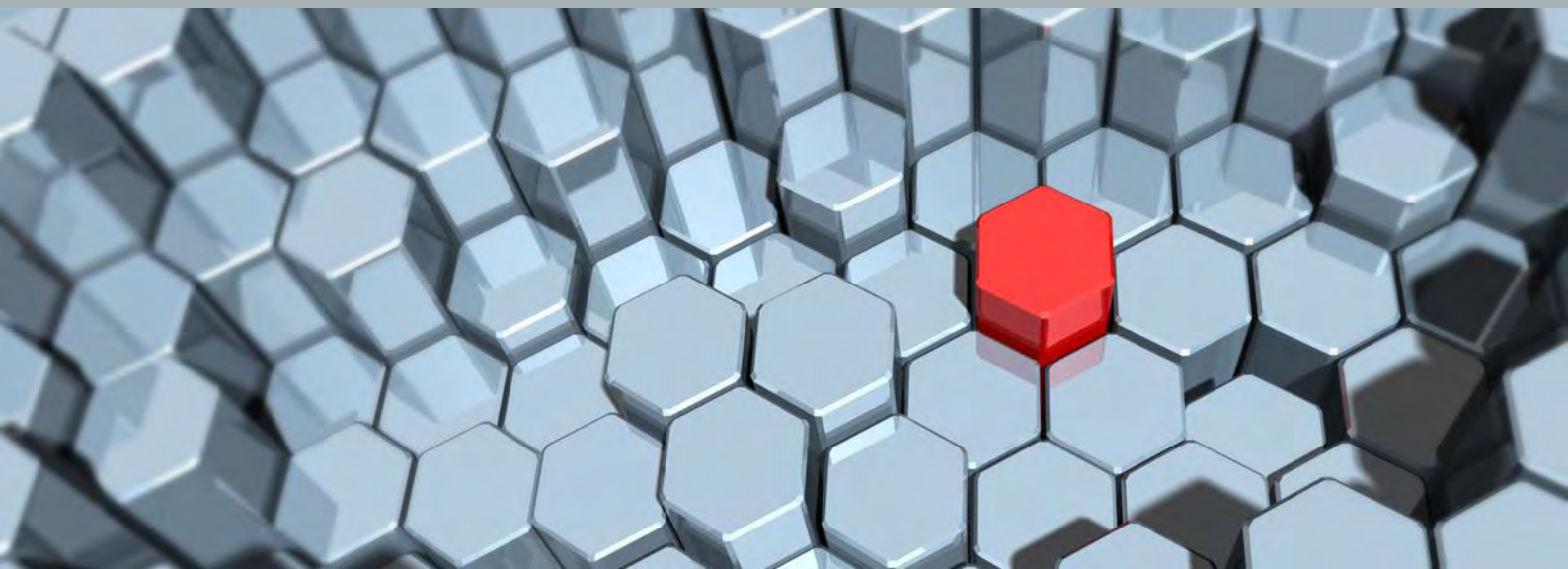


Bestemmingsplan 'Vijverhof Nieuwersluis'

Gemeente Stichtse Vecht

Ontwerp



Bestemmingsplan 'Vijverhof Nieuwersluis'
Gemeente Stichtse Vecht
Ontwerp

Rapportnummer:	211x08583.089444_8
Datum:	2 mei 2017
Contactpersoon opdrachtgever:	Mw. I. van de Ven
Projectteam BRO:	Jochem Rietbergen, Bas Oerlemans, Ruud Tak, Joost van der Aa, Eveline Kramer
Concept	januari 2017
Voorontwerp	februari 2017
Ontwerp:	mei 2017
Vaststelling:	
Trefwoorden:	--
Bron foto kافت:	Abstract
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	7
2. HISTORIE VIJVERHOF	8
2.1 Landschappelijke karakteristiek	8
2.2 Kenmerken van de Vechtse Buitenplaats	10
2.3 Ontwikkeling Vijverhof (1670-2016)	11
3. HUIDIGE SITUATIE	15
3.1 De buitenplaats	15
3.2 Kavelvorm	15
3.3 Gebouwen	18
3.4 Ontsluiting, paden en wegen	18
3.5 Water	19
3.6 Reliëf	19
3.7 Beplantingen	20
4. NIEUWE ONTWIKKELING	22
4.1 Noodzaak tot verandering	22
4.2 Initiatief	22
4.3 Ontwikkelingsvisie	23
4.4 Herontwikkeling	23
4.4.1 Ruimtelijke knelpunten	23
4.4.2 Ruimtelijke versterking	24
4.4.3 Ontwikkeling buitenplaats	25
4.4.4 Bebouwingsensemble	26
4.4.5 Landschappelijke inpassing	28
4.5 Nieuwe bebouwing en beeldkwaliteit	30
4.6 Functioneel programma	30
4.6.1 Woonhuis	31
4.6.2 Parkeren	31
4.6.3 Recreatief medegebruik	31

5. BELEIDSVERANTWOORDING	33
5.1 Rijksbeleid	33
5.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	33
5.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	33
5.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	34
5.2 Provinciaal beleid	35
5.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028	35
5.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)	36
5.2.3 Visie Recreatie en Toerisme 2020	39
5.2.4 Landschapsverordening provincie Utrecht 2016	39
5.2.5 Keur AGV	40
5.2.6 Leidraad 'Behoud door ontwikkeling van Historische Buitenplaatsen'	41
5.2.7 De Utrechtse Buitenplaatsbiotoop	42
5.3 Gemeentelijk beleid	44
5.3.1 Focus op morgen	44
5.3.2 Beleidsnota Recreatie en Toerisme	44
5.3.3 Landschapsonwikkelingsplan Breukelen - Loenen	45
5.3.4 Beeldkwaliteitplan Breukelen en Loenen	47
5.3.5 Welstandsnota Stichtse Vecht 2013	47
6. MILIEU- EN GEBIEDSASPECTEN	49
6.1 Inleiding	49
6.2 Bodem	49
6.3 Archeologie	51
6.4 Cultuurhistorie	57
6.4.1 De buitenplaats	57
6.4.2 Waardestelling actuele situatie	58
6.5 Verkeer en parkeren	61
6.5.1 Verkeersgeneratie	61
6.5.2 Parkeerbalans	63
6.6 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	68
6.6.1 Inleiding	68
6.6.2 Drempelwaarden overschreden?	69
6.6.3 Criteria vormvrije m.e.r. –beoordeling	69
6.6.4 Conclusie vormvrije m.e.r.-beoordeling	70
6.7 Geluid	70
6.7.1 Industrielawaai landgoed	70
6.7.2 Wegverkeerslawaai	71
6.8 Bedrijven en milieuzonering	71
6.9 Geur	72
6.10 Luchtkwaliteit	73
6.11 Externe veiligheid	74
6.12 Water	76

6.13 Ecologie	77
6.14 Duurzaamheid	81
7. JURIDISCHE PLANOPZET	82
7.1 Indeling van de regels	82
7.2 Toelichting regels	82
7.2.1 Hoofdstuk 1: inleidende regels	82
7.2.2 Hoofdstuk 2: bestemmingsregels	83
7.2.3 Hoofdstuk 3: algemene regels	85
8. UITVOERBAARHEID	87
8.1 Kostenverhaal	87
8.2 Economische uitvoerbaarheid	87
9. PROCEDURE	88
9.1 Inleiding	88
9.2 Omgevingsdialoog en inspraak	88
9.3 Overleg	90
9.4 Vaststellingsprocedure	91
9.5 Beroep	91
SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Ontwikkelplan buitenplaats Vijverhof	
Bijlage 2: Ladder voor duurzame verstedelijking	
Bijlage 3: Historisch onderzoek en waardestelling	
Bijlage 4: Verkennend historische analyse	
Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 6: Asbestinventarisatie	
Bijlage 7: Flora en fauna notitie	
Bijlage 8: Landschappelijke inpassing	
Bijlage 9: Stikstofdepositieonderzoek	
Bijlage 10 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage 11: Akoestisch onderzoek industrielawaai	
Bijlage 12: Waterparagraaf	
Bijlage 13: Vormvrije m.e.r.-beoordeling	
Bijlage 14: Geuronderzoek	
Bijlage 15: Bomeninventarisatie	
Bijlage 16: Nota inspraak- en overlegreacties Vijverhof	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Rijksstraatweg 6 te Nieuwersluis is de buitenplaats Vijverhof gelegen. De buitenplaats ligt direct ten noorden van de bebouwde kom van Breukelen in het buitengebied van de gemeente Stichtse Vecht.

De huidige buitenplaats bestaat uit een monumentaal hoofdhuis (Villa Vijverhof, beschermd Rijksmonument), welke is omgeven door bijgebouwen en een tuinaanleg in landschapsstijl. De villa is oorspronkelijk gebouwd als buitenverblijf, maar is momenteel ingericht als kantoor en appartementen. Aan de zuidzijde van de buitenplaats is een omvangrijk (niet beschermd) gebouwencomplex met een laboratoriumfunctie geplaatst, welke niet meer in gebruik is. Wegens achterstallig onderhoud is er van de oorspronkelijke allure van de buitenplaats weinig meer over.

De toekomstige eigenaresse is voornemens de buitenplaats te transformeren tot een hotellocatie, verdeeld over drie gebouwen en een woonhuis. Naast de ontwikkeling van de gebouwen zal ook de buitenruimte een kwalitatieve impuls krijgen. Centraal staat dat de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten en waarden van de buitenplaats worden behouden en versterkt. De nadruk zal liggen op de renovatie van het hoofdhuis en het herstellen van de relatie met de Vecht.

Het plan voor de herontwikkeling bestaat o.a. uit:

- de renovatie van het Rijksmonument en verbouw tot hotel met restaurant;
- nieuwbouw van een hotelgebouw op de plaats van een bestaand laboratoriumgebouw;
- verbouwing van bestaand laboratoriumgebouw tot hotelgebouw;
- hergebruik van bestaande kelder voor parkeren en hotel- ondersteunende functies;
- realisatie van een woonhuis aan de Vecht;
- realisatie van een theehuis in de noordoostelijke zijde van het perceel;
- realisatie van aanlegplaatsen voor boten aan de Vecht.

Deze voorgenomen plannen voor herontwikkeling passen niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Om de plannen mogelijk te maken dient het huidige bestemmingsplan te worden gewijzigd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Buitenplaats Vijverhof is gesitueerd te midden van de 'buitenplaatszone' langs de rivier de Vecht. De buitenplaatszone strekt zich uit van de kern oud-Zuilen tot aan Loenen. Het plangebied bevindt zich tussen de N402 (Rijksstraatweg) en de Vecht, direct ten noorden van de kern Breukelen. De huidige omvang van de buitenplaats, het plangebied, bedraagt ca. 1.44 hectare (zie figuur 1.1).

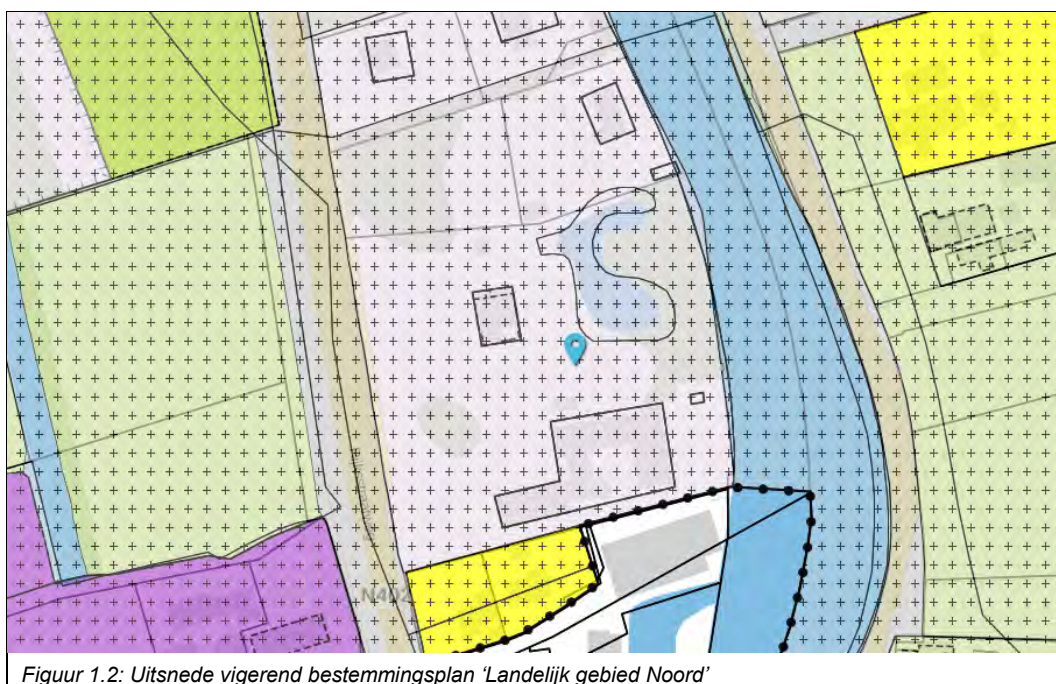


Figuur 1.1: ligging buitenplaats Vijverhof, (bron: Bing Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment is 'Landelijk gebied Noord', vastgesteld op 3 december 2015, het geldende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied. De buitenplaats is in het bestemmingsplan als zodanig bestemd. Volgens de regels van het vigerende bestemmingsplan is de definitie van buitenplaats:

“Een buitenplaats die - al dan niet gesplitst - van oorsprong een geheel vormt zoals aangegeven op de kaart in bijlage II behorende bij het bestemmingsplan. Een historische buitenplaats is aangelegd. Zij kan deel uitmaken 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, zoals grachten, waterpartijen, lanen, boomgroepen, parkbossen, (sier)weiden, moestuinen en ornamenten. De samenstellende delen, een ensemble vormend, van terreinen (met beplanting), lanen, waterpartijen en waterlopen, gebouwen, bouwwerken en tuinornamenten zijn door de 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 een historische buitenplaats vormen die gebouwen, bouwwerken en tuinornamenten, die compositorisch deel uitmaken van het ontwerp en de opzet en inrichting van de tuin en/of parkaanleg dan wel dienen voor gebruik in samenhang met de oorspronkelijke bestemming”;
 In onderstaande figuur is een uitsnede van het bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 1.2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Landelijk gebied Noord'

In de toelichting van het bestemmingsplan is het behoud van de buitenplaatsen en de cultuurhistorische waarden die ze vertegenwoordigen als speerpunt opgenomen. Uitgangspunt op buitenplaatsen is dat cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden in de vorm van waterpartijen, tuinen, parken, moestuinen, bossen, weilanden in combinatie met wonen in stand gehouden worden.

Voor de bebouwing op buitenplaatsen zijn bouwregels vastgelegd. In het geval van buitenplaats Vijverhof is de functieaanduiding 'landhuis' toegekend aan het Rijksmonument én het laboratorium. De functieaanduiding is gedefinieerd als: *“een hoofdgebouw op een buitenplaats, eventueel gesplitst in meerdere wooneenheden”*. Omdat een aanduiding maximaal aantal wooneenheden niet is opgenomen, is per hoofdgebouw één wooneenheid toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - laboratorium' zijn de gronden tevens voor een laboratorium ten behoeve van limnologisch instituut (een instituut voor ecologie) of hieraan gelijkwaardig te gebruiken.

Aan de inhoud van het hoofdgebouw met de functieaanduiding 'landhuis' is geen maximale inhoudsmaat verbonden. De inhoud en verschijning van overige woningen met de aanduiding 'wonen' is daaraan ondergeschikt en mag niet meer bedragen dan 500 m³ (tenzij de bestaande woning reeds groter is).

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit negen hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Historie Vijverhof'. Dit hoofdstuk gaat in op de ontwikkelgeschiedenis van de buitenplaats en de verschillende aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het vormt daarmee de cultuurhistorische onderbouwing en inspiratiebron voor de herbestemming, de situering van de nieuwbouw en de (her)inrichting van de omringende tuin- en parkaanleg. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de huidige situatie van de Vijverhof en richt zich o.a. op de aanwezige gebouwen, ontsluiting en paden, reliëf, water en beplantingen. Het nieuwe planvoornemen is in hoofdstuk 4 toegelicht, waarin vanuit de noodzaak tot verandering een visie is gegeven op de ontwikkelingsrichting van de buitenplaats. Kansen en knelpunten zijn in dit hoofdstuk benoemd en daartoe zijn inrichtingsmaatregelen voorgesteld. Naast de ruimtelijke component komen ook het functioneel programma en de beoogde beeldkwaliteit aan de orde. Het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau is in hoofdstuk 5 uiteengezet. Daarbij is bekeken of de ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 6 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Hierbij is onderzocht welke milieuhygiënische aspecten een rol spelen. Hoofdstuk 7 geeft een toelichting op de juridische planopzet. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. In het daarop volgende hoofdstuk is de (economische) haalbaarheid van het plan toegelicht, waarna het laatste hoofdstuk ingaat op de procedure ter vaststelling van het bestemmingsplan.

2. HISTORIE VIJVERHOF

De (her)ontwikkeling van de buitenplaats betekent ingrijpen in een gelaagde context die niet altijd direct afleesbaar is. Het begrijpen van verschillende stappen in de ontwikkeling van de historische locatie vanaf de ontstaansgeschiedenis van het landschap tot aan de huidige, enigszins fragmentarische situatie, is essentieel om de toekomstige transformatie op een zorgvuldige manier vorm te geven.

De historische gelaagdheid van de buitenplaats is uitvoerig onderzocht in het “Ontwikkelplan Buitenplaats Vijverhof” van 25 augustus 2016, opgesteld door BRO¹. Dit plan is op basis van diverse onderzoeken en rapporten (o.a. Tuinhistorisch onderzoek en waardestelling Buitenplaats Vijverhof door Stichting in Arcadië² en Verkennende ontwerpstudie landgoed Vijverhof, door AIR Architectuur K. Gouwy³) tot stand gekomen. In het ontwikkelplan is een toelichting gegeven op de ontstaansgeschiedenis, de huidige situatie, de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en de toekomstige inrichting van de buitenplaats.

In dit hoofdstuk wordt beknopt ingegaan op de historie, waarin de nadruk ligt op de aanwezige landschappelijke karakteristiek, de kenmerken van een Vechtse Buitenplaats en de ruimtelijke transformatie van de buitenplaats door de eeuwen heen.

2.1 Landschappelijke karakteristiek

De omgeving rond de Vechtstreek waarin het plangebied gelegen is, bestaat uit een relatief jong landschap. De basis van het huidige cultuurlandschap is moeras op veen, wat gevormd is als gevolg van een terugtrekkende zee. Hierdoor ontstonden er zoete meren die langzaam veranderden in moerassen op een ondergrond van veen.

De rivierinversierug (stroomrug/oeverwal) waar het plangebied op ligt (aangeduid als 3K26 op de geomorfologische kaart) is een landschappelijk kenmerk van de Vechtstreek. De Vecht heeft zich ingesneden in het veen en lag lager dan het omliggende land. Toen het omliggende veengebied vanaf de middeleeuwen in het kader van de ontginning werd ontwaterd trad er reliëfinversie op. De zandige en kleiige sedimenten van de Vecht klonken veel minder in dan het ontwaterde veen, waardoor de stroomgordel hoger kwam te liggen dan het omliggende gebied. Bebouwing en oude wegenstructuren volgen van oudsher deze hogere ruggen in het landschap.

¹ BRO, 25 augustus 2015, “Ontwikkelplan Buitenplaats Vijverhof”

² Stichting in Arcadië 13 mei 2016, Tuinhistorisch onderzoek en waardestelling Buitenplaats Vijverhof

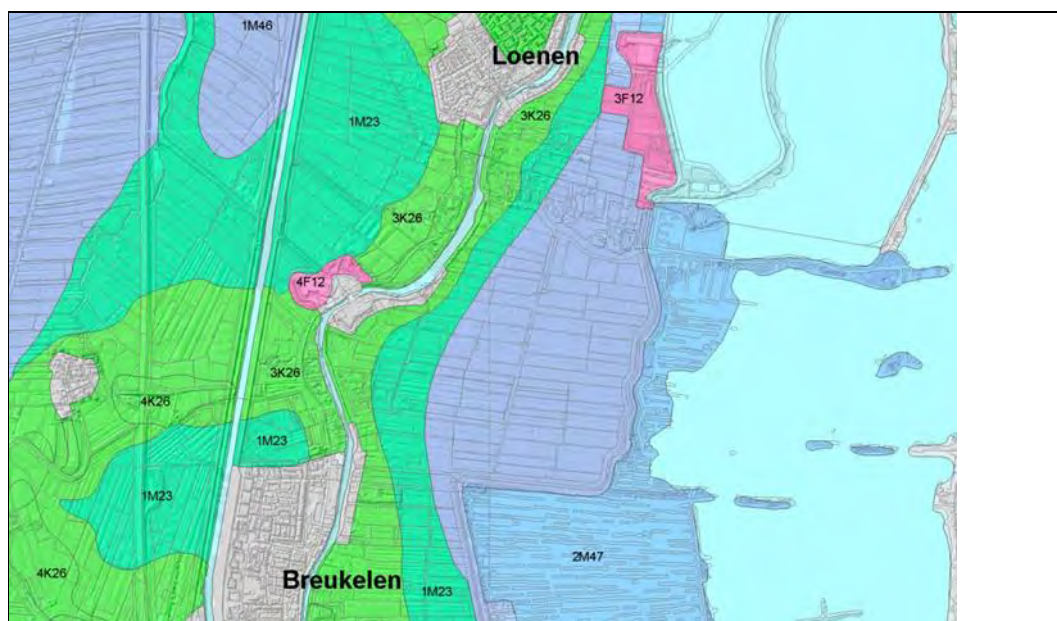
³ AIR Architectuur K. Gouwy, juni 2016, Herbestemming historisch landgoed Vijverhof Nieuwersluis

De stroomruggronden zijn opgebouwd uit zavel en lichte klei, welke zijn aangeduid als Poldervaaggronden (Rn95A en Rn95C op de uitsnede bodemkaart).

Verder van de veenstromen zijn de komgronden (lichtgroen 1M23, rivierkom) ontstaan, door afzetting van de meer zware klei. De bodem bestaat hier uit Kalkloze poldervaaggronden met zware klei.

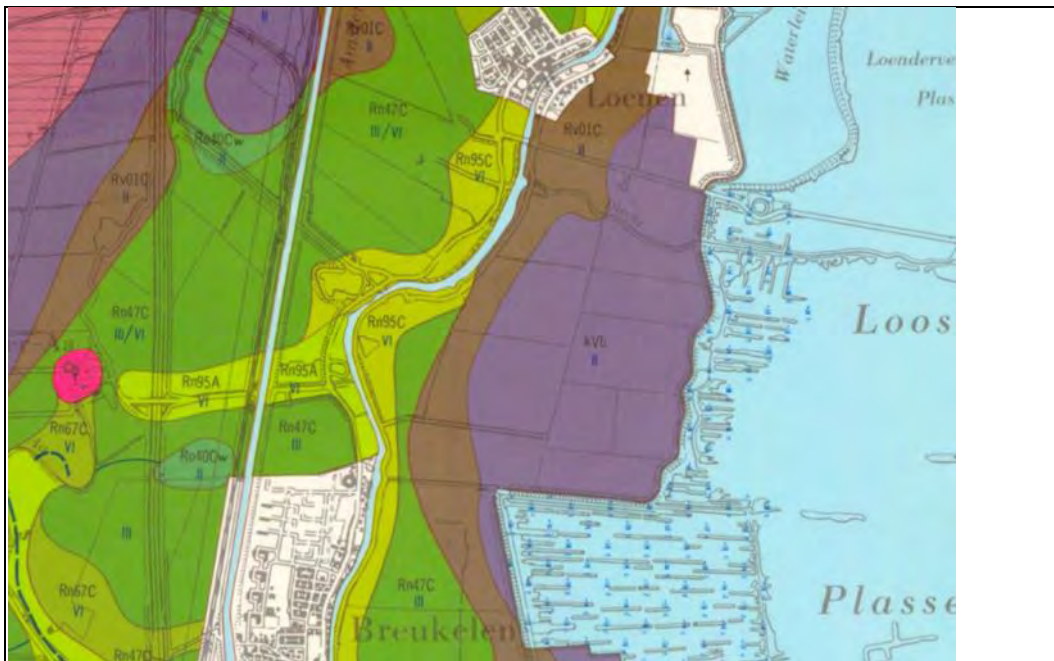
Verder van de stroomruggen en komgronden af liggen de ontgonnen veenvlaktes (paars 1M46 en blauw 2M47). Vanaf de 12e eeuw vonden de ontginningen van de veengebieden op grotere schaal plaats en ontstonden de regelmatige 'copeverkavelingen'. Grootschalige turfwinning aan de oostzijde van het plangebied zorgde vanaf de 16e eeuw voor het ontstaan van het trekpatenlandschap. Grote delen van het landschap waar de turf zeer diep werd gestoken veranderden door erosie in een open plassengebied⁴.

De landschappelijke waarde van het gebied wordt vooral bepaald door de (beleefbare) aanwezigheid van de rivier de Vecht met aan weerszijden een afwisseling van openheid, vergezichten en besloten historische buitenplaatsen. De bouw van buitenplaatsen langs de Vecht zorgde in de 17e en 18e eeuw voor een belangrijke landschappelijke ontwikkeling. De landgoederen vormen een lang lint van parktuinen met rijke begroeiing.



Figuur 2.1: Uitsnede Geomorfologische kaart, (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen / Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)

⁴ Bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord, Gemeente Stichtse Vecht 2015.



Figuur 2.2: Uitsnede Bodemkaart, (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen / Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)

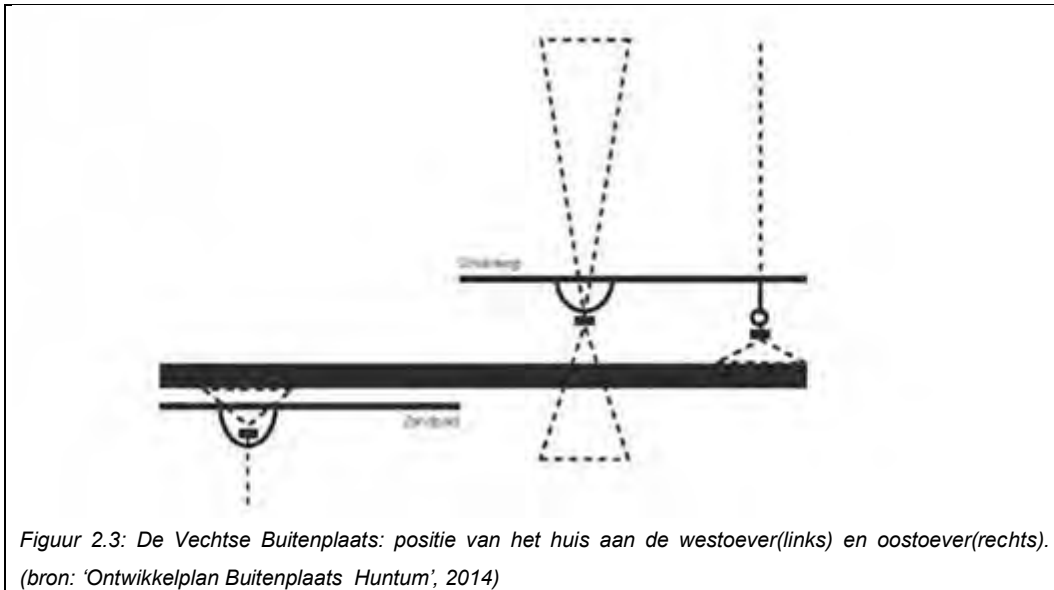
2.2 Kenmerken van de Vechtse Buitenplaats

Met een buitenplaats wordt vaak een monumentaal huis bedoeld, welke een geheel vormt met omliggende bijgebouwen, tuin of park. Vooral in het midden en westelijk deel van ons land, werden tussen 1600 en 1920 buitenplaatsen gebouwd door gefortuneerde stedelingen in het landelijke buitengebied. In deze buitenoases kon men ontkomen aan de drukte van de stad. Op plaatsen waar de eenheid tussen het huis en het omliggende park of tuin bewaard is gebleven, spreekt men van een historische buitenplaats⁵.

