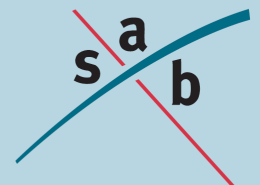


Ruimtelijke onderbouwing

Herbouw hoofdgebouw Middenhoek, Rijksstraatweg (achter 59) te Nieuwersluis

Gemeente Stichtse Vecht

Datum: 21 februari 2014
Projectnummer: 130168
NL.IMRO.1904.OVRijksstrweg59NWS-VG01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Opzet van de ruimtelijke onderbouwing	3
1.3	Het plangebied	4
1.4	Vigerend bestemmingsplan	4
2	Het plan	6
2.1	Het plangebied in zijn context	6
2.2	Huidige en nieuwe situatie	11
3	Beleid	21
3.1	Inleiding	21
3.2	Rijksbeleid	21
3.3	Provinciaal beleid	27
3.4	Gemeentelijk beleid	34
4	Milieu- en omgevingsaspecten	37
4.1	Inleiding	37
4.2	Milieu-aspecten	37
4.3	Omgevingsaspecten	45
5	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	57
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
5.2	Economische uitvoerbaarheid	57

Bijlagen

- Bijlage 1: Cultuurhistorische inventarisatie buitenplaats Middenhoek Rijksstraatweg 55/57, Nieuwersluis (Bureau Helsdingen, 2012) en Aanvulling op Cultuurhistorische inventarisatie buitenplaats Middenhoek (Bureau Helsdingen, 2013)
- Bijlage 2: Rapport vooronderzoek, naar de historie en de bodemgesteldheid inzake herbouw hoofdhuis op buitenplaats Middenhoek Rijksstraatweg 59, Nieuwersluis, conform NEN 5725 (Mw drs A. Minnema CFA, 2013)
- Bijlage 3: Verkennend onderzoek aan de Rijksstraatweg 59 te Nieuwersluis (Vink Milieutechnisch Adviesbureau b.v., 2013)
- Bijlage 4: Nee, tenzij toets voor de herbouw van Huis op de Buitenplaats Middenhoek te Loenen (AD.ECO ecologisch onderzoek- en adviesbureau, 2010)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De heer Van den Arend Schmidt heeft het initiatief opgevat om op het perceel Rijksstraatweg 55/57/59 (nabij het dorp Nieuwersluis) een van oudsher aanwezige maar verloren gegane hoofdwoning van de buitenplaats “Middenhoek” opnieuw op te bouwen, met bijbehorende garage. De oorspronkelijke locatie van de woning (of landgoed) blijkt hiertoe echter niet de meest geschikte. Er is, na het nodige onderzoek en overleg met diverse overheden een stedenbouwkundig en cultuurhistorisch verantwoord alternatief gevonden. Deze locatie is meer naar achter op de buitenplaats gelegen.

Met het oog op de noodzakelijke bouwwerkzaamheden is een omgevingsvergunning-aanvraag ingediend bij de gemeente Stichtse Vecht. De bouw van de woning op de gekozen plek past echter niet in het geldende bestemmingsplan (zie paragraaf 1.4). Toch is de gemeente bereid medewerking te verlenen aan het initiatief. Dit is mogelijk op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Toepassing van dit wetsartikel vereist dat de aanvraag vergezeld gaat van een zogenaamde ruimtelijke onderbouwing. In een ruimtelijke onderbouwing dient aangetoond te worden dat sprake is van een “goede ruimtelijke ordening”. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet daarin.

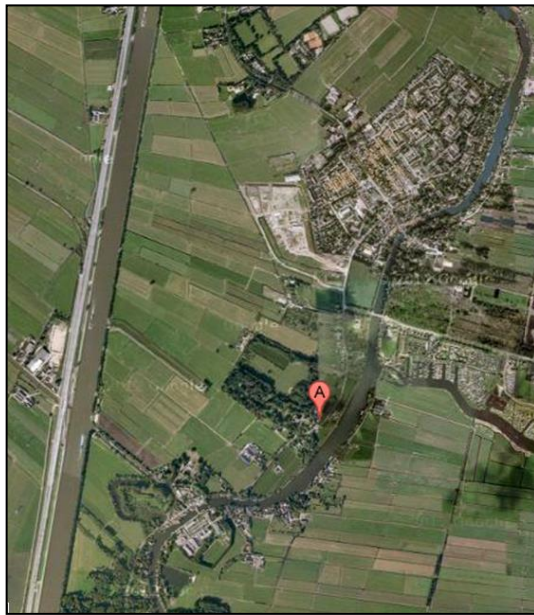
Initiatiefnemer heeft zoals aangegeven reeds de nodige onderzoeken laten verrichten. Uit met name de “Cultuurhistorische inventarisatie buitenplaats Middenhoek Rijksstraatweg 55/57, Nieuwersluis” (Bureau Helsdingen, 2012) blijkt de cultuurhistorische context van het plan. Dit rapport is bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing en regelmatig gebruikt als input.

