van de toekomstige woning is aangeduid. Dit is echter onwenselijk. Hierop wordt het wijzigingsgebied worden aangepast qua oppervlakte en qua ligging. In de regels worden nadere voorwaarden opgenomen waaraan een nieuwe locatie moet voldoen.	De verbeelding en regels worden aangepast

v.	Diverse overige punten bij de toelichting verzoek om Goudenstein te veranderen in Goudestein.	Dit zal worden aangepast.	Toelichting wordt aangepast
w.	In de toelichting wordt op veel plaatsen ‘landgoed' gebruikt waar ‘buitenplaats' moet staan, terwijl de enige plaats waar dat niet gebeurt het enige landgoed binnen het bestemmingsplan is, te weten Gunterstein. Juist nu hier het gebruik van de Buitenplaatsbiotoop wordt geïntroduceerd, is het van belang in dit bestemmingsplan consequent het onderscheid tussen buitenplaats en landgoed te hanteren zoals dat door de RCE wordt geformuleerd	Het gebruik van de begrippen wordt aangepast.	Toelichting wordt aangepast
x.	In de toelichting wordt onder het Landschapsontwikkelingsplan Breukelen-Loenen genoemd. Is het LOP Maarssen bewust niet verwerkt?	LOP Maarssen wordt toegevoegd.	Toelichting wordt aangepast
y.	Figuren 5 en 6 omdraaien	De tekst klopt niet met de verbeelding.	Toelichting wordt aangepast
z.	5.10.2 Cultuurhistorie. Op de door Cultuurland Advies uitgevoerde QuickScan is heel veel af te dingen, naar ons oordeel te veel om als betrouwbare input gebruikt te kunnen worden. Belangrijke elementen ontbreken of zijn niet als zodanig herkend en de historische gelaagdheid komt niet voldoende tot uiting. Wij zijn graag bereid dit nader toe te lichten. Dat is jammer, want de gemeente beschikt over een Cultuurhistorische Waardenkaart	De QuickScan is opgesteld als onderbouwing voor de Nota van Uitgangspunten. Gelijktijdig werd ook de cultuurhistorische waardenkaart opgesteld. De cultuurhistorische waardenkaart is nog niet vastgesteld en wordt daarom nu niet benoemd in het bestemmingsplan. Het is wel als informatiebron gebruikt. De QuickScan is van een hoog abstractieniveau, terwijl de cultuurhistorische waardenkaart op detailniveau wordt uitgewerkt.	Geen aanpassingen
aa.	VPC heeft nog een aanvullende zienswijze ingediend. Ze onderschrijven de zienswijze van NMU.	Wij verwijzen voor de beantwoording naar 2.4.	Geen aanpassingen

2.6 Klokjeslaan 2, Maarssen

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Op de bestemmingsplankaart is niet zichtbaar dat het weiland en de boerderij een geheel vormen.	In een bestemmingsplan is niet per definitie zichtbaar wat waar bij hoort. Dit blijkt vaak uit de inrichting ter plaatse, bestemmingen en/ of eigendomssituaties. De samenhang kan alleen terugkomen in de verbeelding op het moment dat de boerderij nog een agrarische bestemming zou hebben. Er zijn geen ruimtelijke eisen om dit te koppelen.	Geen aanpassingen
b.	Het weiland heeft een monumentale status.	Het weiland heeft geen monumentale status. Daarnaast	Geen aanpassingen

		behoren de gronden niet tot een buitenplaatsbiotoop. Wel zijn de gronden gelegen in het rijksbeschermd dorpsgezicht. De ligging van deze zone is op de verbeelding weergegeven.	
c.	Er rust een servituut op het weiland vanuit Doornburgh en vanuit Goudestein, dat het weiland nooit bebouwd mag worden. Graag een aanduiding opnemen dat de waarde - onbebouwd - ook zichtbaar is.	Er rust inderdaad een servituut op dit perceel. Het bestemmingsplan geeft geen mogelijkheden om te bouwen doordat geen bouwvlak is opgenomen.	Geen aanpassingen
d.	De bebouwing van de boerderij is monumentaal, graag de juiste aanduiding opnemen.	Het betreft hier een gemeentelijk monument. De stukken zullen hierop worden aangepast	Verbeelding wordt aangepast
e.	Verzocht wordt om het gemeentelijke beschermde dorpsgezicht op de juiste wijze vast te stellen en op te nemen in het bestemmingplan zodat de boerderij, erf en weiland weer in het gemeentelijke beschermd dorpsgezicht liggen	In het bestemmingsplan 'Maarssen aan de Vecht' is de aanduiding voor gemeentelijke beschermd dorpsgezicht opgenomen. Gebleken is dat het gemeentelijke beschermd dorpsgezicht niet op de juiste wijze is vastgesteld. Deze omissie is nog niet gerepareerd. Het is hierdoor niet mogelijk om het gemeentelijke beschermd dorpsgezicht nu op te nemen in het bestemmingsplan 'Rondom de Vecht'. Als het gemeentelijke beschermd dorpsgezicht van Maarssen in een later stadium op de juiste manier wordt vastgelegd zal deze via een andere manier zijn doorwerking vinden in het bestemmingsplan.	Verbeelding wordt niet aangepast
f.	Het rijksbeschermd dorpsgezicht is niet op de juiste wijze opgenomen op de verbeelding.	De grenzen van het Rijksbeschermd dorpsgezicht zijn op de juiste wijze opgenomen. Aanpassingen zijn dan ook niet noodzakelijk.	Geen aanpassingen

2.7 P.C. Hoofdstraat 1, Maarssen

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Deze zienswijze is buiten de periode digitaal binnengekomen. De zienswijze is niet ontvankelijk	De punten uit de zienswijze komen overeen met de ingebrachte zienswijze van nummer 2.6. Voor de beantwoording verwijzen wij hiernaar.	Niet van toepassing

2.8 Stichting Evenementen Stichtse Vecht

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	In het bestemmingsplan is aangegeven dat voor de op en afbouw van het evenement een termijn van maximaal 1 week is	In het huidige bestemmingsplan 'Maarssen aan de Vecht, 2e partiële herziening' zijn evenementen in de vorm van	Regels worden aangepast

	opgenomen. Maassen on Ice wordt vooral gerund door vrijwilligers. De op- en afbouw mogelijkheden beperkt tot de weekenden en de avonduren. Met het voorgestelde termijn is het onmogelijk de ijsbaan binnen deze beschikbare uren op en af te bouwen.	een kleinschalige schaatsbaan van maximaal 500 m², openluchttheater en/of openluchtkerk toegestaan, met dien verstande dat gebruik ten behoeve van deze evenementen mogelijk is met een gezamenlijke duur, inclusief op- en afbouw, van maximaal 62 dagen per jaar, al dan niet aaneengesloten. In het ontwerpbestemmingsplan 'Rondom de Vecht' is de omvang van de oppervlakte vergroot, zodat de huidige ijsbaan hierin past. Ook deze periode is verruimd naar 62 dagen, exclusief de op- en afbouw met 1 week vooraf en 1 week achteraf. Dit is een verruiming van 2 weken. Extra uitbreiding van de mogelijkheden is niet gewenst, mede voor de overlast richting omwonenden en aantasting van de historische tuin van de buitenplaats Goudestein. Daarbij is op en afbouw ook mogelijk binnen de 62 dagen. Van deze 62 dagen zou ook een openluchttheater en/of openluchtkerk gebruik kunnen maken. Omdat dit eendaagse evenementen zijn is ervoor gekozen om deze activiteiten te plaatsen onder de mogelijkheden van evenemententerrein-1.	
b.	Daarnaast heeft de ijsbaan ca. een week nodig om op sterkte te komen en ca. een week nodig om te smelten. Verzocht wordt om de op- en afbouwperiode te verlengen met 2 weken voor en na het evenement.	Zie ook de beantwoording bij 2.8 onder a.	Geen aanpassingen
c.	Verzocht wordt de verbeelding om de aanduiding op te rekken tot aan de slootkant en vervolgens het terrein rechthoekig te maken. Om zo onduidelijkheden te voorkomen	De vorm van evenemententerrein-2 is zorgvuldig bepaald. De footprint van het gebruik van de ijsbaan dient gezien de ligging in het monumentale park met de monumentale bomen zo klein mogelijk gehouden worden.	Geen aanpassingen
d.	Verzocht wordt voor een verruiming van de mogelijkheden bij evenemententerrein-1 om zo ook meerdaagse evenementen mogelijk te maken. Deze meerdaagse evenementen zullen een extra impuls zijn voor de recreatie en toerisme. Voorgesteld wordt om maximaal 3 evenementen per jaar voor maximaal 4 dagen exclusief op- en afbouw (2 dagen) toe te staan voor bijvoorbeeld evenementen als een concert aan de Vecht of culinair aan de Vecht. Ook zou onderschikte horeca mogelijk moeten zijn.	Door het officieel bestemmen van evenemententerrein-1 op het park Goudestein, zijn de jaarlijks terugkerende eendaagse evenementen bestemd. Zoals de Sinterklaasintocht of de kindermarkt tijdens Koningsdag.	Geen aanpassingen

2.9 Maarssenbroeksedijk Oost 23, Maarssen

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Tussen de adressen Maarssenbroeksedijk Oost 23 (3603 EA) en Otterspoorbroek 1 ligt weiland. Ooit gedempt als deel van Haarrijn. In het ontwerpbestemmingsplan staat dit aangegeven als water. Historisch juist, maar niet volgens de huidige situatie. Wat is er aan de hand?	Dit is foutief overgenomen uit het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Rondom de Vecht 2006', waar het klaarblijkelijk ook al onjuist was opgenomen. De demping is reeds van een veel eerdere datum. De verbeelding wordt gewijzigd naar agrarisch en een woonbestemming.	De verbeelding wordt aangepast

2.10 Machinekade 5, Maarssen

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	In het 'oude' bestemmingsplan waren voor het adres Machinekade 5 waardes benoemd als Cultuurhistorie, landschap en natuur: Buitenplaats-Landgoed, Archeologie. Daar is in het ontwerpbestemmingsplan 'Rondom de Vecht' aan toegevoegd de waarde: 'beschermd dorpsgezicht'. Ons inziens zijn de waarden zoals genoemd het 'oude' bestemmingsplan voldoende om het gebied te beschermen tegen ongewenste ontwikkelingen. Benoemen van het gebied rondom de Landgoederen Gansenhoef-Leeuwenburg aan het Zandpad te Maarssen tot 'beschermd dorpsgezicht' is niet gefundeerd. Bij de benoeming van een 'beschermd dorpsgezicht' verwacht men dat er op dit moment een coherent (architectonische) beeld waarneembaar is. Dat is niet het geval.	De 'waarde- beschermd dorpsgezicht' refereert naar het vastgestelde rijksbeschermd dorpsgezicht, zoals definitief vastgesteld door het rijk op 20-12-1966. Deze bescherming is al sinds lange tijd van kracht.	Geen aanpassingen
b.	De woning (koetshuis) staat op een zeer ongunstige en onlogische plek aan de zuidwest rand van het kavel, waarbij o.a. ramen en deuren niet op goede posities in de gevel en het dak zitten. Om de woonkwaliteit van de woning Machinekade 5 te verbeteren is het noodzakelijk om veranderingen en aanpassingen in het volume en de gevelindeling mogelijk te houden.	Het bestemmingsplan geeft richting aan maatvoering, bouwlocaties en gebruik van gebouwen. Het aanbrengen van veranderingen aan de gevel van de woning en uitbreidingen van het volume zouden in sommige gevallen vergunningsvrij kunnen zijn. Zo niet, dan kan hiervoor een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend. De omgevingsvergunning zal getoetst worden aan het geldende beleid- en regelgeving, zoals het bestemmingsplan.	Geen aanpassingen
c.	Verzocht wordt met inachtneming van het bovenstaande het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, namelijk door de waarde 'beschermd dorpsgezicht' te laten vervallen, zodat gebouwen in het gebied (welke geen monumenten zijn) kunnen worden verbouwd, gesloopt dan wel uitgebreid.	Het vaststellen van een rijksbeschermd dorpsgezicht is een bevoegdheid van het rijk en niet van de gemeente.	Geen aanpassingen

2.11 Machinekade 5a Maarssen

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	We hebben geconstateerd dat het bouwvlak wederom is opgenomen op de verbeelding. Dank daarvoor. Om in de toekomst het gebouw beter aan te sluiten op de omgeving is het plan om het huidige gebouw op enkele plaatsen aan te passen. We gaan ervan uit dat zulks binnen het ontwerp bestemmingsplan mogelijk is. Indien gewenst kan een ontwerp hiervan worden aangeleverd.	Er is een bouwvlak opgenomen om de ter plaatste aanwezige bunker weer te geven en er is een bouwvlak opgenomen voor een bijbehorend bouwwerk. In 2001 is er een bouwvergunning verleend voor een schuur. Het bouwvlak op de verbeelding zal, conform de afmetingen van deze schuur, worden aangepast. Deze is nu te groot op de verbeelding in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven. De gronden maken onderdeel uit van een historische buitenplaats. De gronden zijn in het verleden in onderdelen verkocht. Op uw perceel is geen hoofdgebouw aanwezig. De gebruiksmogelijkheden van dit gebouw zijn mede daarom zeer beperkt. Voor de verduidelijking van de mogelijkheden voor dit gebouw wijzen wij er op dat dit gebouw enkel gebruikt mag worden als schuur. Dit gebouw mag niet bewoond worden of voor (dag)recreatieve doeleinden worden gebruikt. In uw zienswijze staat dat de wens is om het huidige gebouw op enkele plaatsen aan te passen, zodat het gebouw beter aansluit op de omgeving. Het zou mogelijk kunnen zijn dat het gebouw op onderdelen wordt aangepast. Hierover kan op basis van deze zienswijze geen oordeel worden gevormd.	Verbeelding wordt aangepast
b.	Als inspraakreactie is verzocht om het bouwvlak op te nemen dat in de toelichting van het vigerende bestemmingsplan (middels een stippellijn) is aangeduid als kans voor een historische buitenplaats. Als reactie is gegeven dat dit bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan “bedoeld is om nieuwe bebouwing toe te staan om het ensemble ten behoeve van de buitenplaats Leeuwenburg te versterken”. Verzocht wordt om dit bouwvlak als zodanig op te nemen in het ontwerp bestemmingsplan.	Tot op heden is er geen aanleiding, zoals bijvoorbeeld een ruimtelijke onderbouwing welke voldoet aan de uitgangspunten van de Provinciale ruimtelijke verordening (P.R.V.), om ter plaatste een nieuwe buitenplaats te creëren/ een bouwvlak voor een woning op te nemen. Er wordt geen nieuwe ontwikkeling ter plaatse mogelijk gemaakt.	Geen aanpassingen
c	Aangegeven wordt dat het bestemmingsplan in sterke mate een conserverend en beschermend karakter heeft. Enige kanttekening hierbij is dat het bestemmingsplan ook feitelijk uitvoerbaar en hanteerbaar moet blijven. Een voorbeeld: artikel	Door het bijzondere karakter van het landschap en de aanwezigheid van de hoge cultuurhistorische waarde is voor bepaalde gebieden een aanlegstelstel opgelegd die zorgt voor de instandhouding van deze bijzondere waarden. Dit was reeds	Geen aanpassingen

	30.3.1 sub d verbiedt het planten van opgaande beplanting zonder omgevingsvergunning. Nu is het begrijpelijk dat er niet zomaar een hele boomgaard wordt aangeplant maar bijvoorbeeld het aanbrengen van opgaande beplanting in het kader van erfafscheiding of tuininrichting zou ook zonder omgevingsvergunning mogelijk moeten zijn.	in het geldende bestemmingsplan en wordt in dit bestemmingsplan voortgezet. Een opgaande beplanting voor een erfafscheiding kan bijvoorbeeld bestaande zichtlijnen van een buitenplaats doorkruisen. Deze worden vanuit cultuurhistorisch oogpunt belangrijk ervaren en dit is dan ook de reden waarom hiervoor een vergunning aangevraagd dient te worden. Daarbij is een vergunning niet noodzakelijk als het bijvoorbeeld gaat om normaal onderhoud van de tuin.	

2.12 Otterspoorbroek 3, Breukelen

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Op het perceel Otterspoorbroek 3 is een hoveniersbedrijf gevestigd. In mijn inspraakreactie heb ik gevraagd om de bestemming van Wonen 2 te wijzigen naar een bedrijfsbestemming. U heeft dit verzoek gedeeltelijk gehonoreerd door de toevoeging van een aanwijzing Hoveniersbedrijf. U geeft aan dat het hoveniersbedrijf gezien wordt als een bedrijf aan huis. Op dit moment zijn er op het achtererf 2 schuren aanwezig met een totale oppervlakte van 150 m². 1 schuur van 120 m² is gebouwd met vergunning, de andere is vergunningsvrij. Bij de bestemming Wonen-2 geldt op grond van artikel 19.2.2 een maximale oppervlakte van 50 m² voor bijgebouwen. Dit is voor een hoveniersbedrijf te weinig.	Op grond van het Besluit op de ruimtelijke ordening en Bijlage II is het mogelijk om op grond van artikel 2 lid 3 zonder bouw- en planologische gebruiksactiviteiten bijbehorende bouwwerken op te richten. Indien het bebouwingsgebied groter is dan 300 m² kan hier zelf in totaal 150 m² vergunningsvrij worden gerealiseerd. Daarnaast is in de regels een regeling opgenomen voor bestaande bouwwerken die groter zijn dan in de bij de betreffende bestemming bepaalde bouwregels, mits met omgevingsvergunning gebouwd. Dit is de “Vervangende bouwregel” (artikel 37 ontwerpbestemmingsplan).	Geen aanpassingen
b.	De bestaande gebouwen mogen nu niet volledig worden vernieuwd, vergroot of verplaatst. Voor een goede bedrijfsvoering in de toekomst is dit essentieel. Het verzoek wordt gedaan om aan de achterzijde van de woning een bouwblok t.b.v. het hoveniersbedrijf te realiseren met de mogelijkheid om hierop 150 m² (bestaand) + 20% (mogelijke uitbreiding in de planperiode) = in totaal 180 m² bebouwing te realiseren. Op deze wijze wordt het functioneren van het hoveniersbedrijf ook voor de toekomst planologisch geregeld	Door de mogelijkheid die wordt geboden met de “vervangende bouwregel” is het niet noodzakelijk om een bouwvlak op te nemen voor de aanwezige schuren. a. Voor een bouwwerk dat, krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is dan wel gebouwd kan worden en dat in dit bestemmingsplan ingevolge de bestemming is toegestaan, maar waarvan de bestaande maatvoering afwijkt van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:	Geen aanpassingen

		1. bestaande maten die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven als maximaal toelaatbaar mogen worden aangehouden; 2. bestaande maten die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven als minimaal toelaatbaar mogen worden aangehouden. b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt. c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing. De genoemde 20% komt voort uit de provinciale verordening. De gemeente hanteert een lager percentage, 15%. Daarnaast is het niet vanzelfsprekend dat er bij recht wordt meegewerkt aan een bouwvlakuitbreiding.	