De Vechtse Buitenplaatsen zijn ontstaan in de 17^{de} en 18^{de} eeuw op de smalle stroomruggen van de Vecht. De stroomruggen van de Vecht bestaan uit zand en klei en liggen hoger dan de omgeving. Hierdoor zijn de stroomruggen geschikt voor het vestigen van bebouwing, zoals boerderijen en landhuizen. Oorspronkelijk hadden de buitenplaatsen een Hollands classicistische stijl met compacte parken die formeel waren ingericht. Later is deze stijl getransformeerd naar een meer landschappelijke inrichting. Kenmerken van de Vechtse Buitenplaatsen zijn:

- Het halfopen landschap met een afwisseling van besloten buitenplaatsen, open weilanden met boerderijen en historische dorpskernen;
- Het onbelemmerde zicht tussen jaagpad en de rivier en de doorzichten tussen en achter de buitenplaatsen naar het open weiland;

⁵ Stichting Kastelen Buitenplaatsen Landgoederen 2016, <http://www.skbl.nl/over-kbl/kastelen/>



Er bestaat een verschil in de oriëntatie van het hoofdhuis tussen huizen aan de westoever (oriëntatie woning op de rivier) en oostoever (oriëntatie woning op de dijkweg) van de Vecht⁶. De buitenplaats Vijverhof behoort tot deze eerste categorie. De oriëntatie van het hoofdhuis van de Vijverhof is oorspronkelijk gericht op de rivier, maar is in de 19^e en 20^{ste} eeuw gewisseld naar de zijde van de Rijksstraatweg.

2.3 Ontwikkeling Vijverhof (1670-2016)

Agnes Block kocht in 1670 een hofstede bestaande uit 4.5 hectare tussen de Vecht en de Herenweg (huidige Rijksstraatweg) en ca. 10 hectare aan de westzijde van de Herenweg. De representatieve zijde en de toegang waren naar de Vecht gericht en hier bevond zich dan ook de toegangspoort tot het landgoed. Pas in 1866 wordt de huidige Villa Vijverhof op het landgoed gesticht. De positionering is nu meer centraal waarbij de belangrijkste ontsluiting zich aan de straatzijde bevindt.

Op basis van de analyse van historisch kaartmateriaal en het tuinhistorisch onderzoek (Stichting In Arcadië, 2016) is door AIR Architectuur een overzicht gemaakt van de verschillende ruimtelijke verschijningsvormen van buitenplaats Vijverhof door de jaren heen (zie separate bijlage). Vooral de diverse verschijningsvormen van waterelementen, de wisseling van inrichtingsstijlen en afkaveling kenmerken de ontwikkeling van de buitenplaats.

Waterstructuur als ruimtelijk drager

De middeleeuwse blokverkaveling op de oeverwallen is goed herkenbaar in de omgeving van het plangebied, zoals de 'Nieuwe kaart van Loenen' en het Kadastraal Minuutplan (figuur 2.4) illustreren voor de periode 1726 - 1828. De waterstructuur als landschappelijke drager bestaat in het Hollands

⁶ Ontwikkelplan Buitenplaats Huntum, 2014

cultuurlandschap uit een legpuzzel van fragmenten waarbij de samenhang is te vinden in de onderliggende waterstructuur of ontginningsmatrix. Waterelementen als afwateringskanalen en vijvers blijven door de eeuwen heen vaak herkenbaar, maar veranderen dikwijls van vorm.

De rivier de Vecht heeft hierin een belangrijke functie als ontwateringsboezem en belangrijke transportweg voor de ontsluiting van de buitenplaatsen tijdens de gouden Eeuw. De waterelementen zijn orthogonaal van vorm en passen in de strakke verkaveling. Binnen het plangebied vormen deze rationale waterelementen de ruimtelijke dragers.



Geometrische opzet vs. Landschapsstijl

Rond 1700 werd er bij de inrichting van tuinen en parken gebruik gemaakt van een geometrische opzet, waarin assen en zichtlijnen de boventoon voerden. Rechte paden, strak geschoren hagen en rechtlijnige waterstructuren zijn karakteristiek voor deze periode.

Vermoedelijk is de tuin van de buitenplaats Vijverhof vanaf 1790-1794 omgevormd tot een aanleg in landschapsstijl. De waterelementen zijn in een meer organische vorm aangelegd. Vanaf ca. 1810 wordt de buitenplaats bij de tuinen van het aangrenzende Over-Holland getrokken en de 18^e - eeuwse opstallen gesloopt. Pas in 1866 wordt het huidige Vijverhof als eclectisch herenhuis op het landgoed gesticht. De positionering is nu meer centraal waarbij, door het groeiend belang van de Rijkstraatweg, de belangrijkste ontsluiting zich nu aan de straatzijde bevindt. De benadering van het huis verloopt niet meer frontaal, maar nu juist diagonaal.

De opzet en inrichting van de buitenplaats heeft een meer romantisch landschapsbeeld opgeroepen met organische vormen. Hoewel de assen nog steeds een belangrijke rol blijven spelen, wordt de tuin niet meer gedacht en geregisseerd vanuit een vast verdwijnpunt maar wordt de beleving op een bepaalde route (de rondwandeling, het benaderen) een belangrijk instrument. De tuin is nu een groter geheel, bestaande uit verschillende delen, waar het huis deel van uitmaakt. Vanuit de verschillende onderdelen is er steeds een wisselend uitzicht op het huis en worden zichtrelaties gemaakt, verhuld of onthuld.

Ook bij meerdere assen blijft het huis letterlijk het centrum van het geheel. Het is de plek waar de hiërarchie van hoofdassen lijnen samenkomen. Het statische centraal-perspectief overheerst als ordenend systeem en voert alles terug tot punt en horizon. Secundaire zichtassen maakten opvallend vaak zichtrelaties met de aanwezige bijgebouwen op de buitenplaats⁷.

Versnippering

De aanleg van Vijverhof heeft in de loop van de 20^e eeuw veel structurele wijzingen ondergaan door afkaveling, herbestemming en herinrichting. Deze versnippering van de buitenplaats heeft als gevolg dat de onderlinge samenhang van de historische elementen en structuur niet meer als zodanig herkenbaar is. Daarnaast is ook de beleefbaarheid van de rivier de Vecht vanaf de buitenplaats grotendeels verdwenen.

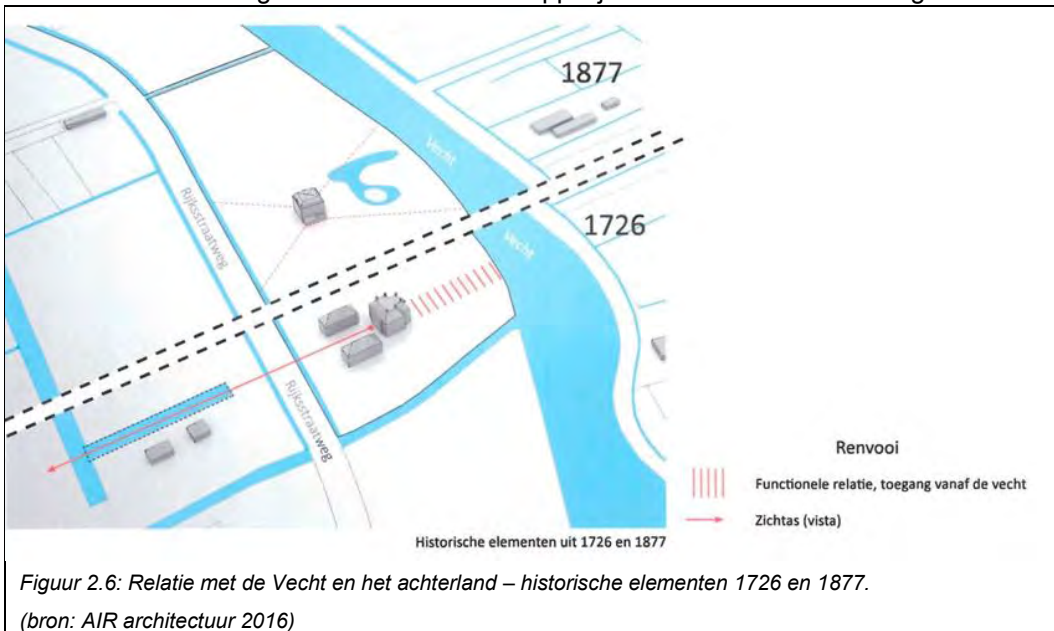
In de schematische ontwikkelingsgeschiedenis (figuur 2.5) is te zien dat de positie van de gebouwen verandert, als mede de inrichting van de waterelementen en interne ontsluitingsstructuren. In de periode 1726 – 1828 zijn deze vrijwel stabiel gebleven, maar in de periode daarna tot aan de huidige situatie is de verandering sterk.

⁷ Herbestemming historisch landgoed Vijverhof te Nieuwersluis, AIR architectuur 2016



Figuur 2.5: Schematische ontwikkelingsgeschiedenis Vijverhof (bron: AIR architectuur 2016)

Desalniettemin zijn er op de buitenplaats nog belangrijke elementen uit de lange ontwikkelgeschiedenis aanwezig (figuur 2.6). Aan de ene kant zijn er sporen die teruggaan naar de vroegste geometrische opzet en waterstructuur. Aan de andere zijn er bij het eclectisch herenhuis uit de 20^{ste} eeuw talloze restanten aanwezig van de meer landschappelijke romantische benadering.



Figuur 2.6: Relatie met de Vecht en het achterland – historische elementen 1726 en 1877. (bron: AIR architectuur 2016)

3. HUIDIGE SITUATIE

De huidige situatie is toegelicht aan de hand van de inventarisatie voor het Tuinhistorisch onderzoek en waardestelling Buitenplaats Vijverhof, uitgevoerd door Stichting in Arcadië (2016), zie separate bijlage. Hierin zijn de aanwezige elementen van de buitenplaats beschreven naar onderwerp. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de buitenplaats als geheel, de kavelform, gebouwen, ontsluiting, paden en wegen, water, reliëf en beplantingen.

3.1 De buitenplaats

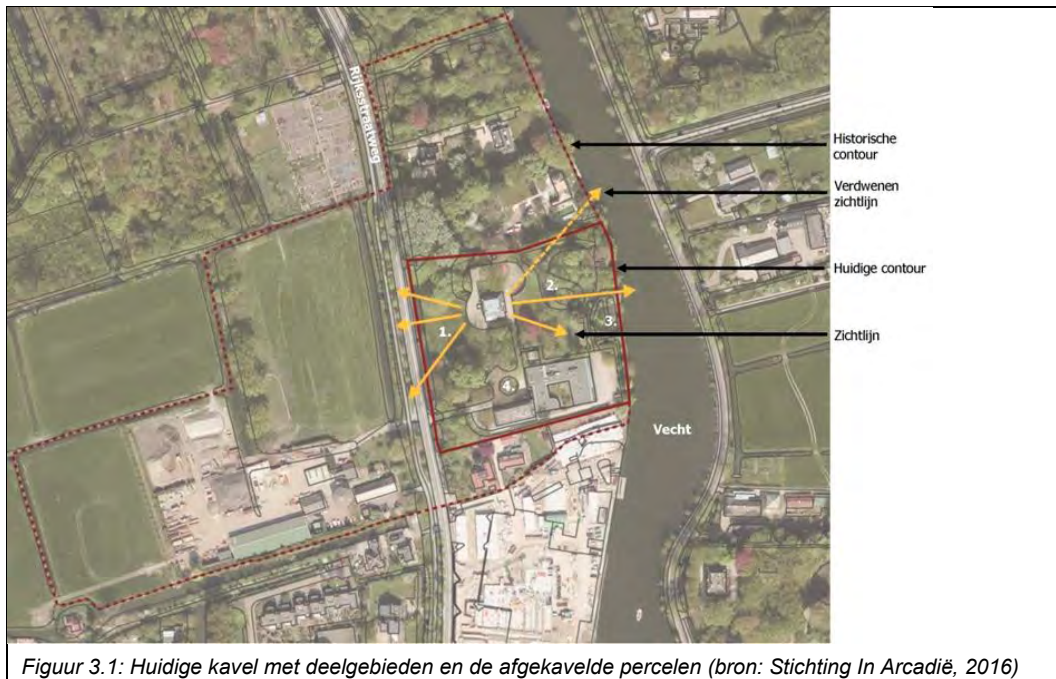
De huidige buitenplaats Vijverhof bestaat uit een villa (bouwjaar 1866), die wordt omgeven door een tuin- en parkaanleg in landschapsstijl. De villa is oorspronkelijk gebouwd als buitenverblijf, maar is momenteel ingericht als kantoor en appartementen. Vroeger is deze villa gebruikt als kantoor voor laboranten. Aan de zuidzijde van de buitenplaats ligt een omvangrijk nieuw (niet beschermd) gebouwencomplex met een laboratoriumfunctie (verschillende bouwdelen uit de tweede helft van de 20^e eeuw).

De huidige aanleg van de tuin in landschapsstijl voert terug op de heraanleg uit 1866 (zie ook paragraaf 2.4). Vanuit de villa zijn er enkele zichtlijnen gecreëerd door de tuin- en parkaanleg. Enkele zichtlijnen zijn gericht op objecten in de omgeving buiten de buitenplaats. Het voornaamste zicht is het panorama voor het huis op de Rijksstraatweg en de voormalige overplaats. Aan de Vechtzijde is één zichtlijn aanwezig op de boerderij (Lix-Boa) aan het Zandpad aan de overzijde van de Vecht. Binnen de grenzen van de parkaanleg loopt een zichtlijn vanaf het huis richting het gazon ten noorden van het nieuwe laboratoriumgebouw. De actuele situatie kent een grote hoeveelheid monumentale bomen en een collectie stinsenplanten.

3.2 Kavelform

De huidige kavel van Vijverhof is het resultaat van vele afkavelingen en heeft een huidige omvang van 1,44 hectare. De kavelgrenzen van de Vecht in het oosten en de Rijksstraatweg in het westen zijn zeer oud (van voor de 17^e eeuw). De kavelgrenzen aan de noord- en zuidzijde zijn ontstaan door afkaveling in de 20^e eeuw (zie figuur 3.1)⁸.

⁸ Tuinhistorisch onderzoek en waardestelling Buitenplaats Vijverhof, 13 mei 2016, Stichting in Arcadië



Figuur 3.1: Huidige kavel met deelgebieden en de afgekavelde percelen (bron: Stichting In Arcadië, 2016)



Figuur 3.2: Bestaande situatie (bron: AIR architectuur 2017)



1



2



3



4



5



6

Figuur 3.3: Impressie bestaande situatie gebouwen (bron: Stichting In Arcadië 2016)

3.3 Gebouwen

Op de buitenplaats staan diverse gebouwen die dateren uit verschillende tijdsperiodes. De volgende gebouwen zijn aanwezig op de buitenplaats (figuur 3.2 en 3.3):

1. Villa Vijverhof (bj. 1866) - Rijksmonument
2. Het kleine laboratoriumgebouw (bj. ca. 1943)
3. Laboratoriumgebouw (bj. 1958)
4. Het nieuwe laboratoriumgebouw (bj. 1989)
5. Fietshokken bij het kleine laboratoriumgebouw (bj. mogelijk jaren'80)
6. Transformatorhuisje (bj. onbekend)

3.4 Ontsluiting, paden en wegen

De aanwezige interne ontsluiting van de buitenplaats heeft door de jaren heen een aantal veranderingen doorgemaakt⁹. Op basis van het tuinhistorisch onderzoek (Stichting in Arcadië 2016) is uiteengezet hoe de huidige situatie als gevolg van de volgende transformaties tot stand is gekomen:

- De noordelijke entree (de voormalige hoofdentree) uit 1866: door middel van een dam met een duiker geeft deze entree toegang tot de buitenplaats vanaf de Rijksstraatweg. In 1989 is deze entree buiten gebruik gesteld en is de rijloper verwijderd;
- De zuidelijke entree (de huidige hoofdentree), aangelegd in 1958: doormiddel van een dam met een duiker geeft deze entree toegang tot de buitenplaats. Sinds 1989 is deze entree de hoofdingang van de buitenplaats;
- De zuidelijke entree van de buitenplaats komt uit op een rotonde met parkeervakken voor de hoofdingang van het nieuwe laboratoriumgebouw. Deze rotonde is aangelegd in 1989. De weg is aangelegd in grind waarbij rond de rotonde betonbanden zichtbaar zijn;
- Aan de zuidzijde van het nieuwe laboratoriumgebouw is een ontsluitingsweg naar achterliggende parkeerplaatsen aangelegd in 1989. Deze weg is gelegd in grind.
- In het midden van het nieuwe laboratoriumgebouw ligt een tuinaanleg met sier-verharding in betonklinkers. Deze verharding dateert uit 1989;
- Ten oosten van het nieuwe laboratoriumgebouw ligt een parkeerplaats, aangelegd in 1989. De parkeerplaats is gelegd in grind;
- Tussen de villa en het nieuwe laboratoriumgebouw loopt een grindweg. Deze weg is vermoedelijk in 1943 aangelegd, maar is mogelijk ouder;
- Ten noorden van het nieuwe laboratoriumgebouw loopt een verbindingspad tussen de oostelijke parkeerplaats en de verbindingsweg tussen het nieuwe laboratoriumgebouw en de villa. Dit pad is aangelegd met betontegels in 1989;
- Rondom de villa ligt een grindverharding (een 'grindplint'). In aanleg dateert deze uit 1866; de huidige contouren zijn ontstaan in 1989;
- Ten noorden van de villa ligt een parkeerplaats gelegd in grind die is aangelegd in 1989.

⁹ Stichting in Arcadië, 13 mei 2016, "Tuinhistorisch onderzoek en waardesetling Buitenplaats Vijverhof"

De verharde onderdelen op het landgoed zijn in redelijke conditie, enkele onderdelen zijn verzakt en op diverse plekken komt onkruid op. Wandelpaden zijn in de loop der tijd verdwenen op enkele hazenpaadjes na ten oosten van de buitenplaats tussen de grondwallen. Deze paadjes zijn na 1958 ontstaan bij de aanleg van de grondwallen. De grindwegen zijn in redelijke conditie met enkele kuilen. Hoofdzakelijk kan gesteld worden dat de aanwezige ontsluiting, paden en wegen zeer recentelijk zijn aangelegd, met uitzondering van de noordelijke entree.

3.5 Water

Uit het “Tuinhistorisch onderzoek en waardestelling Buitenplaats Vijverhof” door Stichting in Arcadië (2016) blijkt dat er op de buitenplaats drie beeldbepalende wateronderdelen te onderscheiden zijn: de rivier de Vecht, de vijver in landschapsstijl en de bermsloot langs de Rijksstraatweg.

De Vecht is in de huidige situatie, op enkele locaties na bij de grondwallen, minimaal beleefbaar vanaf de buitenplaats. De rivier wordt alleen gebruikt voor pleziervaart en kent een houtbeschoeiing langs de buitenplaats.

De huidige vijver in landschapsstijl is vermoedelijk aangelegd in 1866. Of de huidige vorm oorspronkelijk zo is aangelegd is uit de beschikbare historische kaarten niet goed te herleiden. De vijver heeft in de actuele situatie een beschoeiing van perkoenplaatjes uit 1989. De vijver is beeldbepalend in de aanleg van de buitenplaats en verkeert in redelijke staat. De oeverlijnen van de vijver zijn in het noorden slecht beleefbaar door de verwilderde overvloedig aanwezige oeverbeplanting. In de vijver is een soort ‘eendenkooi’ aangelegd.

Aan de westzijde van de buitenplaats loopt de bermsloot van de Rijksstraatweg. Deze bermsloot heeft zijn oorsprong in de 17e eeuw of eerder.

3.6 Reliëf

De tuin- en parkaanleg van Vijverhof kent in de oorspronkelijke toestand geen nadrukkelijk reliëf. In de actuele situatie komen echter verschillende grondwallen voor, die alle in 1989 zijn aangelegd (zie figuur 3.4):

1. Wal bij de oostelijke parkeerplaats;
2. Wal ten oosten van de buitenplaats langs de Vecht;
3. Wal ten noordoosten van de buitenplaats langs de Vecht;
4. Wal ten noorden van het 20e eeuwse laboratoriumgebouw;
5. Wal bij de noordelijke parkeerplaats.

De grondwallen maken geen deel uit van het ontwerp voor de aanleg van 1989. De aanleg van de grondwallen kan worden geïnterpreteerd als een kostenbesparende maatregel waartoe in een laat stadium van het bouwproject van het nieuwe laboratoriumgebouw is besloten. Een deel van de grondwallen is benut om de parkeerplaatsen uit het zicht te halen vanaf de Rijksstraatweg en de Vecht. De overige grondwallen liggen strak langs de Vechtoever en vormen een barrière tussen de villa en de Vecht.

De grondwallen zijn na 1989 begroeid geraakt met diverse boom- en heestersoorten en een kruidenlaag met onder andere stinsenplanten. Enkele van deze bomen zijn mogelijk aangeplant maar het merendeel is opslag.



Figuur 3.4: Reliëf met grondwallen (bron: Stichting In Arcadië 2016)

3.7 Beplantingen

Bomen

Het bomenbestand bestaat uit enkele bomen die dateren uit de aanleg van 1866 of ouder en jongere bomen die na 1866 zijn aangeplant maar in de actuele situatie een beeldbepalende rol hebben op de buitenplaats. Deze bomen zijn vastgelegd in de gemeentelijke bomenlijst (zie pagina 54 van het "Tuinhistorisch onderzoek en waardestelling Buitenplaats Vijverhof" door Stichting in Arcadië, 2016).

Het bomenassortiment is zeer rijk met verschillende bijzondere soorten. Daarnaast is er veel opschot met het begin van bosvorming. De boom- en bosbeplanting is aan de Vechtzijde ten opzichte van de historische situatie (nagenoeg) geheel dicht gegroeid. Villa Vijverhof kende in de oorspronkelijke opzet een specifieke oriëntatie op de Vecht door middel van brede onderbrekingen in de beplanting op de Vechtoever. De actueel zeer dichte opgaande beplanting vormt, in samenhang met de aanwezige grondwallen, een storende barrière tussen de villa en de rivier.

Hagen en heesters

Op de buitenplaats staan twee hagen die beide van recente datum (1989) zijn. Dit betreft een beukenhaag ten noorden van villa Vijverhof die aangeplant is om de parkeerplaats uit het zicht te houden. De zuidgrens van de buitenplaats bestaat uit één lange haag bestaande uit haagbeuken en taxus die bedoeld is als erfgrans. De heesters in de parkaanleg dateren op een enkele heester na uit 1989. Ten oosten van villa staat een rode hazelaar die vermoedelijk uit 1943 dateert.

Gazons en stinsenflora

Op de buitenplaats liggen twee grote grasvelden ten oosten en westen van de villa en een kleiner geaccidenteerd gazon dat bij de aanleg van het laboratoriumgebouw (1989) is aangelegd als stinsenweide. De structuur van de beide grote gazons dateert uit de aanleg van 1866. De gazons vormen een ensemble met het huis, de vijver en het zicht over de Vecht in de as van het huis. Het kleine gazon is vooral van waarde vanwege de massaal voorkomende stinsenflora.

De buitenplaats kent een bijzondere en unieke stinsenflora met een grote variëteit aan (beschermde) stinsenplanten. Enkele zijn mogelijk via natuurlijke weg gekomen, maar het merendeel is door medewerkers van het Limnologisch instituut sinds 1958 bewust aangeplant. De stinsenflora is een vrij recente toevoeging aan de tuin- en parkaanleg die beeldbepalend is voor de tuin- en parkaanleg van Vijverhof en kenmerkend is voor buitenplaatsen in het algemeen.



Figuur 3.5: Monumentale eik van de aanleg van 1866 (links) en stinsenbeplanting (rechts) (bron: Stichting In Arcadië 2016)

4. NIEUWE ONTWIKKELING

4.1 Noodzaak tot verandering

De buitenplaats Vijverhof heeft de potentie om de allure die van oudsher bij een buitenplaats hoort, in samenhang met de cultuurhistorische en landschappelijke waarden te behouden en te versterken.

De gehele buitenplaats is echter momenteel ernstig in verval. De gebouwen hebben onderhoud nodig en de tuin is verwilderd tot een bos en grasveld waarin onkruid de overhand heeft. De monumentale bomen zijn onzichtbaar geworden door het vele opschot en de vijver heeft door de afkaveling van het terrein een buitenproportionele maat. De oorspronkelijke zichtlijnen op en vanuit de Vecht zijn geheel verdwenen. Het landgoed is momenteel volledig in zichzelf gekeerd, vanwege de grote hoeveelheid bebossing.

Om een verder verval te voorkomen en de waardevolle elementen tot recht te laten komen is verandering van de situatie noodzakelijk. Hiervoor is naast een ruimtelijke aanpak ook een toekomstbestendig functioneel programma achter de buitenplaats noodzakelijk, om de herstelwerkzaamheden en toekomstig beheer te kunnen bekostigen. Desalniettemin zijn er genoeg aanleidingen om de huidige situatie naar een hoger plan te brengen.

4.2 Initiatief

Om deze verandering in gang te zetten wil de initiatiefneemster de buitenplaats transformeren tot een hotellocatie met restaurant verdeeld over drie gebouwen (Villa Vijverhof, bestaand (laboratorium)gebouw en een nieuw gebouw). Daarnaast zal er een woonhuis worden opgericht, dat hoewel enigszins gescheiden van het hotel, onderdeel van het gebouwensemble vormt.

Het wordt een hotellocatie “met een verhaal”. De bekendste eigenaar van de buitenplaats, Agnes Block (1629-1704), was een toonaangevend en beroemd botanicus in haar tijd. De buitenplaats was een inspiratiebron voor de bloemschilderkunst en in de tuin werden vele unieke bloemen en planten gekweekt.

Ze was een van de eersten die een Ananasplant tot bloei wist te kweken. Als eerbetoon werd Agnes Block in 1700 afgebeeld op een zilveren penning, met op de voorzijde haar portret en de vermelding Flora Batava en op de achterzijde de naam Vijverhof. De munt ligt nu in het Centraal Museum te Utrecht.