1.2 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit een planbeschrijving en een onderzoek naar de haalbaarheid. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het gebied en daarna van het plan. Het vigerende beleid van de verschillende overheden komt in hoofdstuk 3 aan bod, de haalbaarheid van het plan in hoofdstuk 4. Het plan dient niet alleen aan het ruimtelijk relevante beleid te voldoen maar ook haalbaar te zijn op het gebied van onder andere milieu, water, ecologie, archeologie, verkeer en parkeren. Het vijfde hoofdstuk is gewijd aan de resultaten van de te doorlopen planologische procedure.

1.3 Het plangebied

Het plangebied ligt aan de Vecht, even ten noorden van Nieuwersluis, en even ten zuiden van Loenen aan de Vecht. Het gaat om een markant punt in de gemeente Stichtse Vecht. In deze hoek van de Vecht zijn enkele historische buitenplaatsen evenals enkele woningen gelegen. Vlakbij ligt de Mijndense sluis die de Vecht verbindt met de Loosdrechtse plassen. Meer naar het westen liggen open agrarische weidegronden en het Amsterdam-Rijnkanaal.

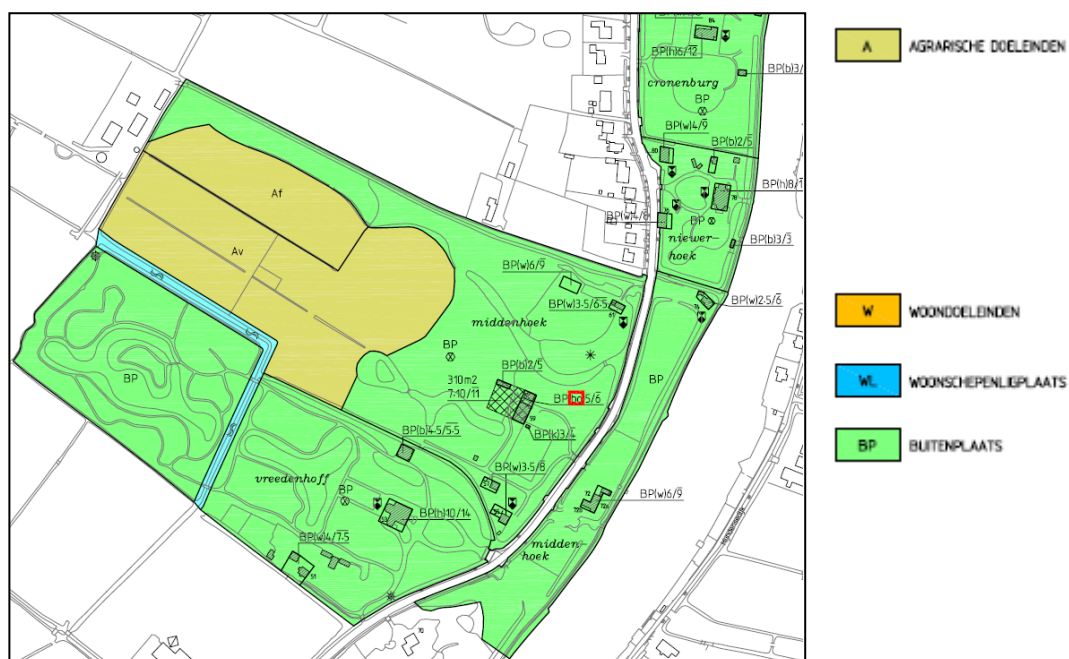


Ligging plangebied, bij "A" (Bron: Google Earth)

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Landelijk gebied Loenen (vastgesteld 1 juli 2003). De gronden zijn bestemd tot 'Buitenplaats'. Op gronden met deze bestemming mag op basis van artikel 5 een hoofdgebouw worden gerealiseerd, echter uitsluitend ter plaatse van de aanwijzing 'hoofdgebouw' en binnen een bouwvlak. Op de gedachte locatie komen beide aanduidingen niet voor. Dit is ook logisch, omdat het bestemmingsplan Landelijk Gebied conserverend van aard is. Met name voor buitenplaatsen is een op bescherming van de cultuurhistorische waarden gericht regime opgeworpen. Dit regime komt erop neer dat van de talrijke buitenplaatsen en landgoederen die de gemeente rijk is, de aanwezige bebouwing zowel qua gebruik als goot- en bouwhoogte de locato is vastgelegd.

Hiermee wordt beoogd dat de bestaande karakteristieke bebouwing evenals de plaats op het perceel (met bijbehorende zichtlijnen, e.d.) niet aangetast kan worden. In dit geval is het oorspronkelijke hoofdgebouw echter afgebrand, overigens ruim voor vaststelling van het bestemmingsplan. Daarom is ook geen aanwijzing 'hoofdgebouw' opgenomen en past het initiatief om een nieuw hoofdgebouw te realiseren, elders op het perceel, logischerwijs niet in het bestemmingsplan. Zoals aangegeven, kan van het bestemmingsplan worden afgeweken. In dit geval is daar ook aanleiding toe, zie volgend hoofdstuk.