2.13 Straatweg 17, Maarsen

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Herteveld is rondom omgeven door een sloot. Daarvan is op de verbeelding slechts de helft te zien. Hierdoor is het niet duidelijk of de hele buitenplaats correct is opgenomen. Verzocht wordt de gehele sloot te bestemmen.	Hoewel alle sloten een functie hebben worden in dit bestemmingsplan slechts de hoofdwatergangen (primair en secundair) opgenomen op de plankaart. Ingevolge de bestemming/ waarde van een gebied worden sloten, waterpartijen en watergangen beschermd door een aanlegvergunningen stelsel. In uw geval is buitenplaats Hertenveld een historische buitenplaats en is het gehele gebied, gronden en watergangen, beschermd door de opgelegde waarden. De watergang tussen Straatweg 19 en 21 is per abuis opgenomen en zal van de kaart worden verwijderd.	Verbeelding wordt aangepast
b.	Op de buitenplaats staat een tuinmanswoning en een koetshuis. Uit de verbeelding blijkt niet dat het twee zelfstandige monumentale bouwwerken betreft. Beide zijn aangegeven met de functie kantoor. Dit is onjuist. Het zijn allebei woningen die op dit moment weliswaar in gebruik zijn als kantoor. Verzocht wordt de functieaanduiding ‘wonen’ op te	De verbeelding voor wat betreft de aanduiding monumenten zal worden aangepast. In het bestemmingsplan ‘Maarssen aan de Vecht’ heeft het pand de bestemming ‘Wonen met Kantoor’ voor het koetshuis. De tuinmanswoning heeft de bestemming ‘Wonen’. Deze bestemmingen worden als zodanig ook overgenomen en	Verbeelding en regels worden aangepast

	nemen.	aangepast in de verbeelding en in de regels. Voor dit perceel is nog een zienswijze ingediend. De beantwoording is weer gegeven bij nummer 2.15.	
c.	Op de verbeelding staat aangegeven dat het koetshuis 2 woningen mag hebben en de tuinmanswoning 1. Moet dit niet voor beide een wooneenheid zijn?	In het koetshuis mag één woning en in de tuinmanswoning kan één woning. Dit wordt aangepast.	Verbeelding wordt aangepast
d.	Sommige bijgebouwen die wel zichtbaar zijn op de onderleggen zijn niet in het bestemmingsplan opgenomen. Zo zijn de schuren op het perceel Straatweg 19b wel zichtbaar en voorzien van een bouwvlak maar het atelier op perceel Straatweg 17 niet. Voor dat atelier is in 1993 een bouwvergunning afgegeven. Verzocht wordt het atelier alsnog op de verbeelding weer te geven met een bouwvlak.	Binnen het bestemmingsvlak is bij recht een aantal m² bijgebouwen toegestaan. Alleen wanneer het bestaande bouwwerk (legaal) meer heeft dan wat wordt toegestaan is het met een bouwvlak opgenomen op de verbeelding. Het bijgebouw is groter dan toegestaan. Hiervoor zal een bouwvlak voor het atelier worden opgenomen conform de verleende vergunning.	Verbeelding wordt aangepast
e.	Aangegeven wordt dat Herteveld in zijn geheel gelegen is in de EHS. Indien dat zo is, wordt verzocht dit in het plan op te nemen.	De EHS is overgegaan in de NNN. De aanwezige NNN is niet gelegen op de buitenplaats Herteveld, De aanduiding NNN valt wel over de naastgelegen gronden.	Geen aanpassingen
f.	Verbaasd wordt over de verschillen in detailinformatie die per object lijkt te worden weergegeven. Zo zijn niet alle bijgebouwen weergegeven en van de weergegeven bijgebouwen zijn sommige geel gekleurd en andere niet. Soms is het bouwvlak opgenomen en soms lijkt het van niet.	Zie beantwoording bij vraag 2.13 d.	Geen aanpassingen
g.	Op de lijst met buitenplaatsen/ rijksmonumenten bijlage 3 van de toelichting ontbreken de nummers Straatweg 17 (hoofdhuis), Straatweg 17a (orangerie), Straatweg 19 (oude tuinmanswoning) en Straatweg 19a (koetshuis)	De lijst uit de bijlage zal worden aangepast.	Bijlage bij de toelichting wordt aangepast

2.14 Straatweg 19, Maarssen

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Op dit perceel bevindt zich de woning Straatweg 19 met nog 313 m² aan bebouwing. De bebouwing is opgericht in 1932. Van deze bebouwing behoort 116 m² bij de woning aan de Straatweg 19. Verder achterop het perceel staat een voormalig zomerhuis dat al jarenlang als woning in gebruik geweest. Het voormalige zomerhuis, is in het ontwerpbestemmingsplan 'Rondom de Vecht' bestemd als 'Buitenplaats' met de aanduiding bijgebouw. Zoals in het eerder vooroverleg verzoek	Het ingediende vooroverleg zal los van dit bestemmingsplan verder worden beoordeeld. De onderbouwing is vooralsnog niet toereikend genoeg om op basis hiervan in dit bestemmingsplan te worden opgenomen.	Geen aanpassingen

	aangegeven zouden de toekomstige eigenaren het zomerhuis ook graag als woning gebruiken. Het provinciaal beleid van de provincie verzet zich niet tegen het toevoegen van een woonbestemming aangezien het binnen de zogenaamde rode contour ligt. Een woonbestemming voor het bestaande zomerhuis tast de ruimtelijke structuur en de cultuurhistorische waarden niet aan. Verzocht wordt om een woonbestemming toe te kennen aan de betreffende woning.		
b.	Daarnaast zijn er veel meer bijgebouwen aanwezig in de huidige situatie, het grootste deel van deze bijgebouwen is in de jaren 30 gebouwd. In het bestemmingsplan is aan elke landgoed woning gelegen op de buitenplaats een oppervlakte van 36 m² toegestaan. De aanwezige bijgebouwen worden door deze bepaling onder het overgangsrecht geplaatst. Het is echter niet aannemelijk dat het gebruik als bijgebouw binnen de planperiode van 10 jaar wordt gestaakt. Verzocht wordt om de aanwezige bijgebouwen positief te bestemmen.	Alleen bijgebouwen die groter zijn dan de toegestane maatvoering zoals aangegeven is in de regels en legaal zijn, zijn op de verbeelding opgenomen. De overige bebouwing die met vergunning zijn gebouwd of vergunningsvrij zijn geplaatst zijn bij recht toegestaan.	Geen aanpassingen

2.15 Straatweg 19a en b, Maarssen

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Het betreffende perceel maakt deel uit van de buitenplaats Herteveld dat verdeeld is over meerdere eigenaren. De Buitenplaats is beschermd als een monumentaal complex. Op voornoemde percelen ligt het koetshuis. Tegen de achterzijde van het koetshuis aan staat een oude tuinmanswoning (gebouwd in 1800). Achter deze bebouwing staan de voormalige bijgebouwen bij het koetshuis. De oude tuinmanswoning is niet geschikt voor bewoning. Dit deel wordt door het kantoor gebruikt voor andere doeleinden die minder zware eisen stellen aan maatvoering, dan aan woningen. De woning die aanwezig was in de voormalige tuinmanswoning is verplaatst naar de achterliggende voormalige bijgebouwen en worden al jaren ook als zodanig bewoond. Het koetshuis en de oude tuinmanswoning zijn in het ontwerpbestemmingsplan 'Rondom de Vecht' aangeduid ten behoeve van een kantoorfunctie. Ter plaatse van het koetshuis	Op dit moment in het bestemmingsplanproces is het niet mogelijk om zonder een goede ruimtelijke onderbouwing woonfuncties te verplaatsen. De verplaatsing van een woonfunctie naar een bijgebouw is zonder vergunning niet toegestaan en wordt daarom niet meegenomen. Het gebruik van het bijgebouw als woning is dan ook in strijd met het bestemmingsplan. Naar aanleiding van uw zienswijze is wel gebleken dat de bestaande functies/ bestemming niet juist zijn overgenomen. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast conform het huidige bestemmingsplan.	Verbeelding en regels worden aangepast

	zijn tevens twee woningen toegestaan. Deze woonfunctie bevindt zich dus echter in de achterliggende voormalige bijgebouwen. Verzocht wordt om aan de voormalige bijgebouwen de woonbestemming toe te kennen conform de al jaren bestaande situatie en het koetshuis en de oude tuinmanswoning een bij de kantoorfunctie passende bestemming te geven. Het aantal woningen neemt door deze wijziging niet toe.		

2.16 Straatweg 21, Maarssen

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	In het concept ontwerp van 2016-3-7 was nog een ander bouwvlak met bestemming wonen ingetekend, ter plaatse van de bestaande bebouwing (zie foto bijlage). Dit bouwvlak is komen te vervallen in het ontwerp bestemmingsplan. Verzocht wordt om het definitieve ontwerp aan te passen door het bouwvlak weer toe te voegen. De aanwezige bebouwing behoort tot het "ensemble" van de locatie.	In het kader van de nieuwe regelgeving is het niet altijd noodzakelijk meer dat alles wordt bestemd. Binnen het gele vlak mag bij een woning in totaal 50 m² worden gebouwd. Daarnaast mag vergunningsvrij, op basis van de grootte van het perceel, tot maximaal 150 m² aan bijgebouwen worden gebouwd. Wanneer in het verleden een bouwwerk is geplaatst met vergunning dan is in het bestemmingsplan ook nog de volgende regel opgenomen voor bestaande bouwwerken die groter zijn dan wordt toegestaan. Dit is de “Vervangende bouwregel” (artikel 37 ontwerpbestemmingsplan).	Geen aanpassingen

2.17 Straatweg 29a, Maarssen

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	In paragraaf 3.2.5 van de ‘Nota beantwoording inspraak- en vooroverleg reactie’, onder c. wordt ingegaan op een bijgebouw horende bij het perceel. Het betreffende bijgebouw dat hoort bij het perceel Oostkanaaldijk 9 te Maarssen is niet op de verbeelding opgenomen (geen bouwvlak). Dit gebouw is reeds 40 jaar aanwezig. Om die reden heeft reclamant in zijn inspraakreactie verzocht hier een bouwvlak voor op te nemen en een relatielijn te leggen met zijn perceel.	In beginsel worden niet alle bijgebouwen opgenomen op de verbeelding. De reden hiervan is dat binnen een bestemmingsplan een bepaald aantal vierkante meters aan bijgebouwen zijn toegestaan. De locatie hierbij is niet relevant. Echter op het perceel is de schuur gelegen in de agrarische bestemming. Waarbij we geconcludeerd hebben dat de schuur reeds langere tijd aanwezig is. Hierop is besloten om een bouwvlak voor de schuur op te nemen.	Verbeelding wordt aangepast

	Geconstateerd is dat voor het betreffende bijgebouw in het ontwerpbestemmingsplan geen bouwvlak is opgenomen, alsook geen relatielijn is getrokken tussen zijn perceel en het betreffende bouwvlak. Verzocht wordt dit alsnog aan te passen en voor dit bijgebouw een bouwvlak op te nemen.		

2.18 Straatweg 41, Maarssen

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Verzocht wordt om alsnog naast de agrarische bestemming de nevenfunctie aterlier/opslagruimte planologisch mogelijk te maken op de locatie van reclamant, een en ander conform het eerder ingediende schriftelijke verzoek. Het gaat om de wijziging van de bestemming van bestaande gebouwen op het bedrijf	Zoals eerder ook al bij de Nota inspraak- en overlegreacties is aangegeven zijnr per agrarisch bouwperceel 2 nevenactiviteiten toegestaan. Zowel atelier als opslagruimte behoren tot de mogelijkheden. Op basis van het nieuwe bestemmingsplan kan dit verzoek worden aangevraagd.	Geen aanpassing

2.19 Straatweg 78, Breukelen

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Reclamant staat positief tegenover het ontwerpbestemmingsplan ‘Rondom de Vecht’ waarin wordt voorgesteld om het huidige parkbos naast Boom en Bosch in Breukelen als buitenplaats te gaan opnemen. Dit om dit unieke en karakteristieke gebied te behouden en het unieke onbebouwde gedeelte langs deze Vechtoever in Breukelen in haar huidige staat verder te handhaven.	Een gedeelte van het parkbos en directe omgeving is volgens de historische buitenplaats biotopen kaart van de provincie niet aangeduid als (onderdeel van een) historische buitenplaats. Uit historische documenten is gebleken dat deze gedeelten wel degelijk onderdeel hebben uitgemaakt van een buitenplaats. Daarom hebben wij de ‘waarde – historische buitenplaats’ ruimer getekend om aan te duiden dat de (historische) waarden ter plaatse in de juiste verhouding wordt meegenomen indien hier plannen voor worden ingediend. Daarbij heeft het perceel in het huidige bestemmingsplan reeds de bestemming Parkbos.	Geen aanpassingen
b.	In eerdere correspondentie hebben wij verzocht om geen toestemming te geven voor een mogelijke aanvraag voor een bouwvergunning voor het bebouwen van dit unieke onbebouwde gedeelte van de Vechtoever. Dit bestaat onder andere uit een deel agrarisch land dat een zeer karakteristiek beeld geeft van de oorspronkelijke Vecht oever en is daarnaast een van de laatste oevers langs de Vecht in Breukelen die rustiek en onbebouwd is gebleven. Vanuit dit oogpunt sluit het	Over het vooraf uitsluiten van nieuwe bebouwing heeft het college geen uitspraak gedaan. Door de eigenschappen van het gebied zal terughoudend gekeken worden naar nieuwe ontwikkelingen. Indien echter onderbouwd kan worden dat de aanwezige kwaliteiten zomin mogelijk worden geschaad dan is mogelijk dat het college hier een positief besluit overneemt. Tegen dit besluit kan altijd bezwaar worden aangetekend.	Geen aanpassingen

	voornemen om dit gebied op te nemen als buitenplaats in het nieuwe bestemmingsplan hier in onze ogen zeer goed bij aan, omdat hiermee een conserverende houding ten aanzien van dit bijzondere gebied in Breukelen wordt aangenomen.		

2.20 Woerdenseweg 1, Breukelen

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Reclamanten hebben recent het woonhuis en een extra stuk grond aangekocht. Men wil het bijgebouw vergroten om meer bergruimte te realiseren. Het hoofdvolume van de woning wordt niet in het bouwvlak gevolgd, graag het bouwvlak een kwartslag draaien.	Het bouwvlak op de verbeelding wordt met een kwartslag gedraaid, zodat deze wordt aangepast aan het bouwvlak van het hoofdgebouw.	Verbeelding wordt aangepast
b.	De bestemming Landgoed is niet van toepassing op dit perceel. Het heeft nooit deel uitgemaakt van een landgoed.	Op basis van de provinciale kaart “Buitenplaats biotoop” zijn alle historische buitenplaatsen aangegeven. Dit gebied behoorde vroeger tot de buitenplaats Vrede en Oord. Op basis van de zienswijze is nogmaals het beleid van de provincie bekeken. Besloten is om alleen de nog bestaande buitenplaats biotopen op te nemen in het bestemmingsplan. De reeds verdwenen buitenplaatsen, waar de gronden van de Woerdenseweg 1 ooit toebehoorden, worden hierdoor niet meer bestemd.	Verbeelding wordt aangepast
c.	De agrarische bestemming is ook niet van toepassing. De woning staat op een relatief klein perceel, daarom hebben eerdere eigenaren een strook grond erbij gekocht. Reclamant vraagt of het gebruik als erf kan worden vergroot tot aan de eigendomsgrens.	Met het aankopen van gronden verandert de bestemming niet. Het is in het algemeen niet wenselijk om bestemmingen zoals ‘agrarisch met waarden’ om te zetten naar ‘wonen’ - erf. Omdat op gronden met de bestemming ‘wonen’ aangeduid kunnen worden als bebouwingsvlak. Hier kunnen dan vergunningsvrij bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde opgericht worden.	Geen aanpassingen
d.	Het bijgebouw is laaggelegen en te klein om als garage/berging dienst te doen. Er zijn 2 studies gemaakt waarbij het bijgebouw haaks of evenwijdig aan de Woerdenseweg is gesitueerd. Graag het bestemmingsplan aanpassen zodat dit mogelijk wordt gemaakt. De voortuin en zij-tuin als ‘groen’ worden bestemd	Het indienen van een bouwplan tijdens een inspraakreactie is niet de juiste weg voor een beoordeling van een bouwplan. De mogelijkheden op het perceel zijn onlangs besproken en voorgesteld wordt om het bebouwingsgebied iets op te rekken. Hierbij willen wij er op wijzen dat dit enkel aan de achterste zijde van het perceel wordt toegepast. Gelet op de ligging van de woning aan de Straatweg, de ligging in het open gebied, de	Verbeelding wordt aangepast

		bestemming agrarisch met waarden, de aanwezigheid van de verdwenen buitenplaats biotoop, heeft het onze voorkeur om aan de zijde van de Straatweg geen bebouwingsmogelijkheden toe te staan.	

2.21 Woerdenseweg 9, Breukelen

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Tot verbazing van reclamant hebben de weilanden rondom het agrarisch poerceel de bestemming 'Buitenplaats' gekregen. De bestemming 'Buitenplaats' geeft aan dat schets hobbymatige agrarische activiteiten zijn toegestaan en waarde buitenplaats biotoop gekregen. Gelet op het agrarische gebruik kan reclamant dan ook volstrekt niet instemmen met de bestemming Buitenplaats. Verzocht wordt om de bestemming Buitenplaats en de bestemming 'Waarde Buitenplaats biotoop' te herzien in 'Agrarisch met waarden'.	Op basis van de zienswijzen is nogmaals het beleid van de provincie bekeken. Besloten is om alleen de bestaande buitenplaats biotopen op te nemen in het bestemmingsplan. De reeds verdwenen buitenplaatsen worden niet meer bestemd, zoals de gronden van de voormalige buitenplaats Vrede en Rust, worden hierdoor niet meer bestemd. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.	Verbeelding wordt aangepast
b.	In de toelichting bij het bestemmingsplan is een tabel opgenomen met de bestaande agrarische bedrijven. Reclamant constateert dat de gegevens uit zijn Nb-vergunning niet juist zijn overgenomen. Het vrouwelijk jongvee tot 2 jaar en de schapen zijn niet opgenomen. De totale emissie bedragen dan ook 1544.8 in plaats van de in de tabel opgenomen 1046.6 NH.	Na controle van de gegevens is gebleken dat niet alles juist is opgenomen. De tabel wordt hierop aangepast.	Toelichting wordt aangepast
c.	Het bestaande bouwvlak van 1 hectare is nagenoeg volgebouwd. Gelet hierop verzoekt reclamant ten behoeve van een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten om een vergroting van het bouwvlak.	Gezien de ligging van het gebied ten opzichte van nabijgelegen Natura2000 gebieden is het niet wenselijk dat op voorhand uitbreiding van een bouwkavel voor een agrarisch bedrijf wordt gehonoreerd. Hiervoor dient eerst een uitgebreid MER onderzoek plaats te vinden. Dit onderzoek dient op individueel niveau plaats te vinden. Op basis van de wijzigingsbevoegdheid kan dan hieraan worden meegewerkt.	Geen aanpassingen

2.22 Proosdijweg 2, Breukelen

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	In het ontwerpbestemmingsplan is voor delen van de Weersloot aangegeven of hier wel of niet aangemeerd mag worden. Langs	In 1972 was het aanmeren van vaartuigen in dit gebied niet als zodanig bestemd.	Geen aanpassingen

	het gehele terrein in de Weersloot en de parallelsloot liggen permanent boten afgemeerd. Deze boten lagen hier ook al afgemeerd toen wij het bedrijf kochten in 1999. In het vorige bestemmingsplan (1972) was het afmeren van boten toegestaan. In het vigerende bestemmingsplan (2009) zijn overgangsbepalingen voor het afmeren van boten van toepassing. Gemeente Stichtse Vecht heeft aangegeven in dit voorgenoemde gebied niet te zullen optreden tegen het gebruik dat conform het oude bestemmingsplan was toegestaan en plaatsvond ten tijde van inwerkingtreding van het vigerende bestemmingsplan. In de brief van 2 augustus 2011 is aangegeven dat het afmeren van boten ter plaatse onder het overgangsrecht van het vigerende bestemmingsplan valt. Op basis van de overgangsbepalingen van het huidige bestemmingsplan is het afmeren van boten langs het gehele terrein toegestaan. Het opnieuw onder het overgangsrecht brengen van het aanleggen van boten is juridisch niet toegestaan. Daarbij is er geen enkele aanleiding dat het gebruik binnen de planperiode van het bestemmingsplan zal worden beëindigd. Verzocht wordt om de bestemming als zodanig af te stemmen met het huidige gebruik, en niet nogmaals onder het overgangsrecht te plaatsen.	In het bestemmingsplan 'Rondom de Vecht, 2006' is de situatie deels gelegaliseerd door de westelijke strook aan te merken voor permanente ligplaatsen (zomer en winter). Dit sluit naar onze mening ook beter aan bij de recreatieve mogelijkheden in en om de rivier de Vecht en de aangevraagde B&B-locaties achter Zandpad 2. Het oostelijke gedeelte kenmerkt zich vooral in de openheid en de aanwezige natuurwaarden. In aansluiting op het kampeerterrein is tijdelijk afmeren (in de periode van 1 april tot en met 31 oktober van elk jaar) toegestaan. Het afmeren van boten langs de oostelijke zijde van de Weersloot is niet toegestaan. De aangehaalde jurisprudentie is niet van toepassing, aangezien door de reclamant niet wordt aangetoond dat er geen veranderingen in boten, eigenaar en ligplaats heeft plaats gevonden in de afgelopen bestemmingsplanperiodes.	
b.	De gehele strook grond aan de zuidzijde van de Weersloot is in het ontwerp bestemming opgenomen als enkelbestemming Agrarisch. In het vigerende bestemmingsplan is dagrecreatief medegebruik toegestaan. Verzocht wordt de bestemming aan te passen bij het gebruik dat meer past bij de situatie: enkelbestemming Recreatie.	Het is landschappelijk niet gewenst dat de gehele strook ten behoeve van de recreatie kan worden gebruikt. Te intensief gebruik is niet passend in het gebied. Mede gelet op het gegeven dat de strook een overgangsgebied is tussen de buitenplaatszone en het jachthavengebied langs de Scheendijk. Op basis van het bovenstaande en het huidige gebruik, o.a. wandelpad is besloten om het gebied nader aan te duiden zodat 'dagrecreatief medegebruik' is toegestaan.	Verbeelding wordt aangepast
c.	Het bouwblok voor de sanitaire unit op het veld aan de Proosdijweg 1 is niet op de plankaart opgenomen. Volgens de regels is alleen een toiletvoorziening mogelijk binnen het bouwblok bij kleinschalig kamperen. Echter deze bestemming komt niet overeen met de bestemming van het perceel.	Binnen de gebieden aangeduid als 'recreatie – kleinschalig kamperen' is het toegestaan om een sanitaire unit te plaatsen van 20 m². Dit wordt verduidelijkt in de regels.	Regels worden aangepast