De initiatiefneemster wil dit aansprekende thema nadrukkelijk laten terugkomen in de inrichting van het hotel en de tuin, maar ook in de naam van de hotellocatie. Het project is daarom ‘Flora Batava’ gedoopt, als referentie naar de bijzondere oorsprong en uitstraling van de buitenplaats.

Naast de ontwikkeling van de gebouwen krijgt ook de buitenruimte een kwalitatieve impuls. Centraal staat dat de aanwezige (veelal cultuurhistorische) kwaliteiten en waarden van de buitenplaats worden behouden en versterkt. De nadruk ligt op de renovatie van de villa en het herstellen van de relatie met

de rivier de Vecht, zowel fysiek als visueel. Het voornemen is een buitenplaats te ontwikkelen die niet alleen van een afstand te bewonderen is, maar van dichtbij te ervaren. De buitenplaats leent zich perfect voor de organisatie van 'events', waarmee een bezoek aan deze bijzondere plek voor een breed publiek aantrekkelijk kan worden gemaakt.

4.3 Ontwikkelingsvisie

Binnen de buitenplaats zijn er nog diverse elementen uit de lange ontwikkelingsgeschiedenis aanwezig (zie hoofdstuk 3). Er zijn sporen die teruggaan naar de vroegste periode van de buitenplaats, waaruit de geometrische opzet en waterstructuren voortkomen, de tijd van Agnes Block. Daarnaast zijn er ook talloze restanten te vinden van een meer landschappelijke, romantische benadering, waarbij 'de wandeling' en het ontdekken de boventoon voeren.

Met de nieuwe ontwikkeling van Flora Batava wordt niet teruggedaan naar één periode, maar is de benadering gekozen om de aanwezige fragmenten "los" te ordenen binnen een integraal ontwerp. De waardevolle elementen in het landschap zoals de monumentale bomen, gebouwen, water en reliëf worden versterkt en samengebracht. Onderling kunnen deze elementen zicht- of functionele relaties aangaan, zonder dat deze letterlijk of fysiek geformaliseerd moeten worden door bijvoorbeeld paden.

4.4 Herontwikkeling

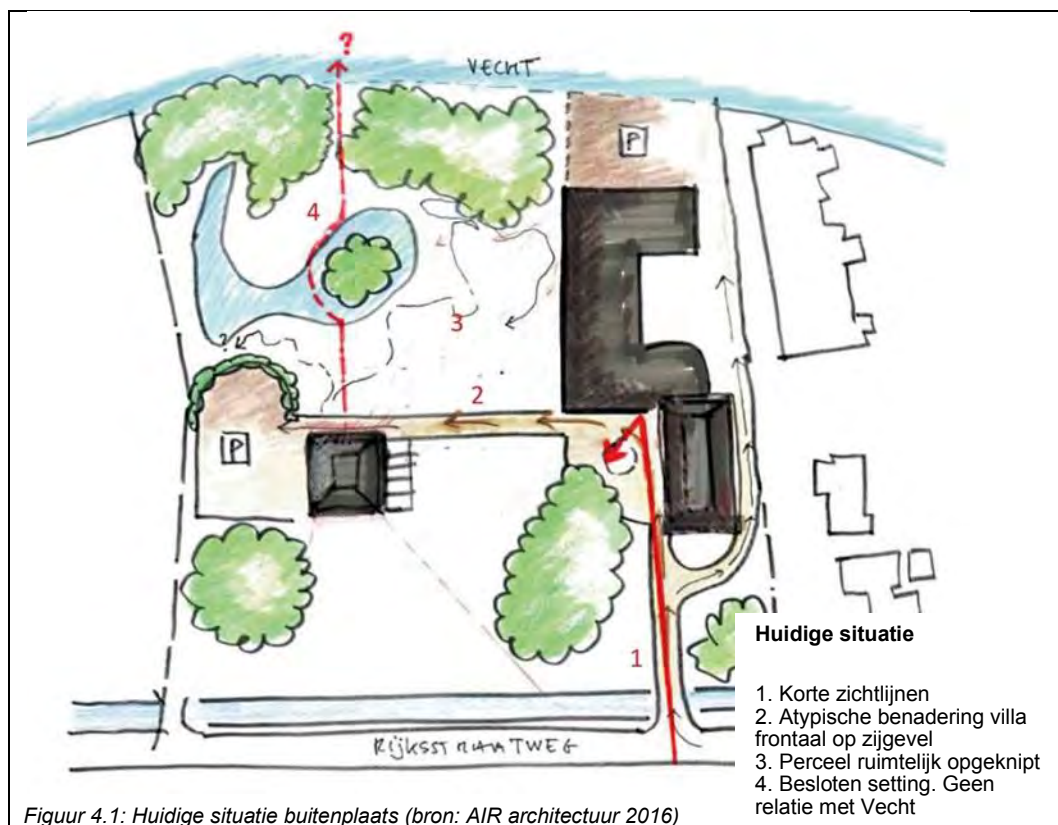
Vanuit de ontwikkelingsgeschiedenis, de huidige situatie en het gewenste initiatief is de herontwikkeling van de buitenplaats vormgegeven. Allereerst is er gekeken welke knelpunten er in de huidige situatie aanwezig zijn en hoe deze door herontwikkeling opgelost kunnen worden en voor een ruimtelijke versterking zorgen¹⁰. Vanuit deze ruimtelijke versterking is er vervolgens een voorstel gedaan voor de totale herontwikkeling. Dit voorstel is vervolgens verder uitwerkt voor de ontwikkeling van de buitenplaats als geheel, het bebouwingsensemble en de inpassing van het nieuwe programma.

4.4.1 Ruimtelijke knelpunten

- De kavel is door de aanwezigheid van het "harde" laboratoriumgebouw ruimtelijk begrensd en lijkt ruimtelijk dus verder te zijn afgekaveld, ook al is dit puur kadastraal gezien niet zo;
- De aarden wallen in combinatie met het aanwezige boom- en groenbestand zorgen met name aan de Vechtzijde voor zeer sterk in zichzelf gekeerde ruimtelijkheid die wezensvreemd is voor een buitenplaats. De relatie met de Vecht is totaal verdwenen;
- De routing over het terrein is recent, vanuit de functie als laboratorium "praktisch" opgezet waarbij de dynamiek van de beweging, kenmerkend voor de romantische opzet van een landschapstuin, totaal is verdwenen. Met name de benadering en routing van de villa is sterk ontwricht;

¹⁰Uit AIR Architectuur K.Gouwy, 8 juni 2016, Herbestemming historisch landgoed Vijverhof Nieuwersluis

- In de directe omgeving zijn doorzichten naar de grotere maat in het landschap verdwenen of door bouwkundige ingrepen geblokkeerd. Dit geldt bijvoorbeeld deels voor de overplaats, maar ook voor het flankerend nieuwbouwwolume aan de zuidelijke perceelgrens van het kavel.
- Cultuurhistorische elementen komen niet tot uiting door het gebrek aan beheer en onderhoud, zoals de monumentale bomen, stinsenbeplanting, gazons en de vijver.

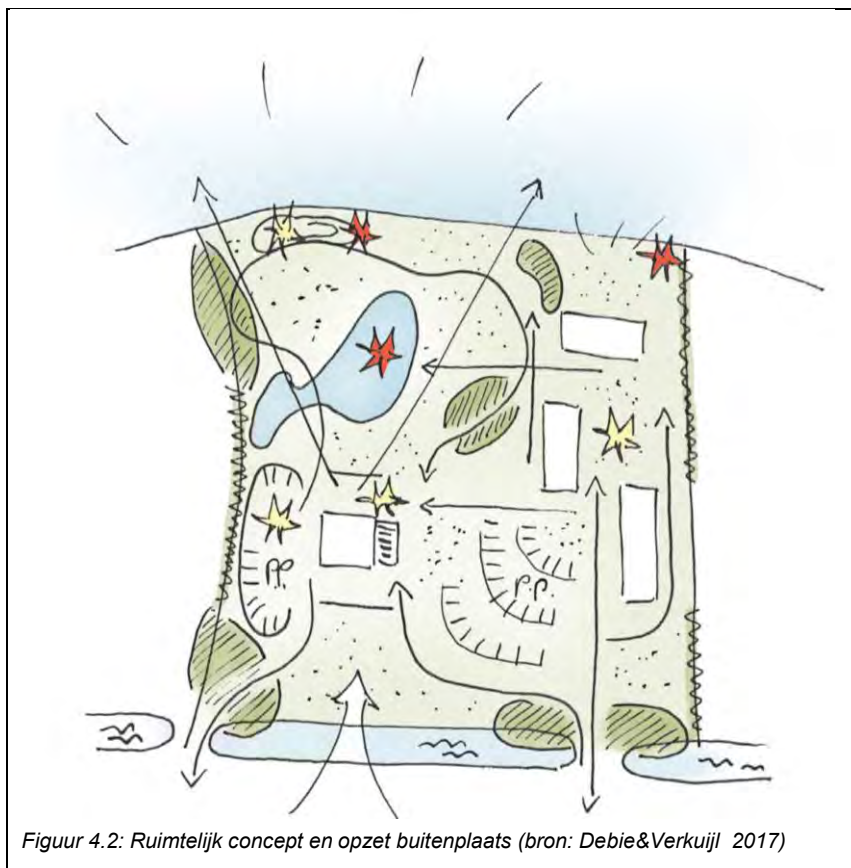


4.4.2 Ruimtelijke versterking

Met behulp van de historisch ruimtelijke analyse en de potenties van de plek is een ontwerpconcept opgezet. De belangrijke hoofdpunten:

- Zicht naar het hoofdhuis vanaf de Vecht en de straatweg en vice versa;
- Rechte assen door het park als ordeningsprincipe, geïnspireerd op het formele verleden en aansluitend op het reeds bestaande architectuurconcept;
- Landschappelijke lijnen van vroeger oppakken en herinterpreteren om een rondwandeling te faciliteren en nieuwe ruimtes en lijnen in te brengen;
- Enkele bijzondere hoogtepunten inbrengen in het park, gebruik makend van de historie, maar ook nieuwe inspiraties. De hoogtepunten werken in samenspel met de eerder benoemde rechte assen en landschappelijke lijnen;
- Duidelijke omkadering én samenhang van het perceel met haar omgeving;
- Praktische en duidelijke routing;

- Goede landschappelijke inpassing van parkeren.

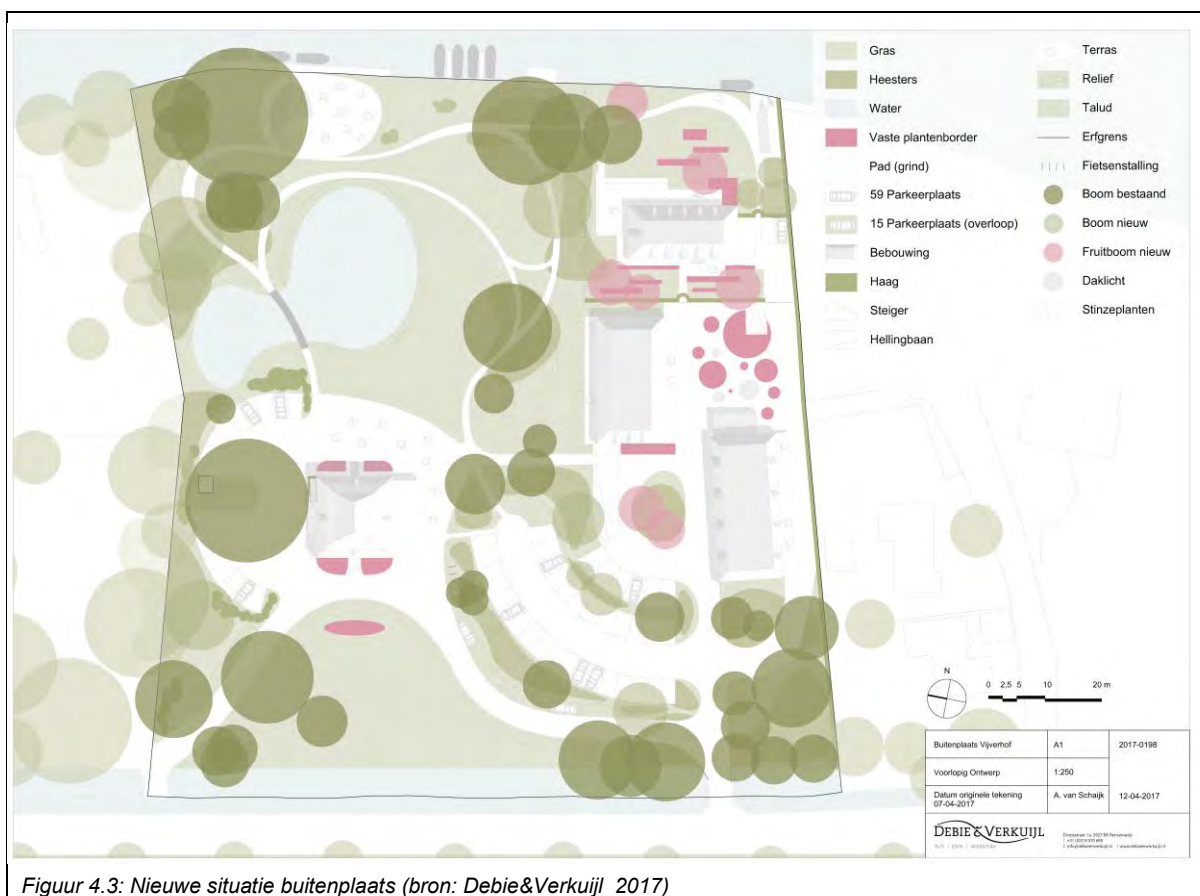


4.4.3 Ontwikkeling buitenplaats

Binnen de gehele geschiedenis van buitenplaats vormen een aantal (cultuurhistorische) structuren en elementen een belangrijke ruggengraat. In de voorgestelde ontwikkeling worden deze hersteld of versterkt om de cultuurhistorische waarde op zichzelf of van de buitenplaats als geheel te versterken.

Het vergroten van de beleefbaarheid en het benadrukken van de ligging van de buitenplaats op de oeverwal van de Vecht zal gerealiseerd worden door het zichtveld op de Vecht (terug) open te maken door het plaatselijk amoveren van de grondwal en het verwijderen van beplantingen.

Daarnaast zal de relatie met de Vecht ook functioneel worden gereanimeerd. Indachtig de “tuinen ter vermaak” wordt de Vecht samen met de hotelfunctie voor het recreëren op de Vecht als versterkend element ingezet. In de vorm van een aanlegsteiger zal deze relatie fysiek mogelijk worden gemaakt. De beleving van de Vecht door bewoners en gasten geldt hier als belangrijke meerwaarde.



Figuur 4.3: Nieuwe situatie buitenplaats (bron: Debie&Verkuijl 2017)

4.4.4 Bebouwingsensemble

De gewenste ontwikkeling met betrekking tot het bebouwingsensemble is dat de bestaande villa en voormalige laboratoriumgebouw worden gerenoveerd en dat er een nieuw hotelgebouw, woonhuis, boothuis, serre en theehuis aan het ensemble worden toegevoegd. Het huidige kleine en nieuwe laboratoriumgebouw met fietsenhokken worden hiervoor gesloopt.

1. Verbouwing Villa Vijverhof

De villa wordt in ere hersteld en krijgt in de vorm van een hotel (circa 8 kamers)¹¹ met restaurant een functie die passend is bij het gebouw.. Met een functie als hotel zal aangenaam verpozen en genieten aan de Vecht wederom centraal staan.

Door het creëren van een toegang aan de zijde van de Vecht wordt verwezen naar de beginjaren van de buitenplaats. Deze geeft het gebouw meer aanzien aan de zijde van het water, verhoogt de beleving van de Vecht en is praktisch voor de bezoekers en het personeel.

Aan de zuidkant van de villa zal een nieuwe serre worden toegevoegd, waarbij de vloer op hetzelfde niveau ligt als de begane grond vloer van de villa. De huidige serre is in slechte staat en doet geen

¹¹ In totaal zijn er binnen de villa en beide hotelgebouwen maximaal 45 hotelkamers toegestaan. De aangegeven kamers per gebouw zijn indicatief.

recht aan de villa. De nieuwe serre zal een restaurantfunctie krijgen, waarbij de oriëntatie gericht is op de landschappelijke tuin en de rivier de Vecht.

Door de openingen in het park vanaf de Vecht en de straatweg is er goed zicht op het huis. Rondom het huis is een halfverhard plein dat meedoet in de landschappelijke sfeer. Dit plein zal dienen als terras. Het huis zal aangekleed worden met verschillende bloemperken. Naast het huis aan de noordzijde zal een kleine omhaagde ruimte zijn die verschillende functies opvangt ten behoeve van het hotel en restaurant

2. Verbouwing van het bestaande laboratoriumgebouw

Het bestaande laboratoriumgebouw uit 1958 wordt gerenoveerd en verbouwd tot een hotelgebouw met 21-24 hotelkamers¹² incl. lift. Het hotelgebouw zal met het nieuw te bouwen hotelgebouw en woonhuis een cluster vormen welke inspeelt op de voormalig zichtrelatie vanuit de zuidelijke ingang. Door de compositie van de gebouwen is er meer diepte gecreëerd op het perceel en zijn de gebouwen beter toegankelijk in vergelijking met de huidige situatie.

3. Nieuwbouw hotelgebouw

Het nieuwe hotelgebouw komt op de fundamenteën van het oude laboratorium en zal door de structurering rond de oude zichttas, de vormgeving en het materiaalgebruik een positieve impuls geven aan de buitenplaats. Het gebouw bestaat uit een kelderverdieping, begane grond, eerste verdieping en kap. De kelderverdieping van het huidige laboratorium wordt hergebruikt als kelderverdieping voor de nieuwbouw. De kelderverdieping krijgt een nieuwe functie als parkeergarage, vergaderruimte en facilitaire ruimte. Aan de westzijde van het nieuwe hotelgebouw is een hellingbaan ingepast. De daklichten die nodig om voldoende daglicht in de kelder te laten vallen, zijn ingepast binnen de nieuwe binnentuin. In totaal zullen er circa 14 kamers¹³ incl. lift worden gerealiseerd.

4. Nieuwbouw woonhuis met boothuis

Het nieuwe woonhuis is gesitueerd op de fundamenteën van het oude laboratorium en het gebouw wordt samen met het nieuwe hotelgebouw gepositioneerd rond de oude zichttas.

Het woonhuis wordt uitgevoerd als één bouwlaag met een kap (met daaronder de 2^e bouwlaag). Qua vormgeving en het materiaalgebruik is aansluiting gezocht bij de overige panden. De bouwmassa van het ensemble loopt af naar de Vecht. Aan de zijde van de Vecht zal ten behoeve van het woonhuis een boothuis/bijgebouw geplaatst worden welke de bewoners een directe beleving biedt van de rivier.

5. Nieuwbouw theehuis

Zoals gebruikelijk bij buitenplaatsen had ook de Vijverhof in de tijd van Agnes Block een theehuis. In lijn met de geschiedenis is er een theehuis voorgesteld aan de waterkant van de Vecht. Het biedt gasten en passanten de mogelijkheid om onder het genot van een kop thee of ander drankje te genieten van de Vecht en de tuin. Het theehuis geeft de locatie een 'adres' aan de Vecht.

De theekoepel wordt aan de Vecht gepositioneerd, met daarbij een bescheiden terras. Het geheel zal verweven zijn in de zachte landschappelijke lijnen van het park. Een paar aanlegsteigers zorgen er-

¹² In totaal zijn er binnen de villa en beide hotelgebouwen maximaal 45 hotelkamers toegestaan. De aangegeven kamers per gebouw zijn indicatief.

¹³ In totaal zijn er binnen de villa en beide hotelgebouwen maximaal 45 hotelkamers toegestaan. De aangegeven kamers per gebouw zijn indicatief.

voor dat het park ook vanaf de Vecht bereikbaar is. De oude stenen stoep (Vechtstoepje) blijft als relict aan de Vecht behouden; een kleine uitkijkplek.

4.4.5 Landschappelijke inpassing

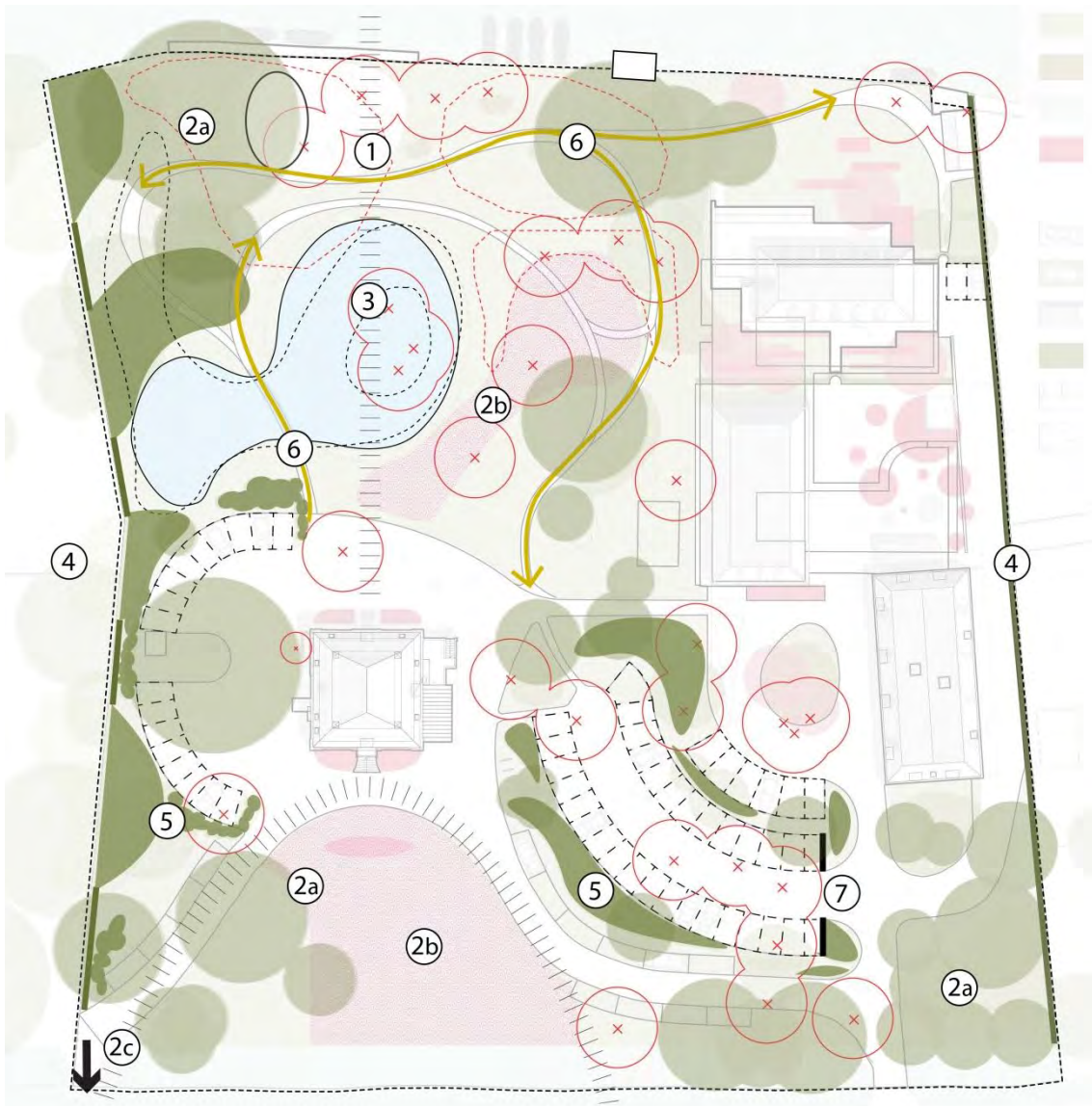
Ten behoeve van het initiatief is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit inpassingsplan is als bijlage bij de toelichting en de planregels opgenomen. Voor een uitgebreidere toelichting op de voorgestelde maatregelen, wordt verwezen naar de separaat toegevoegde bijlage. De inrichting volgt de gedachte van de 19- eeuwse 'landschapsstijl', waarin de tuinhistorisch waardevolle elementen als de gazons, vijver en monumentale bomen tot hun recht kunnen komen. De beleving op een bepaalde route (de rondwandeling, het benaderen) wordt een belangrijk instrument.

Vanuit de initiatiefnemer is Debie & Verkuijl tuin – park – landschap aangeschakeld voor het ontwerp van de tuininrichting. Daarnaast heeft Copijn Bruine Beuk advies gegeven met betrekking tot de vaststelling van de kwaliteit en omgang met de aanwezige monumentale bomen op het terrein.

Het voorlopig ontwerp¹⁴ (zie separate bijlage) dient als onderlegger voor de duiding van de inrichtingsmaatregelen welke in het kader van de landschappelijke inpassing geborgd zijn in het bestemmingsplan.

De inpassing van de Vijverhof richt zich op de overgang naar de openbare weg, de rivier de Vecht en de naastgelegen percelen. Om de planontwikkeling mogelijk te maken worden inrichtingsmaatregelen voorgesteld, welke op basis van de gestelde kaders en kennis van het landschap en de betreffende locatie zijn vormgegeven.

¹⁴ Voorlopig ontwerp Tuininrichting Vijverhof, Debie & Verkuijl, 12 april 2017



Figuur 4.4: Voorstel inrichtingsmaatregelen op basis van nieuwe situatie (bron: VO Tuinrichting Vijverhof, Debie&Verkuijl 2017)

De inpassingsmaatregelen omvatten:

- 1) Zichtveld op de Vecht herstellen door het plaatselijk amoveren van de grondwallen, beplantingen en het eilandje in de vijver;
- 2) Renanimatie waardevolle cultuurhistorische elementen door het behoud en hergebruik;
- 3) Proportioneren van de vijver;
- 4) Versterken randen van het perceel;
- 5) Camoufleren parkeervoorzieningen en (gedeeltelijk) nieuwbouw door positionering van beplantingen;

- 6) Completeren interne routing;
- 7) Plaatsing geluidswerende voorzieningen bij parkeerplaatsen;

Met de voorgestelde inrichtingsmaatregelen is het mogelijk vanuit de uitgangspunten van het ontwikkelplan te voldoen aan de kaders die gesteld zijn vanuit beleid en deskundigen. Het herstel van het Rijksmonument met zijn landschappelijke setting zorgen er voor dat de aanwezige cultuurhistorische waarden en kwaliteiten weer zichtbaar worden en te beleven zijn.

4.5 Nieuwe bebouwing en beeldkwaliteit

Landschappelijk zal de beeldkwaliteit voornamelijk een impuls krijgen door de herontwikkeling van de parkachtige setting en het herstellen van de landschapstuin, waarin de interne ordening middels zichtlijnen is versterkt. Deze interne ordening is ook verbeterd als het gaat om de compositie van het bebouwingsensemble. Het ensemble met het hoofdgebouw en ondergeschikte bijgebouwen keert terug naar de historische gedachte van het landgoed. Door de sloop van de laboratoriumgebouwen kan de sterke 'stedelijke wand' en rooilijn worden doorbroken en de zichtlijnen versterkt middels de introductie van een secundair 'hof' als drager van de zichtlijn rond de hotelgebouwen.