(2) aantal toegestane woningen	6	cijfer bij letteraanduiding is maximale goot- of boeibordhoogte in meters
(b) bijgebouwen	8	cijfer bij letteraanduiding is maximale bouwhoogte in meters
(bo) bijgebouw met opslag	m ²	maximaal toegestaan te bebouwen oppervlak in m ²
(g) gastenverblijf	—+31—	straatpad met max. toelaatbare bouwhoogte in meters
(h) hoofdgebouwen	☐	monument (zie artikel 20 lid 3 sub c en artikel 21 lid 3 sub d)
(w) woningen	☒	beschermenswaardig pand
(k) kas	⊗	monument (gehele buitenplaats)
* theekeoepel	▨	beschermd archeologisch monument
	▨	archeologisch waardevol terrein
	▨	landschappelijke inpassingszone
	• o • o	langzaamverkeersroute
	⊙	molenbiotop
	←---→	bij elkaar behorend
	→	doorzicht

Uitsnede vigerend bestemmingsplan Landelijk Gebied

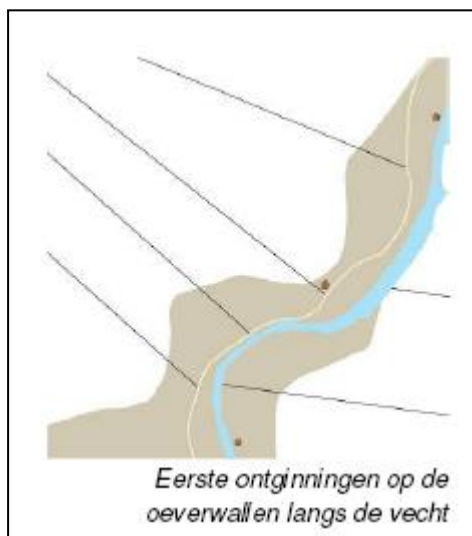
2 Het plan

2.1 Het plangebied in zijn context

2.1.1 Geschiedenis

De buitenplaats Middenhoek is gebouwd op een stroomrug van de Vecht. Het is ontstaan in de 17^e eeuw toen vele rijke Amsterdamse handelaren hun buitenhuizen in het landelijk gebied bouwden. Het hoofdgebouw is afgebrand in 1956 en sindsdien nooit herbouwd.

Het landschap in het plangebied is voornamelijk gedurende het Holoceen gevormd onder invloed van zeespiegelrijzing. Doordat tevens een stijging van de grondwater-spiegel plaatsvond was er lange tijd sprake van veenvorming (Basisveen en later Hollandveen). Langs de rivieren en veenstroompjes groeide een rijke moerasvegetatie, waaruit bosveen en rietveen ontstonden. Buiten de invloed van het voedselrijke rivierwater kon zich uitsluitend veenmosveen ontwikkelen, dat later voor een groot deel is weggegraven en tot turf is verwerkt. De nabij gelegen Loosdrechtse Plassen zijn bijvoorbeeld zo ontstaan, door afgraving van veen (vervening) in combinatie met de afslag van de legakkers. Bij de ontwatering van het laaggelegen gebied zakte de veenbodem in. De veenstroomruggen en de oeverwallen waren minder aan klink onderhevig en liggen nu relatief hoog in het landschap.



Belangrijk structurerend element is de Vecht. Deze is min of meer rond 800 v. Chr. ontstaan doordat de Rijn gedeeltelijk de loop verlegde bij Utrecht. Vanaf de Romeinse tijd is de Vecht een belangrijke vaarverbinding naar het noorden. De oeverwallen van de Vecht zijn van oudsher geschikt voor bewoning door de hogere ligging in het landschap. De eerste nederzettingen ontstonden dan ook op de droge vruchtbare oeverwallen langs de Vecht. Op deze plaatsen werden de eerste ontginningen gepleegd. De oeverwallen bestaan uit zand en lichte rivierklei. De oeverwallen langs de Vecht kenmerken zich door een relatieve geringe breedte; het veengebied begint al snel. Dit is een gevolg van de sterke getijdewerking door de eeuwen heen.

Vanaf de 11^e eeuw is vanaf de oeverwallen ook het veengebied ontgonnen voor landbouw. Het grote belang van de landbouw voor met name de stad Utrecht noopte tot de noodzaak het gebied in te dammen. Hiertoe werden dammen en sluizen aangelegd. De Vecht werd hierdoor een veilige en goed bevaarbare rivier en groeide uit tot belangrijkste handelsroute tussen Amsterdam en Utrecht.