	Verzocht wordt het bouwvlak voor de sanitair unit op te nemen in het bestemmingsplan. Of op andere wijze te zorgen dat in het bestemming geldend voor het betreffende perceel is toegestaan.		
d.	Aangegeven wordt dat de B&B bestemming is toegekend aan het verkeerde perceel. Verzocht wordt om de aanduiding op de juiste percelen te leggen.	Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast. We willen erop wijzen dat het gebruik als recreatief nachtverblijf moet voldoen aan bepaalde bouwvoorschriften/ eisen zoals onder andere opgenomen in het bouwbesluit. Voor deze ontwikkeling is wellicht een aanvraag omgevingsvergunning nodig. Daarbij gelden de volgende voorwaarden voor de Bed&Breakfasts (B&B): • Per aanduiding mag deze maximaal uit 3 kamers bestaan. • Er is maximaal 1 gezamenlijke keuken; • De nabijgelegen woning dient door de hoofdgebruiker te worden bewoond en deze dient aanwezig te zijn tijdens het nachtverblijf; • Permanente bewoning van de B&B's is niet toegestaan; • Parkeren van de bezoekers dient op eigen terrein plaats te vinden; • Er mag geen andere horeca, geen seksinrichting etc. plaatsvinden.	Verbeelding wordt aangepast
e.	De woning aan de Zandpad 2 is groter dan het bouwvlak welke is opgenomen op de verbeelding. De woning is verbonden met wat voorheen een schuur was direct achter de woning. Vergunning hiervoor is afgegeven op 22 december 2010. Verzocht wordt het bouwvlak met woonbestemming volgens deze vergunning aan te passen.	In het bouwvlak is alleen het oorspronkelijke hoofdgebouw opgenomen. In het kader van de nieuwe regelgeving is het niet altijd noodzakelijk meer dat alles in het bouwvlak wordt opgenomen. Binnen de bestemming 'Wonen' mag bij een woning in totaal 50 m² worden gebouwd. Daarnaast mag er vergunningsvrij, op basis van de grootte van het perceel, tot maximaal 150 m² aan bijgebouwen worden gebouwd. Wanneer in het verleden een bouwwerk is geplaatst met vergunning dan is in het bestemmingsplan ook nog een volgende regel opgenomen voor bestaande bouwwerken die groter zijn dan wordt toegestaan. Dit is de "Vervangende bouwregel" (artikel 37 ontwerpbestemmingsplan).	Geen aanpassingen
f.	Daarnaast staat in het vigerende bestemmingsplan achter	De verbeelding is hierop aangepast. De bijbehorende	Verbeelding wordt

	Zandpad 2 een verwijzing eb100 opgenomen. In het voorliggende bestemmingsplan zijn deze bouwvlakken niet compleet opgenomen. Verzocht wordt het bouwvlak van de woning correct op te nemen en de 100 m² bebouwing achter Zandpad 2 alsnog op te nemen in het bestemmingsplan.	bouwwerken zijn als zodanig opgenomen in de woonbestemming.	aangepast
g.	Achter Zandpad 2 staan in de agrarische bestemming enkele bouwvlakken ingetekend in het ontwerpbestemmingsplan, achter Zandpad 2, staat in het geldende bestemmingplan een verwijzing 'eb 230' opgenomen. In het voorliggende bestemmingsplan is het ontwerp deze bouwvlakken niet compleet opgenomen. Verzocht wordt de bouwvlakken in overeenstemming met de aanwezige bebouwing op te nemen in het bestemmingsplan.	In het verleden is een vergunning verleend voor het realiseren van een toiletgebouw. Hiervoor diende 36 m² aan bijgebouwen te worden gesloopt. Deze vierkante meters worden in mindering gebracht van de reeds bestaande bouwmogelijkheden. Op basis van de grenzen zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Rondom de Vecht, 1ste herziening' wordt een bouwvlak opgenomen. Hierin wordt met een percentage de maximale bebouwingsmogelijkheden aangegeven. In totaal mag er 194 m² aan bijgebouwen worden gebouwd.	Verbeelding wordt aangepast
h.	Verzocht wordt om extra bouwruimte op te nemen voor een openbare toiletvoorziening. In de ruimtelijke onderbouwing is dit nader onderbouwd.	Op de verbeelding van het bestemmingsplan zal een aanduiding worden opgenomen waar de extra toiletvoorziening kan worden gerealiseerd. De afmetingen van deze voorziening zijn teruggebracht naar maximaal 6 m².	Verbeelding en regels worden aangepast

2.23 Zandpad 3, Breukelen

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Deze zienswijze is buiten de periode per post binnengekomen. De zienswijze is niet ontvankelijk.	In de zienswijze wordt aangegeven dat men bezwaar maakt tegen de ontwikkelingen bij Zandpad 2/ Proosdijweg 1. Nadere onderbouwing van de bezwaren worden niet gegeven. Er zijn wel andere zienswijzen tegen deze locaties ingebracht.	Niet van toepassing

2.24 Zandpad 12, Breukelen

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Om de nieuwe stal te kunnen realiseren is een planologische procedure doorlopen waarbij een vergroting van het bouwvlak is toegekend. In het voorliggende plan is deze middels een koppelteken met elkaar verbonden.	Door de ontstane situatie is uw vraag begrijpelijk. Het erf gelegen tussen de twee delen van uw bedrijf ligt nu buiten het bouwvlak. Echter door dit deel van het erf binnen het bouwvlak te leggen wordt de totale oppervlakte van het bouwvlak	Geen aanpassingen

	Het betreft hier veehouderij waarbij het machines en jongvee op een vlak zijn gesitueerd en de melkkoeien worden gehouden op het andere vlak. Gelet op de bedrijfsvoering is hier sprake van een bedrijf. De verharding tussen de beide bouwvlakken wordt gebruikt als transportweg voor vee en goederen. Vandaar dat het logisch is om dit binnen het bouwvlak te brengen. Het aanbrengen van een koppelteken doet hierbij geen recht aan de situatie. De verbinding tussen de bedrijfsgebouwen maakt onderdeel uit van de inrichtring. Het is dus logisch om de verbinding op te nemen als onderdeel van het bouwvlak	vergroot. Dit is niet wenselijk. Binnen de bestemming agrarisch met waarden is het mogelijk buiten het bouwvlak kavelpaden aan te leggen. Hiervoor dient dan wel een aanlegvergunning te worden aangevraagd.	
b.	Een gedeelte van de bouwwerken en verharding ligt buiten het vigerende bouwvlak. Het betreft hier erfverharding, hooiberg en enkele krachtvoersilo's. Voor deze bouwwerken is een vergunning verleend. In het voorliggende plan worden enkele bouwwerken en verharding niet opgenomen in het bouwvlak. In een afbeelding is met oranje lijn aangegeven de gewenste wijziging van de contour van het bouwvlak weergegeven. Op deze manier worden werktuigenberging en hooiberg binnen het bouwvlak geplaatst.	Het bouwvlak zal worden aangepast waarbij de bestaande bebouwing zoals de hooiberg en werktuigenberging binnen het bouwvlak komen te liggen. Erfverharding mag in sommige gevallen buiten het bouwvlak liggen hiervoor dient te allen tijde een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Voor dit perceel is dat niet gebeurd. Dit is dan ook de reden waarom we niet voornemens zijn om deze op te nemen. Daarnaast wordt het bouwvlak hierdoor vergroot. Dit is niet gewenst gezien de ligging van het perceel ten opzichte van de omliggende Natura2000 gebieden. Door vergroting van het bouwvlak ontstaat er namelijk ruimte voor extra bebouwing. Dit kan schadelijk zijn voor deze gebieden.	Verbeelding wordt aangepast

2.25 Zandpad 24b, Breukelen

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	In de reactienota wordt aangegeven dat een deel van het perceel valt binnen de aanduiding 'Waarde-Buitenplaatsen'. Het gaat hierbij echter om een bestemming en niet om een aanduiding. Reclamant is dan ook van mening dat de enkelbestemming "agrarisch met waarden" niet correct is. Verzocht wordt om voor de betreffende locatie de bestemming "Waarde-buitenplaats" op te nemen zoals ook in eerder versies van het bestemmingsplan van toepassing was.	In dit bestemmingsplan hanteren wij een nieuwe systematiek voor het bestemmen van buitenplaatsen. Hierbij wordt gekeken naar twee zaken. Ten eerste de ligging ten opzichte van de buitenplaatsbiotoop vastgesteld voor de provincie Utrecht en ten tweede, indien van toepassing, de contouren van het rijksmonument. Wanneer de contouren niet gelijk lopen, zal op basis van maatwerk gekeken worden wat de meeste logische grenzen zijn. In dit geval lopen de contouren van de buitenplaatsbiotoop en het rijksmonument niet gelijk. Mede op basis van het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied Rondom de Vecht 2006 is in	Verbeelding wordt aangepast

		dit geval gekozen om de begrenzing van de het rijksmonument aan te houden. Uw perceel komt hierdoor binnen de bestemming Buitenplaats te liggen.	
b.	De bestemming agrarisch is tevens niet juist omdat voornoemde op de locatie aanduidingen ook niet vermeld zijn binnen de bestemmingsomschrijving van 'Agrarisch met waarden'.	Zie beantwoording bij 2.24 a	Geen aanpassingen
c.	Artikel 6.2 lid c geeft geenszins aan dat de bouwhoogte op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan leidend is.	Dit is een juiste conclusie. De regels worden hierop aangepast.	Regels worden aangepast
d.	In het voorontwerp bestemmingsplan was genoemd dat in afwijking van de gebruiksregels een omgevingsvergunning kon worden aangevraagd voor andere functies bv B&B. In het ontwerpbestemmingsplan is bij de bestemming Buitenplaats dit niet meer opgenomen. Wel is afwijking van de gebruiksregels opgenomen waarbij ook de B&B wordt genoemd.	Het is nog steeds mogelijk om een B&B te beginnen. Hierbij moet wel aangegeven worden dat dit alleen kan binnen de hoofdfunctie van een buitenplaats. Deze heeft binnen de bestemming Buitenplaats een andere bestemming gekregen. Binnen de bestemming buitenplaats is het mogelijk om in afwijking van het bestemmingsplan onder voorwaarden een B&B te beginnen. Hiervoor dient een omgevingsvergunning voor te worden aangevraagd.	Geen aanpassingen
e.	Punt van zorg is dat de bij dit afwijkende gebruik verwezen wordt naar een hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken. De woning heeft echter een bestemming 'Wonen' gekregen waarbij de vraag gesteld kan worden of deze woning gelet op de afwijkende bestemming als hoofdgebouw kan worden aangemerkt.	We hebben geoordeeld dat de beoogde systematiek nog niet helemaal goed verwerkt is in de regels. De regels worden hierom aangepast. In de bestemming Buitenplaats wordt nu nadrukkelijk de koppeling gelegd met de andere bestemming, in dit geval Wonen-3.	Regels worden aangepast
f.	In de reactienota wordt aangegeven dat nevenfuncties ten behoeve van het object van reclamant niet wenselijk zijn. Echter dit wordt niet nader gemotiveerd.	Wij zijn van mening dat een nevenfunctie alleen ten behoeve van een nabijgelegen hoofdfunctie wenselijk is. Dat is hier niet het geval. Daarbij is de schuur in het verleden vergund ten behoeve van een paardenstal. Hierbij zouden andere bouwwerken gesloopt worden. Dit is tot op heden niet gebeurd.	Geen aanpassingen
g.	Tenslotte wordt aangegeven dat het niet juist is dat bij de bestemming agrarisch geen mogelijkheden voor B&B zijn opgenomen. Juist bij agrarische bestemming is het gebruikelijk om deze functie toe te staan.	Een B&B is nog steeds mogelijk binnen de bestemming Agrarisch. Echter wij zijn mening dat een lijst met opsommingen wat als nevenactiviteit gewenst is niet altijd overeenkomt met de wensen van de initiatiefnemer. Om deze reden is besloten om de regeling algemeen te omschrijven waarbij aangegeven wordt binnen welke voorwaarde een nevenactiviteit (waaronder B&B) mag plaatsvinden.	Geen aanpassingen

2.26 Zandpad 29, Nieuwersluis

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Allereerst de constatering dat ik de geopperde bezwaren van mijn buurman ten volle deel (zie gespreksverslag 18/12). Ik teken dan ook bezwaar aan tegen de voorgestelde ontwikkelingen aan de Zuidzijde.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar 2.26.	Geen aanpassingen
b.	Als bewoner van Weeresteyn doen wij er alles aan om de buitenplaats zoveel mogelijk in de oorspronkelijke staat te behouden, zo ongerept mogelijk om zo ook toekomstige generaties van de pracht van de buitenplaatsen te laten genieten. Mijn zorg is dat de plannen van de gebroeders Bon ten koste zullen gaan van de kleinschaligheid zo kenmerkend voor dit gebied, liggend binnen de buitenplaatszone en de buitenplaatsbiotoop van Weeresteyn. Mijn grote zorg is dat met honorering van de plannen van de gebroeders Bon het accent wel heel erg eenzijdig wordt gelegd op die ene gemeentelijke doelstelling van dagrecreatie en dat die andere doelstelling van behoud en waardering van het Vechtse cultureel erfgoed onder andere de buitenplaatsen zoals Weeresteyn - slechts in woord wordt beleden.	De ontwikkelingen op het perceel Zandpad 2 liggen buiten de bestaande buitenplaatsbiotopen langs de Vecht. De aard en omvang van de beoogde recreatieve ontwikkeling zijn vergelijkbaar met ontwikkelingen die nu ook al plaats kunnen vinden bij buitenplaatsen en agrarische bedrijven. Het geldende bestemmingsplan voorziet op dit perceel ook al in recreatieve activiteiten. Nu het bestemmingsplan, behalve een toiletgebouw (6m2) niet voorziet in extra bebouwing achten wij de ontwikkeling inpasbaar. Wij stellen ons op het standpunt dat het plan geen onevenredige nadelige gevolgen heeft voor bestaande waarden en de karakteristiek van de omgeving. Ook omdat de recreatieve ontwikkeling zicht voornamelijk zal oriënteren op de ligging in de nabijheid van de Scheendijk.	Geen aanpassingen
c	De plannen ter verdere ontwikkeling van de Weerslootkade (Zuidzijde) zullen bezoekers met auto's aantrekken, auto's die parkeerplekken nodig hebben. Aan geen van beide zijden van de Weersloot op het Zandpad is hiervoor ruimte beschikbaar. Nu al leidt de smalle doorgang over de Weersluis op het Zandpad en de geparkeerde auto's van omwonenden, tot soms gevaarlijke situaties. Het is hier druk, onoverzichtelijk en vaak gevaarlijk - iets wat met nog meer geparkeerde auto's alleen maar toeneemt.	De gasten voor de B&B dienen op eigen terrein te parkeren. Hiervoor is ruimte achter het perceel van Zandpad 2. De aangegeven toenemende overlast op het Zandpad zal hierdoor niet toenemen.	Geen aanpassingen
d	Er is altijd, in ieder geval sinds 1985, een openbaar en vrij toegankelijk wandelpad geweest aan de Breukelen kant van de Weersloot vanaf het Zandpad.	De historische wandelroute wordt weer opgenomen op de verbeelding. Ook wordt verwezen naar de beantwoording bij 2.5.m.	Verbeelding wordt aangepast

2.27 Zandpad 31, Nieuwersluis

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Voor de percelen aan de overzijde van de Weersloot is het plan ingediend om hier 2 bed & breakfast (B&B) gebouwen te realiseren. De verkeerssituatie is niet toereikend op deze locatie. Het Zandpad is verkeersonveilig. Door het toevoegen van extra functies wordt er alleen maar meer (verkeers)druk op gelegd. Er is onvoldoende ruimte om te parkeren bij de sluis. Parkeren van de B&B waar gaat dit plaats vinden? Links van de woning aan het Zandpad is geen mogelijkheid om met een auto te komen.	De gasten voor de B&B dienen op eigen terrein van de B&B te kunnen parkeren. Dit zal in de vergunningaanvraag tevens aangetoond moeten worden. De aangegeven toenemende overlast op het Zandpad zal hierdoor niet verder toenemen. De beoogde toiletvoorziening wordt zoveel mogelijk naar achteren geplaatst en is bedoeld voor de mensen die wachten bij de sluis.	Geen aanpassingen
b.	De verwachting is dat de B&B's straks twee woningen worden. De Soete inval wordt nu al permanent bewoond.	Het bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid om twee woningen te realiseren ter plaatse van de beoogde B&B. Indien wordt geconstateerd dat de B&B, in strijd met de regels, gebruikt worden voor permanente bewoning dan zal de gemeente handhavend optreden.	Geen aanpassingen
c.	Daarnaast is door het Plassenschap het verzoek ingediend voor een toiletvoorziening van 20 m² bij de sluis. Waarom zo groot. Een toilet is ongeveer 2 m².	Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast. Omdat naast een toilet vaak ook een fonteintje gewenst is en eventueel een loopruimte wordt de maximale grootte 6 m².	Regels worden aangepast
d.	Verwacht wordt dat de toiletvoorziening niet alleen gebruikt gaat worden door de recreanten van de bootjes, maar ook door de passerende fietsers en wandelaars. Dit geeft veel overlast als dit recht voor mijn huis komt.	De toiletvoorziening wordt zoveel mogelijk naar achteren geplaatst zodat deze niet zichtbaar is voor passerende fietsers. Door de voorziening nadrukkelijk op het eigen terrein te plaatsen, op redelijke afstand van omliggende percelen, wordt overlast voorkomen.	Geen aanpassingen
e.	De vraag is waarom hier een toilet? De andere sluisjes hebben dit ook niet. Daarnaast is reeds bij de camping een toiletvoorziening. Kan hier geen duo-gebruik van worden gemaakt?	Ook bij de andere sluizen wordt gekeken of er mogelijkheden zijn om hier een toiletvoorziening te plaatsen. De toiletvoorziening bij de camping is echter nadrukkelijk bedoeld voor de gasten van de camping.	Geen aanpassingen
f.	De historische wandelroute die nu langs de Weersloot loopt is niet meer aangegeven op de verbeelding. Momenteel wordt door de eigenaren als zoveel mogelijk geprobeerd om de mensen te weren langs de Weersloot doordat er borden zijn geplaatst. Graag de historische wandelroute weer op de kaart aangeven. De toegankelijkheid van het wandelpad moet een meer	De wandelroute wordt weer opgenomen op de verbeelding.	Verbeelding wordt aangepast

	openbaar karakter krijgen.		
g.	Waarom krijgt de schuur aan de Proosdijweg 1 een woonbestemming? Hiermee wordt illegaliteit beloond door de overheid. Men woont al lange tijd illegaal in de recreatiewoning (met een gedoogbeschikking). De schuur is ooit vergund en zag er al uit als een woning. En nu een aantal jaren later, wordt alsnog toegestaan om hier een woning in te realiseren.	De eigenaren hebben, via een gedoogbeschikking, de mogelijkheid om permanent in het recreatieverblijf te wonen. Nu de eigenaren hun bedrijfsvoering willen professionaliseren en er op de camping een duidelijke kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd heeft de gemeente kans gezien een ruimtelijke afweging te maken ten aanzien van het gehele perceel en alle aanwezige functies. Wij achten een bedrijfswoning wenselijk, in verband met het noodzakelijk toezicht (op de camping en op de Weersloot) en de ontvangst van de gasten op de camping. De sloop van de recreatiewoning betekent een kwaliteitsverbetering en omdat de schuur wordt omgebouwd tot woning neemt het bebouwd oppervlak niet toe. De camping voorziet in een duidelijke recreatieve behoefte en draagt zodoende bij aan onze ambitie om onze gemeente beleefbaar te maken voor gasten. Het vestigen van de woonfunctie in de schuur heeft geen extra verkeersaantrekkende werking en geeft geen belemmeringen voor het gebruik van omliggende percelen.	Geen aanpassingen
h.	Verwacht wordt dat de hele strook van Proosdijweg 1 naar het Zandpad een grote intensieve recreatiezone wordt. Dat het een verlengstuk gaat worden van de Scheendijk. Recreatie zoals wandelen en varen is akkoord, maar de angst is dat het veel te groot en intensief wordt.	De beoogde ontwikkelingen achter wij van kleinschalige aard. Deze ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld nu ook al mogelijk bij buitenplaatsen of agrarische bedrijven. Daarnaast wordt er geen extra bebouwing toegevoegd. Het plan staat op zichzelf en maakt geen onderdeel uit van een groter plan waarbij op de gehele legakker kampeerplaatsen worden gerealiseerd.	Geen aanpassingen