Op gebouwniveau zal de morfologie tot uiting komen in vrij archetypische, simpele heldere volumes ("huis met kap", ensemblewerking). De herinterpretatie "orangerie" bij het woonhuis heeft een ruimtelijk open karakter, met grote ramen en hoge open ruimten, net als bij oude "orangerie". De uitwerking van de gebouwen kent geen grote contrasten met de bestaande bouw, maar is wel 'van deze tijd'. Het is hierdoor niet zwaar historiserend.

De kwaliteit van het landgoed doet landelijk aan, dat wil zeggen met name een kwalitatieve uitstraling door hoogwaardige "materialen" en detaillering, niet zozeer in de vormgeving. Hierbij wordt uitgegaan van de reeds aanwezige materialen op het terrein en worden deze beperkt tot "metselwerk" en gevelstucwerk in lichte kleur / kleurstelling in het verlengde van wat nu reeds aanwezig is. Secundaire gebouwen aan de oever sluiten aan bij de materialisatie van de elementen aan het water (hout) en stralen een meer tijdelijk en ecologisch karakter uit.

4.6 Functioneel programma

De hotellocatie Flora Batava bestaat uit een hotel, verdeeld over drie gebouwen met restaurant. Er zullen maximaal 45 moderne hotelkamers gerealiseerd gaan worden. Deze kamers zijn verspreid gelegen op de buitenplaats. Ze zijn verdeeld over de villa en de twee hotelgebouwen. De kamers zijn ruim en de inrichting is geïnspireerd op de omgeving en de rijke historie. De kamers zijn ingericht met een mix van traditionele en moderne meubelen en van alle gemakken voorzien.

Het restaurant wordt gerealiseerd in de zuidelijke helft van de villa op de begane grond. Het restaurant heeft een capaciteit van 80 zitplaatsen voor lunch of diner. Ook zijn er aparte zalen aanwezig voor besloten bijeenkomsten. Flora Batava biedt de mogelijkheid om de gasten zowel binnen als buiten te

voorzien van een hapje en drankje. Lokale producten en verantwoord eten staan in het restaurant centraal. Het restaurant haalt de ingrediënten zoveel mogelijk bij lokale leveranciers. Daarnaast wordt er zoveel mogelijk gebruik gemaakt van seizoensproducten.

Navolgend zijn de verschillende planonderdelen beschreven en is een afbeelding ter illustratie opgenomen.

4.6.1 Woonhuis

Met de realisatie van het woonhuis wordt invulling gegeven aan de primaire functie van een buitenplaats, namelijk 'wonen'. Het nieuwe woonhuis is gedeeltelijk gesitueerd op de fundamenten van het oude laboratorium. Als onderdeel van het bebouwingsensemble sluit het aan bij de vormgeving en het materiaalgebruik van de overige panden. Mede door het ontwikkelen van een woning op de buitenplaats is het (financieel) mogelijk de buitenplaats te behouden en te herstellen.

4.6.2 Parkeren

De huidige grote parkeerplaats aan de Vecht zal worden omgezet naar tuin bij het te realiseren woonhuis. De parkeerbehoefte zal deels opgelost worden door een voorziening onder het maaiveld in de kelder, waar met name het personeel en de bevoorrading gebruik van kunnen maken.

Het parkeren op maaiveld concentreert zich aan de noord- en zuidzijde van het hoofdhuis. De parkeerplaats aan de zuidzijde omhelst het grootste deel van de parkeerplekken. Deze is zo vormgegeven dat het meedoet in de landschappelijke structuur van het park. Door de inbedding tussen heesters en enkele bomen, doet het echter geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit. Het doet mee in de structuur van de landschappelijke lijnen van het park. De monumentale eik wordt waardig opgenomen in deze structuur.

Een gedeelte langs de toegangsweg wordt ingericht als overloopparkerplaats voor ca. 15 parkeerplaatsen. De situering is zodanig dat het zichtveld op het huis niet aangetast wordt. Van deze parkeerplaatsen kan gebruik worden gemaakt bij grote toeloop. De verharding van de overlooppaatsen zal uitgevoerd worden met grastegels.

Er is voorzien in een totale capaciteit van 74 parkeerplaatsen, waarvan er minimaal 59 als permanente parkeerplaats kunnen worden ingericht.

4.6.3 Recreatief medegebruik

De verandering van de hoofdfunctie van kantoor/laboratorium naar hotel en wonen heeft gevolgen voor het recreatief medegebruik van de buitenplaats. Met deze functie komen de kernwaarden van de buitenplaats tezamen: de cultuurhistorische waarden, het beleven van de rivier de Vecht en de landschappelijke tuininrichting.

Het hotel is voor de bezoeker een geschikte uitvalsbasis om Nederland te verkennen met een beperkte afstand (25 min.) tot grote steden als Amsterdam en Utrecht en een halfuur van Schiphol. De buitenplaats biedt de bezoeker de mogelijkheid om enkele dagen te verblijven of het enkel met een tussenstop aan te doen. Wandelend, met de fiets of auto kan de bezoeker de historische buitenplaatsen-

zone in de omgeving ontdekken of een boottocht maken op de rivier de Vecht. Flora Batava is daarmee een plek die al de kwaliteiten die de Vechtstreek te bieden heeft beleefbaar maakt. De openstelling van een restaurant en theehuis maakt een bezoek aantrekkelijk voor een breed publiek.



Figuur 4.5: Bebouwing op de buitenplaats:

1: Villa Vijverhof (hoofdhuis)

2: hotelgebouw

3: hotelgebouw

4: woonhuis

5: boothuis

6: theehuis

5. BELEIDSVERANTWOORDING

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid dat betrekking heeft op het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Het wordt benaderd vanuit het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Uit het beleid volgen randvoorwaarden die worden getoetst aan het voorgenomen plan.

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

5.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten dat van Rijksbelang is met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen. Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

1. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
2. Kustfundament;
3. Grote rivieren;
4. Waddenzee en waddengebied;
5. Defensie;
6. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

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

5.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 2). De 'ladder voor duurzame verstedelijking' heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en overprogrammering op regionaal niveau te voorkomen. De ladder bestaat uit drie treden (de 3 B's):

1. **Behoeftte:** 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.

In het licht van de actuele jurisprudentie m.b.t. artikel 3.1.6 lid 2 Bro wordt opgemerkt dat de beoogde herontwikkeling voorziet in de transformatie van een bestaand bebouwd gebied. Er worden bestaande gebouwen gesloopt, waarvoor nieuwe gebouwen worden teruggeplaatst, grosso modo binnen de bestaande bouwkundige contouren. Het initiatief leidt derhalve niet tot (relevante) extra verstedelijking.

De vraag kan dus gesteld worden of er met het initiatief werkelijk sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', zoals gedefinieerd in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Bij een dergelijke ontwikkeling is een toets aan de Ladder verplicht. Om verwarring te voorkomen heeft BRO een behoefteonderzoek uitgevoerd naar de nieuwe functies voor de Vijverhof, inclusief toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking¹⁵. Het rapport is toegevoegd als bijlage. De belangrijkste bevindingen worden in onderstaande conclusie samengevat.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling Flora Batava betreft een hoogwaardig hotel op een bijzonder fraaie locatie met hoge cultuurhistorische en recreatieve waarden.

Er is in kwantitatieve én kwalitatieve zin voldoende regionale behoefte en marktruimte voor nieuw hotelaanbod conform het beschreven marktsegment, locatieprofiel, omvang, faciliteiten en doelgroepen.

De locatie is zeer geschikt voor de realisatie van een hotel (45 kamers) en een restaurant in de bestaande villa, nieuwbouw van het landhuis aan de Vecht, aangrenzend aan de bestaande bebouwingen, realisatie van een theehuis in de noordoostelijke hoek van het perceel.

¹⁵ BRO, Toetsing hotel Vijverhof aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, 25 augustus 2016

5.2 Provinciaal beleid

5.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

De provincie Utrecht heeft op 4 februari 2013 de Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) vastgesteld. Hierin richt de provincie zich op een duurzame leefomgeving, vitale dorpen en steden en landelijk gebied met kwaliteit. Deze drie pijlers vragen om een integrale aanpak van het ruimtelijk beleid. De twee belangrijkste provinciale beleidsopgaven die hieruit voortvloeien zijn gericht op binnenstedelijk bouwen en behoud en versterking van het landelijk gebied. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het zowel om behoud van het bestaande (het goede behouden) als het creëren van nieuwe kwaliteit (kwaliteitsverbetering).

De kernkwaliteiten van het landelijk gebied sluiten vaak aan bij de cultuurhistorie van het landschap die gevormd is door landgoederen en buitenplaatsen, militair erfgoed en het agrarische cultuurlandschap. De provincie streeft naar behoud, versterking en het beleefbaar maken van deze kernkwaliteiten. De buitenplaatszone langs de Vecht is cultuurhistorisch van bijzondere waarde. De provincie biedt ruimte om deze waarde in stand te houden.

De buitenplaats Vijverhof ligt volgens de PRS binnen de historische buitenplaatszone als onderdeel van de cultuurhistorische hoofdstructuur. Voor de historische buitenplaatszones is het beleid van enerzijds veiligstellen en anderzijds ruimte bieden voor ontwikkeling een bijzondere opgave. Provincie onderstreept dat de kwaliteiten van de historische buitenplaatszones onder hoge druk staan, zowel door ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving, als door ontwikkelingen op de buitenplaatsen zelf. De provincie wil, voor zover dit past binnen het overige ruimtelijk beleid, ruimte bieden voor ontwikkeling, gericht op het creëren van economische dragers voor het behoud van de cultuurhistorische waarden van buitenplaatsen. Daarbij is behoud van de specifieke kenmerken van de zone waarin de buitenplaats ligt het uitgangspunt. De gewenste ontwikkeling van de buitenplaats Vijverhof sluit naadloos aan op deze ambitie.

De buitenplaats Vijverhof is gesitueerd binnen de grenzen van Nationaal Landschap Groene Hart. Voor dit nationaal landschap zijn de volgende kernkwaliteiten gedefinieerd, die behouden en versterkt dienen te worden:

- openheid;
- (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
- landschappelijke diversiteit;
- rust & stilte.

Bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart staat het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal. Daarbij dienen de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut te worden om de contrasten tussen de verschillende landschapstypen te behouden én te versterken. Enkel en alleen het accent leggen op rust en stilte doet geen recht aan het Groene Hart. Het waarborgen van rust vraagt ook het bieden van ruimte voor vormen van dynamiek. Daarbij ligt de focus op het vergroten van de contrasten in rust en dynamiek tussen de agrarische landschap-

pen van de velden en de dynamische landschappen van de oude stroomruggen. De provincie vraagt dus zorgvuldig om te gaan met de open, lege ruimte en de dynamiek te concentreren in de 'zones'. Centraal staat het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap. Daarbij worden de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden en te versterken. De focus ligt op het behouden, benutten en versterken van de contrasten tussen:

- openheid en intimiteit;
- rust en reuring;
- oude en nieuwe overgangen.

De kleinschalige herontwikkeling van de historische buitenplaats op een besloten oeverwal van de Vecht sluit aan op de kernkwaliteiten en ambities die voor het Groene Hart zijn geformuleerd. Het contrast met de open veenweidengebieden blijft behouden. In de huidige situatie is, gezien de bestaande kantoorfunctie, geen sprake van een stiltegebied. Het plangebied is ook niet gelegen binnen een stiltezone. De herontwikkeling leidt niet tot een onevenredige toename van geluidhinder, zo blijkt uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek. Zie hierover nader paragraaf 6.7 en separate bijlage. De herontwikkeling van de buitenplaats maakt de beleving vanuit de Vecht opener, zonder dat daarbij de intimiteit van de buitenplaats zelf verloren gaat. Het te vestigen hotel is begrensd qua bouw- en functioneel programma. Hiermee wordt de balans tussen rust en reuring ingekaderd. In zekere zin wordt een nieuwe overgang gecreëerd tussen Vecht en de buitenplaatszone op de oeverwal, hoewel deze ook gezien kan worden als het herstellen van de oorspronkelijke, klassieke overgang tussen Vecht en een buitenplaats. De ontwikkeling is dan ook passend binnen de ambities die voor het Groene Hart zijn geformuleerd. Ook worden de kernkwaliteiten van het gebied niet aangetast. De ontwikkeling is daarmee passend binnen de provinciale Structuurvisie.

5.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

In de vergadering van 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten ook de "Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013" (PRV) vastgesteld. In 2016 heeft de provincie een ontwerp PRV (herijking 2016) opgesteld.

De PRV is bindend voor gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen. De PRV is gebaseerd op artikel 4.1 lid 1 Wro. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening kunnen Provinciale Staten regels stellen 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 de diverse onderwerpen die in de PRV zijn benoemd en relevant zijn voor het onderhavige plangebied en de gewenste ontwikkeling toegelicht.

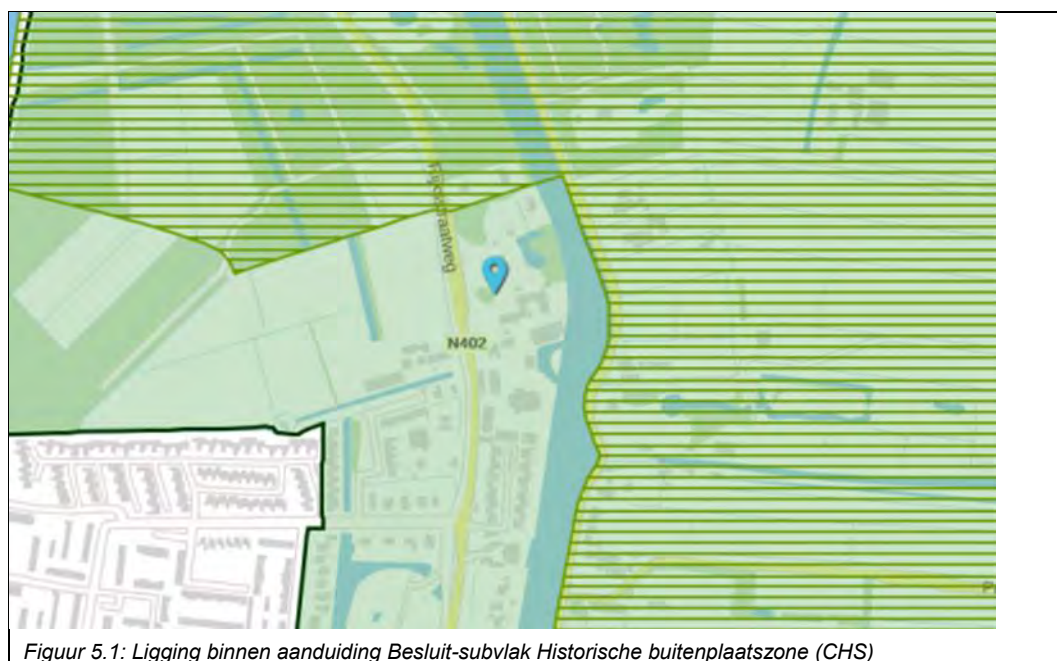
Volgens de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 van provincie Utrecht is Buitenplaats Vijverhof gesitueerd binnen de grenzen van de Cultuurhistorische hoofdstructuur, meer specifiek een Historische Buitenplaatszone.

Volgens de PRV ligt de cultuurhistorische waarde van de Historische Buitenplaatszone met name in:

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

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

Het ontwikkelingsplan Vijverhof dient te voldoen aan het beleid van de Verordening Ruimte en Landschapsverordening provincie Utrecht 2011. Het plangebied ligt binnen de aanduiding Besluit-subvlak Historische Buitenplaatszone (CHS), zie daarvoor de navolgende figuur.



Figuur 5.1: Ligging binnen aanduiding Besluit-subvlak Historische buitenplaatszone (CHS)

In artikel 1.7 van de PRV worden regels voor de cultuurhistorische hoofdstructuur genoemd.

Artikel 1.7 Cultuurhistorische hoofdstructuur

1. Als 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' wordt aangewezen de gebieden 'Historische buitenplaatszone', 'Militair erfgoed', 'Agrarisch cultuurlandschap' en 'Archeologie' waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Cultuurhistorie.
2. Een ruimtelijk plan bevat bestemmingen en regels ter bescherming van de waarden van de cultuurhistorische hoofdstructuur, zoals genoemd in de Bijlage Cultuurhistorie.
3. Een ruimtelijk plan bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die leiden tot een onevenredige aantasting van in het plangebied voorkomende waarden van de cultuurhistorische hoofdstructuur, zoals genoemd in de Bijlage Cultuurhistorie.

4. In afwijking van artikel 3.1 kan een ruimtelijk plan bestemmingen en regels bevatten die binnen de historische buitenplaatszone verstedelijking toestaan, mits dit bijdraagt aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone en de individuele buitenplaats. De verstedelijking is kleinschalig en wordt zorgvuldig ingepast in de omgeving.
5. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan, een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en het door de gemeente te voeren beleid ter zake en van de wijze waarop met de bescherming van deze waarden is omgegaan. Bij de beschrijving van de verschillende waarden wordt gebruik gemaakt van de bijlage Cultuurhistorie.

Artikel 3.1 Verstedelijkingsverbod landelijk gebied

1. Als 'Verstedelijkingsverbod landelijk gebied' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Landelijk gebied.
2. Een ruimtelijk plan bevat geen bestemmingen en regels voor nieuwe verstedelijking, tenzij in deze verordening anders is bepaald.
3. Het tweede lid is niet van toepassing op situaties waar sprake is van legalisatie van het bestaand gebruik van en bebouwing voor stedelijke functies, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:
 1. gemotiveerd is dat tegen dit gebruik en tegen deze bebouwing redelijkerwijs niet meer juridisch kan worden opgetreden, en
 2. de legalisatie heeft, op de schaal van het gehele buitengebied van een gemeente, slechts betrekking op enkele gevallen.
4. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Artikel 3.5 Kernrandzone

1. Als 'Kernrandzone' wordt aangewezen het gebied dat direct grenst aan het 'Stedelijk gebied', zoals verbeeld op de kaart Wonen en werken, en dat deel uitmaakt van het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Landelijk gebied.
2. In afwijking van artikel 3.1 kan ten behoeve van het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit in de kernrandzone of in stedelijk gebied een ruimtelijk plan bestemmingen en regels bevatten die verstedelijking toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:
 1. de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit in een evenredige verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking, en
 2. landschappelijk goed inpasbaar is en in aansluiting op stedelijk gebied wordt gerealiseerd, of bij incidentele ontwikkelingen in aansluiting op overige verstedelijkte structuur, en
 3. tijdige en duurzame realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is geborgd, en
 4. omliggende functies worden niet onevenredig geschaad.
3. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan en een beschrijving van de in het plangebied voorkomende ruimtelijke kwaliteit en de wijze waarop met het behouden en versterken daarvan is omgegaan. Hierbij wordt aangegeven hoe de verstedelijking aansluit op de ruimtelijke en landschappelijke structuur. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing.

De gewenste ontwikkeling is in overeenstemming met de uitgangspunten van de PRV, blijkt uit de uitgebreide analyse van de cultuurhistorische waarden (hoofdstuk 6). Middels die onderbouwing wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden van de artikelen 1.7, 3.1 en 3.5. Het betreft hier een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de kernrandzone. Daarnaast staat de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit in een evenredige verhouding tot de aard en omvang van de verstedelijking, waarbij geen sprake is van een toename van bebouwing in het buitengebied. Het plan wordt landschappelijk ingepast.

5.2.3 Visie Recreatie en Toerisme 2020

De provincie Utrecht kiest voor focus en verbinding in het beleid voor recreatie en toerisme, vastgelegd in de Visie Recreatie en Toerisme 2020 (vastgesteld door Provinciale Staten op 23 april 2012). Hierbij worden in generieke zin vier rollen voor de provincie onderscheiden. Binnen elke rol kan de provincie verschillende taken uitvoeren. Daarnaast streeft de provincie, samen met haar maatschappelijke partners, naar een toekomstbestendige ontwikkeling en beheer van recreatie en toerisme. Dit betekent dat het aanbod beter aansluit op de vraag, nu en in de toekomst.

In de visie worden vier grote gebiedsgerichte opgaven onderscheiden:

- Recreatief hoofdnetwerk (RHN): versterken en bewaken;
- Recreatiedruk accommoderen;
- Vernieuwing in de natuur (EHS);
- Landschap beter beleven.

Verder wil de provincie ondernemerschap ondersteunen. De ambitie voor 2020 is dat ondernemers inspelen op de veeleisende consument en bijdragen aan landschappelijke kwaliteit. Ondernemers vormen bij uitstek de partij die het recreatieproduct voor de consument aantrekkelijk kunnen maken. Daarbij dragen ondernemers en/of private beheerders meer en meer zorg voor het behoud van de kwaliteit van het landschap.

De herontwikkeling van buitenplaats Vijverhof voorziet in de realisatie van toeristisch-recreatieve functies die tegemoetkomen aan de huidige eisen van recreanten en toeristen. Het initiatief wordt daarnaast uitgevoerd door een ondernemer die naast aandacht voor de consument ook volop aandacht besteedt aan de landschappelijke waarden.

5.2.4 Landschapsverordening provincie Utrecht 2016

Met de planontwikkeling worden steigers mogelijk gemaakt. De Landschapsverordening (2016) stelt een verbod in op havens en aanlegplaatsen en daarmee verband houdende voorzieningen, zoals steigers, meerpalen en vlonders.

Dit verbod geldt niet voor een haven of aanlegplaats waarvoor een vrijstelling of ontheffing van kracht is, en één aanlegsteiger per erf, mits deze voldoet aan de voorschriften die door de water- of vaarwegbeheerder zijn voorgeschreven bij algemeen verbindend voorschrift.

In de planregels is de maatvoering van aanlegsteigers en bedrijfshavens afgestemd op de maatvoering uit art. 5.1 van het Keurbesluit vrijstellingen en wijzigingen 9 juli 2013, alsmede art. 20 en 21 van de Landschapsverordening van Utrecht. Gezien de functie van het perceel maakt het bestemmingsplan de toevoeging van twee extra steigers (aanvullend op het bestaande Vechtstoepje met trap) ten behoeve van het hotel mogelijk alsmede een langssteiger voor grotere boten. Voor het woonhuis is ook de mogelijkheid tot het plaatsen van een steiger opgenomen.

Qua maatvoering (maximale oppervlakte, lengte en breedte van een insteekhaven) wordt voldaan aan de eisen vanuit de Keur AGV en de Landschapsverordening Utrecht 2016, behalve voor de langssteiger. Daarnaast blijft er een vrije vaarstrook op de Vecht (van minimaal 17 meter) over. Hierdoor is indirect ook rekening gehouden met de maatvoering van de aan te meren boten. De keuze voor een langssteiger op het water ter plaatse van het theehuis is gemaakt vanuit ecologisch perspectief, aangezien er op deze manier geen verstoring op de oever plaatsvindt en er vanuit landschappelijk/cultuurhistorisch oogpunt er een rustig beeld ontstaat.

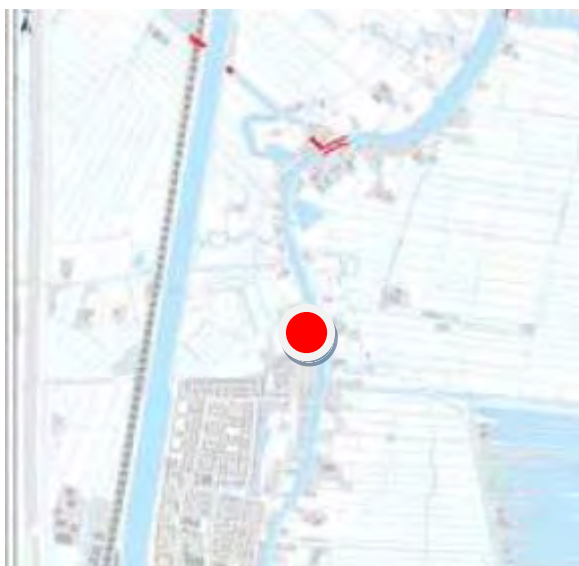
Voor het maken van de aanlegsteigers zal de initiatiefnemer nadere afstemming zoeken met het waterschap en de provincie en waar nodig een vergunning aanvragen als ook een ontheffing bij de afdeling Vergunningverlening van de provincie Utrecht.

5.2.5 Keur AGV

De Keur AGV (2011) stelt regels op voor handelingen in en nabij oppervlaktewaterlichamen. Voor steigers en afmeerpalen is een watervergunning vereist voor het maken van een steiger in wateren binnen stedelijk gebied (artikel 3.1). Maar hiervan kan worden afgeweken tot een steiger van maximaal 6 meter lang, voor zover aan de bepalingen in artikel 5.1 'Steigers en afmeerpalen' wordt voldaan (vergunningsvrij). Wanneer de steiger langer wordt dan 6 meter, dient vergunning te worden aangevraagd. Daarbij wordt een onderhoudsplan opgesteld waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een uitzonderlijke situatie of een maatschappelijk belang waarvoor een steiger met afwijkende maten noodzakelijk is.

Vanuit Waternet is te kennen gegeven dat de regelgeving rondom steigers en afmeerpalen binnenkort zal worden gewijzigd en aansluiting worden gezocht met de provinciale landschapsverordening. In de planregels is hierop geanticipeerd.

Daarnaast zal aangetoond moeten worden wat de schade aan ecologische waarde (groene oever) is en hoe deze gecompenseerd zal worden, omdat de steiger in een groene oeverzone wordt aangelegd. De steiger wordt echter niet gerealiseerd binnen de groene oever, maar op het water. Hierbij zal er geen aantasting zijn van de ecologische waarden van de oever (zie verder paragraaf ecologie) Binnen rode oeverzones mogen géén steigers gebouwd worden. Dit is niet het geval. Teves zullen in de rode oeverzone geen boten afmeren. (zie figuur 5.2).



Figuur 5.2: Uitsnede Verkeersbesluit Vaarwegen AGV-1: ligging **buiten** de rode oeverzone



2010 KRW-oppervlaktewaterlichaam en Natura 2000-gebieden 2011: ligging **binnen** de groene oeverzone

5.2.6 Leidraad 'Behoud door ontwikkeling van Historische Buitenplaatsen'

Als nadere uitwerking en onderbouwing van de verruimde ontwikkelmogelijkheden die volgens de PRV worden geboden is de leidraad 'Behoud door ontwikkeling van Historische buitenplaatsen (2014)' opgesteld. In de leidraad is een landgoedladder opgenomen, waaruit de noodzaak en toelaatbare omvang van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet blijken.

Behoud door ontwikkeling is het uitgangspunt binnen de Historische Buitenplaatszone, die is begrensd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Er wordt ruimte geboden aan ontwikkelingen, gericht op het creëren van economische kostendragers, indien deze bijdragen aan het herstel en versterking van de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone. Hierbij denkt de provincie Utrecht aan kleinschalige stedelijke (of stedelijk gelieerde) functies c.q. bebouwing.

Als uitwerking van de leidraad 'Behoud door ontwikkeling van historische buitenplaatsen' is opgenomen hoe voor de buitenplaats Vijverhof de landgoedladder is doorlopen (figuur 5.3).