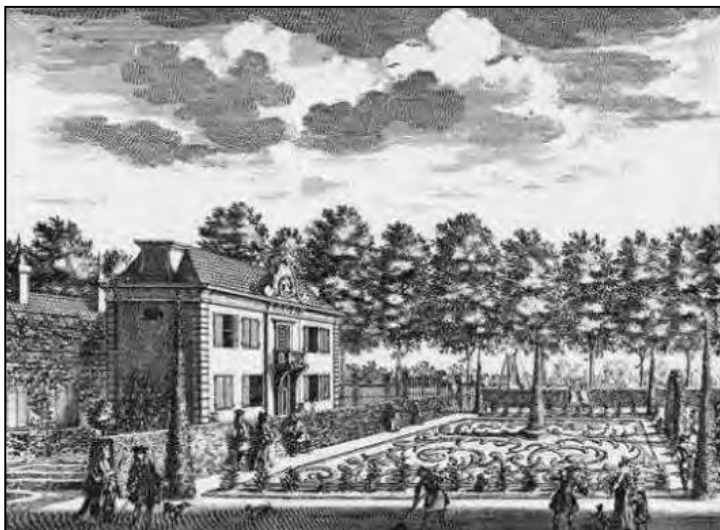
In de gouden eeuw groeide met name in Amsterdam de behoefte aan frisse lucht en lieten welgestelden onder meer langs de Vecht buitenplaatsen bouwen. Gedurende een deel van het jaar verbleven de rijke Amsterdamse kooplieden op hun buitenhuizen langs de rivier. Dit waren in 1^e instantie verbouwde boerderijen met een nieuw dwarshuis. In het rampjaar 1672 werden vrijwel alle buitens door de Fransen vernietigd. Vervolgens konden tal van verwoeste boerderijen en kastelen in de Vechtstreek goedkoop worden overgenomen en omgebouwd. Zo ontstond tussen 1675 en 1750 een tweede golf van bouw van buitenhuizen. In de eerste helft van de 18^e eeuw waren er zoveel dat er geen plaats meer was voor nieuwe. Eind 18^e /begin 19^e eeuw verdween er een aantal door politieke en economische ontwikkelingen.

Langs de Vecht zijn verschillende soorten buitenplaatsen te onderscheiden:

- Het middeleeuwse kasteel dat als buitenplaats werd uitgebreid en verbouwd zoals Oudaen en Nijenrode;
- Boerenhofsteden die werden ver- of herbouwd en uitgebreid waarbij het voorhuis vaak werd opgetrokken of waarbij aan de voorzijde een vleugel tegen het gebouw werd geplaatst, zoals Vreedenoord;
- Buitenhuizen gebouwd naar Frans voorbeeld zoals Gunterstein. Een buitenhuis bestaat uit een landhuis of kasteel met bijgebouwen en een park/tuin;
- Landgoederen waarbij ook boerderijen, bouw- en weilanden of bossen bij de bezittingen horen;
- Een economisch centrum.

De buitenplaatsen werden steeds rianter en een prestige-object om de rijkdom te tonen. Ook waren buitenplaatsen in principe zelfvoorzienend. Naast het hoofdgebouw (waar de handelaar/ welgestelde) verbleef, kwamen er zodoende arbeiderswoningen, kassen, boomgaarden, schuren, stallen en rijkelijk gedecoreerde tuinen.

De buitenplaats Middenhoek is een typisch voorbeeld van zo'n buitenplaats en gebouwd vanaf circa. eind 17^e eeuw.

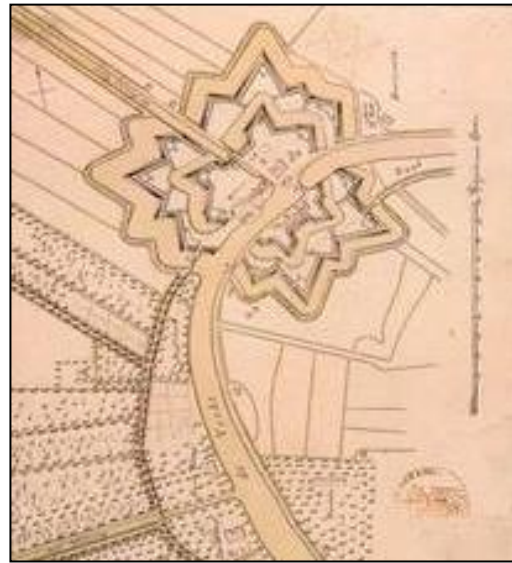


Prent Middenhoek van D. Stoopendaal uit 'De Zegepraalende Vecht' (1719)

De buitenplaats Middenhoek hangt nauw samen met Nieuwersluis. De ontwikkeling van Nieuwersluis wordt aan de hand van historisch kaartmateriaal herleid. Langs wegen en water ontstonden handelsroutes, die later bepalend werden voor Nieuwersluis. Om de handel naar Amsterdam te verbeteren werd in de 13^e eeuw een wetering tussen de Vecht en de rivier de Aa gegraven. In de 15^e eeuw werd een tweede verbinding, de Nieuwe Wetering gegraven om de handel tussen de Domstad en Amsterdam over water te verbeteren. Nieuwersluis is gegroeid nabij de schutsluis die op het kruispunt van de Vecht met de Nieuwe Wetering is geplaatst en dankt zijn naam aan de schutsluis.