2.28 Zandpad 39, Breukelen

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Aangegeven wordt dat de reactie van het college op de inspraakreactie niet wordt onderschreven. Verzocht wordt om de inspraakreactie als herhaald en ingelast te beschouwen.	Het standpunt van de gemeente ingevolge de inspraakreactie blijft in stand. Zie voor de beantwoording hiervan de reeds toegezonden beantwoording.	Geen aanpassingen
b.	De wijze waarop de gemeente voornemens is de helihaven te bestemmen is geen volwaardige positieve bestemming. De regels van het bestemmingsplan worden gebruikt voor een politiek statement waarmee de gemeente aangeeft tegen wil en	Als gemeente hebben wij bezwaar tegen de wijze waarop destijds de vergunning is verleend door het Rijk en de provincie. Mede gezien dat de verleende vergunning in strijd is met het geldende bestemmingsplan en in onze ogen nooit	Geen aanpassingen

	dank de helihaven toe te staan. Een dergelijk statement behoort niet in regels van het bestemmingsplan te worden gemaakt	passend is geweest. Wij hebben er voor gekozen om verleende en onherroepelijke vergunningen op te nemen in het bestemmingsplan. Hierdoor wordt het planologisch mogelijk gemaakt om de beoogde locatie te gebruiken als landingsplaats. Echter zijn wij van mening dat deze situatie ongewenst is mede gezien de ligging van de landingsplaats ten opzichte van de vele woningen in de omgeving en de karakteristieke waarden in het omliggende gebied. Daarom is gekozen voor deze constructie.	
c.	De lagere, gemeentelijke regelgeving mag niet in strijd komen met de hogere regelgeving.	Uit de wet volgt dat de (bepalingen in een) luchthavenregeling geen doorwerking kent naar een bestemmingsplan. De (bepalingen van de) luchthavenregeling zijn daarom in het ontwerpbestemmingsplan 'Rondom de Vecht' vertaald. Er is derhalve met het vaststellen van het bestemmingsplan geen sprake van strijd met hogere, provinciale regelgeving.	Geen aanpassingen
d.	Onder verwijzing naar het Verdrag van Chicago wordt verzocht om bij het plan de in en- uitvliegroutes voor de helikopterluchthaven zichtbaar te maken en te voorzien in een obstakelvrije zone.	Het Verdrag van Chicago is door de wetgever in acht genomen bij het vaststellen van de Wet luchtvaart. Ten overvloede is in de luchthavenregeling (artikel 3.2.5.1.6) bepaald dat de Wet luchtvaart en de Regeling veilig gebruik luchthavens en andere terreinen van toepassing zijn en dat de helikopterluchthaven daarmee overeenkomstig moet worden ingericht en gebruikt. De luchthavenregeling kan worden ingetrokken als niet in overeenstemming met de luchthavenregeling wordt gehandeld. Nu het veilig inrichten en gebruiken van de helikopterluchthaven afdoende is geregeld over de band van bovengenoemde luchthavenregeling en wet- en regelgeving, ziet de gemeenteraad vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen noodzaak om in- en uitvliegroutes en obstakelvrije zones zichtbaar te maken op de plankaart.	Geen aanpassingen
e.	Op de verbeelding behorende bij het ontwerp ziet reclamant de aanduiding (zelfs) niet terug, althans niet juist en correct.	De aanduiding is inderdaad verschoven. Dit wordt aangepast.	Verbeelding wordt aangepast
f.	De keuze in het ontwerpbestemmingsplan voor een uitsterfregeling is niet op zijn plaats. Overgangsrecht en dus de uitsterfregeling zijn niet bedoeld voor gebruik dat niet binnen de planperiode zal worden beëindigd.	De uitsterfconstructie valt niet onder het overgangsrecht. De uitsterfconstructie verschilt van overgangsrecht in die zin dat het moet worden gezien als een positieve bestemmingsregeling. In dit geval wordt de helihaven pas voor de eerste keer bestemd en was er geen sprake van bestaand	Geen aanpassingen

		(legaal) gebruik. Om de helihaven (niet oneindig) planologisch te bestemmen, is gebruik gemaakt van een uitsterfconstructie waardoor ervoor is gekozen om in de uitleg aan te sluiten bij de bepalingen in de luchthavenregeling.	
g.	De aanleiding voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in planvoorschrift 6.5.1. van het bestemmingsplan ontbreekt.	In planvoorschrift 6.3.2. van het ontwerpbestemmingsplan is reeds planologisch geregeld dat de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – helikopterluchthaven' in daartoe genoemde gevallen van rechtswege vervalt. Derhalve is er geen aanleiding om nog een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in planvoorschrift 6.5.1. van het ontwerpbestemmingsplan. Deze planregel kan daarom vervallen. De andere zienswijzen gericht tegen de wijzigingsbevoegdheid behoeven dan ook geen bespreking meer. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.	Regels worden aangepast
h.	Reclamant acht de bepalingen in de regels met betrekking tot de typen helikopters te specifiek, onnodig beperkend en ruimtelijk niet relevant. Deze keuze is daarom in strijd met de goede ruimtelijke rodening. Het in het bestemmingsplan voorschrijven van een specifiek type helikopter is ongewenst en ondoelmatig. Het is aan bevoegd gezag, de provincie, al dan niet in stemmen met een ander type. Het is niet doelmatig in het ontwerpbestemmingsplan ter zake keuzes te maken. Gelijk hierbij is het voor verkeer op de weg niet is aangewezen welk merk en type van de toegestane auto's in het bestemmingsplan voor te schrijven, of op andere luchthavens, geldt dat ook voor de onderhavige bestemming.	De types zijn direct te herleiden uit de afgegeven vergunning. (ie in dit verband artikel 3.2.5.2.1 van de Luchthavenregeling) Wordt er met een andere type helikopters gevlogen dan past dit niet langer in de afgegeven vergunning. Gezien het type samenhangt met het formaat helikopter heeft dit weer een nauwe samenhang met de overlast, afmetingen en inrichting van de landplaats met de ruimtelijke gevolgen voor de omgeving.	Geen aanpassingen
i.	Bij het voorgaande dient ook in aanmerking te worden genomen dat de helihaven ter plaats al jarenlang in gebruik is en dat gebruik heeft nimmer geleid tot overlast of klachten van omwonenden.	Alleen de reactie op het ontwerpbestemmingsplan geeft al aan dat dit gebruik gevoelig ligt bij (enkele) omwonenden en belangenverenigingen. Zie hiervoor de beantwoording bij 2.5 en 2.31	Geen aanpassingen
j.	Aan de vechtzijde is driemaal een woonbestemming opgenomen. Dat verhoudt zicht niet met de systematiek van een aanduiding van de bestemming waarin is bepaald dat landhuizen en woningen alleen zijn toegestaan binnen het bouwvlak met de aanduiding wonen. De landhuizen hebben immers een zelfstandige bestemming, 'Wonen-3'. Bij die keuze behoort geen opname in de regels van de bestemming 'Buitenplaats'.	Gebleken is dat de koppelingen tussen de bestemming 'Buitenplaats' en 'Wonen-3' niet juist is opgenomen. De regels worden hierop aangepast.	Regels worden aangepast

k.	Het bestemmen van de gebouwen met W-3 is te beperkend. Voor de locaties dient een gebruik voor kantoorfunctie ook toegestaan te zijn.	Een beroep aan huis in de vorm van een kantoorfunctie is onder voorwaarden toegestaan. Elk ander gebruik dient afgewogen moeten worden of deze passend is.	Geen aanpassingen
l.	Met de bestemming wordt beoogd landgoederen levensvatbaar te laten zijn, en dus ook ruimte te bieden voor ander of breder gebruik en gebouwen met verschillende functies. Buiten de bouwblokken is ook bebouwing aanwezig die niet, althans niet altijd voldoende duidelijk positief is bestemd. Voor de nevenfuncties wordt binnen de bestemming een onderscheid gemaakt voor een gebruik ten behoeve van deze functies binnen bestaande bebouwing. Het gestelde maximum van 200 m² betekent dat de aanwezige functies niet positief worden bestemd. Het theater alleen al beslaat een oppervlakte van meer dan 200 m². Terwijl de orangerie, op nummer 38, daarnaast bijvoorbeeld ook gebruikt wordt als kantoor. De bestemmingsregeling schiet daarmee tekort.	De bouwvlakken zijn conform het geldende bestemmingsplan overgenomen. Daarnaast is in de regels een regeling opgenomen voor bestaande bouwwerken die groter zijn dan in de bij de betreffende bestemming bepaalde bouwregels, mits met omgevingsvergunning gebouwd. Dit is de “Vervangende bouwregel” (artikel 37 ontwerpbestemmingsplan).	Geen aanpassingen

2.29 Zandpad 48, Breukelen

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	We merken op dat de tuin is aangemerkt als hoogstamboomgaard, een gedeelte van deze boomgaard is echter leifruit.	In de regels is aangegeven dat de tuin tevens bestemd is als hoogstamboomgaard. Dit betekent dat ook andere soorten zijn toegestaan waaronder leifruit.	Geen aanpassingen
b.	Een deel van de landbouwgronden, aan de noordzijde van de Laan van Gunterstein, is niet aangeduid met de dubbelbestemming Landgoed, terwijl deze wel onderdeel uitmaakt van het landgoed Gunterstein.	Dit is een omissie. De verbeelding zal hierop worden aangepast.	Verbeelding wordt aangepast
c.	Van de objecten Zandpad 46, Zandpad 49/50, Zandpad 51 en Zandpad 53 is uitsluitend de contour van het woonhuis aangeduid. De tuin is aangeduid als onderdeel van de buitenplaats en landgoed, maar heeft geen woonbestemming. Het is gewenst om de feitelijke situatie te volgen, zodat niet alleen de woning, maar ook de omliggende tuin de bestemming ‘wonen’ krijgt. Verzocht wordt om op zijn minst de bestemming ‘wonen’ over de aanwezige gebouwen en bijgebouwen te plaatsen en de	Beide woningen zijn gelegen binnen de bestemming Buitenplaats en zijn onderdeel van het landgoed Gunterstein. Voor de woningen die gelegen zijn op een buitenplaats/ landgoed is een speciale regeling opgesteld. Dit is Wonen-3. De bestemming ligt strak om de woning. Het gebruik van de omliggende gronden wordt beschreven in de bestemming Buitenplaats. Ook functies die behoren bij wonen zijn in deze bestemming toegestaan. Op deze manier wordt het ensemble van de buitenplaats beter beschermd waarbij wel ruimte wordt	Geen aanpassingen

	plankaart hierop aan te passen.	gegeven aan de gebruikers.	

2.30 Zandpad 76, Breukelen

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Men kan zich niet met het standpunt van burgemeester en wethouders verenigen zoals deze is opgenomen in de nota inspraak en vooroverleg. Als reactie op de inspraakreactie van reclamant is aangegeven dat de gemeente bereid is via de zogenaamde touwtjesmethode ruimte te bieden voor bedrijfsuitbreiding aan de achterzijde van het huidige pand. De genoemde uitbreidingsmogelijkheid is niet realistisch en bovendien niet te realiseren zonder de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden (cultuurhistorische bomenrij) aan te tasten.	Het is zeker niet de bedoeling om de plaatselijke historische waarden aan te tasten met de beoogde aanpassing. Om deze reden wordt het bouwvlak aangepast conform het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied Rondom de Vecht, 2006'. Daarbij zal een algemene regeling worden opgenomen waarbij onder voorwaarden het bouwvlak kan worden veranderd (dit wordt ook wel de touwtjesmethode genoemd).	Regels en verbeelding worden aangepast
b.	Aangegeven wordt waarom niet aan de achterzijde van de bomenrij uitgebreid kan worden gelet op de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden. Door de gewenste bebouwing mogelijk te maken zal het bedrijfscomplex van Schulp veel beter in het landschap kunnen worden ingepast.	Door de bouw aan de achterzijde, achter de Eikenlaan is het zicht op de nieuwbouw minimaal. Echter door bebouwing op deze locatie te realiseren worden de landschapswaarden aangetast en de cultuurhistorische structuur sterk doorbroken. Dit is niet alleen door toevoeging van bebouwing, maar ook de noodzakelijke vervoersbewegingen tussen beide panden. Aan een uitbreiding aan de achterzijde van het bouwperceel (achter de Eikenlaan) wordt dan ook niet aan meegewerkt.	Geen aanpassingen
c.	Als alternatief wordt nog gezien om aan de rechterzijde aangrenzend aan het huidige bouwvlak de gewenste uitbreiding van totaal 1.100 m² te realiseren. Uitbreiding aan deze zijde heeft een beperkte ruimtelijke impact op de omgeving en zal ruimtelijk zorgvuldig ingepast worden (in beide uitbreidingscenario's nemen de productie en de daarmee samenhangende vervoerbewegingen niet toe).	Als uitbreiding aantoonbaar noodzakelijk is en ruimtelijk technisch aanvaardbaar wordt geacht dan heeft deze locatie de voorkeur.	Geen aanpassingen
d.	De uitbreiding wordt onder meer beoogd vanwege de steeds verder toenemende eisen voor voedselverwerking. Hierdoor is er meer ruimte nodig voor opslag van fruit dan nu aanwezig is. Daarnaast wil reclamant graag een deel van de opslag die nu extern plaatsvindt concentreren aan het zandpad. Het aantal transportbewegingen zal hierdoor verminderen	De gemeente heeft de voorkeur om zoveel mogelijk transportbewegingen te verminderen. Dit heeft mede te maken met de ligging van het bedrijf aan het Zandpad. Hierbij is echter wel de vraag of in de toekomst geen gebruik meer zal worden gemaakt ~~maken~~ van het extern opslaan van goederen.	Geen aanpassingen
e.	Aangegeven is door de gemeente dat het college in principe	Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.	Verbeelding wordt

	bereid is om mee te werken aan het realiseren van een boomgaard in het achterliggende gebied via een omgevingsvergunning. Afgevraagd wordt waarom dit niet is opgenomen in het bestemmingsplan.		aangepast
f.	Reclamant is van mening dat zij net als de agrarische functies een dragende functie is in het gebied die duidelijk bijdraagt aan de diversiteit in het gebied. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat een evenwicht dient te worden bereikt tussen bescherming en conservering van bestaande ruimtelijke kwaliteiten en doorontwikkeling van de dragende functies. Ondanks het conserverende karakter zit het bestemmingsplan daarmee niet op slot. De houding ten opzichte van de beoogde bedrijfsuitbreiding is hiermee niet verenigbaar.	Vooropgesteld moet worden dat de gemeente binnen haar gemeentegrenzen, ook ruimte wil bieden aan een bedrijf als Schulp Vruchtensappen bv. Echter merken we ook dat het bedrijf tegen de grenzen van zijn ontwikkelingsmogelijkheden op het huidige perceel begint aan te lopen. Dit heeft te maken met de benodigde vervoersbewegingen en de toekomstige uitbreidingswensen. De ontsluiting en oppervlakte van het perceel vormen hierbij een belemmering. Daarnaast is het gebruik van de omgeving de afgelopen jaren ook veranderd. Langs de Vecht zijn nieuwe functies gekomen die zorgen voor een steeds multifunctioneler gebruik van het gebied. De Vechtstreek wordt bijvoorbeeld steeds meer ontdekt door de recreant. Dit zorgt in sommige gevallen voor botsende belangen in de gebieden direct gelegen aan de Vecht. De gemeente is altijd bereid om mee te denken aan nieuwe oplossingen. Bij voorkeur oplossingen die een bijdrage leveren aan de verbetering van de fysieke leefbaarheid en van meerwaarde kunnen zijn voor de directe omgeving.	Geen aanpassingen
g.	In dit verband wordt opgemerkt dat het aantal vervoersbewegingen van en naar het bedrijf in het niet valt bij het totale aantal vervoersbewegingen ter plaatse (zie verkeerstellingen). Het aantal transportbewegingen met zwaar transport ten behoeve van het bedrijf Schulp bedraagt 3,5% van het totaal aantal vrachtwagens dat dagelijks over het Zandpad ter hoogte van het bedrijf Schulp rijdt. In de transportbewegingen kan derhalve geen reden gelegen zijn om medewerking aan de door het bedrijf gewenste bedrijfsuitbreiding te weigeren	Vooral de onder punt b genoemde waarden zijn aanleiding om nu niet mee te werken aan de extra uitbreiding tot 1.100 m².	Geen aanpassingen
h.	In dit verband wordt ook verwezen naar de provinciale verordening dat het uitbreidingsplan strookt met het geen dat in de verordening staat beschreven. Dit beleid voorziet dat aan bestaande niet-agrarische bedrijven de mogelijkheid wordt geboden om tot 20% uit te breiden, mits wordt toegelicht dat	De mogelijkheden die in de provinciale verordening staan opgenomen zijn door vertaald in dit bestemmingsplan. De gemeente hanteert een maximaal percentage van 15% voor uitbreidingsmogelijkheden. Zeker door de kwetsbaarheid van het gebied is een hogere percentage ruimtelijk gezien niet	Verbeelding en regels wordt aangepast

	deze uitbreiding ruimtelijk aanvaardbaar is. Het ingediende vooroverlegplan voldoet aan deze voorwaarden. Gelet op het voorstaande wordt verzocht de gewenste ontwikkelingen planologisch mogelijk te maken. De plannen hiervoor worden verder uitgewerkt en in januari 2018 zal contact worden opgenomen om de plannen verder te bepreken.	wenselijk. Naar aanleiding van de presentatie van de nieuwste plannen en op basis van het bestaande mogelijkheden zal het bouwvlak en de bestemming bedrijf dusdanig worden aangepast dat de huidige bouwmogelijkheden benut kunnen worden. Hiervoor wordt een bouwvlak ter grootte van 250 m² opgenomen aan de zuidzijde van de huidige bebouwing. Dit komt voort uit de volgende berekening: • het huidige bouwvlak geeft nog bebouwingsmogelijkheden, dit betreft 152 m². • op het terrein staat een fustloods van 98 m². Deze fustloods valt onder het overgangsrecht. Gezien de ligging van de loods, gelegen in een historisch waardevolle bomenrij van eiken, is het gewenst dat deze loods gesloopt wordt. Om dit te stimuleren mag de oppervlakte worden gebruikt voor de uitbreiding van het bedrijfsgebouw. Hierbij wordt wel een verplichting opgenomen dat de fustloods gesloopt dient te zijn bij realisatie van de nieuwbouw. Daarnaast wordt het bestemmingsvlak voor ‘bedrijf’ vergroot aan de zuidzijde van het uitgebreide bouwvlak. Bij iedere verdere uitbreiding zal gekeken worden of de uitbreiding aantoonbaar noodzakelijk is en ruimtelijk technisch aanvaardbaar wordt geacht. Hiervoor zal dan een afzonderlijke procedure voor worden opgestart.	