Figuur 5.3: Ontwikkelladder voor Historische Buitenplaatsen

Besparing

Besparing zal leiden tot een verdere extensivering van het beheer en teloorgang van de cultuurhistorische waarden.

Alternatieve inkomstenbronnen

Alternatieve inkomstenbronnen zijn onderzocht. Commerciële verhuur van de bestaande gebouwen zonder investeringen of met geringe investeringen zal onvoldoende geld genereren voor behoud van de buitenplaats. Alternatieve inkomstenbronnen zoals teelt van biomassa, vrijwilligerswerk of subsidies zullen ook onvoldoende opleveren om de kosten te kunnen dragen.

Ontwikkelingsmogelijkheden binnen bestaande bebouwing

De afgelopen vijf jaar hebben meerdere partijen geprobeerd om de buitenplaats Vijverhof aan te kopen en er een passende functie aan te geven. Zowel partijen met plannen voor woningbouw als partijen met plannen voor zorg hebben zich over dit terrein gebogen. Alle plannen hielden echter een verandering van de bestaande bebouwing in om het geheel rendabel te kunnen maken.

Het huidige bestemmingsplan schept vooral mogelijkheden op gebied van kantoorverhuur. In de gemeente Stichtse Vecht en meer specifiek in Breukelen is echter heel veel leegstaande kantoorruimte. Voor verhuur van “Villa Vijverhof” en het bestaande laboratoriumgebouw zal een behoorlijke investering nodig zijn om de gebouwen verhuurbaar te maken. Daarnaast zal het huidige laboratoriumgebouw gesloopt moeten worden of zeer intensief verbouwd moeten worden omdat dit in huidige staat ongeschikt is voor verhuur. Daarnaast vormt dit pand in de huidige vorm een beeldverstorend object en daarmee een belemmering om het landhuis zelf als ‘unique selling point’ voor een kantoor te gelde te maken. Mocht het al lukken om de kantoorruimte volledig verhuurd te krijgen, dan zijn de tarieven in Breukelen relatief laag.

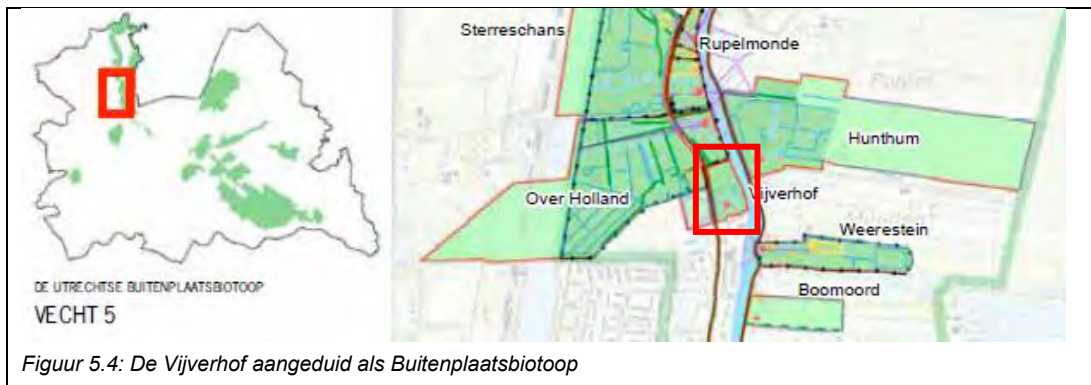
De inkomsten door verhuur van kantoorruimten zullen onvoldoende geld genereren om het beheer van de gebouwen en parktuin te kunnen bekostigen. De kosten wegen bij de keuze verhuur kantoorruimte niet op tegen de baten.

Ontwikkeling van nieuwe bebouwing

Er is gezocht naar nieuwe ontwikkelingen, die passen bij de omvang van de buitenplaats, de historische karakteristiek, de cultuurhistorische en tuinhistorische waarden. De aard, omvang en noodzaak van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wordt in het volgende hoofdstuk beschreven.

5.2.7 De Utrechtse Buitenplaatsbiotoop

Provincie Utrecht heeft in oktober 2014 'de Utrechtse Buitenplaatsbiotoop' vastgesteld. Een buitenplaatsbiotoop is een geografisch informatiebestand (GIS) waarin de cultuurhistorische structuurdragers van buitenplaatsen op kaart zijn gezet (huizen, bijgebouwen, lanen, waterpartijen, enz.) en is bedoeld als kennis- en informatiebron bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het laat zien dat een buitenplaats meer is dan een hoofdhuis aan de weg, zodat ook de omgeving en invloedssfeer van een buitenplaats in beeld zijn wanneer hiervoor plannen mochten worden ontwikkeld.



Het beleidsdocument noemt een aantal speerpunten voor de buitenplaatsen:

- Behoud en versterk het representatieve karakter, dat zich uit in de zichtbaarheid van de huizen, de koepels en hekken, de beplanting en andere sierelementen in de tuin;
- Versterk de lengterichting haaks op Vecht/Angstel/Gein en het opstrekken (open of dichte) karakter;
- Behoud lanen en watergangen van en tussen buitenplaatsen als verwijzing naar historische kavelpatronen;
- Concentreer bebouwing aan de weg of in (buitenplaats)kernen;
- Behoud de aanwezige overtuinen en overplaatsen en hun relatie met de kern van de buitenplaats.

Kenmerkend voor de buitenplaatsen zijn de zichtlijnen, zichtvelden van het hoofdhuis, laanstructuren, vijverpartijen en oude waterstructuren. De gebouwen op de buitenplaatsen vormen vaak een bij elkaar behorend ensemble van een hoofdhuis en meerdere bijgebouwen. Daarvan is op de buitenplaats Vijverhof ook sprake.

Met de herontwikkeling van de buitenplaats wordt recht gedaan aan de bovengenoemde speerpunten voor de buitenplaatsen. Bebouwing blijft geconcentreerd/geclusterd op de buitenplaats aanwezig, waarbij de beeldverstorende kolossale massa van het kantoorgebouw plaatsmaakt voor een in oppervlakte minder grote massa. De zichtbaarheid van de kenmerkende elementen wordt vergroot, onder meer doordat de buitenplaats, vooral gezien vanaf de Vecht, opener wordt.

In hoofdstuk 4 van deze toelichting, alsmede het integraal ontwikkelplan, is beschreven hoe de genoemde aspecten en kenmerken nadrukkelijk onderdeel zijn geworden van het herstelplan. Bij de planontwikkeling is dan ook in voldoende mate rekening gehouden met de speerpunten voor buitenplaatsen.

5.3 Gemeentelijk beleid

5.3.1 Focus op morgen

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

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

De buitenplaatsen en het natuurschoon zijn in de toekomstvisie als markant onderdeel van de gemeente aangewezen. Samen met de plassen, polders en veenweidegebied typeren zij de gemeente Stichtse Vecht. Deze 'zachte kant' wordt veel genoemd als drager van cultuur en identiteit. Ook in historisch opzicht speelt de rust en schoonheid die het landschap biedt aan degene die de drukte van de stad wil ontvluchten een grote rol. Het gebied kent meer dragers van identiteit: er is ook een 'harde kant -de 'harde as'- met het Amsterdam-Rijnkanaal, het spoor en de A2.

Behoud van het landschap met haar eeuwenoude buitenplaatsen en ontginningstelsel vormt een belangrijke pijler. Het landschap geeft Stichtse Vecht identiteit en toekomstwaarde. Behoud van het landschap met haar eeuwenoude buitenplaatsen en ontginningsstelsel geeft de leefomgeving identiteit en toekomstwaarde. Het behoud van het landschap wordt als een cruciale opgave voor de toekomst gezien. Voor het dragen van de kosten van landschapsonwikkeling wil de gemeente naar nieuwe vormen van financiering zoeken.

De gemeente wenst ruimte te bieden aan zelfbouw en initiatieven die de vitaliteit en het behoud van historisch erfgoed mogelijk maken. Hierbinnen valt ook de mogelijkheid tot verbreding van het gebruik van buitenplaatsen door meerdere functies toe te laten, zoals appartementen en andere woonvormen. Zorg voor het behoud en de uitstraling naar buiten toe staat hierbij voorop. De voorliggende ontwikkeling sluit hier op aan en is in overeenstemming met de uitgangspunten van de toekomstvisie 'Focus op Morgen'.

5.3.2 Beleidsnota Recreatie en Toerisme

Toerisme en recreatie vormen belangrijk thema's in de toekomstvisie 2013-2040 van Stichtse Vecht, getiteld 'Focus op Morgen'. Het gemeentebestuur wil het beleid op gebied van recreatie en toerisme dan ook intensiveren, als belangrijk onderdeel van het economisch beleid. Hiertoe is op 29 september 2015 door de gemeenteraad de Beleidsnota Recreatie en Toerisme vastgesteld. Het algemene doel dat de gemeente heeft met haar beleid op gebied van recreatie en toerisme is om te voorzien in de recreatiebehoefte van de eigen inwoners, te voorzien in de behoefte van bezoekers van buiten de gemeente en de lokale economie te stimuleren.

Met aan haar oevers de prachtige Vechtdorpen, statige buitenhuizen en sierlijke theekoepels, vormt de Vecht een verbindende factor in de gemeente. Het Vechtwater stopt echter niet bij de gemeentegrenzen. Vanuit het perspectief 'verbinden' zijn er drie thema's benoemd die gezamenlijk de visie van Stichtse Vecht op de ontwikkeling van de sector recreatie en toerisme vormen:

- Verbind Vraag & Aanbod: verbinden van de toenemende recreatievraag aan een modern en divers recreatief aanbod;
- Verbind Behoud & Ontwikkeling: verbinden van het behoud van het gebied aan een duurzame ontwikkeling van de toeristische sector;
- Verbind Lokale Ondernemers & Regionale Kansen: verbinden van lokale ondernemers met de kansen die op regionaal niveau bestaan op gebied van inkomend en zakelijk toerisme.

Binnen deze drie thema's is een aantal beleidsdoelen (speerpunten) voor de komende jaren geformuleerd. Deze beleidsdoelen zijn gekoppeld aan het uitvoeringsplan.

Daarnaast bevat de beleidsnota een ontwikkelingsperspectief per gebied in de gemeente. De Vecht wordt gezien als het 'unique selling point' van Stichtse Vecht en is daarom zeer belangrijk in de toeristische productontwikkeling. Behalve wandelen en fietsen wordt ook het watertoerisme en uitbreiding van (zakelijk) verblijfstoerisme in bestaande bebouwing gestimuleerd. Hierbij is met name de relatie tussen water en land zeer belangrijk.

De herontwikkeling van buitenplaats Vijverhof versterkt de toeristisch-recreatieve structuur langs de Vecht. Er worden voorzieningen gerealiseerd die volledig zijn afgestemd op de huidige eisen zoals die worden gesteld door toeristen en recreanten. Tegelijkertijd blijven de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de buitenplaats in stand. De herontwikkeling vormt zodoende een waardevolle aanvulling van het toeristisch-recreatief aanbod in de gemeente en draagt daarmee ten aanzien van recreatie en toerisme bij aan de aantrekkingskracht van de gemeente in zijn geheel.

5.3.3 Landschapsontwikkelingsplan Breukelen - Loenen

In het landschapsontwikkelingsplan Breukelen - Loenen¹⁶ is opgenomen hoe de gemeente Stichtse Vecht de komende 15 jaar de landschappelijke karakteristiek wilt behouden, versterken en ontwikkelen. Het plan geeft inzicht in de ontwikkelmogelijkheden in het buitengebied en te maken keuzes. Daarnaast geeft het plan voor nieuwe ontwikkelingen landschappelijke randvoorwaarden aan. Het LOP vormt een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied en is om die reden als onderdeel van deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Het buitengebied van gemeente Stichtse Vecht is in het LOP onderverdeeld in 5 deelgebieden. Voor elk deelgebied zijn bestaande gebiedskwaliteiten geïnventariseerd en geanalyseerd en voor elk deelgebied zijn opgaven geformuleerd. Op basis van de opgaven zijn ontwikkelingsrichtingen opgesteld.

Buitenplaats Vijverhof is op de algemene visiekaart van het LOP gesitueerd op de stroomrug van de Vecht. Dit deelgebied kenmerkt zich door een licht glooiend kleinschalig landschap met langgerekte

¹⁶ Landschapsontwikkelingsplan Breukelen – Loenen, Brons & Partners Landschapsarchitecten b.v., September 2008.

onregelmatige blokverkaveling. De rivier heeft een bochtig natuurlijk verloop, waarlangs een lint van historische buitenplaatsen ligt. De stroomrug kent een vrij rijke beplanting van populier, wilg, kastanje en vruchtbomen.

Daarnaast is op de visiekaart de aanduiding 'ontwikkelen groene buffer' opgenomen, in het gebied waar onder meer de buitenplaats Vijverhof gelegen is. De ambitie voor dit gebied is om een groenzone met natuur- en landschapskwaliteiten ter inpassing van het stedelijk gebied Breukelen en ter versterking van de ecologische dwarsrelaties alsmede voor recreatief gebruikt aan te leggen. In de visie is aangegeven dat verdichting alleen in de groene buffers ten noorden en ten zuiden van Breukelen mag plaatsvinden.

Op de themakaart 'Visie cultuurhistorie en recreatie' is de Vijverhof als te behouden buitenplaats opgenomen. De ambitie van de gemeente Stichtse Vecht is om de toegankelijkheid van de buitenplaatsen te vergroten. Daarom zijn rondom de dorpskernen indicatieve recreatieve routes opgenomen. Voor de Vijverhof is het belangrijk dat een groenzone met natuur- en landschapskwaliteiten ter inpassing van het stedelijke gebied Breukelen wordt gerealiseerd. De inpassing van de buitenplaats maakt onderdeel uit van de groene buffer en kan mede dienen om een invulling te geven aan de ecologische dwarsrelaties. Daarnaast draagt het plan in ieder geval bij aan de versterking van het recreatieve gebruik.

Het belangrijkste speerpunt is behoud van het halfbesloten stroomruggenlandschap Vecht-Zuid: behoud van bijzondere cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van buitens en landgoederen en een fraaie ruimtelijke afwisseling. Natuurwaarden bij bestaande landgoederen mogen worden uitgebreid. Een verbreding van het cultuurhistorisch-recreatief netwerk is gewenst. De buitenplaats zal per boot beter bereikbaar worden. Er is geen doorgaand pad in noord-zuidrichting op de buitenplaats voorzien. Wel haakt de buitenplaats aan op het omliggende wegennet en door een duidelijkere entree wordt de voorbijganger op de aanwezigheid van de buitenplaats gewezen.



5.3.4 Beeldkwaliteitplan Breukelen en Loenen

Naast het LOP is een beeldkwaliteitplan Breukelen en Loenen opgesteld. Het beeldkwaliteitplan sluit aan op het LOP. Doelstelling van het beeldkwaliteitplan voor het totale buitengebied van Loenen en Breukelen is om de bestaande beeldkwaliteit van het landelijke gebied te behouden en waar mogelijk te versterken. Het BKP gaat in op diverse niveaus van beeldkwaliteit:

1. ruimtelijke samenhang van structuurdragers zoals de bebouwingslinten en de Vechtoevers
2. ruimtelijke samenhang in het landschap:
 - a. open of besloten landschap;
 - b. landschappelijke beplantingen;
 - c. wegbeplantingen;
 - d. slotenpatronen.
3. ruimtelijke samenhang op de erven: opbouw van de erven, relatie tussen bebouwing en beplanting op het erf;
4. diverse elementen op de kavels en erven, zoals verharding, verlichting, hekwerken, paardenbakken, etc.

Voor buitenplaatsen langs de Vecht is een aantal aandachtspunten opgenomen. Buitenplaatsen dienen een herkenbare voorzijde naar de Vecht toe te hebben. Handhaving van zichtlijnen dwars op de Vecht is gewenst. De herkenbaarheid van de buitenplaats vanaf de Vecht wordt met de uitvoering van het inpassingsplan duidelijk versterkt, omdat nieuwe zichtlijnen vanaf de Vecht op het landhuis ontstaan. Bij voorkeur worden coulissen aangeplant in plaats van massieve bosblokken. In hoofdstuk 4 van deze toelichting, alsmede het ontwikkelplan, is opgenomen hoe voor de ontwikkeling aangesloten wordt op de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de directe omgeving en hoe deze kwaliteit wordt versterkt. De aandachtspunten zijn hiermee in voldoende mate bij de planontwikkeling betrokken.

5.3.5 Welstandsnota Stichtse Vecht 2013

Op 1 januari 2011 zijn de gemeenten Breukelen, Loenen en Maarssen samengevoegd tot de gemeente Stichtse Vecht. Maarssen, Loenen en Breukelen hebben in het verleden een welstandsnota vastgesteld zoals aangegeven in de Woningwet. Hierin zijn beoordelingskaders opgenomen voor gebieden en objecten, die hun grondslag vinden in de samenhang van het bebouwingsbeeld en de historisch gegroeide structuren. De welstandsnota Stichtse Vecht is een samenvoeging van de nota's van de voormalige gemeenten en is waar nodig geactualiseerd.

Bij de beoordeling van bouwplannen op buitenplaatsen wordt, in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten en aangevuld met overige gebieds- en objectcriteria, getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- per erf of kavel is er in beginsel één hoofdmassa, die herkenbaar is als zelfstandige eenheid;
- eventuele bijgebouwen zijn ondergeschikt;
- hoofdgebouwen zijn gericht op rivier en ontsluitingsweg;

- rooilijnen verspringen afhankelijk van de landschappelijke of stedenbouwkundige inpassing;
- nieuwe bijgebouwen liggen bij voorkeur uit het zicht;
- doorzichten op het landschap behouden en waar mogelijk versterken.

Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend;
- bij aanpassing de contouren en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk herstellen;
- gebouwen hebben in de regel een enkelvoudige hoofdvorm met een steil hellend dak.

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig afgestemd op het oorspronkelijke karakter met representatieve voorzijde;
- bijgebouwen zijn eenvoudiger maar net zo zorgvuldig gedetailleerd als de hoofdmassa;
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal afstemmen op het hoofdvolume (hedendaagse interpretatie van historische kenmerken is mogelijk en bij grotere aanpassingen in beginsel kiezen voor een meer eigentijdse terughoudende architectuur);
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke vormgeven als zelfstandige elementen, zorgvuldig detailleren met aandacht voor profiel en gevelreliëf (verhouding negge, kozijnhout, onderdorpels en dergelijke);
- gevels hebben een verticale geleding met in het woongedeelte van het hoofdgebouw staande en hoge ramen met een onderverdeling.

Materiaal en kleur

- bij aanpassingen in beginsel kiezen voor oorspronkelijke materialen en kleuren danwel afstemmen op de aard en het historisch karakter van het gebouw of ensemble;
- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen in aardtinten en soms voorzien van stucaccenten;
- hellende daken dekken met keramische pannen of natuurlijk riet;
- kleuren zijn terughoudend, traditioneel en afgestemd op de van oorsprong toegepaste kleuren.

In paragraaf 4.6 is een beschrijving van de te realiseren bebouwing opgenomen. De kenmerken van de gebouwen sluiten aan op de criteria uit de welstandsnota. Er heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden met de welstands- en monumentencommissie en de planvorming is in overleg en met inachtneming van de gemaakte opmerkingen tot stand gekomen. Het bouwplan zal in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag ter finale beoordeling aan onder andere de welstandsnota getoetst worden.

6. MILIEU- EN GEBIEDSASPECTEN

6.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

6.2 Bodem

In het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk) is vastgelegd hoe omgegaan moet worden met het hergebruik van schone en licht verontreinigde grond en de bescherming van de bodem. Wanneer door wijziging van een bestemmingsplan het gebruik van een locatie wordt gewijzigd, moet blijken dat de bodemkwaliteit geen belemmering oplevert voor het toekomstig gebruik. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het daarom een plicht om middels een verkennend bodemonderzoek de bodemkwaliteit te beoordelen. Indien uit het onderzoek een eventuele bodemverontreiniging blijkt, dient de invloed hiervan op de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond te worden.

Door Aeres Milieu is een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740) uitgevoerd binnen het plangebied¹⁷. Er is tevens een asbestinventarisatie uitgevoerd¹⁸. Beide onderzoeken zijn als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Onderstaand zijn de belangrijkste resultaten en conclusies van het bodemonderzoek weergegeven. De resultaten van het asbestonderzoek zullen worden betrokken bij de uitvoering van feitelijke werkzaamheden aan het complex.

Resultaten verkennend bodemonderzoek

In twee grondmonsters nabij het bestaande kantoorgebouw (14A-3 en 18-2) is respectievelijk een sterke en matig verhoogd gehalte aan lood aangetoond. Gelet op de onderlinge afstand van de boringen wordt niet verwacht dat de gemeten concentraties aan lood een samenhang vertonen. Mede op basis van de onderzoeksresultaten van de eerder uitgevoerde bodemonderzoeken op het terrein is er vermoedelijk sprake van 2 puntverontreinigingen van beperkte omvang. Bij toekomstige ontwikkelingen nabij het kantoorgebouw kunnen de aangetoonde gehalten aan lood een belemmering vormen. Het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek voor het vaststellen van de omvang van de verontreiniging kan dan noodzakelijk zijn.

¹⁷ Verkennend bodemonderzoek Rijksstraatweg 6 te Nieuwersluis, Aeres milieu, 19 juli 2016, projectnummer AM16227.

¹⁸ Asbestinventarisatie conform SC540, SGS Search, 29-03-2016 t/m 01-04-2016, nummer: RFI-16-00003525-SI



Figuur 6.1: Huidige situatie met boorpunten, rood: boorpunt 14A en 18

Uit de analyseresultaten blijkt dat het op het overige deel van het terrein de bovengrond licht verhoogd is met zware metalen, PAK en PCB. De ondergrond is licht verhoogd met zware metalen en PAK. De milieuhygiënische conditie van het terreindeel buiten bovengenoemde boorpunten vormt geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling. De aangetroffen lichte verhoogde gehalten in de grond kunnen bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium. Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet zondermeer multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Conclusie

Uit het bodemonderzoek volgt dat in de ondergrond ter plaatse van boring 14A en 18 verhoogde gehalten aan lood zijn aangetroffen. Hiervoor zal nader bodemonderzoek worden uitgevoerd.

6.3 Archeologie

Erfgoedwet 2016

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed waaronder de Monumentenwet 1988. In de Erfgoedwet komen de volgende acht zaken aan de orde:

1. Beheer van de rijkscollectie
2. Sturingsrelatie met Rijksmusea
3. Regels voor afstoten van objecten en collecties
4. Bescherming van rijksmonumenten
5. Regels archeologische monumentenzorg
6. Teruggave van cultuurobjecten
7. Financiën
8. Toezicht en handhaving

Ten aanzien van de regels voor archeologische monumentenzorg, de bescherming van archeologische waarden en het onderzoeken en opgraven ervan zijn de volgende zaken uit de Erfgoedwet van belang:

- De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden;
- Gemeenten spelen een belangrijke rol in het archeologische stelsel. Tijdens het opstellen van bestemmingsplannen houden ze rekening met archeologische waarden. Ook maken zij meestal de afweging of archeologische waarden in situ behouden moeten blijven of kunnen worden opgegraven;
- Het bestaande stelsel uit de Monumentenwet 1988 verandert op een aantal punten, maar blijft verder grotendeels in stand. De Erfgoedwet vervangt de huidige opgravingsvergunning van de Minister van OCW door een certificaat. Dat moet garanderen dat opgravingen volgens de wettelijke norm op professionele wijze worden uitgevoerd.
- De Erfgoedwet vormt samen met de Omgevingswet het wettelijke fundament voor de archeologie in Nederland. Onderdelen van de huidige Monumentenwet over archeologie worden overgeheveld naar de Omgevingswet. Dit geldt in ieder geval voor de verplichting om rekening te houden met archeologie bij het opstellen van bestemmingsplannen en de vergunningverlening voor het verstoren van archeologische rijksmonumenten. Op dit moment geeft de Minister van OCW deze vergunning af. In de nieuwe situatie wordt het college van burgemeesters en wethouders de vergunningverlener, maar houdt de Minister van OCW wel een adviesrol en een instemmingsrecht.
- Het Centraal College van Deskundigen Archeologie (CCvD)¹⁹ stelt normen op voor het opgraven zelf, het conserveren en documenteren van archeologische vondsten en het opstellen van een rapport over de opgraving. De Minister van OCW stelt de door het CCvD geschreven norm vast. Het is de verwachting dat er meer draagvlak is voor de norm omdat deze door professionals uit het archeologieveld is opgesteld en daarmee voor een betere naleving. Met als uiteindelijke doel

¹⁹ professionals in het archeologieveld verenigd in het Centraal College van Deskundigen Archeologie (CCvD)

een betere kwaliteit van archeologisch onderzoek. Bovendien kan met de norm eenvoudiger worden ingespeeld op ontwikkelingen binnen de archeologische sector. Een aanvragend archeologisch opgravingsbedrijf krijgt het certificaat als uit de toetsing blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde eisen. Via audits controleert de verstrekker –een certificerende instelling- of de certificaathouder tijdens zijn werk daadwerkelijk voldoet aan de gestelde eisen. Naar verwachting worden er verschillende certificaten geïntroduceerd voor werkzaamheden die onder een opgraving vallen. Zo is het voorstelbaar dat er een certificaat komt voor booronderzoek en een certificaat voor opgraven. De Erfgoedwet stelt geen eisen aan bijvoorbeeld advisering en bureauonderzoek. Maar deze activiteiten kunnen wel vrijwillig gecertificeerd worden, waarmee partijen een extra mogelijkheid krijgen om ook hier uitdrukking te geven aan kwaliteit en zich te onderscheiden in de markt.

- De certificerende instellingen moeten beschikken over een accreditatie van de Raad voor Accreditatie en een aanwijzing van de Minister van OCW. De Raad voor Accreditatie beoordeelt de certificerende instelling en ziet toe op zijn deskundigheid, onafhankelijkheid, onpartijdigheid en betrouwbaarheid. De Minister wijst alleen certificerende instellingen aan als zij beschikken over accreditatie.
- Op dit moment houdt de Erfgoedinspectie toezicht op de naleving van alle regels rond opgravingen. Met ingang van de Erfgoedwet toetsen de certificerende instellingen de naleving van de certificaten. In het uiterste geval kan een certificerende instelling een certificaat intrekken bij onvoldoende of gebrekkige naleving. Bij een goed functionerend systeem van certificering hoeft de Erfgoedinspectie niet meer in het veld toe te zien op de professionaliteit. Zij zal zich daarom concentreren op het stelseltoezicht, en op naleving van de overige publieke normen, zoals bijvoorbeeld op het verbod op opgraven zonder certificaat, de meldingsplichten en de rapportageplicht.

In onderhavig bestemmingsplan is geanticipeerd op de inwerkingtreding van de Erfgoedwet 2016. Zo is de in planregels opgenomen dat het onderzoeksrapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).




Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Stichtse Vecht

De Vechtgemeenten hebben de archeologische verwachtingswaarden vastgelegd in een Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Stichtse Vecht²⁰ voor het hele grondgebied.

²⁰ Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Stichtse Vecht, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 30 oktober 2012.