Nieuwersluis 1762



Nieuwersluis 1790



Nieuwersluis 1836



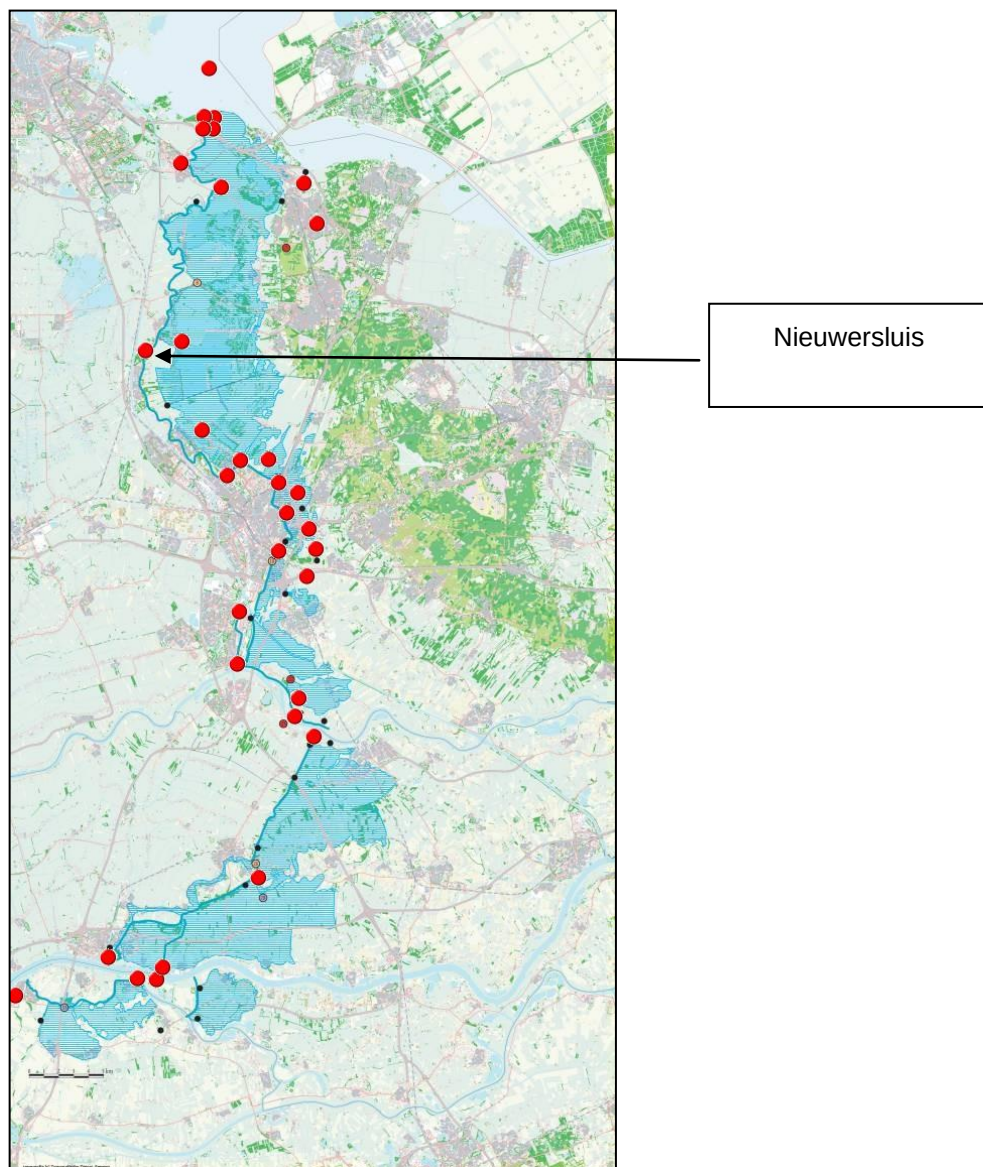
Nieuwersluis 1866

Het dorp was een belangrijk knooppunt op de handelsroute over water en over de Heerenweg (tegenwoordige Rijksweg, waaraan Middenhoek ligt). Vanwege het grote economische belang werd in de 17^e eeuw Nieuwersluis een belangrijke militaire plaats om de handelsroute te beschermen. Een vesting werd rond het dorp aangebracht. Na de 80-jarige oorlog, waarin Nieuwersluis haar diensten had bewezen, kwam er een bloeiperiode. Handelaren, kooplieden en notabelen richtten zoals opgemerkt buitenplaatsen op, waaronder Middenhoek, met fraaie siertuinen. De militaire

functie was niet meer nodig en gronden werden teruggegeven aan de eigenaren. Op deze gronden werden vervolgens onder meer fruitgaarden aangelegd. Eind 18^e eeuw was de bloeiperiode van de buitenplaatsen voorbij en raakten er velen in verval door de grote kosten van onderhoud. Middenhoek is qua tuin- en parkstructuur, evenals enkele gebouwen, echter bewaard gebleven, met belangrijke uitzondering het vergaan van het hoofdgebouw in 1956.