2.31 Gezamenlijke zienswijze (8 adressen) gericht op Zandpad 76, Breukelen

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	De huidige omschrijving in het bestemmingsplan is “ambachtelijke bedrijfsvoering”. De omzetting naar ‘productiebedrijf vruchtensappen’ is volgens u een omschrijving die overeenkomt met de bestaande bestemming. Het is echter principieel onjuist om iets dat niet had mogen gebeuren achteraf te legitimeren door de bestemming aan te passen. Wij achten het van het allergrootste belang dat u in het bestemmingsplan zeer duidelijk maakt dat op het terrein van Zandpad 76 alleen op ambachtelijke en kleinschalige wijze een	Het bedrijf Schulp BV richt zich voornamelijk op het verwerken van sappen van fruit dat van elders wordt aangevoerd. De sappenproductie in zijn huidige vorm en omvang kan worden gekenmerkt als ambachtelijke productie. Ambachtelijke bereiding betekent niet dat de productie geheel handmatig plaatsvindt. Het betekent wel dat men bij het bedrijf niet vooraf volledig weet wat de kwaliteit van de eindproducten zal zijn; de uiteindelijke kwaliteit is voor een groot deel afhankelijk van de keuzes die de vakman maakt.	Verbeelding en regels worden aangepast

	bedrijf kan worden uitgeoefend. De aanduiding (sb-pbv) kan leiden tot een volwaardig industrieel vruchtensappenbedrijf met alle consequenties van dien.		
b.	Zowel de nieuwe omschrijving als de uitbreiding van het bouwoppervlak maken een verandering in de omvang van de productie en de aard van het productieproces mogelijk, dit is zeer ongewenst.	Door te kunnen voldoen aan de kwaliteitseisen die worden gesteld voor het vervaardigen van producten kunnen aanpassingen moeten worden gedaan aan het productieproces en/of de ruimte. Dit hoeft nog niet te betekenen dat dit leidt tot extra overlast.	Geen aanpassingen
c.	De ondernemer heeft aangegeven dat de uitbreiding van het bouwvlak economisch noodzakelijk is. De gemeente is kennelijk van mening dat de gevraagde uitbreiding van de productie moet worden gefaciliteerd, zodat het bedrijf de komende 10 jaar vooruit kan. Dit is in tegenstelling tot hetgeen zelf heeft geschreven (ROB 0804083) in 2008 “er zal geen uitbreiding plaats vinden van de productie”. Sindsdien is de productie echter verdubbeld. De provincie heeft destijds op de aanvraag voor het vergroten van de bedrijfsloods de nadruk gelegd op ‘de kleinschaligheid en de ambachtelijkheid van het bedrijf’.	In 2008 is een vergunning verleend voor het bouw van een nieuw bedrijfsgebouw. Dit was passend in het bestemmingsplan. Deze nieuwbouw kan volledig gebruikt worden voor het productieproces. Daarnaast is in het bestemmingsplan ‘Rondom de Vecht, 2006’ een ontheffing opgenomen voor vergroting van het bouwvlak met 350 m² onder voorwaarde dat het onder andere gebruikt wordt voor opslag. Op dit gedeelte heeft de zinsnede betrekking.	Geen aanpassingen
d.	De verdubbeling van het productieproces heeft geleid tot veel vrachtverkeer op het Zandpad, hetgeen een toenemende overlast geeft voor aanwonenden. Het vrachtverkeer vormt een bedreiging voor het overige wegverkeer. De voorgestelde maatregelen in Trajectnota Zandpad zullen geen verandering gaan brengen, want dit geldt niet voor bestemmingsverkeer.	Uit verkeersmetingen is gebleken dat niet alle vrachtwagens van en naar Schulp gaan. Het vervoer is de afgelopen jaren veel veranderd. Zo ook het vrachtwagengebruik. Vele producten worden voortaan online besteld waarbij vrachtwagens de producten komen brengen. Dit is niet alleen bij Schulp Vruchtensappen maar ook andere bedrijven die gelegen zijn aan het Zandpad maar ook aan b.v. de Scheendijk. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt met de toeleveranciers dat deze verschillende routes gebruiken om zo de overlast, zoals die ervaren wordt, te verdelen.	Geen aanpassingen
e.	De intentie om nog meer bouwactiviteiten mogelijk te maken staat haaks op het Zandpad autoluw maken en u ondermijnt uw overleg met de ondernemer over een verplaatsing van zijn bedrijf naar een andere locatie. Als de ondernemer in staat wordt gesteld om zijn productie uit te breiden en nog minstens 10 jaar op deze locatie te blijven zal het overleg niet leiden tot een verplaatsing van het bedrijf.	Wij kunnen ons voorstellen dat mogelijke uitbreidingsmogelijkheden haaks lijken te staan op ons voornemen om de bereikbaarheid en doorstroming van het Zandpad te verbeteren. Het bestemmingsplan voorziet echter slechts in een beperkte uitbreiding van de bouwmogelijkheden op dit perceel. Het gaat daarbij voornamelijk om het vastleggen van reeds verleende bouwvergunningen. Zoals gezegd is uit de verkeersmetingen gebleken dat de bedrijfsvoering van Schulp	Geen aanpassingen

		niet verantwoordelijk is voor al het zwaardere verkeer op het Zandpad. Nu het bestemmingsplan, ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, slechts in beperkte ontwikkelingsmogelijkheden voorziet is het niet aannemelijk dat de verkeersaantrekkende werking hierdoor wordt vergroot. Het bedrijf Schulp Vruchtensappen bv is, zoals bekend, al enige tijd op het perceel gevestigd. De gemeente Stichtse Vecht heeft geen beleid dan wel (dwang)middelen om een bestand bedrijf gedwongen uit te plaatsen. Uiteraard zijn wij altijd bereid om mee te denken aan nieuwe oplossingen. Bij voorkeur oplossingen die een bijdrage leveren aan de verbetering van de fysieke leefbaarheid en van meerwaarde kunnen zijn voor de directe omgeving. Wanneer de eigenaar aangeeft te willen verhuizen naar een andere, passende, locatie zal dit in de toekomst uiteraard bespreekbaar zijn.	
f.	De vergroting van het bouwoppervlak wordt deels verkregen door de verplaatsing van een bouwoppervlak waarop nu een schuurtje staat. Dit bouwwerk had al in 2008 afgebroken moeten worden. Deze oppervlakte mag niet mee worden genomen in het nieuwe, grotere bouwvlak	Op basis van het gestelde is gekeken of er in het verleden eerdere toezeggingen zijn gedaan over het verwijderen van de oude schuur. Uit de vergunning uit 2008 is niet gebleken dat deze verwijderd diende te worden. Ook bij het bestemmingsplanprocedure voor ‘Landelijk Gebied Rondom de Vecht 2006’ is niet gebleken dat deze toezegging is gedaan. Deze resultaten leiden niet tot een aanpassing.	Geen aanpassingen
g.	De ontstane situatie dat het bestemmingsplan niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan die in de afgelopen jaren is ontstaan wordt betreurt. Alleen al de aanblik van het aantal opgeslagen kratten tonen aan dat er geen sprake meer is van ambachtelijkheid en kleinschaligheid. (foto bijgesloten bij de zienswijze)	Het bedrijf Schulp Vruchtensappen BV richt zicht op het verwerken van sappen van fruit dat van elders wordt aangevoerd. De sap productie in zijn vorm en omvang kan gezien worden als ambachtelijke productie. Hieraan doet niet af dat de productie machinaal plaatsvindt. Teneinde aan de minimumkwaliteitseisen te kunnen voldoen, zal een deel van de productie, waar het de behandeling van het product zelf betreft, slechts machinaal kunnen gebeuren. Ambachtelijke bereiding betekent niet dat de productie geheel handmatig plaatsvindt. Het betekent wel dat men niet vooraf volledig weet wat de kwaliteit van de eindproducten zal zijn. de uiteindelijke kwaliteit is voor een groot deel afhankelijk van de keuze die de producent maakt en de soort fruit en het kwaliteit van het fruit waar mee gewerkt wordt.	Geen aanpassingen

		In 2008 is een vergunning verleend voor de bouw van het huidige bedrijfsgebouw. De vergunning bestond uit twee delen. Het eerste deel is een vergunning voor nieuwbouw conform het bouwvlak (zoals aangegeven in het bestemmingsplan) en het tweede deel is vergroting van het bouwvlak met maximaal 350 m² ten behoeve van de opslag. In het bestemmingsplan Landelijk gebied Rondom de Vecht 2006 zijn geen beperkingen opgenomen voor het gebruik van het gebouw ten behoeve van de productie. Dit betekent dat de volledige grondoppervlakte, gelegen binnen het bouwvlak, gebruikt mag worden voor de productie.	

2.32 Zandpad 86, Breukelen

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Door de procedure van dit bestemmingsplan heen, loopt momenteel de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan voor de Vecht. Deze volgorde kan aanleiding geven tot misverstanden ten aanzien van de in het vigerende plan opgenomen voorzieningen zoals ligplaatsen. Waarom zijn dakpan beschoeiingen wel in het ontwerp plan opgenomen en bijvoorbeeld ligplaatsen niet? Aangenomen wordt dat het momenteel vigerende bestemmingsplan op deze onderdelen van kracht blijft tot dat het nieuwe plan voor de ligplaatsen De Vecht van kracht wordt.	De conclusie die wordt getrokken is juist. Momenteel blijft het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied Rondom de Vecht 2006' en '1ste herziening' van kracht tot dat het nieuwe bestemmingsplan voor de rivier De Vecht wordt vastgesteld.	Geen aanpassingen
b.	In de regels wordt bij Artikel 19.4.1 sub a 2.3. er mogen geen machines zoals bijvoorbeeld een tractor maaimachine etc. noodzakelijk voor het onderhoud op het terrein worden opgeslagen. U geef niet aan waar dan wel deze machines opgeslagen dienen te worden. Het legaal beschikbaar hebben van bijv. een collectie oude voertuigen wordt kennelijk eveneens onmogelijk. Verzocht wordt om het artikel onder a sub 2,3 art. b. sub B.1 te schrappen dan wel te herzien, zodat wij onze hobby's zoals tuinonderhoud, oldtimers en boten kunnen blijven beoefenen.	19.4.1 gaat over opslag van goederen buiten op het terrein en niet zozeer in de gebouwen. Opslag van deze goederen kan dan ook in de gebouwen plaatsvinden.	Geen aanpassingen
c.	Berm langs oprit is gewijzigd in bestemming groen. Gezien het feit dat het groen een aantal zeer oude kastanje bomen, zich in	Gebleken is dat dit een omissie betreft op de verbeelding. De bestemming zal aangepast worden naar 'Wonen-2'.	Verbeelding wordt aangepast

	deplorabele toestand bevinden en deze binnenkort verwijderd dienen te worden wordt verzocht de bestemming berm uit het vigerende bestemmingsplan te handhaven.	Daarbij willen we aangeven dat de wijziging van de bestemming los staat van het onderhoud aan de monumentale bomen. Daarbij dient een vergunning voor de activiteit kappen aangevraagd te worden voor de bomen die aangegeven staan op de Groene kaart.	
d.	De ligplaatsen van monumentale schepen vallen inmiddels onder erfgoedwet 2016 en zijn niet opgenomen.	De rivier de Vecht en de bijbehorende ligplaatsen vallen niet onder dit bestemmingsplan. Zolang hiervoor het nieuwe bestemmingsplan voor De Vecht nog niet is vastgesteld, geldt hiervoor het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Rondom de Vecht 2006, 1ste herziening'.	Geen aanpassingen
e.	Het bosperceel Straatweg 40, 42 Breukelen is bestemd als horeca met de dubbelbestemming waardevolle houtopstand. Dit gaat leiden tot misstanden, de uitbater van de horecagelegenheid veroorzaakt hoeveelheid aan buitenverlichting. Bij de voorgestane bestemmingswijziging valt te verwachten dat ook langs het betreffende stuk oever terrassen en dergelijke zullen worden gerealiseerd en dat het bos volgehangen gaat worden met lampen. Verzocht wordt om de huidige bestemming niet te wijzigen.	Gebleken is dat Straatweg 40-42 niet de juiste bestemming is opgenomen. De verbeelding zal worden aangepast waarbij de bestemming Buitenplaats wordt toegekend aan het bosperceel.	Verbeelding wordt aangepast
f.	Op het perceel Zandpad 76 Breukelen is de bedrijfsbestemming specifieke vorm van bedrijf Vruchtensappen toegekend. Dit stadium is Schulp al lang voorbij. Momenteel worden hier ook onder andere ook groentesappen geperst. Het huidige bedrijf heeft niets meer van doen met hetgeen zoals dit bedoeld was in het vigerende plan, namelijk ambachtelijke bedrijfsvoering. Verzocht wordt om de bestemming zoals deze vermeld staat in het vigerende bestemmingplan te handhaven.	Zie hiervoor de beantwoording bij 2.29	Geen aanpassingen
g.	Op het perceel Zandpad 39 Breukelen, wordt een deel van de buitenplaatsen (gelegen in beschermd natuurgebied) gewijzigd in vliegveld. Behalve de enorme aantasting van deze buitenplaats en natuurwaarden betekent dit voor de omwonden een enorme toename van de al aanwezige geluidsoverlast (vliegveld Hilversum, Schiphol, A2 etc.). De maximale toegestane hoeveelheid geluid op de gevels van de woningen wordt ruimschoots overschreden. De huidige bestemming dient dan ook te worden hersteld middels handhaving i.p.v. de nu voorgestelde bestemmingswijziging.	De regel welke opgenomen is, is conform de bestaande vergunning voor het vliegen van een helikopter zoals deze is afgegeven door de provincie Utrecht. Door het opnemen van deze planvoorschriften wordt in het bestemmingsplan aangesloten bij de (bepalingen in de) luchthavenregeling. Zo is het gebruik van de helihaven verbonden aan de huidige exploitant van de luchthaven. Bovendien is in de luchthavenregeling bepaald met welke typen helikopters mag worden opgestegen en geland op de luchthaven Zandpad 39.	Geen aanpassingen

2.33 Zandpad 90, Breukelen

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Reeds meerdere malen is aangegeven dat Zandpad nr. 90 uit 2 woningen bestaat. Verzocht wordt om het bestemmingsplan hierop aan te passen.	Op basis van de afgegeven vergunningen voor dit perceel is niet gebleken dat hier 2 woningen zijn toegestaan. Ook in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Rondom de Vecht, 2016' zijn op deze locatie geen twee woningen toegestaan. Het bestemmingsplan wordt dan ook op dit punt niet aangepast. De woning wordt ook niet als dusdanig gebruikt.	Geen aanpassingen
b.	Het terrein aansluitend aan het erf is bestemd als agrarisch. Dit is onjuist, want het is in gebruik als tuin. Of de 'Wonen-2' bestemming moet worden vergroot, waarbij de paardenbak en schuur met stallen worden bijgevoegd in de bestemmingsregels en de verbeelding.	Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast waarbij de bestemming 'Wonen-2' wordt toegekend aan het betreffende perceel.	Verbeelding wordt aangepast
c.	De schuur met stallen is reeds decennia aanwezig en zou volgens eerdere toezeggingen op de verbeelding worden aangegeven. Deze is nu alleen nog op de onderligger zichtbaar	Dit is een omissie. De schuur zal met een bouwvlak worden opgenomen in bestemmingsvlak.	Verbeelding wordt aangepast

2.34 Zandpad 134, Breukelen

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Aangegeven wordt dat in de toelichting in algemene termen wordt gesproken waaraan de lezer, burger/ belanghebbende, weinig houvast (lees: duidelijkheid qua rechtszekerheid) kan ontlenen. Er wordt met hoge regelmaat terminologieën en zinsneden gebruikt die voor belanghebbenden weinig inzicht geven over een eventueel te volgen procedure daar waar bouwplannen en gebruiksvormen mogelijk in strijd zijn met het vigerende en concept bestemmingsplan.	Een bestemmingsplan is in de eerste plaats een juridisch-planologisch toetsingskader dat wordt opgesteld aan de hand van standaard voorschriften. In de begripsbepaling van het bestemmingsplan wordt zo goed mogelijk uitleg gegeven over de verschillende termen en begrippen. Wij begrijpen dat een bestemmingsplan soms een lastig leesbaar stuk is. Wij proberen hier zoveel mogelijk rekening mee te houden, maar zijn ook gebonden aan de wettelijke voorschriften en schrijfwijzen.	Geen aanpassingen
b.	Bijvoorbeeld wordt aangeven dat een aantal ontwikkelingen niet meegenomen zijn in dit bestemmingsplan, omdat deze te veel impact hebben op de omgeving of doordat ze nog niet voldoende waren uitgewerkt om in deze procedure meegenomen te kunnen worden. Tijdens de 10 jaar dat dit bestemmingsplan geldig is zal hier mogelijk een ontwikkeling	Het voorliggende bestemmingsplan legt de huidige situatie voor de komende 10 jaar vast. Echter nieuwe ontwikkelingen zijn altijd mogelijk en daarvoor biedt de wet ook ruimte. De gemeente heeft een wettelijke plicht om nieuwe ontwikkelingen kenbaar te maken. Dit is in dit geval gebeurd in de toelichting van het bestemmingsplan. Bij de inleiding is	Toelichting wordt aangepast

	plaats gaan vinden.' Vervolgens wordt hier een lijst gegeven van een 7-tal locaties, waarvan niet duidelijk is aangegeven of deze locaties niet meegenomen zijn op basis van impact en/of onvoldoende uitwerking. Hinderlijker hier is dat de gemeente kennelijk aan wil geven dat deze project locaties wel degelijk gerealiseerd kunnen gaan worden binnen het tijdsverloop van 10 jaren. Verzocht wordt deze locaties van een "voorkeursontwikkelingslijst" dan wel verstrekt de burger de informatie waar het impact of onvolledigheid betreft per locatie en geeft aan waar de kennelijk knelpunten (te hoge impact of onvolledigheid) per locatie zitten. Tevens dient de gemeente zich naar de burgers uit te spreken dat deze locaties geen prioriteit in behandeling gaan krijgen, maar dat de nader uitgewerkte/aangepaste aanvragen de normale behandeling krijgen zoals alle projecten.	aangegeven dat op de betreffende percelen plannen in ontwikkeling zijn die in de nabije toekomst verder ontwikkeld kunnen gaan worden. Hiervoor zal dan een aparte procedure voor gevolgd worden, conform de wettelijke procedures met de daarbij horende inspraakmogelijkheden. De toelichting zal op dit punt verduidelijkt worden.	
c.	Voor bouwplannen en gebruiksvormen die in strijd zijn met het bestemmingsplan heeft de gemeente een toetsingskader op grond waarvan de gemeente in overweging neemt om toch medewerking te verlenen aan de betreffende aanvraag. Het afwijkingenbeleid wordt periodiek geëvalueerd en heeft een dynamische status. Het zou de gemeente sieren als de gemeente in de eerste plaats kan aangeven of het hierboven beschrevene nu wel of niet een discretionaire bevoegdheid van de gemeente inhoudt en waarom de burger in het ongewisse moet blijven op welke gronden de gemeente wel of geen medewerking zal gaan verlenen.	Het afwijkingenbeleid heeft duidelijke toetsingsregels. Als een plan niet voldoet aan deze regels dan staat het de gemeente vrij om alsnog maatwerk toe te passen en daarvoor de discretionaire bevoegdheid van het college toe te passen. Dit wordt gedaan wanneer een plan naar onze mening voldoet aan de uitgangspunten van het: a. Gemeentelijk beleid en/of b. Provinciale ruimtelijke verordening, provincie Utrecht c. Rijksbeleid Het afwijkingenbeleid is digitaal raadpleegbaar via www.stichtsevecht.nl en/of www.overheid.nl	Geen aanpassingen
d.	De voor Wonen-2 aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met dien verstande dat per bouwvak niet meer dan een woning is toegestaan, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen' een afwijkend aantal woningen is aangegeven, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep. Verzocht wordt het belang dat er transparantie komt over een mogelijke herindeling toestemming/vergunning van een bouwvak in meerdere bouwvakken. Het aantal woningen kan zo verruimd worden zonder de aanduiding van maximum aantal woningen. Als er al een afwijkend aantal woningen is aangegeven is het	Op een bouwvlak mag maximaal één woning worden gerealiseerd, tenzij er een aantal is opgenomen op de verbeelding. Indien woningen worden toegevoegd is dit vergunningsplichtig. Hiervoor is een ontheffing noodzakelijk, de wet schrijft voor welke stappen en bezwaarmogelijkheden hiervoor van toepassing zijn. Een andere mogelijkheid is hiervoor het bestemmingsplan te herzien. Hiervoor wordt dan speciaal voor het perceel een bestemmingsplan opgesteld.	Geen aanpassingen

	zaak dat duidelijk wordt wat de procedure is naar dat maximum aantal. Is dit vergunningsplichtig en heeft de burger/ belanghebbende hier inzage/rechten?		
e.	Zandpad nr. 76 – Schulp vruchtensappen In het vigerende bestemmingsplan ligt op een deel van de gronden de bestemming ambachtelijk bedrijf terwijl in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming ab-pdv is, oftewel productiebedrijf vruchtensappen. Wij hebben hier sterk de indruk dat het gevestigde bedrijf handelt in strijd met het bestaande bestemmingsplan en dat deze handelwijze nu geautoriseerd wordt door de gemeente Stichtse Vecht. De consequentie hiervan is verhoogde productie en daarmee nog meer aan-en afvoer van zwaar verkeer. Wij verwijzen naar uw verkeersplan (GVVP) voor het Zandpad. Verzocht wordt om voorliggende bestemmingsplanwijziging voor Zandpad 76 niet toe te staan.	Bij het opnemen van de aanduidingen is het de bedoeling om de aanwezige bedrijven op een zo goede mogelijke manier aan te duiden. Gezien het productieproces van Schulp Vruchtensappen dat als ambachtelijk kan worden omschreven zal het woord 'ambachtelijk' worden toegevoegd aan de aanduiding. Op deze manier is het niet mogelijk om het productieproces te wijzigen.	Regels en verbeelding worden aangepast.
f.	Men is volledig eens met de zienswijzen die namens een aantal bewoners van het zandpad is ingediend met betrekking tot de ontwikkelingen bij Zandpad 76. (zienswijze nummer 30)	Zie hiervoor de beantwoording bij 2.30	Geen aanpassingen