Legenda

Archeologische verwachting	Beleid
 Meandergordel/crevasse Hoog	Voor plangebieden waarvan de bodemverstoring een oppervlak van meer dan 500 m ² bestaat en de bodem tot meer dan 0,3 m wordt geroerd dient archeologische onderzoek uitgevoerd te worden.
 Bebouwing tot 1960 op meandergordel/crevasse Middelhoog	Voor plangebieden waarvan de bodemverstoring een oppervlak van meer dan 1000 m ² bestaat en de bodem tot meer dan 0,3 m wordt geroerd dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.
 Kongebied Laag	Voor plangebieden waarvan de bodemverstoring een oppervlak van meer dan 10 ha bestaat en de bodem tot meer dan 0,3 m wordt geroerd dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.
 Water	In deze zones is geen archeologisch onderzoek benodigd
 Verstoord/ zeer laag	In deze zones is geen archeologisch onderzoek benodigd

Figuur 6.2: Uitsnede beleidsadvieskaart Stichtse Vecht (Bron: Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Stichtse Vecht, 2012)

Volgens dit model ligt het plangebied in drie verschillende beleidszones:

- Meandergordel/crevasse – hoog
- Water
- Verstoord / zeer laag

Meandergordel/crevasse – hoog

Binnen deze zone, oranje op de kaart van figuur 6.2, liggen het Rijksmonument, het grootste gedeelte van de tuin en de locatie voor het theehuis met terras. Voor dit gebied geldt dat grondroerende werkzaamheden dieper dan 0,30m. onder maaiveld moeten worden voorkomen. Als de bodemverstoring meer dan 500m² beslaat en de bodem tot meer dan 0,3m. wordt geroerd dient er archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Deze voorwaarden zijn overgenomen in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' van bestemmingsplan 'Landelijk gebied Noord'.

Met de voorgestelde ontwikkeling en inrichting zijn de volgende grondroerende werkzaamheden voorgesteld binnen dit gebied:

Bebouwing en bebouwd oppervlak

1. Fundering serre + aanbouw noordzijde hoofdhuis, totaal 65m²;
2. Fundering theehuis, maximaal 75m²;
3. Fundering woonhuis en verhoogd terras buiten de bestaande kelderbak, binnen de aanduiding Meandergordel/crevasse, totaal 33 m²;
4. Inrit parkeerkelder, totaal 67m².

De grondroerende werkzaamheden ten behoeve van het oprichten van bebouwing en bebouwd oppervlak zullen de grond dieper roeren dan 0,30m.- mv. De totale omvang van deze werkzaamheden bedraagt 240m².

Verhardingen en grondwallen

5. Aanleg terras theetuin, totaal 214m²;
6. Parkeerplaatsen, totaal 683m².
7. Amoveren grondwallen, totaal 1.125m²;
8. Aanleg grondwallen, totaal 615m²;



Figuur 6.3: Grondroerende werkzaamheden op basis van het Voorlopig Ontwerp (Debie & Verkuilj 2017).

Verwacht wordt dat voornamelijk voor primaire verhardingen zoals parkeren en het terras bij het theehuis grondroerende werkzaamheden noodzakelijk zijn. De exacte maatvoering en materialisatie is echter afhankelijk van het definitieve inrichtingsplan voor het tuinontwerp. Naar aanleiding van de keuzes voor de omvang en uitvoering van de inrichting zal plaats specifiek archeologisch onderzoek gedurende het planproces worden uitgevoerd.

In het tuinontwerp worden de aanwezige grondwallen grotendeels geamoveerd. De grondwallen betreffen een opgebracht zandlichaam boven het bestaande maaiveld. Voor het amoveren is geen ontgraving nodig tot beneden het maaiveld. Ook voor de nieuwe grondwallen geldt dat deze op maaiveldniveau worden aangebracht.

Water

Ter plaatse van de bestaande vijver is sprake van 'bestaand water' en wordt ingevolge de beleidsadvieskaart (Figuur 6.2) aangemerkt als een gebied zonder archeologische verwachting waarvoor geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Een gedeelte van de vijver zal worden gedempt en het eiland verwijderd. Langs de noord- en oostzijde van de vijver wordt de waterlijn verlegd. Voor deze werkzaamheden is geen vergunning met betrekking tot archeologie noodzakelijk.

Verstoord / zeer laag

De zuidoostelijke hoek van het plangebied is ingevolge de beleidsadvieskaart (Figuur 6.2) aangemerkt als een gebied dat reeds verstoord is. Er geldt een zeer lage archeologische verwachtingswaarde en hierdoor bestaat er op voorhand geen noodzaak tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

In dit gebied zijn de volgende grondroerende werkzaamheden voorgesteld:

9. Fundering ten behoeve van nieuwe woning aan de Vecht, totaal 98m². De fundering ligt grotendeels ter plaatse van het huidige laboratorium en gedeeltelijk op de plek van de huidige parkeervoorziening;
10. Fundering boothuis, in totaal 26m².

Hoewel in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Noord' aan deze zone ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' is toegekend, is hier – gezien de feitelijk geconstateerde en beleidsmatig vastgestelde verstoring – geen sprake van een intact bodemprofiel.

Conclusie

Aangezien de omvang van de grondroerende werkzaamheden met betrekking tot bebouwing en bebouwd oppervlak in de zone 'Meandergordel/crevasse – hoog' naar verwachting 240 m² bedraagt, is voornamelijk nog geen archeologisch onderzoek verricht. Er is bewust gekozen voor het zoveel mogelijk bouwen op de bestaande funderingen om zoveel mogelijk archeologiesparend te ontwikkelen.

Uit het definitieve inrichtingsplan van het tuinontwerp zal blijken of archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden, afhankelijk van de keuzes voor de uitvoering. Mochten er vanwege de tuinrichting werken of werkzaamheden plaatsvinden waarbij het totaal van meer dan 500 m² (incl. 240 m² van bebouwing en bebouwd oppervlak) en dieper dan 30 cm onder maaiveld bodemverstoringen plaatsvinden, zal alsdan een archeologisch onderzoek worden verricht. Het archeologische onderzoek dient te worden doorlopen via de onderzoek stappen van de Archeologische MonumentenZorg-cyclus, en te voldoen aan de criteria zoals door de archeologische beroepsgroep is vastgelegd in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA 4.0).

De bescherming tegen deze bodemingrepen is in onderhavig bestemmingsplan via een dubbelbestemming met vergunningstelsel voor het uitvoeren van dergelijke werkzaamheden geborgd ('Waarde – Archeologie 4'). Voor toevalsvondsten geldt een wettelijke meldingsplicht.

6.4 Cultuurhistorie

De aanleg van Vijverhof heeft in de loop van de 20^e eeuw veel structurele wijzingen ondergaan door afkaveling, herbestemming en herinrichting. Deze versnippering van de buitenplaats heeft als gevolg dat de onderlinge samenhang van de historische elementen en structuur niet meer als zodanig herkenbaar is. Daarnaast is ook de beleefbaarheid van de rivier de Vecht vanaf de buitenplaats grotendeels verdwenen.

In de schematische ontwikkelingsgeschiedenis van de buitenplaats (o.a. figuur 2.5) is te zien dat de positie van de gebouwen verandert, als mede de inrichting van de waterelementen en interne ontsluitingsstructuren. In de periode 1726 – 1828 zijn deze vrijwel stabiel gebleven, maar in de periode daarna tot aan de huidige situatie is de verandering sterk. Desalniettemin zijn er op de buitenplaats nog belangrijke elementen uit de lange ontwikkelingsgeschiedenis aanwezig (figuur 2.6). Aan de ene kant zijn er sporen die teruggaan naar de vroegste geometrische opzet en waterstructuur. Aan de andere kant zijn er talloze restanten aanwezig van de meer landschappelijke romantische benadering.

Samenvattend kunnen er een aantal bijzonder waardevolle karakteristieken uit het voorgaande worden gesteld:

- De connectie met de straatweg/het zicht richting de overzijde, waar vroeger de overtuin lag en de (fysieke) relatie met de rivier de Vecht;
- Het monumentale pand (Rijksmonument) heeft een statige uitstraling en vormt het middelpunt van de buitenplaats.
- De omkadering van de ruimte voor het huis zorgt voor een mooi zicht en is een waardevol restant uit de landschappelijke periode.
- Het gevarieerde boombestand is eveneens een verwijzing naar de oude landschappelijke aanleg. Het zorgt voor een divers beeld in de tuin en geeft karakter.
- De landschappelijke vijver, ook restant uit de landschapsstijl, nam ooit een prominente plek in de tuin in beslag, maar is nu uit verhouding met het huidige perceel. De aanwezigheid en vorm geven wel aanleidingen voor ontwikkeling en herinneren aan rijke geschiedenis.
- Daarnaast zijn er verschillende relictten aanwezig zoals de noordelijke entree, het Vechtstoepje en botanische beplantingen die belangrijke verwijzingen zijn naar het cultuurhistorische verleden van de buitenplaats.

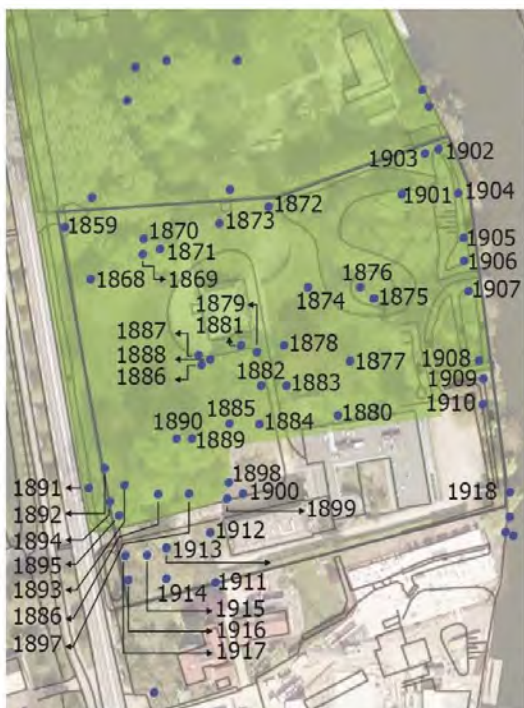
6.4.1 De buitenplaats

Het oorspronkelijke landhuis (uit circa 1670) is in 1813 gesloopt. In 1866 is de villa gebouwd zoals die in de huidige situatie aanwezig is. De villa is beschermd als rijksmonument, gerangschikt in het monumentenregister onder monumentnummer 520405 en in het monumentenregister ingeschreven op 02-09-2005.

De waardering luidt: *“Het pand is van algemeen belang vanwege de cultuur- en architectuurhistorische waarde als voorbeeld van een blokvormig bepleisterd herenhuis in eclectische stijl, dat vooral qua exterieur gaaf bewaard is zowel wat betreft de hoofdvorm als de detaillering met voor de bouwtijd (1866) karakteristieke elementen. Tevens vanwege de ensemblewaarde als restant van een histori-*

sche buitenplaats binnen de reeks buitenplaatsen langs de Vecht. Tenslotte vanwege de markante situering binnen een kleine landschappelijke aangelegde tuin."

De omringende tuin- en parkaanleg wordt wel genoemd in de redengevende omschrijving vanwege de ensemblewaarde maar is niet beschermd.



Figuur 6.4: Monumentale bomen uit het "Tuinhistorisch onderzoek en waardestelling Buitenplaats Vijverhof" van Stichting in Arcadië (2016)

Op gemeentelijk niveau is een deel van de bomen aangewezen als "monumentale bomen". Deze zijn opgenomen in het "Bomenbeleid en structuurplan 2015-2035" van de gemeente. In het "Tuinhistorisch onderzoek en waardestelling Buitenplaats Vijverhof" van Stichting in Arcadië (2016) zijn op pagina 54 en 55 de specifieke bomen aangeduid en benoemd.

6.4.2 Waardestelling actuele situatie

In het "Tuinhistorisch onderzoek en waardestelling Buitenplaats Vijverhof" van Stichting in Arcadië (2016) is de actuele situatie geïnventariseerd en gewaardeerd op het gebied van de tuinhistorie. De nadruk van de waardestelling ligt op de structuurbepalende onderdelen van de tuin- en parkaanleg van de buitenplaats Vijverhof. De elementen welke in de beschrijving van de actuele situatie zijn benoemd (zie hoofdstuk 3) zijn in het rapport gewaardeerd als hoge waarde, positieve waarde en indifferente waarde. De conclusies van de waardering van de verschillende onderdelen is hieronder beknopt weergegeven.

1. De buitenplaats

De buitenplaats maakt door zijn tuin- en parkaanleg en monumentale villa in de actuele situatie een herkenbaar en wezenlijk onderdeel uit van het historische buiten-plaatsenlandschap langs de Vecht.

De beleefbaarheid vanaf de Rijktsstraatweg is groot. De beleefbaarheid van de villa Vijverhof is vanaf de Vecht momenteel door de grondwallen en de dichte beplanting minimaal.

De contextuele tuinhistorische waarde van buitenplaats Vijverhof als geheel als onderdeel van het buitenplaatsenlandschap langs de Vecht is hoog.

De interne tuinhistorische waarde van de tuin- en parkaanleg als geheel in de actuele situatie wordt sterk bepaald door de 20^e-eeuwse ingrepen. De afkaveling waardoor de buitenplaats is teruggebracht naar een fractie van zijn omvang uit 1866, de nieuwbouw in de periode 1958-1989 en de herinrichting van het terrein hebben de tuinhistorische waarde sterk aangetast. Desondanks is het centrale gedeelte van de aanleg met gazons, vijver en enkele monumentale bomen vrij gaaf bewaard gebleven. De aanwezigheid van een grote variëteit aan (beschermd) stinsenplanten vormt een waardevolle 20^e-eeuwse toevoeging.

De interne tuinhistorische waarde van buitenplaats Vijverhof als geheel is positief.

2. Kavelvorm

De kavelgrenzen aan de noord- en zuidkant zijn ontstaan door afkaveling in de 20e eeuw waarbij geen rekening is gehouden met de aanwezige tuin- en parkaanleg. De kavelgrens langs de Vecht is oorspronkelijk en beeldbepalend maar wordt in de actuele situatie sterk bepaald door de grondwallen die het zicht op de Vecht blokkeren. De kavelgrens langs de Rijktsstraatweg is oorspronkelijk, beeldbepalend en gaaf aanwezig.

De tuinhistorische waarde van de kavelgrenzen aan de noord- en zuidkant als onderdeel van de tuin- en parkaanleg is indifferent.

De tuinhistorische waarde van de kavelgrenzen langs de Vecht en Rijktsstraatweg aan de oost- en westkant als onderdeel van de tuin- en parkaanleg is hoog met uitzondering van de grondwallen langs de Vecht.

3. Gebouwen

Cultuurhistorisch is alleen de monumentale villa Vijverhof uit de aanlegfase (1866) van belang en bepalend voor de vormgeving van de tuin- en parkaanleg en daarmee voor de tuinarchitectonische opzet met de gazons aan de oost- en westzijde en de ensemble-waarde met de vijver en het zicht over de Vecht in de as van het huis.

De tuinhistorische waarde van villa Vijverhof als onderdeel van de tuin- en parkaanleg is hoog. De tuinhistorische waarde van de overige gebouwen als onderdeel van de tuin- en parkaanleg is van weinig belang.

4. Ontsluiting, wegen en paden

De noordelijke entree aan de Rijktsstraatweg is tuinhistorisch relevant maar momenteel buiten gebruik. Ook de zuidelijke entree is relevant vanwege vroeger zichtlijnen op een Gran Canal op de overplaats. In feite is het gehele wegen- en padenpatroon in de actuele situatie in 1989 aangelegd en utilitair van aard. Wandelpaden in de aanleg ontbreken momenteel, op enkele niet historische, informele hazenpadjes tussen de grondwallen langs de Vecht na.

De tuinhistorische waarde van de wegen en paden als onderdeel van de tuin- en parkaanleg is van weinig belang met uitzondering van de buiten gebruik gestelde noordelijke entree waarvan de tuinhistorische waarde positief is.

5. Water

Hoewel de Vecht niet tot de buitenplaats behoort is de rivier in oorsprong bepalend geweest voor de vestigingskeuze van de buitenplaats en tevens van essentieel belang voor de beleving van de buitenplaats door de eeuwen heen. De Vecht is op dit moment, op een smalle onderbreking in de grondwallen en de dichte opgaande beplanting na, niet meer beleefbaar vanuit de villa en de omringende tuin- en parkaanleg.

Tuinhistorisch is de vijver van belang. De vijver vormt samen met het huis, de gazons en het zicht over de Vecht een ensemble. De vijver is beeldbepalend in de aanleg van de buitenplaats. Echter door de afkaveling van de buitenplaats is de vijver in zijn huidige vorm erg groot ten opzichte van de resterende tuin- en parkaanleg.

De bermsloot langs de westkant van de buitenplaats langs de Rijksstraatweg is een van de oudste onderdelen van de buitenplaats en stamt van voor de aanleg van de buitenplaats.

De tuinhistorische waarde van de bermsloot als onderdeel van de tuin- en parkaanleg is hoog. De tuinhistorische waarde van de vijver als onderdeel van de tuin- en parkaanleg is positief.

6. Reliëf

Op de buitenplaats komen diverse grondwallen voor die in 1989 zijn aangelegd met vermoedelijk de uitkomende grond bij de bouw van het laboratorium. Vooral de grondwallen langs de Vecht vormen een barrière tussen villa Vijverhof en de Vecht, waardoor een van de belangrijkste aspecten van een Vechtbuitenplaats, de relatie tussen huis en Vecht, verbroken is.

De tuinhistorische waarde van de grondwallen als onderdeel van de tuin- en parkaanleg is van weinig belang.

7. Beplantingen

De tuinhistorische waarde van met name de oudere en beeldbepalende bomen (gemeentelijke bomenlijst) en de stinsenflora als onderdeel van de tuin- en parkaanleg is hoog, net als de tuinhistorische waarde van de gazons. De tuinhistorische waarde van de overige beplanting als onderdeel van de tuin- en parkaanleg is van weinig belang. Dit geldt ook voor een deel van de opgaande beplanting op de vechtoever die de zichtrelatie tussen villa en rivier verstoort.

8. Tuinsieraden en overige inrichtingselementen

Op de buitenplaats komt een beperkt aantal tuinsieraden en inrichtingselementen voor zoals de toegangspoorten, het Vechtstoepje en de eendenkooi bij het eiland in de vijver. De Vechtstoep uit 1943, waarvoor de originele hardstenen treden van de bordestrap van villa Vijverhof zijn gebruikt, is een veel voorkomend fenomeen in de parken van Vechtbuitenplaatsen. Onbekend is of er voor 1943 ook al een Vechtstoep op deze plek lag. De dam is tuinhistorisch van belang als verwijzing naar de oorspronkelijke hoofdentree van de buitenplaats uit 1866.

De tuinhistorische waarde van het Vechtstoepje en de noordelijke dam als onderdeel van de tuin- en parkaanleg is positief. De tuinhistorische waarde van de overige inrichtingselementen als onderdeel van de tuin- en parkaanleg is van weinig belang.

Conclusie

De tuinhistorische waardering is gebruikt als ruimtelijke afweging voor de ontwerpkeuzes die gemaakt zijn voor de totstandkoming van de herontwikkeling van de buitenplaats (zie hiervoor paragraaf 4.3 en 4.4). De elementen met een hoge of positieve waarde zijn zo veel mogelijk met zorg geïntegreerd in de herontwikkeling. In het plan heeft geresulteerd tot een versterking van nagenoeg alle waardevolle elementen, met uitzondering van een aantal monumentale bomen. De bomen die moeten wijken ten behoeve van de herontwikkeling zijn aangegeven in het inpassingsplan, paragraaf 4.4.5.

6.5 Verkeer en parkeren

6.5.1 Verkeersgeneratie

Het plan heeft verkeersbewegingen tot gevolg. De vraag is of de ontwikkeling effecten heeft op het geheel van verkeersbewegingen en parkeerbelasting in de omgeving van de locatie. De verkeersgeneratie is bepaald op basis van de CROW uitgave 317.

Bestaande situatie

In de huidige situatie biedt de planlocatie ruimte aan een laboratorium met een bruto vloeroppervlak van 3.014 m² en wordt gewoond in een monumentale villa. Deze functies genereren ongeveer 306 bewegingen per etmaal op een gemiddelde werkdag.

Tabel 6.1: Verkeersgeneratie huidige planologische situatie

	Aantal / omvang	Minimale verkeersgeneratie	Maximale verkeersgeneratie	Gemiddelde verkeersgeneratie
<i>Huidige situatie</i>				
Laboratorium	3.014 m ² bvo	274	329	301
Woningen (vrijstaand)	2 woningen	4	5,6	5
Subtotaal		278	335	306

Nieuwe situatie

In de toekomstige situatie vervallen de bestaande functies en zullen er nieuwe aan het plangebied worden toegevoegd, waardoor de verkeersgeneratie verandert. Op basis van de CROW-kencijfers en het toekomstige gebruik en aantal hotelkamers is een inschatting gegeven van de verwachte toekomstige verkeersgeneratie.

Tabel 6.2: Berekening verkeersgeneratie nieuwe planologische situatie

	Aantal / omvang	Minimale verkeersgeneratie	Maximale verkeersgeneratie	Gemiddelde verkeersgeneratie
<i>Toekomstige situatie</i>				
1. Hotel vier sterren	45 kamers	117	145	131
2. Restaurant	244 m ² bvo	126	126	126
3. Vergaderruimte	95 m ² bvo / 20 personen	10	20	15
4. Theehuis	75 m ² bvo	16	16	16
5. Theehuis inclusief terras (zomerperiode)	275 m ² bvo	59	59	59
5. Woningen koop duur	1 woning	2	2,8	2
Subtotaal buiten de zomer		271	310	290
Subtotaal zomerperiode		314	352	333
Correctie voor dubbelgebruik door hotelgasten 50 % (terras theehuis in zomerperiode 25%)		194	228	211
Afname verkeersgeneratie		232	263	61
<i>*Het CROW geeft geen cijfers voor de verkeersgeneratie: inschatting op basis van eenmalige bezetting, 2 passagiers per auto en 20% personeel</i>				

Uit de tabel blijkt dat een afname van de verkeersgeneratie mag worden verwacht ten opzichte van de huidige situatie. Daarbij is uitgegaan van de zomerperiode in de nieuwe situatie, deze is het drukst en derhalve maatgevend voor de vergelijking tussen de bestaande en nieuwe situatie.

Verkeersveiligheid

Bij de dimensionering van de in- en uitrit zal aandacht uitgaan naar de verkeersveiligheid. Voor de uitrit geldt in ieder geval dat er op eigen terrein voldoende ruimte is om auto's te 'bufferen' op momenten dat er gelijktijdig wordt uitgereden. Er wordt geen afwikkelingsprobleem verwacht op de Rijksstraatweg. Daarnaast zal aandacht uitgaan naar een verbetering van de bebording naar de buitenplaats Vijverhof (bijvoorbeeld door te werken met een vooraankondigingsbord), zodat plotseling remmen en afslaan zoveel mogelijk wordt voorkomen. Het bijstellen van het snelheidsregime op de Rijksstraatweg naar 60 km/uur draagt mede bij aan het verbeteren van de verkeersveiligheid.

Conclusie

De te verwachten verkeersgeneratie is lager dan deze in de huidige situatie. De Rijksstraatweg zal het verkeer ten behoeve van de nieuwe functies probleemloos kunnen verwerken.

6.5.2 Parkeerbalans

Om de parkeerbehoefte te berekenen is gebruik gemaakt van de Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan Stichtse Vecht 2013, deel B beleidsnota parkeren.

Volgens de het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan van de gemeente behoort het plangebied tot de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk' – buitengebied, omdat het behoort tot het overige deel van Breukelen (buiten het centrum), Loenen aan de Vecht en Vreeland. De parkeernormen behorende tot deze stedelijkheidsgraad zijn gebruikt voor de berekening.

Huidige situatie

Op basis van de huidige bestemming en functie 'buitenplaats met specifieke functieaanduiding laboratorium' en de daarbij horende bvo, ligt de gemiddelde parkeernorm in de huidige situatie op 74 parkeerplaatsen. Voor het landhuis is de parkeernorm 2,5 per woning gebruikt, uitgaande van de ligging en het type 'koop – vrijstaand'. De minimale en maximale parkeerbehoefte voor de huidige situatie bedragen respectievelijk 67 en 82 parkeerplaatsen.

Tabel 6.3: Parkeerbalans huidige situatie

Programma bestaande situatie	Omvang (bvo m2)	Parkeernorm			Parkeerbehoefte		
		Min.	Max.	Gem.	Min.	Max.	Gem.
Villa(landhuis)	737,2			2,5	3	3	3
Laboratorium (Laboratoriumgebouw + nieuw laboratoriumge- bouw + bijgebouw)	3.013,8	2,1	2,6	2,35	64	79	71
Totaal					67	82	74

Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt een hotel met 45 kamers ontwikkeld, een restaurant met een bvo van ca. 244 m², één vergaderruimte²¹, ca. 95 m² bvo, theehuis ca. 75 m² / 275 m² bvo (zowel buiten – en tijdens de zomerperiode (inclusief terras)).

²¹ Voor de vergaderruimte bestaan geen gemeentelijke normen, noch noemt het CROW kengetallen. Zodoende is een inschatting gemaakt op basis van de grootte van de vergaderruimte en het aantal personen dat daar zou kunnen vergaderen.

Om te voorkomen dat de parkeerbehoefte wordt overschat en de parkeerclaim ten koste gaat van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de buitenplaats, is het van belang te vermelden wie de gebruikers zijn van het restaurant, de vergaderruimte en het theehuis. Deze ruimten zullen deels worden gebruikt door bezoekers van het hotel en deels door gasten van buiten het hotel. Er is bij een dergelijke combinatie van functies/voorzieningen sprake van combinatiebezoeken. Verder is gerekend met een bezettingsgraad van hotelkamers van 95%. Dit percentage vormt een reële worst case-benadering van de bezettingsgraad. De netto parkeerbehoefte houdt rekening met deze factoren in de berekening van de uiteindelijke parkeerbehoefte. In nevenstaande tabel is daarom rekening gehouden met dubbelgebruik van functies. Aangenomen wordt dat 50% van de bezoekers van het restaurant, en het theehuis, afkomstig zijn van het hotel. Tevens wordt aangenomen dat het theehuis in de zomerperiode meer door dagjesmensen wordt bezocht. Vandaar dat het aandeel bezoekers van het theehuis, afkomstig van het hotel, kleiner wordt verwacht (25%). Voor de vergaderruimte is gerekend met een realistisch percentage 75% voor de bezetting ervan door mensen van buiten het hotel en een dubbelgebruik van 25% door hotelgasten.