Ligging in Nieuwe Hollandse Waterlinie

In 1815 werd Nieuwersluis en omgeving onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, een verdedigingslinie om Holland (het westen) te beschermen tegen aanvallen van buitenaf. De wet op de Verboden Kringen werd van kracht om de schootsvelden rond het fort aan strenge eisen te laten voldoen. Voor bebouwing gold dat alleen snel te verwijderen woningen van hout gebouwd mochten worden.



Ligging Nieuwersluis in Nieuwe Hollandse Waterlinie

Eind 19^e eeuw werd het Merwedekanaal gegraven langs de spoorlijn Amsterdam – Utrecht. Het Merwedekanaal, nu Amsterdam-Rijnkanaal, kwam in 1885 gereed. In 1954 kwam de vierbaansweg A2 gereed. Samen met het Amsterdam-Rijnkanaal werd dit de belangrijkste handelsroute. De Rijkstraatweg verloor hierdoor haar functie als hoofdverkeersader tussen Amsterdam en Utrecht.

Centraal element vormt de Vecht, die direct ten noorden van Nieuwersluis een kromming naar het oosten maakt. De Vecht heeft in de huidige situatie een belangrijke functie als recreatieve waterweg. De Rijksstraatweg loopt langs de Vecht en vormt reeds eeuwen een belangrijke doorgaande route. In eerste instantie als hoofdverbinding tussen Utrecht en Amsterdam en in de huidige situatie als een belangrijke route voor regionaal en recreatief verkeer langs de Vecht tussen Breukelen en Loenen aan de Vecht. De weg slingert op een fraaie wijze tussen de buitenplaatsen langs de Vecht. Het karakter van de weg is divers, enerzijds een besloten structuur nabij de buitenplaatsen, en anderzijds een weidse en open structuur met fraaie vergezichten op het landschap. De afstand van de weg tot de Vecht wisselt hierdoor ook sterk en de rivier is slechts beperkt te beleven.

De waarde van het gebied is gelegen in de grote gelaagdheid op het gebied van cultuurhistorie (achtereenvolgens Romeinse nederzetting, veenontginning, buitenplaatsen, militaire werken) en het huidige fraaie ruimtelijke beeld van afwisselend open/gesloten landschap. Functioneel heeft het gebied vooral een grote recreatieve waarde.

2.2 Huidige en nieuwe situatie

2.2.1 *Geschiedenis plangebied*

Middenhoek is vernoemd naar de stichters, de familie Hoek. Deze familie was afkomstig uit Vlaanderen en vergaarde fortuin met de handel in zijde. Middenhoek is gesticht eind 17^e eeuw.

Zowel de tuinaanleg als het latere (verdwenen) hoofdgebouw zijn begin 18^e eeuw ontworpen door Jan David Zocher jr. (1791-1870). Het hoofdgebouw stond toen aan de Vecht en de tuinaanleg was geometrisch en strak volgens de Hollands classicistische stijl¹. Rond 1832 heeft J.D. Zocher jr. de aanleg omgevormd volgens de Engelse landschapsstijl. In 1850 heeft dezelfde Zocher een nieuw hoofdgebouw in zijn bestaande aanleg ontworpen. Eind negentiende eeuw en na de Tweede Wereldoorlog zijn er serieuze ingrepen in het ontwerp gedaan waardoor delen van Zochers aanleg verloren zijn gegaan. Het hoofdgebouw van Middenhoek is in 1956 in zijn geheel afgebrand. Vanwege zijn reputatie maar ook om de esthetische kwaliteit van Middenhoek, is deze buitenplaats aangewezen als Rijksmonument².

Op de kaart van C.C. van Bloemswaerd uit ca. 1720 is Middenhoek reeds te zien. Het eerste deel van Middenhoek (de zuidelijke helft) bestaat uit het terrein aan de Vecht met daarop het huis en de bijgebouwen. Naast het huis ligt een bescheiden parterre. De rest van het terrein wordt grotendeels ingenomen door boombeplanting in vierkantsverband, waarschijnlijk vruchtbomen. Achter de koepel of tuinhuis aan de

¹ Symmetrische aanleg met een symmetrieas in het hart van het buitenhuis. De tuin wordt verdeeld in deeltuinen van rechthoeken in een verhouding van 1:2 of 3:4. Deze rechthoekige deeltuinen worden omsloten door enkele of dubbele boomsingels en/of een gracht.

² Het gaat om de buitenplaats als geheel, dus om het onlosmakelijk geheel van: - huizen, - bijbehorende terreinen, - de parken en tuinen, - bijwerk zoals tuinornamenten, hekken, tuinhuisen en theekoepels.

Vecht ligt een rechthoekig terreinonderdeel dat mogelijk een grasveldje was. Aangezien het niet gearceerd is, lag hier waarschijnlijk geen vijver. Het park van Middenhoek zet zich voort in de overplaats, aan de westzijde van de huidige Rijksstraatweg. Dit deel bestaat in hoofdzaak uit 2 onderdelen: een omgrachte tuin annex boomgaard, met lanen daaromheen en daarachter een in vieren gedeelde tuin met centraal een vierkante vijver die vanuit de scheisloot tussen Middenhoek en Vreedenhoff gevoed wordt. De overgang tussen de tuinen en het weiland wordt gemarkeerd door twee rijen bomen, volgens de kaart aan beide zijden van de sloot geplaatst. Het tevens zichtbare Hoogerwerf was eerst een aparte buitenplaats maar is later aan Middenhoek toegevoegd.