2.35 Zandpad 107, Breukelen

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Het bouwblok komt niet overeen met de bestaande situatie van het bouwvlak dat behoort tot de woning. Het achterdeel van de woning staat ca. 35/40 jaar, maakt wezenlijk onderdeel uit van de woning in het dagelijks woongebruik. Het is vergund en behoort tot het woonblok.	Het betreffende bouwwerk is een voormalige kas. In het bouwvlak wordt alleen het hoofdgebouw opgenomen. En de kas maakt in onze ogen geen deel uit van het hoofdgebouw.	Geen aanpassingen
b.	Correctie Garage bebouwing ism perceelgrenzen en bestemming daarvan.	Uit onderzoek is gebleken dat een deel van de bestaande garage binnen de bestemming agrarisch is gelegen. Het bestemmingsvlak zal hierop worden aangepast.	Verbeelding wordt aangepast
c	In het nieuwe bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor bebouwing op het water. Deze basisregels sluiten niet aan op de zojuist herijkte Keur 2017 Waterschap Amstel Gooi en Vecht. Dit zorgt voor onduidelijkheid en men valt tussen 'wal en schip'. Het wegvallen van de mogelijkheid afmeerpalen om de boot vrij te houden van de steiger. Dit is in huidige bestemmingsplan en	De rivier de Vecht is in zijn geheel niet opgenomen in dit bestemmingsplan. De regels in het bestemmingsplan Rondom de Vecht zijn van kracht totdat dit bestemmingsplan is vastgesteld. De opmerking wordt doorgegeven aan de projectleider van het bestemmingsplan De Vecht.	Geen aanpassingen

	bij de Keur wel toegestaan. Behoeft verder geen toelichting wat dit met behoud van de boot doet		
d	Overgangsregeling bestaande/vergunde steigers: Wat ik tevens mis met oog op dit punt is dat er niet gekeken wordt naar de huidige steiger en de nieuwe. Men houdt in mijn ogen te conservatief vast aan de nieuwe kaders heeft geen oog voor de verbetering die ontstaat. In mijn situatie is dat ik een vervallen steiger van maar liefst 9 meter met uitsteeksels van ca. 2.3 meter terug wil brengen naar 6 meter bij 3 meter. Men vindt uiteraard de 6 meter wel prima maar kan de 3 meter tov de 2.3 meter blijft men daarop steken. Dit met als gevolg dat huidige situatie gehandhaafd blijft.	De rivier de Vecht is in zijn geheel niet opgenomen in dit bestemmingsplan. De regels in het bestemmingsplan Rondom de Vecht zijn van kracht totdat dit bestemmingsplan is vastgesteld. De opmerking wordt doorgegeven aan de projectleider van het bestemmingsplan De Vecht.	Geen aanpassingen

2.36 Zandpad 24, Maarssen

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	In de kaart behorende bij het “Bestemmingsplan Rondom de Vecht” is de situatie bij de buitenplaats Leeuwenburg (Zandpad 24, 3601 NA Maarssen) niet juist weergegeven. De bouwvakken van het hoofdhuis en van de koepel zijn aangegeven, maar die van twee andere bijgebouwen niet. Het gaat hier om het stenen gebouw bij het hek aan de Machinekade en om een schuur bij de grens met het perceel Machinekade 5. Deze twee gebouwen staan hier al decennia; dat zij niet zijn ingetekend is kennelijk een vergissing.	De opgenomen bebouwing is conform het geldende bestemmingsplan ‘Maarssen aan de Vecht’. Daarbij is het niet noodzakelijk dat alle bebouwing op de verbeelding opgenomen wordt. Alleen wanneer deze monumentaal zijn of qua oppervlakte groter zijn dan dat in het bestemmingsplan is toegestaan, en wel met een vergunning zijn gebouwd, worden ze opgenomen op de verbeelding	Geen aanpassingen

2.37 Zandpad 25, Maarssen

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Op de verbeelding van het bestemmingsplan staat ter hoogte van Zandpad 25 een incorrect bouwvlak weergegeven. De gerealiseerde woning heeft een groter bouwvlak dan op de tekening is weergegeven. Het verzoek is het correcte bouwvlak op te nemen in het bestemmingsplan	Het bouwvlak is conform het geldende bestemmingsplan ‘Maarssen aan de Vecht’ overgenomen. Op basis hiervan zien wij geen reden om het bouwvlak aan te passen.	Geen aanpassingen
b.	Het perceel Zandpad 25 valt volledig in de cirkel van ‘dubbelbestemming Waarde Archeologie-3’, terwijl deze waarde vooral betrekking zou moeten hebben op de naastgelegen	De contouren van de waarden archeologie worden bepaalde door de ontstaansgeschiedenis in de ondergrond. De waarden worden bepaald door de soort ondergrond. De hoger gelegen,	Geen aanpassingen

	buitenplaats. Het verzoek is de cirkel aan te passen aan feitelijke contouren van het perceel van de Buitenplaats.	droge gronden hebben een hogere kans op het aantreffen van archeologische waarden. De huidige, kadastrale grenzen van de naastgelegen buitenplaats bepalen niet waar de aanduiding stopt.	

2.38 Zandpad 44 en 45, Maarssen

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	In de Nota inspraak- en overleg reacties geeft u aan dat dat 'de orangerie als woning wordt bestemd'. Dit is een kennelijke verschrijving aangezien het voormalige koetshuis als woning moet worden bestemd. Het een en ander is wel op de juiste wijze op de verbeelding gerealiseerd.	Dit is een kennelijke verschrijving. De namen van de gebouwen zijn per vergissing verwisseld. Op de verbeelding is het op de juiste wijze weergegeven.	Geen aanpassingen

2.39 Zandweg 2, Maarssen

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	In het onderhavige bestemmingsplan staat Zandweg 2 gedefinieerd als 'karakteristiek'. De definitie van 'karakteristiek' blijkt 'gemeentelijk monument'. Echter, Zandweg 2 staat in het bestemmingsplan uit 2008 beschreven als 'beschermd dorpsgezicht' - zie pag. 309 lijst van gemeentelijke en rijksmonumenten. Verzocht wordt om de beschrijving van 'Zandweg 1 bij' zijnde Zandweg 2 aan te passen in 'beschermd dorpsgezicht' óf de definitie van 'karakteristiek' moet gewijzigd worden in 'beschermd dorpsgezicht' zijnde dus geen gemeentelijk monument.	Het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht Maarssen is niet vastgesteld en heeft hierdoor geen rechtskracht. Om die reden is besloten om de aanduiding 'Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht' niet op te nemen in het bestemmingsplan 'Rondom de Vecht'. Panden kunnen de volgende aanduiding hebben: rijksmonument, gemeentelijk monument, karakteristiek pand of nog aan te wijzen monumenten. De eerste aanduidingen worden in het bestemmingsplan benoemd. Uit onderzoek is gebleken dat zowel Zandweg 1 als 2 nog niet zijn aangewezen als gemeentelijk monument. De panden zijn wel aan te merken 'karakteristiek'. Dit zal worden aangepast op de verbeelding.	Verbeelding wordt aangepast

2.40 Zienswijze gericht op Nieuweweg 2

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Hierbij maak ik bezwaar tegen verplaatsing van een woning op Landgoed Rietveld State, naar de locatie zoals aangegeven op bijgesloten tekening. De reden is dat de gekozen locatie op korte afstand van mijn schuur ligt en dat, als ik de tekening goed interpreteer, gedacht wordt om voor de ontsluiting van de woning gebruik te maken van mijn pad. Er is voldoende ruimte op het perceel om de woning op grotere afstand van mijn schuur te realiseren. Dan kan ook gebruik worden gemaakt van de bestaande ontsluiting van de huidige woning.	In een bestemmingsplan wordt niet geregeld hoe een ontsluiting van een woning plaatsvindt. Indien dit over private gronden plaatsvindt dient met deze eigenaar overeenstemming worden bereikt over het gebruik daarvan. Dit is dan ook een private kwestie. Daarbij wordt het wijzigingsvlak ruimer gemaakt waardoor het voor de initiatiefnemer makkelijker wordt om de woning dichter bij de bestaande bebouwing te realiseren.	Geen aanpassingen
b.	Bovendien heeft deze locatie een agrarische bestemming met de nodige agrarische activiteiten hetgeen tot overlast kan leiden voor de nieuwe woning.	Voor de genoemde schuur is in het verleden op basis van het overgangsrecht een vergunning verleend voor nieuwbouw. Daarbij is aangegeven dat het gebruik van deze schuur was voor het opbergen van materiaal en als schuilstal dienst doet. Op basis van het gemeentelijk geurbeleid bestaan er geen verplichte afstandsmaten. De schuur kan dan ook normaal gebruikt worden ook met de nieuwe woning er naast.	Geen aanpassingen
c.	De nieuw gekozen locatie is op grotere afstand tot de andere woning van Rietveld State geprojecteerd, terwijl er voldoende ruimte is op Rietveld State om de woning dichter bij de woning Nieuweweg 2 te realiseren. De nieuw gekozen locatie is dan ook in strijd met het gemeentelijke beleid om woningen te clusteren. Als de woning op korte afstand tot de andere woning (Nieuweweg 2) op het perceel komt, kan gebruik worden gemaakt van dezelfde ontsluiting als de af te breken woning (Nieuweweg 2A)	Er vindt juist wel clustering van gebouwen plaats. Daarbij komt deze in hetzelfde stramien te staan van de schuur en aan de andere kant wordt aansluiting gezocht bij de bestaande woningen.	Geen aanpassingen
d.	In de ruimtelijke onderbouwing wordt voor de verplaatsing van de woning als motivering genoemd dat door het afbreken van de woning Nieuweweg 2a de zichtbaarheid van de woning vanaf de Nieuweweg verdwijnt. Echter, ook als de woning dichterbij de andere woning op het perceel wordt gebouwd kan de zichtbaarheid van de nieuwe woning vanaf de Nieuweweg verdwijnen. De nieuwe woning kan ook dan ruimtelijk worden ingepast zodat deze niet zichtbaar is vanaf de Nieuweweg.	Naar mening van de gemeente is de bestaande woning niet storend ten opzichte van de omgeving. De beoogde locatie wordt als passend gezien in het gebied.	Geen aanpassingen

	Daarnaast is de nieuwe woning dan ook minder zichtbaar vanuit het landelijk gebied.		
e.	In de ruimtelijke onderbouwing wordt een houten woning genoemd in de boomgaard, maar dit is een schuur	Het is een schuur welke in het verleden in gebruik was als een kluizenaarswoning. Deze werd illegaal bewoond en is met handhaving beëindigd.	Geen aanpassingen
f.	Verder begrijp ik de passage in de ruimtelijke onderbouwing niet dat gelet op de mogelijk aanwezigheid van steenuilen niet duidelijk is of de compenserende bebouwing kan worden gesloopt.	De bedoeling is dat de huidige woning en o.a.de schuur worden gesloopt om de beoogde woning mogelijk te maken. Uit onderzoek is gebleken dat de steenuil een van de gebouwen als verblijfgebied gebruikt. Gezien de beschermde status van de steenuil kan het zijn dat dit bouwwerk niet gesloopt mag worden omdat anders het leefgebied wordt aangetast. Dit zal als voorwaarde worden opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid.	Regels worden aangepast

Ambtshalve wijzigingen

Nr.	Motivering	Aanpassing
1.	De **Algemene regels** van dit bestemmingsplan zijn aangevuld en aangepast op grond van de standaardisering. Deze regels gaan in de toekomstige omgevingsplannen een belangrijke rol spelen. Veel regels die voor alle bestemmingen gelden zijn nu onder 1 regeling gebracht, namelijk de Algemene regels. We hebben nog eens goed gekeken welke regels binnen de bestemming naar de algemene regels konden verplaatsen zoals afwijkingen, en gebruiksregels. Daarnaast is binnen het artikel over milieu de regel over stikstofdepositie opgenomen zodat deze regel in zijn algemeen geldt voor dit hele plangebied en niet alleen voor de agrarische bestemmingen. Daarnaast is onder het kopje voor waterhuishouding een regeling opgenomen die gaat over oppervlakteverharding. Het is op grond van de Waterwet en klimaatveranderingen van belang hiervoor regels te stellen	Regels
	Artikel 1	
2.	In de begrippenlijst zijn meerdere begrippen aangepast en aangevuld	Regels
3.	Toegevoegd • ‘Evenement’ 1. Onder een evenement wordt op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) verstaan elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak, met uitzondering van: a. bioscoopvoorstellingen; b. markten als bedoeld in artikel 160, eerste lid, onder h, van de Gemeentewet en artikel 5:22 van de APV; c. kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen; d. het in een inrichting in de zin van de Drank en Horecawet gelegenheid geven tot dansen; e. betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties; f. activiteiten als bedoeld in artikel 2:9 en 2:39 van de APV. 2. Onder een evenement wordt mede verstaan: a. een herdenkingsplechtigheid; b. een braderie; c. een optocht, niet zijnde een betoging als bedoeld in artikel 2:3 van de APV, op de weg; d. een feest, muziekvoorstelling of wedstrijd op of aan de weg; e. een straatfeest of buurtbarbecue op één dag (klein evenement) • ‘Evenemententerrein’: een terrein geschikt voor het houden van evenementen • ‘Kleinschalige verblijfsrecreatie’ ; recreatief nachtverblijf, waarbij overnacht wordt in kampeermiddelen en/ of recreatieverblijven • ‘Recreatief nachtverblijf in een B&B’ een permanent bouwwerk bestaande uit één of meerdere ruimtes, bestemd voor verblijfsrecreatie voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben • De term onderschikte horeca wordt aangepast in ondersteunende horeca	Regels
	Artikel 2	
4.	Artikel 2.6: peil is aangepast	Regels
	Artikel 3	

5.	De aanduidingen recreatieverblijf, Bed & Breakfast (B&B) en paardenbak zijn opgenomen binnen de bestemmingsomschrijving	Regels
6.	Regel opgenomen bij hoogte bij nieuwbouw van bedrijfswoningen maximale goothoogte ~~4,5~~ 6 en een bouwhoogte van 10 meter.	Regels
7.	Regel opgenomen voor fruitteelt ondersteunde voorzieningen	Regels
8.	Afwijkingsregel opgenomen voor het afwijken van de bouwgrenzen bij bedrijfswoningen	Regels
9.	Wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen-2' met aanduidingen 'voormalig agrarisch bedrijf'	Regels
10.	Wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar Wonen in combinatie met de Ruimte voor Ruimte regeling	Regels
11.	Voorwaarden voor wijzigen van agrarische gronden naar natuur toegevoegd	Regels
	Artikel 4	
11.	~~Bij~~ Otterspoorbroek 1b aanduiding 'meerdere bedrijven' toegevoegd ~~zowel in de regels als op de verbeelding~~	Regels en Verbeelding
12.	Artikel 4.1 de volgende aanduidingen zijn toegevoegd/ aangepast: - 'Water' tevens bestemd voor water - 'Bedrijfsverzamelgebouw' zijn meerdere bedrijven toegestaan	Regels
13.	Artikel 4.2 toegevoegd: de goothoogte van nieuw te bouwen woningen mag maximaal 6 m bedragen en de nokhoogte mag maximaal 10 meter bedragen	Regels
14.	Artikel 4.2.2a toegevoegd: bedrijfswoningen mogen alleen gebouwd worden op de locaties met de aanduiding 'bedrijfswoning'	Regels
15.	Artikel 4.3 toegevoegd: afwijkingsbevoegdheid voor het afwijken van de bouwgrenzen van bedrijfswoningen.	Regels
16.	Artikel 4.4 toegevoegd; verwijzing naar de algemene regels met betrekking tot parkeren	Regels
17.	Artikel 4.6 de wijzigingsbevoegdheid aangepast voor het wijzigen onder voorwaarden naar een andere functie	Regels
18.	Zandpad 76, Voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen. De bebouwing mag niet vergroot worden voordat de futsloods in de bomenrij gesloopt is	Regels
19.	Aanduiding maximaal vloeroppervlakte productie wordt opgenomen om de verdeling opslag en productieruimte vast te leggen conform de mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan en verleende (bouw)vergunningen	Regels
20.	Conform de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan wordt de mogelijkheid opgenomen dat het college ontheffing kan verlenen voor het vergroten van de bouwvlakken op de kaart met niet meer dan 15%.	Regels
	Artikel 5	
21.	Artikel 5.1 de aanduidingen parkeerterrein, begraafplaats en schaftwagen komen te vervallen met de daarbij horende regels zoals opgenomen in 5.2 en verder.	Regels
22.	Artikel 5.2 toegevoegd: de maximale bouwhoogte voor observatie en schuilhutten bedraagt maximaal 2,5 meter en de oppervlakte maximaal 6 m².	Regels
	Artikel 6	
23.	De koppeling met bestemmingen 'Wonen-3', 'Maatschappelijk' en 'Horeca' is aangepast.	Regels
24.	Artikel 6.1 de aanduiding 'begraafplaats' tevens een particuliere begraafplaats toegestaan, wordt toegevoegd.	Regels
25.	Artikel 6.2 de bouwregels voor landhuizen en woningen worden verplaatst naar 'Wonen-3'	Regels

	Artikel 7	
26.	Artikel 7.3 regel wordt toegevoegd voor het afwijkingsbevoegdheid voor het afwijken van de bouwgrenzen van bedrijfswoningen.	Regels
27.	Artikel 7.6 wordt de wijzigingsbevoegdheid aangepast voor het wijzigen onder voorwaarden naar een andere functie	Regels
28.	Artikel 7.3.2. Kantooractiviteiten, regel wordt verwijderd	
	Artikel 8	
29.	Artikel 8.1 de volgende aanduidingen zijn toegevoegd: ‘Kantoor’ tevens bestemd voor kantoor	Regels
30.	Wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen voor wijziging van de functie naar ‘Wonen-2’ of ‘of wanneer op een buitenplaats gelegen Wonen-3’	Regels
	Artikel 10	
31.	Artikel 10.1 wordt toegevoegd terrassen en bouwwerken geen gebouw zijnde onder de kop ‘met daarbij behorende’	Regels
32.	Artikel 10.1 wonen wordt aangepast in de mogelijkheid tot bedrijfswoning boven horecapand wordt opgenomen	Regels
33.	Artikel 10.5 afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen voor afwijking bedrijfswoning en bouw van een theehuis bij Slangevecht (conform geldend bestemmingsplan)	Regels
	Artikel 11	
34.	De regels voor de kinderboerderij wordt in een aparte bestemming/ artikel opgenomen (Artikel Maatschappelijk – Kinderboerderij)	Regels
35.	Artikel 11.2 regels worden opgenomen voor goot- en nokhoogte bij nieuwbouw	Regels
	Artikel 12	
36.	Artikel 12.2 regels worden opgenomen voor de bouw van bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken	Regels
	Artikel 13	
37.	Artikel 13.1 de volgende aanduidingen zijn toegevoegd: ‘water’ de gronden uitsluitend bestemd voor natuurgebied in de vorm van water.	Regels
38.	Artikel 13.4 toevoegen kappen, planten en rooien van bomen of andere opgaande beplanting	Regels
	Artikel 14	
39.	~~Artikel 14.1 de volgende aanduidingen zijn toegevoegd: ‘schuur’ uitsluitend schuur ten behoeve van recreatie toegestaan. Regels worden verder verduidelijkt~~ Artikel 14.1 de volgende aanduidingen zijn toegevoegd: ‘schuur’ uitsluitend schuur ten behoeve van recreatie/bedrijfswoning toegestaan met voorwaarden van maximale oppervlakte en hoogten. (50 m² en 3 m goot en 5 m bouwhoogte) Voorwaardelijke verplichting opnemen dat de ‘schuur’ (voormalige recreatiewoning) ontdaan moet worden van alle verblijfsvoorzieningen zoals, keuken-, sanitair voorzieningen etc. Binnen een jaar na in gebruik name van nieuwe bedrijfswoning. Of gesloopt dient te zijn.	Regels
40.	Op de verbeelding en in de regels is de aanduiding ‘mini-camping’ opgenomen. Dit wordt aangepast in ‘kleinschalig kamperen’. De aanduiding ‘mini-camping’ vervalt	Regels
41.	Artikel 14.5 regels over strijdig gebruik worden opgenomen	Regels