Tabel 6.4: Parkeerbalans nieuwe situatie

Programma nieuwe situatie	Omvang	Parkeernorm (per 100m ² bvo of per een- heid)			Bruto Parkeerbehoefte		
		Min.	Max.	Gem.	Min.	Max.	Gem.
Hotel*	45 kamers	8,5**	9,5	9			40
Restaurant	244 m ² bvo	12***	14	13	30	34	32
Vergaderruimte	95 m ² bvo / 20 personen	0,5****	1,0	0,75	10	20	15
<i>Theehuis regulier</i>	75 m ² bvo	6***	8	7	5	6	5
<i>Theehuis zomer</i>	75 m ² bvo en 200 m ² bvo terras	6***	8	7	17	22	19
Woonhuis	1 woning	3	3	3	3	3	3
Totaal regulier							95
Totaal zomer							109
Programma nieuwe situatie	Parkeer behoefte (gem.)	Parkeernorm		Netto Par- keerbe- hoefte			
		Aantal bezoekers welke in het hotel verblijven(af)	Bezettings- graad hotel				
Hotel*	40	-	95%	40,0			
Restaurant	32	50%	-	16,0			
Vergaderruimte	15	75%	-	12,0			
<i>Theehuis (buiten zomerperiode)</i>	5	50%	-	3,0			
<i>Theehuis (tijdens zomerperiode)</i>	19	25%	-	15,0			
Woonhuis	3	-	-	3,0			
Totaal regulier				74,0			
Totaal zomer				86,0			

*hogere marktsegment (indicatie 4 sterren)

**parkeernorm per 10 kamers

***inschatting op basis van ligging rest bebouwde kom

****inschatting op basis van 2 personen per auto (minimaal) en 1 persoon per auto (maximaal)

De netto parkeerbehoefte voor de ontwikkeling aan de Vijverhof bedraagt op grond van de parkeerbalans 74 parkeerplaatsen buiten de zomerperiode en 86 parkeerplaatsen tijdens de zomerperiode.

Nieuwe situatie met aanwezigheidspercentages

Naast dubbelgebruik/combinatiebezoek van dezelfde autogebruikers aan verschillende functies, is het belangrijk dat het gebruik van de individuele functies per dagdeel inzichtelijk wordt gemaakt. Daarbij is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de beschikbare gegevens over aanwezigheidspercentages uit publicatie 317 van het CROW ('Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie').

Slechts voor enkele functies zijn deze beschikbaar, namelijk voor woningen en een restaurant. Voor de hotelfunctie is daarom aangesloten bij aanwezigheidspercentages van woningen (aangezien een hotel eveneens een nachtelijke verblijfsfunctie heeft). Voor de vergaderruimte is uitgegaan van gebruik op doordeweekse dagen in de ochtenden en middagen en een beperkt gebruik in de avonden en zaterdagmiddag. Voor het theehuis zijn de aanwezigheidspercentages eveneens gebaseerd op het te verwachten gebruik. De aanname in deze is dat het theehuis (inclusief en met name het terras) vooral 's middags wordt bezocht.

In tabel 6.5 zijn de aanwezigheidspercentages per dagdeel genoemd voor alle nieuwe functies. De tabel beschouwt ook de maatgevende momenten, de dagen waarop het bezoek van de functies het hoogst zal zijn, dat zijn de zaterdag- en zondagmiddagen en de zaterdagavond. In tabel 6.6 zijn de percentages van de maximale parkeerbehoefte ingevuld. Hierbij is bewust onderscheid gemaakt tussen het gebruik van het theehuis mét en zonder openstelling van het terras.

Tabel 6.5: Aanwezigheidspercentages per dagdeel

Aanwezigheidspercentages	100% totaal	Werkdag				zaterdag		Zondag middag
		ochtend	middag	avond	nacht	Middag	avond	
Hotel		50%	50%	90%	100%	60%	80%	70%
Vergaderruimte		90%	90%	25%	0%	25%	0%	0%
Restaurant		5%	20%	50%	0%	40%	100%	40%
Theehuis		5%	50%	10%*	0%	100%	10%*	80%
Woningen		50%	50%	90%	100%	60%	80%	70%

*Het theehuis met terras mag in de avonden slechts beperkt gebruikt worden

Tabel 6.6: Toekomstige parkeerbehoefte per functies naar dagdeel

Aanwezigheidsverdeling	100% totaal	Werkdag				zaterdag		Zondag
		ochtend	middag	avond	nacht	Middag	avond	middag
Hotel	40	20	20	36	40	24	32	28
Vergaderruimte	12	11	11	3	0	3	0	0
Restaurant	16	1	3	8	0	6	16	6
<i>Theehuis (buiten zomerperiode)</i>	3	0	2	0	0	3	0	1
<i>Theehuis (zomerperiode)</i>	15	2	8	2	0	15	2	12
Woningen	3	2	2	3	3	2	2	2
Totaal (buiten zomerperiode)								
	74	34	38	50	43	38	50	37
Totaal (zomerperiode)								
	86	36	44	52	43	50	52	48

Uit de berekeningen in de nevenstaande tabel blijkt dat de parkeerdruk het hoogst is op de avonden (zowel werk- als zaterdag). De netto parkeerbehoefte bedraagt dan **52 parkeerplaatsen** tijdens een zomeravond.

Het parkeren zal verspreid over het plangebied plaatsvinden (totaal ca. 59 permanente parkeerplaatsen). De huidige parkeerplaats aan de Vecht zal worden omgezet naar tuin bij het te realiseren woonhuis.

De parkeerbehoefte zal deels opgelost worden door een voorziening onder het maaiveld in de kelder, waar met name het personeel en de bevoorrading gebruik van kunnen maken. De parkeerkelder biedt plaats aan 6 auto's. Daarnaast zullen verspreid over het plangebied, aan de noordzijde van het hoofdhuus, aan de zijde van de Rijksstraatweg en in de omgeving van de hotelgebouwen **53 parkeerplaatsen** gerealiseerd worden welke worden ingepast met groen.

Opvangen parkeervraag bij incidenteel gebruik (events)

Incidenteel kan het voorkomen dat er een event plaatsvindt (maximaal 12 keer per jaar). Tijdens deze events is het drukker dan gebruikelijk en bestaat de mogelijkheid dat een aantal ruimten en functies gelijktijdig en intensiever wordt gebruikt. Afhankelijk van het type event, kan het voorkomen dat meer parkeerplaatsen benodigd zijn dan regulier beschikbaar (59). Op eigen terrein zullen aangrenzend aan de interne ontsluitingsroute (de 'boog' voor het landhuis) 15 overloop parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarvoor is voldoende ruimte beschikbaar. Qua positionering en intensivering is gekeken naar de draagkracht van het landgoed. Deze draagkracht in oenschouw nemende, heeft tot de keuze geleid dat het overloopparkeren uitsluitend in de zone direct aan de interne ontsluitingsroute kan plaatsvinden. Mocht blijken dat de verwachte parkeerdruk tijdens een event in zeer incidentele gevallen hoger is dan de beschikbare totale parkeercapaciteit (74 parkeerplaatsen), zal een adequate parkeeroplossing elders worden ingezet.

Indien er op het terrein van de Vijverhof evenementen met een verwachte verkeersstroom van 75 of meer personenauto's verwacht wordt, kan in de vergunning of in de af te sluiten anterieure overeen-

komt een bepaling worden opgenomen, waarin geregeld is dat er in deze gevallen een parkeer- en vervoersplan moet worden overgelegd. In dit parkeer- en vervoersplan worden afspraken gemaakt over de wijze waarop met de verwachte verkeers- en parkeerdruk wordt omgegaan. De exacte maatregelen worden per geval bekeken en zijn onder meer afhankelijk van:

1. de aard van het evenement;
2. de periode waarin het evenement plaatsvindt;
3. de duur van het evenement.

In de omgevingsvergunning kunnen deze afspraken uit de overeenkomst verplichtend worden opgenomen.

Conclusie

Het geheel van functies, waarbij het hotel de hoofdfunctie betreft, is afgestemd op de te verwachten bezettingsgraad, piekbelasting én gelijktijdig maximaal gebruik van het hotel en de ondergeschikte functies.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen bij maximaal regulier gebruik is ongeveer **52**. Dit is het geval op avonden tijdens zomermaanden, als het hotel voor 95% is volgeboekt, én de ondergeschikte functies aan het hotel (restaurant, theehuis én vergaderruimte) tevens worden gebruikt door bezoekers die uitsluitend voor één of meerdere van deze ondergeschikte functies komen.

Bij incidentele events is de parkeerdruk naar verwachting hoger. Een overloopparkerzone ter hoogte van de toegangsweg biedt in de meeste gevallen een oplossing aan deze incidentele, drukke dagen. Daarnaast kunnen afspraken worden vastgelegd voor uitzonderlijke gevallen, wanneer bij een event van een grotere parkeerbehoefte sprake is. Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de parkeerzones aangegeven en is een minimale te realiseren parkeercapaciteit verplichtend opgenomen.

6.6 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

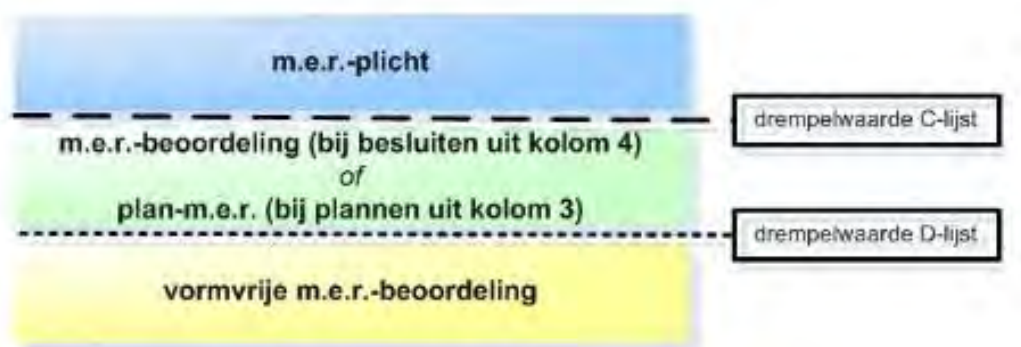
6.6.1 Inleiding

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009²². Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. In principe had op basis van de uitspraak van 2009 ook bij dit bestemmingsplan uitvoeriger ingegaan moeten worden op de vraag of het bestemmingsplan m.e.r.-beoordelingsplichtig is of niet.

²² HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (Commissie tegen Nederland)

Als gevolg van bovenstaande wijziging, moet ook bij de wat kleinere bouwprojecten (dat wil zeggen, onder de grenzen van het Besluit m.e.r.) beschreven worden of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief gezien zwaar kunnen belasten en daarom ook bij kleine projecten beoordeeld moet worden of een MER nodig is.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.



6.6.2 Drempelwaarden overschreden?

Het te nemen besluit (vaststelling bestemmingsplan) is opgenomen in kolom 4 van lijst D (categorie 11.2) Bijlage Besluit milieueffectrapportage. Dit betekent dat er bij overschrijding van de drempelwaarde sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. De herontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van 2000 woningen en 200.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte, zodat vanuit dit oogpunt een m.e.r.-beoordeling niet aan de orde is.

Conclusie

De ontwikkeling ligt beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. er dient derhalve een vormvrije m.e.r.-beoordeling (cf. de richtlijnen uit de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling²³) plaats te vinden.

6.6.3 Criteria vormvrije m.e.r. -beoordeling

In bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling zijn criteria opgenomen voor een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Aan de hand hiervan is het plan getoetst²⁴. Deze toetsing is opgenomen als bijlage.

²³ Richtlijn van de Raad van 27 juni 1985 (85/337/EEG)

²⁴ BRO, Vormvrije m.e.r.-beoordeling, 17 januari 2016

6.6.4 Conclusie vormvrije m.e.r.-beoordeling

De herontwikkeling van het plangebied leidt niet tot belangrijke nadelige gevolgen. Er is geen m.e.r.(-beoordeling)-procedure noodzakelijk.

6.7 Geluid

6.7.1 Industrielawaai landgoed

Door Windmill advies is een akoestisch onderzoek²⁵ uitgevoerd om de ruimtelijke inpasbaarheid van het plan te bepalen. De rapportage is opgenomen als . Onderzocht is of door het nieuwe gebruik van het plangebied sprake is van een akoestisch goed woon- en leefklimaat.

Het plangebied is op basis van de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering aangemerkt als een rustig buitengebied met bepaalde vormen van recreatief (mede)gebruik en past het best bij het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Voor een rustige woonwijk gelden de volgende streefwaarden (stap 2):

- 45 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
- 65 dB(A) maximaal (piekgeluiden);
- 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking.

Indien niet aan de streefwaarden van stap 2 kan worden voldaan, dienden de richtwaarden uit stap 3 beschouwd te worden:

- 50 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
- 70 dB(A) maximaal (piekgeluiden);
- 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking.

Wanneer voldaan wordt aan deze richtwaarden moet het bevoegd gezag bovendien motiveren waarom deze geluidbelastingen in de concrete situatie acceptabel worden geacht.

Maatregelen

In het akoestisch onderzoek zijn alle geluidbronnen ingevoerd en berekend. Ter bescherming van de woningen aan de Rijksstraatweg 2-4 en de woningen aan de Overweer 35-41 worden twee (groene) geluidwerende voorzieningen (geluidsscherm) gerealiseerd. De geluidwerende voorzieningen worden beide 5 meter lang en 2 meter hoog en wordt gerealiseerd bij de meest zuidwestelijke parkeerplaatsen. De geluidwerende voorzieningen zijn opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.

De openingstijden van het terras bij het theehuis zijn in de planregels opgenomen; deze zijn van belang voor de akoestische situatie. Op het terras mag geen versterkt muziekgeluid worden afgespeeld. Binnen het theehuis is muziekgeluid toegestaan tot 19.00 uur. Vanuit akoestisch oogpunt is tevens in

²⁵ Windmill milieu en advies, Akoestisch onderzoek bedrijven en milieuzonering ten behoeve van het plan Buitenplaats Vijverhof te Nieuwersluis, april 2017.

de gebruiksregels opgenomen dat geen sprake mag zijn van permanent geopende deuren aan de zuidkant van het restaurant (aanbouw); deze dienen na 21:00 uur gesloten te blijven.

Conclusie

Na het realiseren van de geluidswerende voorzieningen en het handhaven van de openingstijden en de tijden voor versterkt muziekgeluid, wordt voldaan aan de streefwaarden van stap 2. Hiermee is er sprake van een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen. Tevens wordt aan de normen van het Activiteitenbesluit voldaan.

6.7.2 Wegverkeerslawaai

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

Dit bestemmingsplan voorziet in het realiseren van een nieuwe woning (geluidgevoelig object). Hiervoor is een akoestisch onderzoek²⁶ uitgevoerd. De woning ligt binnen de wettelijk vastgesteld geluidzone van de Rijksstraatweg en het Zandpad. Uit de berekening volgt dat de geluidbelasting als gevolg van de Rijksstraatweg ten hoogste 45 dB bedraagt en als gevolg van het Zandpad ten hoogste 44 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt hiermee niet overschreden. Vanuit de Wet geluidhinder vormt het aspect wegverkeerslawaai daarmee geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Conclusie

Vanuit het aspect wegverkeerslawaai bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.8 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende

²⁶ Akoestisch onderzoek wegverkeer Buitenplaats Vijverhof te Nieuwersluis, Windmill, 17 januari 2017.

de zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.²⁷ In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende activiteiten worden gesitueerd.

De toelaatbaarheid van milieubelastende functies die volgens de VNG worden gehanteerd zijn afhankelijk van het type gebied. Er bestaan twee type gebieden, te weten:

- 1) een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied) of;
- 2) een gebied met functiemenging. Binnen de gebieden met functiemenging heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid en gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies.

Ontwikkeling Vijverhof

Wat betreft de aspecten geur, stof en gevaar wordt voldaan aan de richtafstanden en is geen nader onderzoek noodzakelijk. De akoestische effecten van de ontwikkeling van het plangebied zijn beschreven in de paragraaf 6.7.

Effecten van de omgeving op het plangebied

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bedrijven waarvan de richtafstand op basis van bedrijven en milieuzonering reikt tot aan de gevoelige bestemmingen in het plangebied. Er bevinden zich wel twee agrarische bedrijven in de omgeving waarvoor nader geuronderzoek benodigd is (zie paragraaf 6.9).

6.9 Geur

De voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied voorzien in nieuwe geurgevoelige objecten. In de omgeving van het plangebied bevinden zich twee agrarische bedrijven aan de Rijksstraatweg 3 en het Zandpad 20. Er is een geuronderzoek uitgevoerd om te bepalen of de veehouderijen niet onevenredig in hun belangen worden geschaad en om te bepalen of ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De onderzoeksrapportage is als bijlage opgenomen. Hierna worden de conclusies uit de rapportage weergegeven.

²⁷ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Conclusie

De te bestemmen geurgevoelige objecten zijn gelegen buiten de bepalende geur- en afstandscontouren van de omliggende veehouderijen. De veehouderijen worden door voorgenomen ontwikkeling niet in hun belangen geschaad. Er wordt voldaan aan de wettelijke geurnorm van $8,0 \text{ ouE/m}^3$. Omgekeerd is ter plaatse van de geurgevoelige objecten een acceptabel woon- en verblijfsklimaat ten aanzien van geur gegarandeerd. Het leefklimaat voor zowel de voorgrond- als achtergrondbelasting wordt geclassificeerd als 'goed' tot 'matig'. Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij wordt dit acceptabel geacht.

6.10 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Een nieuw initiatief is niet relevant als aannemelijk kan worden gemaakt dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Op grond van de berekeningen van de verkeersgeneratie, blijkt dat er sprake is van een vermindering van het verkeer. Daarnaast is het gebruik voor een hotel met bijbehorende voorzieningen wat betreft installaties vergelijkbaar met een laboratorium. De luchtkwaliteit zal daarom niet verslechteren.



Figuur 6.5: NSL-monitoringstool rekenpunt 176684 (rood omcirkeld)

Om te bepalen of er ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat is de achtergrondwaarde bepaald met behulp van de NSL-monitoringstool. In onderstaande tabel zijn de achtergrondwaarden in 2015 en 2030 weergegeven ter plaatse van rekenpunt 176684 dat zich in de nabijheid van het plangebied bevindt..

Tabel 6.7: Concentraties NSL-monitoringstool

	Totale concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) NO ₂	Totale concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) PM ₁₀	Totale concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) PM _{2,5}	Overschrijdingsdagen PM ₁₀
2015	22,39	18,90	11,47	6,78
Norm	40	40	25	35

Conclusie

Uit de tabel volgt dat de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ruim beneden de norm liggen. De luchtkwaliteit is aanvaardbaar en zal niet verslechteren door de ontwikkeling van het plangebied.

6.11 Externe veiligheid

et beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.



Risicovolle bedrijven

Blijkens de risicokaart zijn in de directe omgeving van het plangebied geen Bevi- bedrijven gevestigd die gevaarlijke stoffen transporteren of opslaan. Het dichtstbijzijnde bedrijf waar een gevaarlijke stof is opgeslagen is een agrarisch bedrijf op 337m afstand. Hier vindt de opslag van propaan plaats. Het plangebied ligt buiten de PR 10-6 contour en het invloedsgebied.

Transport gevaarlijke stoffen

Er bevinden zich geen transportroutes van gevaarlijke stoffen die vallen onder het Bevb in de omgeving van het plangebied. Over de gemeentelijke wegen mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. Doorgaand verkeer met gevaarlijke stoffen is daarmee niet toegestaan. Het risico als gevolg van dit transport ten behoeve van bestemmingsverkeer is dermate laag dat onderzoek niet noodzakelijk is.

Leidingen

Binnen het plangebied of in de directe omgeving daarvan bevinden zich geen ondergrondse leidingen die ruimtelijk een belemmering kunnen vormen voor het plangebied.

Hoogspanningslijnen

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen.

Conclusie

Voor wat betreft externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

6.12 Water

Het is verplicht om in een ruimtelijke onderbouwing een waterparagraaf op te nemen. In de waterparagraaf wordt een overzicht gegeven van het beleid dat van toepassing is op de projectlocatie. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden aangetoond dat in het plan mogelijkheden bestaan voor een goede waterhuishouding.

Resultaten en advies waterparagraaf

- In het kader van dit bestemmingsplan is door Aeres Milieu een waterparagraaf²⁸ opgesteld. De waterparagraaf is als separate bijlage bij de toelichting gevoegd. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies weergegeven: Het verharde oppervlak zal in de nieuwe situatie met circa 1.780 m² toenemen. Door de ligging in het landelijk gebied en omdat de toename kleiner is dan 5.000 m² hoeft geen compensatie gerealiseerd te worden.
- Uitgangspunt bij de planontwikkeling is dat de locatie hemelwaterneutraal wordt ontwikkeld. Bij de ver- en nieuwbouw wordt al het hemelwater afgekoppeld naar het oppervlaktewater. Alleen het afvalwater wordt aangeleverd aan het gemeentelijk rioolstelsel. De verwachte kleine toename aan afvalwater zal niet leiden tot problemen voor het bestaande rioolstelsel.
- De GHG is 0 meter. De parkeerkelder dient waterdicht te zijn en voor de vloerpeilen van de nieuwbouw is een hoogte van minimaal 0,8 m + NAP geadviseerd.
- Om hydrologisch neutraal te ontwikkelen wordt een daktuin voorzien op de parkeerkelder en wordt voor een deel van de paden en de parkeervoorziening uitgegaan van halfverharding. De vijver, watergang en bestaande inritten blijven behouden. De toekomstige verharding moet op zodanige wijze worden aangelegd dat hemelwater gecontroleerd kan afstromen van het gebouw weg. Bij de hemelwaterafvoervoorziening bij de nieuwe daken worden bladvangsers gemonteerd.
- De beschermingszone van nabijgelegen keringen die opgenomen zijn in de Legger keringen reiken tot in het plangebied. Voor werken binnen de beschermingszone is een watervergunning noodzakelijk. Bij de oostelijk gelegen beschermingszone wordt voor landschappelijke inpassing gezorgd. Binnen de westelijke beschermingszone wordt alleen een inrit vervangen. Hiervoor is geen ontheffing noodzakelijk.
- Nabij de Vecht wordt een theehuis gebouwd met een aanlegsteiger. In de zuidoostelijke hoek is een aanlegsteiger voor de woning gepland. Voor deze werkzaamheden dient een watervergunning aangevraagd te worden. Voor het bouwen van een steiger zijn regels bepaald in de Nota 'Vaarwater op orde' en de bijbehorende oeverzoneringskaarten Vaarwater.

²⁸ Beknopte waterparagraaf Rijksweg 6 Nieuwersluis, Aeres milieu, 20-04-2017.

6.13 Ecologie

In het kader van natuurwetgeving is het noodzakelijk inzicht te krijgen in de huidige natuurwaarden die in het plangebied aanwezig zijn. Hiermee kan worden voorkomen dat in strijd met de geldende natuurwetgeving gehandeld zal worden. De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Deze wet vormt een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Binnen de grenzen van het plangebied is een quickscan flora en fauna uitgevoerd om de invloed van de ontwikkeling te toetsen aan gebiedsbescherming en soortenbescherming. De quickscan is als separate bijlage bij de toelichting toegevoegd. Hier wordt volstaan met de conclusies.

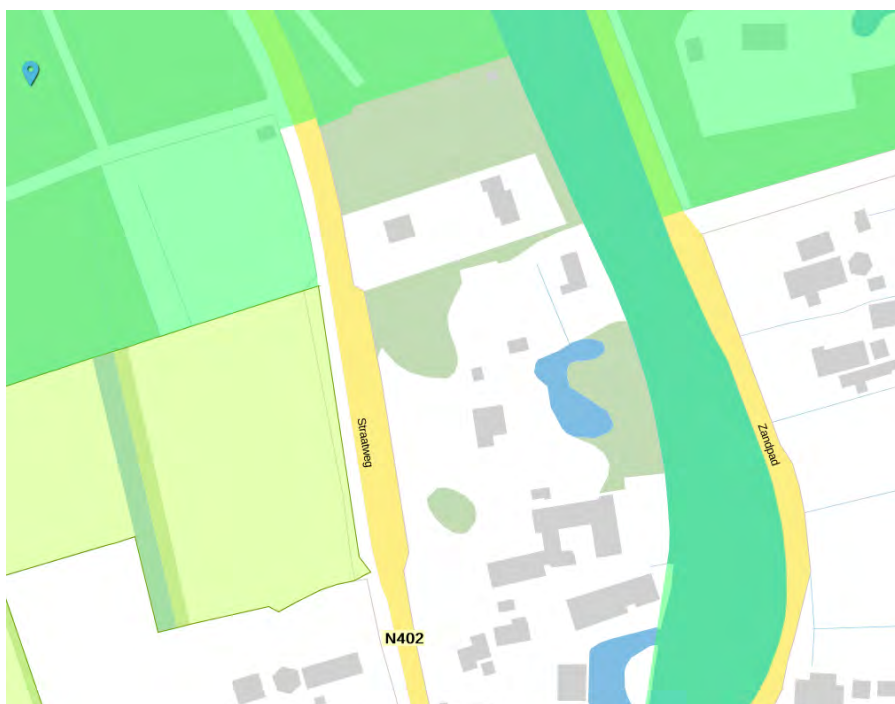
Toetsing gebiedsbescherming

Wettelijke gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde wettelijke beschermde natuurgebied, het Natura-2000 gebied Oostelijke Vechtplassen, ligt op 2 km afstand. Gezien de afstand tot deze Natura 2000-gebieden en gezien de aard van de ontwikkeling (Hotelfunctie) zijn effecten niet op voorhand uitgesloten. Op grotere afstand zijn ook de gebieden Botshol en Nieuwkoopse Plassen & De Haeck gelegen. Uit het stikstofdepositieonderzoek (zie separate bijlage) volgt dat de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden minder dan 0,05 mol/ha/jaar bedraagt. Uitgesloten is dat de nieuwe ontwikkeling significante negatieve effecten op beschermde natuurgebieden heeft.

Planologische gebiedsbescherming

Het plangebied ligt geheel buiten het Utrechts Natuurnetwerk en de Groene Contour zoals is vastgesteld in de Provinciale Ruimtelijk Structuurvisie Utrecht. Wel ligt de rivier de Vecht pal naast het plangebied. De Vecht is een onderdeel van de ambitiekaart natuur van de Provincie Utrecht (Beheertype N00.02; nog om te vormen natuur richting N04.02 Zoete plas).



Figuur 6.6: Ligging Natuurnetwerk Nederland (groen)

Ter plaatse van de aanlegsteigers ligt de oever in de beschoeiing en is er geen sprake van een natuurlijke oever waarin veel waterplanten groeien en verlanding vanaf de oever plaatsvindt (kenmerkend voor een zoete plas). Door de ontwikkeling worden hierdoor geen wezenlijke kenmerken en waarden van de provinciale groenstructuur aangetast. De planvorming heeft verder geen invloed op planologische beschermde gebieden.

Toetsing soortenbescherming

Vaatplanten

Er zijn tijdens het veldbezoek in het plangebied geen beschermde soorten vaatplanten aangetroffen op het kruidenrijk grasland of in en om het struweel. Negatieve effecten op beschermde vaatplanten worden daarom op voorhand redelijkerwijze uitgesloten.

Vleermuizen

Van het herenhuis heeft uitsluitend in het dak in enige mate, mogelijkheden voor vleermuizen. Ter plaatse van het dak vinden in het kader van de voorgenomen plannen geen werkzaamheden plaats. Hierdoor blijft deze verblijfsmogelijkheid behouden en is er geen sprake van directe aantasting van een vaste rust- en verblijfplaats van een vleermuissoort.