Uitsnede Nieuwe kaart van Loenen van C.C. van Bloemswaerd, 1720-1741. De dikke rode lijnen zijnde grenzen van het oude Middenhoek en het ten noorden gelegen Hoogerwerf. De hoofdgebouwen is aangegeven met een stip. Bron: www.sanderus.maps.com

In 1849 verdwijnt het oude huis Middenhoek aan de Vecht. Zocher jr. wordt wederom benaderd, deze keer niet voor de tuin maar voor de herbouw van het hoofdgebouw. Nu krijgt hij de kans om de buitenplaats volledig volgens zijn eigen idee in te richten. Er wordt een nieuwe locatie gezocht omdat de Vecht nog regelmatig overstroomt. Zocher kiest voor de hogere stroomrug aan het begin van de overplaats. Het uiterlijk van is afgestemd op de landschapstuin met zijn slingerende vijvers en paden. Het zicht op de voorgevel is bijna volledig vanwege de open ruimte ervoor. De hoge begroeiing eraanast blokkeert het zicht nauwelijks en sluit aan op de lijn van de voorgevel. In 1850 wordt het gebouw opgeleverd.

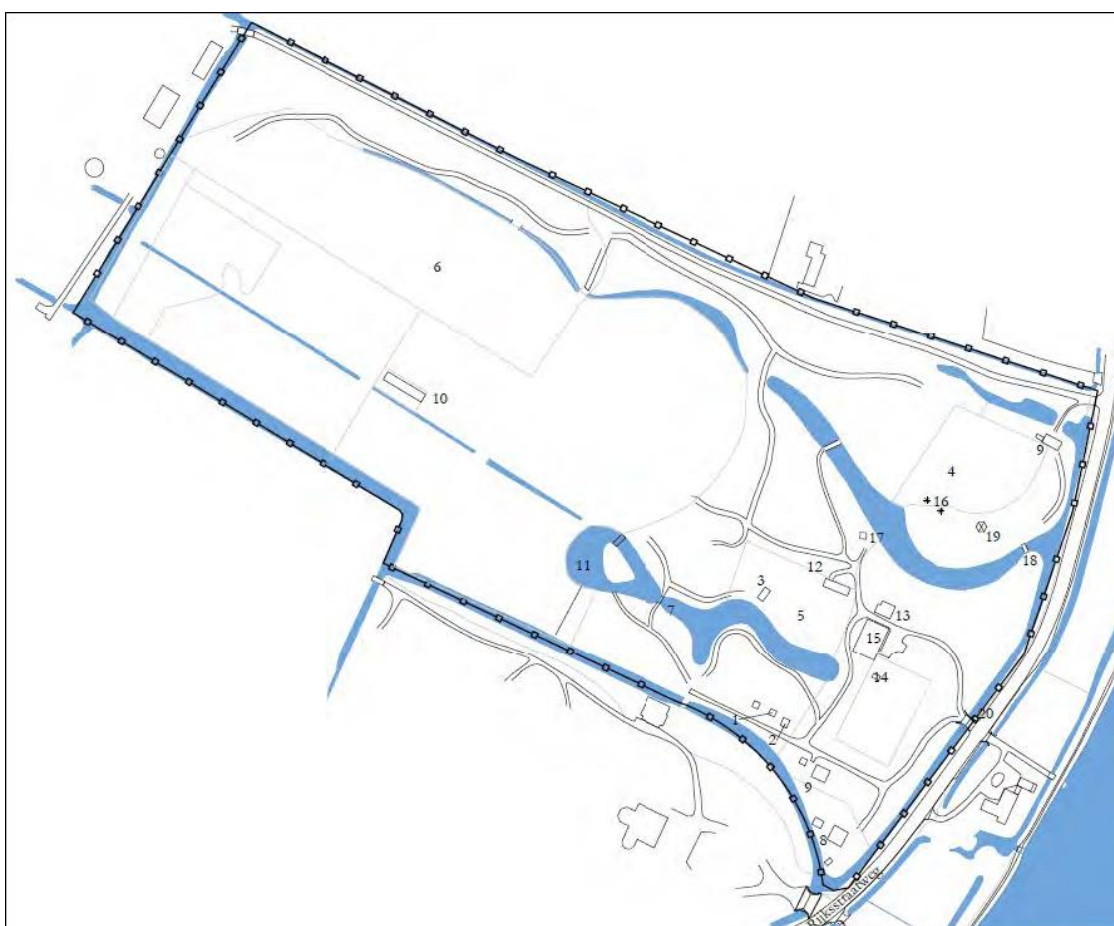


Foto oud hoofdgebouw Middenhoek

Na de tweede wereldoorlog worden enkele gebouwen, zoals het modelboerderijtje en het kindershuis afgebroken. Een groot deel van het westelijke terrein van de buitenplaats wordt in boomgaard en weiland omgezet. Alleen een stukje moestuin, midden in dit gebied, waarin een bakstenen druivenkas staat, is nog bewaard gebleven. Dit ligt nu vrij toegankelijk midden in het tegenwoordige weiland. Door deze ingreep verandert het uiterlijk van de aanleg aanzienlijk. De twee grootste open velden verdwijnen, zijnde het westelijke eiland in de noordvijver en het centrale stuk bouwland ten zuiden van de noordvijver. Deze zijn nu respectievelijk in gebruik als boomgaard en als bos.