	Artikel 16	
42.	Artikel 16.1 aanduiding ‘Jaagpad’ met de daarbij horende regels wordt verplaatst naar artikel 31	Regels
	Artikel 17	
43.	De aanduiding ‘woonschepenligplaats’ wordt toegevoegd met de daarbij horende bouwregels	Regels
44.	De functieaanduiding specifieke vorm van water - permanent afmeren toegestaan wordt toegevoegd met de daarbij horende regels	Regels
45.	De functieaanduiding specifieke vorm van water uitgesloten - permanent en tijdelijk aanleggen wordt toegevoegd met de daarbij horende regels	Regels
46.	Functieaanduiding specifieke vorm van water - tijdelijk afmeren toegestaan wordt toegevoegd met de daarbij horende regels	Regels
	Artikel 18	
47.	Artikel 18.1 Bed & Breakfast (B&B) wordt geschrapt. Het is niet de bedoeling dat dit bij recht wordt toegestaan.	Regels
48.	Artikel 18.2 de maximale inhoudsmaat (600 m³) van een hoofdgebouw wordt opgenomen	Regels
49.	Artikel 18.2 toegevoegd: nieuwe regels voor bijbehorende gebouwen. Waarbij de maximale grote van het gebouw afhangt van de oppervlakte van het bouwperceel	Regels
50.	Artikel 18.4 toegevoegd: onder voorwaarden mag de inhoud van een woning worden vergroot tot maximaal 800 m³	Regels
51.	Artikel 18.5.1 toegevoegd aan strijdig gebruik de uitzondering dat bij het plaatsen houden van onderkomens dit wel voor toeristisch en recreatief gebruik mag zoals B&B	Regels
52.	Artikel 18.5.2 extra voorwaarden worden opgenomen voor het hebben van een B&B	Regels
	Artikel 19	
53.	Artikel 19.1 toegevoegd bij aan huis verbonden beroep, bedrijfsmatige activiteiten zoals opgenomen in cat. 1 staat van bedrijfsactiviteiten	Regels
54.	Artikel 19.2 wordt de maximale inhoudsmaat (600 m³) van een hoofdgebouw opgenomen	Regels
55.	Artikel 19.2 toegevoegd: nieuwe regels voor bijgebouwen. Waarbij de maximale afmetingen van het bijgebouw afhangt van de oppervlakte van het bouwperceel	Regels
56.	Artikel 19.4 toegevoegd; voor onder voorwaarden de inhoud van de woning te vergroten tot maximaal 800 m³	Regels
57.	Artikel 19.~~4.2~~ aparte voorwaarden worden opgenomen voor het hebben van een B&B	Regels
	Artikel 20	
58.	Regels met betrekking tot het bouwen van bijgebouwen en andere bouwwerken worden verplaatst naar de bestemming Buitenplaats	Regels
59.	Artikel 20.3 opnemen afwijkingsbevoegdheid voor (onder voorwaarden) het vergroten van een woning naar 800 m³	Regels
	Artikel 21	
60.	Nieuw artikel opgenomen ‘Waarde - aardkundige waarden’	Regels
	Artikel 30 (voormalig art. 29)	
61.	Regels met betrekking op ecologische hoofstructuur (NNN) worden verplaats naar de bestemming ‘Ecologie’	Regels
62.	Artikel 30.1 aanduiding wordt opgenomen voor historisch wandelpad	Regels
63.	Artikel 30.3 toegevoegd bij uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning: het aanleggen of verharden van kavel wegen, of het	Regels

	aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen	
	Artikel 31 (voormalig artikel 30)	
64.	Artikel 31.1 aanduiding wordt opgenomen voor de ecologische hoofdstructuur	Regels
	Artikel 32 (voormalig artikel 31)	
65.	Artikel 32.2.3 toegevoegd wordt dat vooraf aangetoond dient te worden dat ter plaatse van de aanduiding ecologische hoofdstructuur de wezenlijke kenmerken en waarden geen negatieve effecten mag ondervinden	Regels
	Artikel 34 (voormalig artikel 33)	
66.	Artikel 34 de bouwregels zijn opgenomen in algemene bouwregels ~~artikel 38~~	Regels
	Artikel 37 (voormalig artikel 36)	
67.	Artikel 37.2 toegevoegd: Bergbezinkbassins/ dan wel andere waterstaatkundige werken ten behoeve van de opvang van water (waaronder rioolwater)	Regels
68.	Artikel 37.5 De maximale breedte van bruggen zijn verruimd naar 10 meter.	Regels
69.	Artikel 37.8 toegevoegd: Er mag geen sprake zijn van een significatie toename van de stikstofdepositie (immissie) binnen de stikstofgevoelige habitats binnen het Natura2000 gebied.	Regels
	Artikel 38 (voormalig artikel 37)	
70.	Artikel 38 Toegevoegd Algemene gebruiksregels voor beroep aan huis.	Regels
	Artikel 39 (voormalig artikel 38)	
71.	Artikel 39 artikel toegevoegd: Milieuzone - 100 jaars aandachtgebied	Regels
	Artikel 40 (voormalig artikel 39)	
72.	Artikel 40.1a nutsvoorziening wordt verwijderd	Regels
73.	Artikel 40 artikel toegevoegd: dat er onder voorwaarden één extra woning in een hoofdgebouw mag komen	Regels
74.	Artikel 40 artikel toegevoegd: voor bouwmogelijkheden voor gebouwen van openbaar nut.	Regels
	Artikel 41 (voormalig artikel 40)	
75.	Artikel 41.3 artikel aangepast voor één extra woning in een monumentaal/ karakteristiek karakteristiek / monumentaal bijgebouw	Regels
76.	Artikel 41.5 Voor het wijzigingsgebied voor een vervangende woning nabij Nieuweweg 2 zijn voorwaarden opgenomen.	Regels
	Verbeelding	
77.	Conform het geldende bestemmingsplan is in het voorliggende bestemmingsplan een legakker opgenomen die eigenlijk onderdeel is van de Scheendijk. Op basis van de Visie die momenteel wordt opgesteld voor de Scheendijk is besloten om deze legakker uit dit bestemmingsplan te laten en op een later moment mee te nemen in de herziening van het bestemmingsplan ‘300 meterstrook Scheendijk- Noord’.	Verbeelding
78.	Aanduiding ‘mini-camping’ wordt aangepast in ‘kleinschalig kamperen’	Verbeelding
79.	Gedurende de looptijd van dit bestemmingsplan is voor het perceel Straatweg 66, Breukelen een ontwerpbestemmingsplan voor nieuwbouw van woningen vastgesteld. Het plangebied van Straatweg 66 wordt daarom uit het bestemmingsplan Rondom de Vecht	Verbeelding

	gehaald	
80.	Vechtensteinlaan 1 (Kinderboerderij), de vorm van bouwvlak wordt aangepast (het losse bouwvlak wordt teruggeplaatst nabij de entree.) Het Bebouwingspercentage wordt verhoogd van 10% naar 15% Aanduiding 'evenemententerrein' wordt opgenomen voor het houden van evenementen	Verbeelding
81.	Otterspoorbroek 1b, aanduiding 'meerdere bedrijven' toegevoegd	Verbeelding
82.	Zandpad 76, Aanduiding opnemen ten behoeve van maximaal vloeroppervlakte productie/ opslag	Verbeelding
	Toelichting	
83.	Hoofdstuk 6: Toelichting op de regels wordt nog aangepast naar aanleiding van alle aanpassingen in de regels en verbeelding	Toelichting
84.	Hoofdstuk 4: Linieperspectief panorama Krayenhoff opnemen	Toelichting
85.	Hoofdstuk 4: Tekst over de retailvisie wordt toegevoegd	Toelichting

3 Staat van wijzigingen (onderdeel vaststellingsbesluit)

In de verbeelding, de regels en/of in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan ‘Rondom de Vecht’ zijn de hieronder genoemde wijzigingen aangebracht. Bij elke wijziging is aangegeven of de wijziging een gevolg is van een ingediende zienswijze of het gevolg van een ambtshalve overweging. Deze Staat van wijzigingen maakt onderdeel uit van het raadsbesluit van dd. 2-10-2018.

3.1 Verbeelding

Nr.	Omschrijving	Aanleiding Zienswijze (Z) of Ambtshalve (A)
1.	Het Natuur Netwerk Nederland (NNN) wordt opgenomen op de verbeelding	Z: 2.1, 2.2
2.	Op de verbeelding worden de drinkwaterbeschermingszones opgenomen	Z: 2.2
3.	Agrarische bouwvlakken worden aangepast bij de percelen waar de aanwezige legale agrarische bebouwing buiten het bouwvlak is gelegen	Z: 2.3
4.	Straatweg 43 wordt de aanduiding IV (-intensieve veehouderij-) verwijderd gezien uit de milieuvergunning is gebleken dat hier geen intensieve veehouderij meer aanwezig is	Z: 2.4
5.	Over het geheel op de verbeelding worden sommige woningen niet juist aangeduid. Dit wordt aangepast	Z: 2.5
6.	Ten zuiden van de Weersloot is een historische wandelroute gelegen. Gezien de cultuurhistorische waarde van deze wandelroute zal de route met een aanduiding op de verbeelding worden weergegeven	Z: 2.5, 2.25, 2.26
7.	Ter bescherming van het bijzondere karakter van het Moleneilandje wordt het perceel zo bestemd dat er geen vergunningsvrije bouwwerken op het perceel zijn toegestaan ten behoeve van de bedrijfswoning En de aanduiding ‘minicamping’ wordt gewijzigd in ‘kleinschalig kamperen’	Z: 2.5, A
8.	De wijzigingsgebied Nieuweweg 2 wordt verruimd zodat het zoekgebied voor te verplaatsen woning wat groter is aangezien er nog geen definitieve locatie is	Z: 2.5
9.	De boerderij Klokjeslaan 2 wordt de aanduiding ‘monument’ aan toegevoegd	Z: 2.6
10.	Ten noorden van Maarssenbroeksedijk Oost 23 wordt de bestemming ‘Water’, voor die delen die reeds gedempt zijn, gewijzigd in ‘Agrarisch met Waarden’ of ‘Wonen’	Z: 2.9
11.	Het bouwvlak gelegen op het perceel Machinekade 5a, Maarssen zal conform de afmetingen van de schuur worden aangepast/ verkleind	Z: 2.11
12.	Gebleken is dat bij meerdere buitenplaatsen niet in zijn geheel als buitenplaats zijn bestemd. Wanneer de gronden gelegen zijn in de buitenplaatsbiotoop of vallen onder het rijksmonument van de buitenplaats dan krijgen deze de bestemming ‘Buitenplaats’	Z: 2.12, A
13.	Straatweg 19a en b, Maarssen wordt aangepast conform het geldende bestemmingsplan ‘Maarssen aan de Vecht’. Waarbij het koetshuis de bestemming ‘Wonen-3’ krijgt met een aanduiding ‘kantoor’ en de tuinmanswoning de	Z: 2.13, 2.15, A

	bestemming ‘Wonen-3’. Waarbij zowel in de tuinmanswoning als het koetshuis een woning is toegestaan	
14.	Straatweg 17; bouwvlak voor atelier wordt opgenomen	Z: 2.13
15.	Straatweg 19 a en b, verbeelding wordt aangepast conform huidige bestemming	Z: 2.15
16.	Straatweg 29a, bouwvlak voor schuur wordt opgenomen	Z: 2.17
17.	Woerdenseweg 1, de vorm en ligging van het bestemmingsvlak ‘Wonen-2’ wordt veranderd	Z: 2.20
18.	Percelen rondom Woerdenseweg 9 krijgen bestemming ‘Agrarisch’	Z: 2:21
19.	De strook langs de Weersloot krijgt de nadere aanduiding ‘dagrecreatief medegebruik’ Aanduiding ‘mini-camping’ wordt aangepast in ‘kleinschalig kamperen’	Z: 2.22 A
20.	Zandpad 2, achter dit perceel wordt een openbare toiletvoorziening voor de sluis gerealiseerd en wordt de extra bebouwing aangegeven en wordt de aanduiding B&B op juiste wijze aangegeven	Z: 2.22, A
21.	Zandpad 12, de vorm van het bouwvlak wordt aangepast	Z 2.23, A
22.	Zandpad 24b, bestemming van het perceel wordt aangepast naar ‘Buitenplaats’	Z: 2.24
23.	Zandpad 39, aanduiding ‘Helicopterluchthaven’ wordt op juiste locatie gelegd	Z: 2.27
24.	Dubbelbestemming ‘Landgoed’ nabij Zandpad 48 wordt aangepast	Z: 2.29
25.	Zandpad 76, bouwvlak bedrijvenbestemming wordt aangepast, tevens wordt het bestemmingsvlak Bedrijf vergroot naar de zijkant (zuidzijde)	Z: 2.30
26.	Zandpad 76, mogelijkheid voor een boomgaard wordt toegevoegd	Z: 2.30
27.	Zandpad 76, aanduiding ambachtelijk wordt ~~aangepast~~ toegevoegd	Z; 2.30, 2.33
28.	Zandpad 86 aanduiding ‘Groen’ omgezet naar ‘Wonen-2’	Z: 2.31
29.	Straatweg 40-42, bestemming ‘Horeca-onbebouwd’ wordt aangepast in ‘Buitenplaats’	Z: 2.31
30.	Zandpad 90, schuur en paardenbak worden in het bestemmingsvlak opgenomen	Z: 2.32
31.	Zandpad 107, bestemming wonen en agrarisch aangepast	Z: 2.34
32.	Zandweg 2, aanduidingen ‘karakteristiek’ op de verbeelding worden verwijderd	Z: 2.39
33.	De legakker nabij de Scheendijk wordt uit het plangebied gehaald, verbeelding wordt aangepast	A
34.	Het plangebied van Straatweg 66 Breukelen wordt uit het bestemmingsplan gehaald, verbeelding wordt aangepast	A
35.	Otterspoorbroek 1b, aanduiding ‘meerdere bedrijven’ toegevoegd	A
35.	Vechtensteinlaan 1 (Kinderboerderij), de vorm van bouwvlak wordt aangepast (het losse bouwvlak wordt teruggeplaatst nabij de entree.) Het Bebouwingspercentage wordt verhoogd van 10% naar 15% Aanduiding ‘evenemententerrein’ wordt opgenomen voor het houden van evenementen	A
36	Zandpad 76, Aanduiding opnemen ten behoeve van maximaal vloeroppervlakte productie/ opslag	A

3.2 Regels

Nr.	Omschrijving	aanleiding
1.	Het Natuur Netwerk Nederland (NNN) is in plaats van ecologische hoofdstructuur (EHS) opgenomen in de regels.	Z: 2.1, 2.2
2.	Regels ter bescherming van het drinkwater zijn opgenomen	Z: 2.2
3.	Regels ten behoeve van de bescherming van de NNN zijn opgenomen	Z: 2.1
	Artikel 1	
4.	Begrip stikstofdepositie is aangepast	Z: 2.4
5.	Toegevoegd: - Evenement - Evenemententerrein - Kleinschalige verblijfsrecreatie - Recreatief nachtverblijf in een B&B	A
6.	Artikel 1.8a wordt aangepast conform de tekst bij 1.55. Het artikel 1.55 zal worden verwijderd	Z: 2.4
7.	Artikel 1 Het begrip artikel 1.64 wordt verwijderd	Z: 2.4
8.	Artikel 1 de term onderschikte horeca wordt aangepast in ondersteunende horeca	A
	Artikel 2	
9.	Peil aangepast	A
	Artikel 3	
10.	Artikel 3.6.4, de formulering wordt aangepast	Z: 2.3, 2.4
11.	De term ‘beoogde’ is vervangen door ‘bestaande’. Dit met betrekking tot de voorwaarden die horen bij de afwijkingsmogelijkheden bij de bestemming ‘Agrarisch met waarden’	Z: 2.3
12.	Er is een regel opgenomen voor het realiseren van een toiletvoorziening ten behoeve van de sluis (Nabij Zandpad 2 BRK) met een maximale oppervlakte van 6 m² ~~ipv 20 m²~~	Z: 2.26, A
13.	De aanduidingen ‘recreatieverblijf’, ‘Bed & Breakfast (B&B)’ en ‘paardenbak’ zijn opgenomen binnen de bestemmingsomschrijving	Z. 2.4, A
14.	Aanpassing waarbij nadere regels worden opgenomen waarmee significante effecten op Natura 2000 gebieden voorkomen worden	Z: 2.4
15.	De maximale hoogte voor omheiningen bij paardenbakken wordt van 1,7 meter verlaagd naar 1,5 meter	Z: 2.4
16.	Voorwaarden voor wijzigen van agrarische gronden naar ‘Natuur’ toegevoegd. Dit artikel is verplaatst naar de Algemene wijzigingsregels	Z: 2.3
17.	Artikel 3.2 wordt verduidelijkt	Z: 2.4
18.	Artikel 3.3.4 wordt de verwijzing aangepast	Z: 2.4

19.	Artikel 3.6.1.e wordt het volgende toegevoegd ‘grondgebonden veehouderijen’	Z: 2.4
20.	‘ammoniak’ wordt aangepast in term ‘stikstof’	Z: 2.4
21.	In zijn algemeen wordt de mogelijkheid voor het hebben van een intensieve veehouderij verwijderd. De intensieve veehouderijbedrijven in het plangebied zijn gestopt	Z: 2.4
22.	Regel opgenomen bij hoogte bij nieuwbouw van bedrijfswoningen maximaal ~~4,5 m~~ 6 m goothoogte en een bouwhoogte van 10 meter	A
23.	Regel opgenomen voor fruitteelt ondersteunde voorzieningen	A
24.	Afwijkingsregel opgenomen voor het afwijken van de bouwgrenzen bij bedrijfswoningen	A
25.	Wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen-2’ met aanduidingen ‘voormalig agrarisch bedrijf’	A
26.	Wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar ‘Wonen’ in combinatie met de Ruimte-voor-Ruimte regeling	A
	Artikel 4	
27.	~~Bij~~ Otterspoorbroek 1b, aanduiding ‘meerdere bedrijven’ toegevoegd, ~~zowel in de regels als op de verbeelding~~	A
28.	Artikel 4.1 de volgende aanduidingen zijn toegevoegd/ aangepast: - ‘Water’ tevens bestemd voor water - ‘Bedrijfsverzamelgebouw’ zijn meerdere bedrijven toegestaan - Ambachtelijk productiebedrijf in vruchtensappen	A, Z: 2.33
29.	Artikel 4.2 toegevoegd: de goothoogte van nieuw te bouwen woningen mag maximaal 6 m bedragen en de nokhoogte mag maximaal 10 meter bedragen	A
30.	Artikel 4.2.2a toegevoegd: bedrijfswoningen mogen alleen gebouwd worden op de locaties met de aanduiding ‘bedrijfswoning’	A
31.	Artikel 4.3 toegevoegd: afwijkingsbevoegdheid voor het afwijken van de bouwgrenzen van bedrijfswoningen	A
32.	Artikel 4.4 toegevoegd; verwijzing naar de Algemene regels met betrekking tot parkeren	A
33.	Artikel 4.6 de wijzigingsbevoegdheid aangepast voor het wijzigen, onder voorwaarden, naar een andere functie, ‘Wonen-2’ of ‘Wonen-3’	A
34.	Regels opgenomen waarbij het bouwvlak onder voorwaarden qua vorm gewijzigd kan worden	Z: 2.29, A
35.	Zandpad 76, Voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen. De bebouwing mag niet vergroot worden voordat de futsloods in de bomenrij gesloopt is	A
36.	Aanduiding maximaal vloeroppervlakte productie wordt opgenomen om de verdeling opslag en productieruimte vast te leggen conform de mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan en verleende (bouw)vergunningen	A
37.	Conform de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan wordt de mogelijkheid opgenomen dat het college ontheffing kan verlenen voor het vergroten van de bouwvlakken op	A

	de kaart met niet meer dan 15%.	
	Artikel 5	
38.	Artikel 5.1 de aanduidingen ‘parkeerterrein, begraafplaats en schaftwagen’ komen te vervallen met de daarbij horende regels zoals opgenomen in 5.2 en verder	A
39.	Artikel 5.2 toegevoegd: de maximale bouwhoogte voor observatie en schuilhutten bedraagt maximaal 2,5 meter en de oppervlakte maximaal 6 m²	A
	Artikel 6	
40.	Artikel 6.1 ‘Evenemententerrein-1’ is voor incidentele en eendaagse evenementen en ‘Evenemententerrein -2’ is voor meerdaagse evenementen	Z: 2.5
41.	Artikel 6.1 toegevoegd wordt; ‘begraafplaats, tevens een particuliere begraafplaats toegestaan’	A
42.	Artikel 6.2 wordt aangepast waarbij aangegeven wordt dat de bouwhoogte op het moment van inwerkintreding van het bestemmingsplan leidend is. Dit artikel is verplaatst naar de bestemming Wonen-3, artikel 20	Z: 2.24
43.	Artikel 6.2 de bouwregels voor landhuizen en woningen worden verplaatst naar ‘Wonen-3’	A
44.	Artikel 6.5.1 komt te vervallen	Z: 2.27
45.	De koppeling tussen artikel ‘Buitenplaats’ en artikel ‘Wonen-3’ wordt verbeterd	Z: 2.24, 2.27, A
46.	De koppeling met de artikelen ‘Buitenplaats met ‘Maatschappelijk’ en ‘Horeca’ is aangepast	A
	Artikel 7	
47.	Artikel 7.3 regels toegevoegd voor toepassen van een afwijkingsbevoegdheid voor het afwijken van de bouwgrenzen van bedrijfswoningen	A
48.	Artikel 7.3.2. Kantooractiviteiten, regel wordt verwijderd	A
49.	Artikel 7.5 wordt de wijzigingsbevoegdheid aangepast voor het wijzigen onder voorwaarden naar een andere functie ‘Wonen-2 of wanneer op een buitenplaats gelegen Wonen-3’	A
	Artikel 8	
50.	Artikel 8.1 de volgende aanduidingen zijn toegevoegd: ‘Kantoor’ tevens bestemd voor kantoor	A
51.	Wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen voor wijziging van de functie naar ‘Wonen-2’ of ‘of wanneer op een buitenplaats gelegen Wonen-3’	A
	Artikel 10	
52.	Artikel 10.1 wordt toegevoegd; ‘terrassen en bouwwerken geen gebouw zijnde’ onder de kop ‘met daarbij behorende’	A
53.	Artikel 10.1 wonen wordt aangepast in de mogelijkheid tot bedrijfswoning boven horecapand	A
54.	Artikel 10.5 afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen voor afwijking bedrijfswoning en bouw van een theehuis bij Slangevecht (conform geldend bestemmingsplan)	A
	Artikel 11	