De wal met begroeiing langs de Vecht, maar met name de Vecht zelf, kan deel uit maken van vlieg-route voor vleermuizen, tevens kunnen er vleermuizen boven het water foerageren. In het huidige plan

is een grote aanlegsteiger voorzien van 35 meter waarvoor bomen worden gekapt. Aangezien de Vecht zelf behouden blijft, er geen verlichting op de Vecht wordt gericht en aan de overzijde van de Vecht de aanwezige begroeiing in de huidige staat behouden blijft, zal een eventuele vliegroute voor water gerelateerde vleermuizen als de watervleermuis en de meervleermuis niet in functie worden aangetast. Deze kunnen de Vecht ter hoogte van het plangebied zonder belemmeringen blijven gebruiken als vlieg- en foerageerroute. Ten aanzien van soorten als de gewone dwergvleermuis die meer gebonden zijn aan opgaande beplanting, is aan de westzijde van de Vecht in de huidige situatie reeds geen ononderbroken lijn aan beplanting aanwezig vanwege de aanwezigheid van diverse aanlegsteiger in zowel noordelijke als zuidelijke richting. Deze vleermuizen zullen het groen langs de Vecht diffuus gebruiken als foerageerroute door het landschap. De beoogde aanlegsteiger, zal geen essentiële afbreuk doen van de functionaliteit van de vliegroute van een vleermuissoort. Desalniettemin zullen er enkele hoog opgaande heesters in lijn evenwijdig aan de Vecht op het perceel worden aangeplant, om het lijnvormige element langs de westzijde van de Vecht, zover nog aanwezig, nog meer te behouden.

Er is veel groen aanwezig op het terrein wat dienst kan doen als foerageerhabitat. Hiervan gaat een deel verdwijnen. Er is echter in de omgeving ruim voldoende foerageergebied aanwezig, zoals de omliggende parkachtige tuinen en bospercelen. Daarbij blijven ook binnen het plangebied zelf foerageermogelijkheden aanwezig. Door de voorgenomen plannen gaat geen essentieel foerageergebied verloren die indirect een negatief effect hebben op de geschiktheid van verblijfplaatsen in de omgeving.

Vogels

Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de opgaande begroeiing. Tijdens het veldbezoek zijn er echter geen nesten aangetroffen. Tijdens de werkzaamheden kan er verstoring van broedvogels plaatsvinden. Door werkzaamheden in de directe omgeving van de opgaande begroeiing kan wel verstoring van broedende vogels plaatsvinden. Door werkzaamheden buiten de broedperiode (als broedseizoen kan de periode tussen half maart en half juli globaal worden aangehouden) uit te voeren dan wel te starten, wordt de kans op negatieve effecten geminimaliseerd. Indien op een locatie geen bewoonde nesten, broedende of nestelende vogels aanwezig zijn, mogen ook tijdens het broedseizoen werkzaamheden worden uitgevoerd. In verband met doorbroeders als de houtduif, wordt geadviseerd om voor aanvang van werkzaamheden (buiten de winterperiode) het opgaande groen te inspecteren op aanwezige bewoonde nesten, legsels of nestjongen en, indien deze aanwezig zijn, de werkzaamheden uit te stellen tot nadat de jongen zijn uitgevlogen.

Met de planontwikkeling gaat er geen essentieel foerageergebied verloren. Er is voor eventuele roofvogels en uilen in de omgeving ruim voldoende (alternatief) foerageergebied voorhanden. Negatieve effecten voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten worden op voorhand uitgesloten.

Vissen, amfibieën en reptielen

Binnen het plangebied is geen habitat aanwezig voor de rugstreeppad, die open vegetatie, pioniersvegetatie en zandgronden nodig heeft. Er kan tijdens de aanlegfase van de ontwikkeling geschikt habitat ontstaan (in gecreëerde laagten waarin water stagneert) voor de in de omgeving voorkomende

rugstreeppad. Door er voor te zorgen dat deze niet ontstaan tijdens en na afloop van grondverzet, of deze uitvoeringslocaties goed te omschermen zodat er geen intrek van rugstreeppad plaatsvindt, zijn negatieve effecten voor rugstreeppad uitgesloten.

Indien bij het uitbaggeren van de vijver gebruik gemaakt wordt van een gedragscode Ruimtelijke ontwikkeling van de Unie van Waterschappen, worden negatieve effecten op voortplantingsplaatsen van amfibieën binnen het plangebied op voorhand uitgesloten. Dit is met een voorwaardelijke verplichting en een gebiedsaanduiding in de planregels geborgd.

Binnen het plangebied zijn geen zwaarder beschermde overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.

In de Vecht kan de ringslang voorkomen. De oevers grenzend aan/binnen het plangebied, lenen zich echter niet voor ringslang. Er zijn geen zonrijke open oevers, de oever is juist sterk begroeid en beschoeid. De aanwezigheid van broeihopen is tijdens het tweede veldbezoek eveneens uitgesloten. Negatieve effecten voor ringslang zijn op voorhand uitgesloten.

Grondgebonden zoogdieren

Het plangebied vormt geschikt leefgebied voor een enkele algemeen beschermde grondgebonden zoogdiersoort zoals konijn en veldmuis. Van deze algemeen beschermde zoogdieren zijn geen sporen gevonden.

Het voorkomen van eekhoorn (Wnb, andere soorten) is uit de directe omgeving bekend. Er zijn geen sporen of nesten gevonden van de eekhoorn. Uit navraag bij bewoners bleek dat de eekhoorn sinds reeds een aantal jaren niet waargenomen is binnen het plangebied. De aanwezigheid van eekhoorn wordt om die reden redelijkerwijze uitgesloten.

Recentelijk heeft zich in de omgeving de waterspitsmuis (Wnb-HR/ Tabel 3) gevestigd. Nesten van de waterspitsmuis zijn niet gevonden tijdens het veldbezoek. De oever ter plaatse van het plangebied is tevens ongeschikt als leefgebied voor waterspitsmuis vanwege het ontbreken van een natuurlijke (verlandings-)oever. De aanwezigheid van waterspitsmuis wordt om die reden redelijkerwijze uitgesloten.

Zorgplicht

In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn in het kader van de zorgplicht geen specifieke maatregelen nodig.

Compensatieplicht houtopstanden

Het plan voorziet in verwijdering van bomen en struikgewas. Op grond van de VNL 2016 is herplant ter plaatse, danwel compensatie elders verplicht. Er is een inventarisatie van de bomen in het plangebied uitgevoerd, waarbij gekeken is naar de conditie, omvang etc. van de bomen. Op basis daarvan is

vastgesteld welke bomen waardevol zijn. Daar waar voorgesteld wordt om bomen te kappen, is de reden van kap aangegeven in de als bijlage toegevoegde bomenlijst.

De compensatieplicht die volgt uit de Wet natuurbescherming zal in acht worden genomen en elders worden gerealiseerd.

6.14 Duurzaamheid

In hoofdstuk 5 van het Bouwbesluit zijn de wettelijke eisen opgenomen die gesteld worden aan de duurzaamheid van gebouwen. In de provinciale ruimtelijke verordening is bepaald dat nieuwe ontwikkelingen binnen het stedelijk gebied een beschrijving bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

In de Woonvisie 2017-2022 zijn de ambities voor duurzaamheid van de gemeente Stichtse Vecht opgenomen. 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 < 0. Bij een woning met EPC = 0 wordt (alleen) gebouwgebonden energie duurzaam opgewekt. Bij een NOM-woning dient tevens het gebruikersdeel te worden opgewekt, waardoor een negatieve EPC-score noodzakelijk is.

Daarnaast zijn voor de GPR-scores de volgende ambities vastgesteld:

- 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

Bij de uiteindelijke realisatie van de woning en de overige nieuwe gebouwen zal voldaan worden aan de wettelijke eisen met betrekking tot energie en duurzaam bouwen. Bij de verbouwing van het Rijksmonument en het laboratoriumgebouw zijn diverse energiemaatregelen mogelijk zoals extra isolatie, naad- en kierdichting, een warmtepomp, douche-warmteterugwinning, energiezuinige ventilatiesystemen en PV-panelen. Aangezien er nog geen concreet uitgewerkt bouwplan is, kan pas na het opstellen van het bouwplan getoetst worden aan deze normen. Bij het bepalen van de bouwmaatregelen zal gebruik worden gemaakt van het instrument GPR Gebouw.

7. JURIDISCHE PLANOPZET

7.1 Indeling van de regels

Samen met de verbeelding vormen de regels het juridisch bindende kader van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing en verantwoording van het bestemmingsplan en de uitleg van bestemmingen en regels.

Bij het opstellen van de regeling voor dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk aangesloten bij het vigerende juridisch-planologische regime voor de buitenplaatsen binnen de gemeente Stichtse Vecht. Het betreft een gedetailleerd bestemmingsplan, waarin de functies en bebouwing specifiek zijn vastgelegd. Op deze wijze wordt geborgd dat de specifieke waarden en kenmerken van de buitenplaats niet worden aangetast. De indeling en benaming van de regels is opgesteld overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012.

De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bestaat uit twee artikelen: de begrippen en de wijze van meten.

In hoofdstuk 2 zijn de in het plan voorkomende bestemmingen (enkel- en dubbelbestemmingen) opgenomen. Per bestemming is aangegeven welke functies en doeleinden op de gronden toelaatbaar zijn, onder welke voorwaarden en waar, wat en hoe mag worden gebouwd.

In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels opgenomen. Deze zijn binnen het gehele plangebied van toepassing.

Hoofdstuk 4 bevat twee regels: het overgangsrecht en de slotregel.

7.2 Toelichting regels

In de volgende subparagrafen is een nadere toelichting opgenomen van de opgenomen regels en bestemmingen.

7.2.1 Hoofdstuk 1: inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel wordt een aantal begrippen dat gebruikt wordt in de regels nader omschreven. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de planregels en die tot verwarring of meerdere uitleg vatbaar zijn.

Artikel 2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

7.2.2 Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

Artikel 3 Buitenplaats

Overeenkomstig de systematiek uit het huidige bestemmingsplan 'Landelijk gebied Noord' is de gehele buitenplaats Vijverhof bestemd als 'Buitenplaats'. De met dit bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen zijn binnen deze bestemming specifiek geregeld en/of op de verbeelding aangeduid.

Binnen deze bestemming zijn de gronden bedoeld voor behoud, herstel en beheer van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en de landschappelijke cultuurhistorische en natuurwaarden. Daarnaast worden de volgende functies toegestaan:

- Eén woning ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- Horeca van categorie 3 (hotel, inclusief ondersteunende functies zoals fitness en wellness) ter plaatse van de aanduiding 'hotel' (maximaal 45 kamers);
- Horeca van categorie 4 (restaurant met een terras van maximaal 200 m²) ter plaatse van de aanduiding 'restaurant';
- Een theehuis en –tuin (ontbijt-, vergader- relaxruimte, horeca categorie 1) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – theehuis en –tuin'. Het terras heeft een maximale oppervlakte van 200 m²;
- Aan huis verbonden beroep en bedrijf bij de woning;
- Extensief recreatief medegebruik.

Enkele bijbehorende functies zijn specifiek aangeduid:

- De erfontsluiting van de horecafuncties;
- De ondergrondse en bovengrondse parkeervoorzieningen. De overloopparkerplaatsen dienen op de gronden grenzend aan de erfontsluiting te worden gesitueerd. Er dienen tenminste 52 parkeerplaatsen te worden aangelegd. Inclusief overloopparkerplaatsen dient bij de inrichting van het terrein, rekening te worden gehouden met een parkeerclaim van minimaal 74 auto's;

De openingstijden van het terras bij het theehuis zijn in de planregels opgenomen; deze zijn van belang voor de akoestische situatie. Op dit terras mag geen versterkt muziekgeluid worden afgespeeld.

Vanuit akoestisch oogpunt is tevens in de gebruiksregels opgenomen dat geen sprake mag zijn van permanent geopende deuren aan de zuidkant van het restaurant in de villa (aanbouw/serre); deze dienen na 21:00 uur gesloten te blijven.

In de regels is voorts een voorwaardelijke verplichting voor het realiseren van adequate geluidwerende voorzieningen (hoogte 2 m), overeenkomstig de resultaten van het akoestisch onderzoek, opgenomen. De situering van de voorzieningen is op de verbeelding aangegeven; deze dienen over de

gehele lengte van het aanduidingsvlak te worden gerealiseerd. Deze verplichting is, evenals de voorwaardelijke verplichting met betrekking tot de landschappelijk inrichting, opgenomen in de algemene gebruiksregels.

Naast de functies, is ook de toegestane bebouwing specifiek vastgelegd. Hiertoe zijn bouwvlakken op maat voor de horecavoorzieningen, de woning en de bijgebouwen opgenomen. De maximale hoogten zijn op de verbeelding aangegeven. Buiten de bouwvlakken zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Artikel 4 Water

Een klein gedeelte van het plangebied aan de west- en oostkant heeft de bestemming 'Water'. Deze gronden zijn bestemd voor de aanleg, het onderhoud en de instandhouding van watergangen en vaarwegen en voor de huishouding. Tevens zijn, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water – bedrijfshaven' ligplaatsen voor passagiersvaartuigen en steigers toegestaan. Hiervoor is een specifieke bouwregeling opgenomen, die is afgestemd op het inpassingsplan.

Ook zijn de locaties voor de aanlegsteigers ten behoeve van het hotel en de woning aangeduid binnen deze bestemming. Hiervoor zijn tevens nadere gebruiks- en bouwregels opgenomen. Deze zijn afgestemd op het inpassingsplan. Binnen dit gedeelte is ook de bestaande Vechtstoep met trap toegestaan; deze mag niet worden vergroot.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 4

De bestemming 'Waarde – Archeologie 4' is opgenomen vanwege de mogelijke archeologische waarden in een groot deel van het plangebied. Bouwen ten behoeve van de hoofdbestemming is slechts toegestaan, indien uit archeologisch onderzoek gebleken is dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Deze onderzoeksplicht geldt uitsluitend indien de drempelwaarde (minimaal 500 m², diepte van minimaal 0,30 m) wordt overschreden.

Artikel 6 Waarde – Cultuurhistorie 4

Deze dubbelbestemming is opgenomen met het oog op het belang van behoud c.q. versterking van de cultuurhistorische waarden van de buitenplaats. Dit belang dient te worden meegewogen in de belangenafweging bij het toestaan van een ontwikkeling ter plaatse van deze gronden.

Artikel 7 Waarde - Natuur

In de noordoostelijke hoek van het plangebied is deze dubbelbestemming opgenomen vanwege het aanwezige gedeelte van een waardevol natuurgebied (oever van de Vecht). Nieuwe ontwikkelingen binnen deze bestemming zijn uitsluitend toegestaan indien is voldaan aan de landelijk gehanteerde Spelregels EHS.

7.2.3 Hoofdstuk 3: algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebaven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 9 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn regels opgenomen met betrekking tot (legale) bestaande afwijkende maatvoering, overschrijding van de bouwgrenzen door ondergeschikte bouwdelen, bruggen, bouwwerken ten behoeve van de waterhuishouding, geluidgevoelige functies en (beperkt) kwetsbare objecten. Tevens is het ondergronds bouwen in dit artikel geregeld. Dit is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de bouwvlakken en de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding- souterrain'.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is aangegeven wat in ieder geval als een gebruik strijdig met dit bestemmingsplan wordt begrepen. Tevens is de voorwaardelijke verplichting met betrekking tot het realiseren van een geluidwerende voorziening voor het parkeren in dit artikel opgenomen.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel bevat bevoegdheden voor burgemeester en wethouders om met een omgevingsvergunning af te kunnen wijken van het plan ten behoeve van enkele kleinschalige afwijkingen. De voorwaarden voor het toepassen van de bevoegdheden zijn telkens beschreven.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen ten aanzien van het aspect ecologie. Deze zijn met specifieke gebiedsaanduidingen weergegeven. Deze verplichtingen zien op het uitbaggeren van de vijver en het handhaven van begeleiding van groen voor de vliegroue van de watervleermuis aan de westkant van de Vecht. Hiermee is verzekerd dat de vliegroue voor deze beschermde soort behouden blijft. Tevens zijn regels opgenomen met betrekking tot verlichtingselementen/-armaturen binnen deze zone. Om de lichtuitstraling te beperken, mogen deze uitsluitend naar beneden toe worden gericht.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

Dit artikel bevat enkele kleinschalige algemene wijzigingsbevoegdheden voor burgemeester en wethouders. Tevens is opgenomen dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' kan worden verwijderd of gewijzigd, indien de resultaten van een archeologisch onderzoek daartoe aanleiding geven.

Artikel 14 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

Dit artikel bevat een omgevingsvergunningplicht voor het maken van een inham in de Vecht. De voorwaarden zijn in het artikel beschreven.

Artikel 15 Algemene procedureregels

In dit artikel zijn nadere regels met betrekking tot de procedure voor het stellen van nadere eisen opgenomen.

8. UITVOERBAARHEID

8.1 Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal wordt ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Stichtse Vecht verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Er is met de ontwikkelende eigenaar van de gronden een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro.

8.2 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt een investering teneinde de waardevermeerdering te kunnen realiseren, maar vooral ook om aan het monumentale pand en de cultuurhistorisch waardevolle buitenplaats een passende herbestemming te geven, waarbij door investering een impuls kan worden gegeven aan renovatie en landschappelijke versterkingen. De verwachte opbrengsten, zowel financieel als anderszins, wegen voor de initiatiefnemer op tegen de verwachte kosten. Alle kosten en opbrengsten zijn naar de huidige inzichten zo correct mogelijk geraamd. De exploitatie van het te realiseren plan en de anterieure overeenkomst met de gemeente zijn onderdeel van deze afweging geweest. Het te realiseren plan is een gedetailleerd plan, dat specifiek is op het concrete initiatief van een hotel met restaurant op deze specifieke cultuurhistorisch waardevolle locatie. Daarmee is de haalbaarheid afdoende aangetoond. De economische uitvoerbaarheid is op basis van hiervoor genoemde feiten in voldoende mate aangetoond.

9. PROCEDURE

9.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

9.2 Omgevingsdialog en inspraak

Gedurende het planvormingsproces heeft er zowel plenair als individueel overleg met de omgeving en belangrijke stakeholders plaatsgevonden. Daarnaast is er een peiling georganiseerd (d.d. 21 februari 2017) door en voor de gemeenteraad (peilnota). Er is niet gekozen voor een inspraakprocedure.

Informatieve bijeenkomst en individuele gesprekken

De gemeente heeft de directe burens uitgenodigd op de buitenplaats. Hier zijn door de wethouder ruimtelijke ordening en door de initiatiefnemer en architect de plannen voor de Vijverhof bekend gemaakt. Tijdens deze bijeenkomst was er gelegenheid voor een reactie van de burens.

Naar aanleiding van deze bijeenkomst zijn er een paar gesprekken geweest met direct omwonenden die hiervoor openstonden. Deze gesprekken gaven een goed beeld van de bezwaren. Ook heeft de initiatiefnemer twee brieven ontvangen namens een groep omwonenden. Deze brieven geven onder meer aan dat degenen die deze brief hebben ondertekend tegen de komst van een hotel op buitenplaats Vijverhof zijn.

Naar aanleiding van de gesprekken zijn de plannen aangepast met betrekking tot de volgende zaken:

Hotelkamergebouw

Het nieuw te bouwen hotelkamergebouw, voorzien op de fundamenteën van het huidige laboratorium, is in hoogte verlaagd ten opzichte van de in eerste instantie gepresenteerde tekeningen. Het gebouw is hierdoor minder dominant en er zullen minder hotelkamers worden gerealiseerd in het gebouw.

In de villa geen grote vergaderzaal boven het restaurant

In de eerder gepresenteerde plannen was een vergaderzaal op de eerste verdieping gepland boven het restaurant. Deze eerste verdieping zal in de nieuwe situatie worden ingevuld met 3 hotelkamers en een kleine vergaderzaal of met 4 hotelkamers. In de reeds bestaande kelder van het huidige laboratoriumgebouw wordt de vergaderruimte ondergebracht.

Peilnota

Op 21 februari 2017 is er een peiling onder de gemeenteraadsleden gehouden. Tijdens deze peilnota is aan de gemeenteraadsleden gevraagd een reactie te geven op de onderstaande peilpunten.

Peilpunten:

1. Kunnen de leden van de werksessie zich vinden in de ontwikkeling van een hoogwaardige hotelaccommodatie met aanvullende voorzieningen op de buitenplaats Vijverhof?
2. Het huidige bestemmingsplan laat de vestiging van een laboratorium of een vergelijkbare voorziening toe. Wordt de vestiging van een hotelaccommodatie in dit opzicht als meerwaarde gezien?
3. Hoe kijken de commissieleden aan tegen een theehuis met terras aan de Vecht?

Een aantal omwonenden heeft op deze avond ingesproken. Zij hebben aangegeven het niet eens te zijn met de bestemmingsplanwijziging naar een hotel. Ze zien op tegen de overlast die deze bestemming mogelijk veroorzaakt en vinden de bestemming niet passend. De Vechtplassencmissie heeft ook ingesproken en haar bezorgdheid geuit over de ontwikkeling van de buitenplaats als eenheid. Zorgpunten als parkeren, inpassing en vormgeving theehuis, monumentale bomen zijn hierbij genoemd.

De raadsleden hebben op de peilpunten 1 en 2 bijna allemaal (10 van de 11 partijen) een positieve reactie gegeven. Bij peilpunt 3 zijn de meeste partijen positief maar werd door diverse partijen aangegeven dat hierbij veel aandacht uit moet gaan naar de locatie en de vormgeving van het theehuis (Vechtse bouwen). Daarnaast werd ook aangegeven dat de operationele voorwaarden zoals openingstijden hier zeer duidelijk moeten worden vastgelegd (maatwerk).

Naar aanleiding van de bezwaren van burens en opmerkingen van Vechtplassencmissie zijn de plannen op een aantal punten aangepast:

Tuinontwerp

Het bureau Debie en Verkuijl is opdracht gegeven om een tuinontwerp te maken waarbij rekening wordt gehouden met de wensen van de opdrachtgever, de Vechtplassencmissie en de beperking van overlast voor de omwonenden. Copijn Bruine Beuk heeft hierbij advies gegeven met betrekking tot de bomen en ondergrond. Deze samenwerking heeft geleid tot een nieuw tuinontwerp. Enkele punten die hierdoor verbeterd zijn t.o.v. het eerder gepresenteerde tekening van de tuin: betere inpassing parkeerplaatsen, een mooie rondgang rond de vijver, een nieuwe vormgeving van de vijver, meer aandacht voor het behoud van de belangrijke bomen, betere invulling van de oever.

Inpassing parkeerplaatsen

Er is een betere inpassing gemaakt van de parkeerplaatsen. Er zijn geen parkeerplaatsen recht voor de monumentale villa en de parkeerplaatsen zijn minder zichtbaar aanwezig in de tuin. In het nieuwe tuinplan is een aantal parkeerplaatsen die dichtbij de zuidelijke grens van het perceel lagen verplaatst naar een locatie meer in centraal op het terrein om de overlast voor de directe burens te verminderen. De nieuwe inrichting van de parkeerplaatsen zorgt bij akoestische doorrekening voor minder geluid.

Locatie theehuis

Het theehuis aan de Vecht is ten opzichte van de eerste tekeningen verder in het terrein geplaatst. De afstand tot het theehuis vanaf de erfgrans aan de noordzijde is toen vergroot. Bij het tuinontwerp is deze locatie wederom besproken en is bij het bepalen van de locatie rekening gehouden met de afstand tot de erfgrans, de wortels van de grote monumentale plataan ten noorden van het theehuis, de zichtlijnen op de rijks monumentale villa vanuit de Vecht en de zichtlijnen vanuit de villa op de Vecht, de balans in de tuin tussen boothuis aan zuidzijde en theehuis aan de noordzijde.

Vormgeving theehuis

Voor het theehuis zijn nieuwe schetsen gemaakt. Deze zullen met de welstandscommissie worden besproken. Het nieuwe ontwerp zal aansluiten bij het Vechts bouwen.

Terras theehuis

Het terras van het theehuis is veranderd in vorm en materiaal. Bij het nu ingetekende ontwerp zal gekozen worden voor materialen die passend zijn bij de Vecht. Er wordt geen gebruik gemaakt van grote planken terras. Het terras is gelegen ten zuiden van het theehuis waardoor beter rekening is gehouden met akoestische effecten richting de burens aan de noordzijde.

Steigers

De geplande steigers zijn t.o.v. de eerdere tekeningen sterk veranderd. De brede plankensteiger in/op de oever in eerder gepresenteerde tekeningen is vervangen door een smalle steiger op palen in het water. De eerder ingetekende insteekhaven in het terrein is vervangen door twee smalle steigers haaks op de oever. Voor de ecologie maar ook voor het landschappelijke ontwerp van de tuin is dit een verbetering. Er is door de wijzigingen een minder druk beeld ontstaan. De nu ingetekende oever is meer passend bij de Vecht.

Individuele gesprekken na de peilnota

Er hebben ook na de peiling individuele gesprekken plaatsgevonden met omwonenden die hiervoor openstonden. Naar aanleiding van deze gesprekken is de positie van de geplande parkeerplaatsen aan de zuidzijde aangepast en zijn veranderingen aangebracht in het terras rond het theehuis, ter verdere beperking van de geluidseffecten richting omwonenden ten noorden van het theehuis.

9.3 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het voorontwerpbestemmingsplan is op 15 februari 2017 aan een tiental instanties en organisaties toegezonden. Van 4 instanties, namelijk de Provincie Utrecht, Waternet, Veiligheidsregio Utrecht en Mooisticht, is een reactie ontvangen. De overlegreacties zijn in de separaat bijgevoegde Nota Inpraak en Overleg samengevat en van een reactie voorzien. De reacties hebben geleid tot een aantal

aanpassingen aan de regels, verbeelding en toelichting van het bestemmingsplan. Tevens is een aantal ambtshalve aanpassingen doorgevoerd, mede in overleg met de Omgevingsdienst Regio Utrecht.

De aangebrachte wijzigingen zijn weergegeven in de Nota Inspraak en Overleg.

9.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter inzage gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken op het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

9.5 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Ontwikkelplan buitenplaats Vijverhof**
- Bijlage 2: Ladder voor duurzame verstedelijking**
- Bijlage 3: Historisch onderzoek en waardestelling**
- Bijlage 4: Verkennend historische analyse**
- Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek**
- Bijlage 6: Asbestinventarisatie**
- Bijlage 7: Flora en fauna notitie**
- Bijlage 8: Landschappelijke inpassing**
- Bijlage 9: Stikstofdepositieonderzoek**
- Bijlage 10 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï**
- Bijlage 11: Akoestisch onderzoek industrielawaaï**
- Bijlage 12: Waterparagraaf**
- Bijlage 13: Vormvrije m.e.r.-beoordeling**
- Bijlage 14: Geuronderzoek**
- Bijlage 15: Bomeninventarisatie**
- Bijlage 16: Nota inspraak- en overlegreacties Vijverhof**

Regels