55.	De regels voor de kinderboerderij wordt in een apart artikel opgenomen (Artikel Maatschappelijk – Kinderboerderij) Regels voor evenemententerrein	A
56.	Artikel 11.2 regels worden opgenomen voor goot- en nokhoogte bij nieuwbouw	A
	Artikel 12	
57.	Artikel 12.2 regels worden opgenomen voor (de bouw van) bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken	A
	Artikel 13	
58.	Artikel 13.1 de volgende aanduidingen zijn toegevoegd: 'water' de gronden uitsluitend bestemd voor natuurgebied in de vorm van water	A
59.	Artikel 13.4 toevoegen kappen, planten en rooien van bomen of andere opgaande beplanting	A
	Artikel 14	
60.	Artikel 14.1 de volgende aanduidingen zijn toegevoegd: 'schuur' uitsluitend schuur ten behoeve van recreatie/bedrijfswoning toegestaan met voorwaarden van maximale oppervlakte en hoogten. (50 m² en 3 m goot en 5 m bouwhoogte) Voorwaardelijke verplichting opnemen dat de 'schuur' (voormalige recreatiewoning) ontdaan moet worden van alle verblijfsvoorzieningen zoals, keuken-, sanitair voorzieningen etc. Binnen een jaar na in gebruik name van nieuwe bedrijfswoning. Of gesloopt dient te zijn.	A
61.	~~Op de verbeelding en~~ in de regels is de aanduiding 'mini-camping' opgenomen. Dit wordt aangepast in 'kleinschalig kamperen'. De aanduiding 'mini-camping' vervalt	A
62.	Artikel 14.2 verwijzingen wordt aangepast en regels voor sanitaire unit verduidelijkt	Z: 2.22, A
63.	Artikel 14.3 ~~wordt verduidelijkt waarbij aangegeven wordt dat een sanitaire unit binnen de aanduiding 'recreatie – kleinschalig kamperen' mogelijk is.~~ wordt aangepast en opgenomen in artikel 14.2	Z: 2.22
64.	~~Artikel 14.5~~ regels over strijdig gebruik opgenomen	A
	Artikel 15	
	Artikel 16	
65.	Artikel 16.1 aanduiding 'Jaagpad' met de daarbij horende regels wordt verplaatst naar artikel 31	A
	Artikel 17	
66.	Artikel 17 wordt aangepast waarbij opgenomen wordt dat vaartuigen met een maximale lengte van 7,5 meter mogen aanmeren	Z: 2.5
67.	De functieaanduiding specifieke vorm van water - permanent afmeren toegestaan wordt toegevoegd met de daarbij horende regels	A

68.	De functieaanduiding specifieke vorm van water uitgesloten - permanent en tijdelijk aanleggen wordt toegevoegd met de daarbij horende regels	A
69.	Functieaanduiding specifieke vorm van water - tijdelijk afmeren toegestaan wordt toegevoegd met de daarbij horende regels	A
70.	De aanduiding 'woonschepenligplaats' wordt toegevoegd met de daarbij horende bouwregels	A
	Artikel 18	
71.	Artikel 18.1 Bed & Breakfast (B&B) wordt geschrapt. Het is niet de bedoeling dat dit bij recht wordt toegestaan.	A
72.	Artikel 18.2 de maximale inhoudsmaat (600 m³) van een hoofdgebouw wordt opgenomen	A
73.	Artikel 18.2 toegevoegd: nieuwe regels voor bijbehorende gebouwen. Waarbij de maximale grote van het gebouw afhangt van de oppervlakte van het bouwperceel	A
74.	Artikel 18.4 toegevoegd: onder voorwaarden mag de inhoud van een woning worden vergroot tot maximaal 800 m³	A
75.	Artikel 18.5.1 toegevoegd aan strijdig gebruik de uitzondering dat bij het plaatsen houden van onderkomens dit wel voor toeristisch en recreatief gebruik mag zoals B&B	A
76.	Artikel 18.5.2 extra voorwaarden worden opgenomen voor het hebben van een B&B	A
	Artikel 19	
77.	Artikel 19.1 toegevoegd bij aan huis verbonden beroep, bedrijfsmatige activiteiten zoals opgenomen in cat. 1 staat van bedrijfsactiviteiten	A
78.	Artikel 19.2 wordt de maximale inhoudsmaat (600 m³) van een hoofdgebouw opgenomen	A
79.	Artikel 19.2 toegevoegd: nieuwe regels voor bijgebouwen. Waarbij de maximale afmetingen van het bijgebouw afhangt van de oppervlakte van het bouwperceel	A
80.	Artikel 19.4 toegevoegd; voor onder voorwaarden de inhoud van de woning te vergroten tot maximaal 800 m³	A
81.	Artikel 19.4~~.2~~ worden aparte voorwaarden opgenomen voor het hebben van een B&B	A
	Artikel 20	
82.	Regels met betrekking tot het bouwen van bijgebouwen en andere bouwwerken worden verplaatst naar de bestemming 'Buitenplaats'	Z 2.24, A
83.	Artikel 20.3 opnemen afwijkingsbevoegdheid voor (onder voorwaarden) het vergroten van een woning naar 800 m³	A
	Artikel 21	
84.	Nieuw artikel opgenomen 'Waarde - aardkundige waarden'	A
	Artikel 30	
85.	Regels met betrekking op ecologische hoofstructuur (NNN) worden verplaats naar de	A

	bestemming ‘Ecologie’	
86.	Artikel 30.1 aanduiding wordt opgenomen voor historisch wandelpad	Z: 2.5, 2.25, 2.26, A
87.	Artikel 30.3 toegevoegd bij uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning: het aanleggen of verharden van kavel wegen, of het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen	A
	Artikel 31	
88.	Artikel 31.1 aanduiding wordt opgenomen voor de ecologische hoofdstructuur. De bestemmingsomschrijving aangepast ten behoeve van de NNN	Z: 2.1, A
89.	Artikel 31.2.3 toegevoegd wordt dat vooraf aangetoond dient te worden dat ter plaatse van de aanduiding ecologische hoofdstructuur de wezenlijke kenmerken en waarden geen negatieve effecten mag ondervinden	A
	Artikel 33	
90.	Artikel 33 de bouwregels zijn opgenomen in artikel Algemene bouwregels ~~artikel 38~~	A
	Artikel 37	
91.	Artikel 37.5 wordt aangepast waarbij met ontheffing een brug van 10 meter mogelijk is in plaats van 6 meter breed.	Z: 2.3
92.	Artikel 37.2 toegevoegd: Bergbezinkbassins/ dan wel andere waterstaatkundige werken ten behoeve van de opvang van water (waaronder rioolwater)	A
93.	Artikel 37.8 toegevoegd: Er mag geen sprake zijn van een significatie toename van de stikstofdepositie (immissie) binnen de stikstofgevoelige habitats binnen het Natura2000 gebied.	A
	Artikel 38	
94.	Toegevoegd; Algemene gebruiksregels voor beroep aan huis	A
	Artikel 39	
95.	Toegevoegd: Milieuzone - 100 jaars aandachtgebied	Z 2.2
	Artikel 40	
96.	Artikel 40.1a nutsvoorziening wordt verwijderd	A
97.	Artikel 40 artikel toegevoegd: dat er onder voorwaarden één extra woning in een monumentaal/ karakteristiek hoofdgebouw mag komen	A
98.	Artikel 40 artikel toegevoegd: voor bouwmogelijkheden voor gebouwen van openbaar nut.	A
	Artikel 41	
99.	Artikel 41.3 artikel aangepast voor één extra woning in een karakteristiek / monumentaal bijgebouw	A
100.	Artikel 41.4 de volgende voorwaarden worden toegevoegd: • het wijzigen van de bestemming niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.	Z: 2.3 A

	• de landschappelijke en/ of cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast door de bestemmingswijziging en alvorens over de wijziging te beslissen wint B&W schriftelijk advies in bij ter zake deskundigen.	
101.	Artikel 41.5 Voor het wijzigingsgebied voor een vervangende woning nabij Nieuweweg 2 zijn voorwaarden opgenomen voor het realiseren van de nieuwe woning.	Z: 2.5, 2.39, A

3.3 Toelichting

	Onderwerp	Aanpassing	Z/A
1.	NNN	• De NNN opnemen ipv de EHS • Toelichting over 'Nee, tenzij toets'	2.1, 2.2 2.5
2.	Hoofdstuk 5 Ecologie	• in plaats van de SVIR dient verwezen te worden naar de Barro. • Aangeven dat voldaan moet worden aan de PRV • Par 5.9 wordt gesproken over geen nieuwe ontwikkelingen en er geen significante negatieve gevolgen zijn. Er zijn natuurlijk wel ontwikkelingen. Dit aanpassen.	2.1
3.	Hoofdstuk 6 Buitenplaats	• Verduidelijken hoe de verhoudingen zijn tussen de verschillende bestemmingen en aanduidingen voor buitenplaatsen	2.1, 2.5
4.	Hoofdstuk 5 Water	• Aangeven dat voor de Weersloot het Plassenschap Loosdrecht nautisch beheerder is • Waterleidingkanaal opnemen in de toelichting • Grondwaterbeschermingsgebied opnemen	2.2
5.	Hoofdstuk 4 Drinkwaterwet	• Drinkwaterwet opnemen	2.2
6.	Hoofstuk 4	• Provinciale milieuverordening opnemen • Structuurvisie Ondergrond (STRONG) opnemen	2.2
7.	Beleidskader water	• Beleidsnota Drinkwater opnemen (zie bijvoorbeeld hoofdstuk 4.2 en 5.3)	2.2
8.	Hoofdstuk 3 Ontwikkelingen in de landbouw	• Startnotitie MER • Tabel aanpassen	2.4 2.21
9.	Hoofdstuk 4 4.4	• PRV en PRS aanpassen aan herijking 2016	2.4
10.	algemeen	• Het woord ammoniak aanpassen in stikstof	2.4
11.	Hoofstuk 4 4.6	• Toevoegen: verkeer GVVP algemeen Nota A en • Nota D auto vracht en landbouw verkeer	2.4
12.	Hoofdstuk 3 3.5	• Aanpassen~~geven~~ in tabel dat bij Straatweg 43 geen IV bedrijf aanwezig is • Tekst wordt nog aangepast	2.4
13.	Hoofdstuk 2	• 't Slijck benoemen als waardevol natuurgebied. Dit is een natuurreservaat en komt niet	2.5

	2.6	in de toelichting voor	
14.	Algemeen	• Het woord Goudenstein veranderen in Goudestein	2.5
15.	Algemeen	• In de toelichting wordt veel plaatsen de term landgoed gebruikt ipv buitenplaats. Alleen Gunterstein is een landgoed.	2.5
16.	Algemeen 2.3	• Verschil tussen buitenplaats en landgoed uitleggen zoals door de RCE wordt gerealiseerd	2.5
17.	Hoofdstuk 4 4.6	• LOP Maarssen toevoegen	2.5
18.	Hoofdstuk 5 5.10.2	• Figuren 5 en 6 omdraaien bij paragraaf 5.10.2 Cultuurhistorie. ~~Op de door Cultuurland Advies uitgevoerde QuickScan is heel veel af te dingen, naar ons oordeel te veel om als betrouwbare input gebruikt te kunnen worden. Belangrijke elementen ontbreken of zijn niet als zodanig herkend en de historische gelaagdheid komt niet voldoende tot uiting. Wij zijn graag bereid dit nader toe te lichten. Dat is jammer, want de gemeente beschikt over een Cultuurhistorische Waardenkaart~~	2.5
19.	Bijlage 3	• Lijst monumenten ~~niet~~ juist weer~~ge~~geven	2.13
20.	Hoofdstuk 1	• Lijst nieuwbouwontwikkelingen verduidelijken dat hiervoor losstaande procedures worden gevolgd en volgens de procedures zoals deze in de wet zijn vastgelegd	2.33
21.	Hoofdstuk 6	• Toelichting op de regels wordt nog aangepast naar aanleiding van alle aanpassingen in de regels en verbeelding	A
22.	Hoofdstuk 4	• Linieperspectief panorama Krayenhoff opnemen	A
23.	Hoofdstuk 4	• Tekst over de retailvisie wordt toegevoegd	A
24.	Hoofdstuk 5, Water	• aangegeven wordt dat het Plassenschap Loosdrecht nautisch beheerder is van de Weersloot	2.2

Aldus besloten in de raadvergadering van …….2018

Griffier Voorzitter

Bijlage 5. Nota Reparatie bp Rondom de Vecht

Nota Reparatie BP Rondom de Vecht

Gewijzigde vaststelling Bestemmingsplan Rondom de Vecht

Planidentificatienummer (idn): NL.IMRO.1904. BPRondomdeVechtLGB-VG02

Auteur(s): C. Spaan

Datum: 11 september 2019

Opdrachtgever: Gemeente Stichtse Vecht

College: 17 september 2019

Commissie Fysiek domein: 15 oktober 2019 (aangepast 8 november 2019)

Raad: 19 november 2019

	Bij artikel 18.3.2 is gebleken dat hier een deel van de regels is weggevallen.	Artikel 18.3.2 wordt aangepast: *18.3.2 Tijdelijk afmeren* *Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - tijdelijk afmeren toegestaan' is het afmeren van recreatievaartuigen uitsluitend toegestaan in de periode van 1 april tot en met 31 oktober.*	B
	In de regels "Water" is een gedeelte van regels weggevallen. Namelijk wat de maximale lengte van recreatievaartuigen is.	Artikel "Water" de maximale afmetingen van recreatievaartuigen worden opgenomen. De maximale toegestane lengte van een recreatievaartuig is maximaal 4,5 meter.	B
	Sanitair unit Bij vaststelling van het bestemmingsplan is besloten dat er een verduidelijking zou worden opgenomen in de regels met betrekking tot het plaatsen van een sanitaire unit binnen de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – minicamping'.	Benaming toiletvoorziening in artikel 'Recreatie' wordt aangepast in sanitair unit. En beschreven wordt in dat deze 20 m² mag zijn.	B
	Het plan Rietveld State, Nieuweweg 2 bij de vaststelling van het bestemmingsplan is besloten nadere voorwaarden op te nemen bij artikel 43.5 wijzigingsgebied Nieuweweg 2. Deze ontbreken.	In de wijzigingsbevoegdheid worden nadere voorwaarden opgenomen.	B
	Begripsbepalingen Bouwperceel ontbreekt in artikel 1	Bouwperceel wordt als begrip opgenomen in artikel 1	A
	Bijlage van BP Bedrijvenlijst moet worden aangepast. Er zijn te veel mogelijkheden opgenomen indien een perceel met de bestemming Bedrijf een vervolgfunctie/ andere functie wilt. Nu zijn er horeca bedrijven mogelijk gemaakt. Terwijl dit niet in overeenstemming is met het geldende beleid/ en het vorige bestemmingsplan.	De bijlage Bedrijvenlijst wordt aangepast en de niet gewenste vervolgfuncties worden geschrapt conform het voorgaande bestemmingsplan 'Landelijk Gebied, Rondom de Vecht 2006'	A

1.2 Regels

Nr.	Puntsgewijze omschrijving	Reparatie nav Beroep (B) of Ambtshalve (A)	B of A
	Zandpad 76a, Breukelen De fustloods, als bedoeld als opslag locatie voor lege kratten, staat te midden van een historische bomenrij. Om de m² uitbreiding van het bouwvlak en het vergroten van de bestemming bedrijf te rechtvaardigen is afgesproken om de bestaande m² van de fustloods bij het bouwvlak te voegen. Hiervoor dient eerst de fustloods verwijderd te worden zodat de oude historische bomenrij weer in ere kan worden hersteld. Dit is besproken om dit als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan op te nemen. Gebleken is dat deze afspraak niet is opgenomen als ambtshalve wijziging in de staat van wijzigingen. Wel wordt deze afspraak toegelicht in het raadsvoorstel horende bij de vaststelling van dit bestemmingsplan.	De beschrijving van 'Bouwaanduiding- 2' wordt opgenomen in artikel 5, 'Bos'. Waarbij het gebruik als fustloods wordt benoemd en er wordt een verwijzing gemaakt naar de sloopverplichting.	B
	Gebleken is dat de tekst (Zie artikel 4.3.5.).op meerdere manieren valt uit te leggen. Daarnaast is gebleken dat er geen artikel opgenomen is met betrekking op het gebruik van de bedrijfsgebouw in combinatie de eerder verleende vergunning voor 350 m² opslag.	Artikel 4.3.5 wordt aangepast, zodat de Voorwaardelijke verplichting niet op meerdere manieren uit te leggen is. In Artikel 4.4 wordt het e.e.a. verduidelijkt dat het gebruik mbt de 17% oppervlakte gebruikt dient te worden tbv opslag.	B
	De voorwaardelijke verplichting zoals opgenomen in artikel 4.4.3. niet compleet is. Echter in artikel 4.3.5. staat de verplichting wel weergegeven.	Artikel 4.4.3 wordt verwijderd.	B
	Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is besloten de wijzigingsbevoegdheid in planvoorschrift 6.7.1. te laten vervallen. Uit het op ruimtelijke plannen gepubliceerde vastgestelde bestemmingsplan blijkt dat dit niet is aangepast.	Artikel 6.7.1 wordt verwijderd.	B
	Artikel Buitenplaats Gebleken is dat de regels voor bijbehorende bouwwerken, aangeduid met een bouwvlak, niet juist zijn opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan.	De regels voor deze bijbehorende bouwwerken worden nader aangevuld.	B
	Weersloot en afmeren van recreatievaartuigen In artikel 18.1 is niet duidelijk wat bedoeld wordt met een recreatievoertuig.	Art 18.1 Recreatievoertuig wordt aangepast in recreatievaartuig.	B