In 1956 brandt het huis Middenhoek tijdens een bruiloft af, maar het koetshuis, de stallen en de tuinaanleg blijven behouden. De laatste historische gebouwen op buitenplaats Middenhoek zijn het koetshuis, twee tuinmanswoningen en een aantal stallen, waarvan sommige zijn aangewezen als Rijksmonument. Gastenverblijf 't uiltje is in 1972 afgebroken en vervangen door een modern huis. In 1988 is de negentiende-eeuwse theekoepel verplaatst van achter uit de tuin naar een meer zichtbare plek in de overplaats vlak aan de Straatweg.

Op de navolgende afbeelding is de huidige situatie weergegeven.



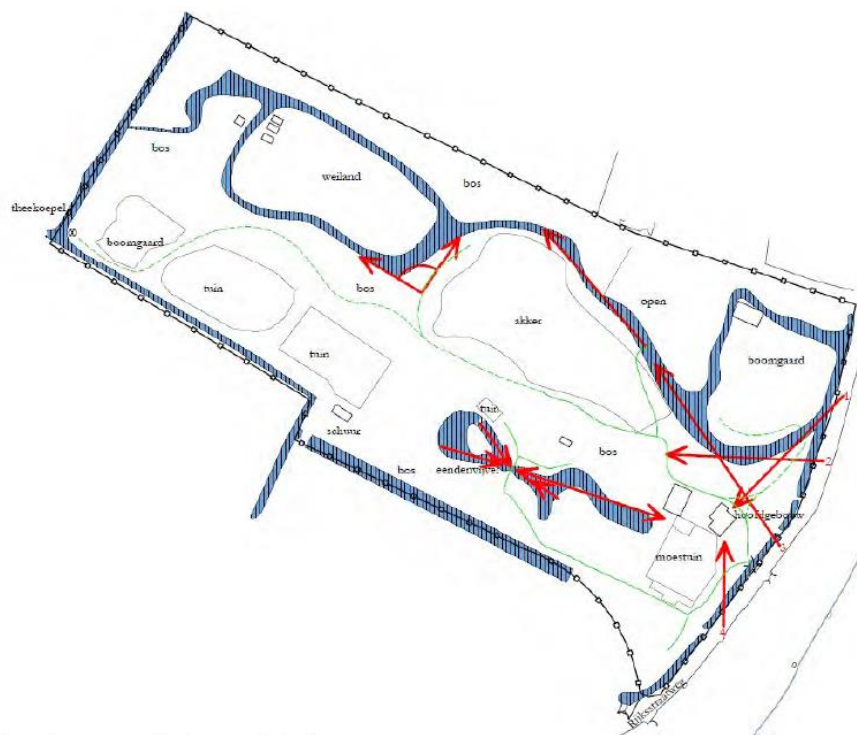
- | | |
|---------------------------------|---|
| 1. aardappelkelder (511194) | 11. eendenvijver |
| 2. betaalhuisje (511195) | 12. ezelstal (511199) |
| 3. bijenschuur | 13. hondenstal |
| 4. boomgaard | 14. kas met koude bak (511193) en houten schutting met twee toegangshekken (511192) |
| 5. boomgaard hoogstam | 15. koetshuis |
| 6. boomgaard peer | 16. ornamenten (511202) |
| 7. sierbrug zuidvijver (511197) | 17. prieel/kurkenhut (511201) |
| 8. dienstwoning (511188) | 18. rozenbrug (511204) |
| 9. dienstwoning (2x) | 19. theekoepel (511203) |
| 10. druivenkas (511198) | 20. toegangshek (511190) |

Huidige situatie

2.2.2 Ruimtelijke en functionele analyse

De villa van J.D. Zocher vormde een eenheid met de tuin die hij jaren eerder ook zelf had ontworpen. De waardering van Middenhoek leunt voor een groot gedeelte op de herkenbaarheid van Zochers tuinontwerp en de positie van het hoofdgebouw daarin (als voorbeeld van de populaire landschapsstijl met zijn vloeiende vormen en lijnen. In tegenstelling tot voorheen is de buitenplaats niet open, maar juist bebost en onoverzichtelijk). Middenhoek staat bekend als één van zijn betere werken. Vanwege de reputatie van Zocher en het feit dat zijn aanleg goed bewaard is gebleven, is deze buitenplaats cultuurhistorisch waardevol.

Zocher heeft het latere huis (1849) op een locatie gezet en een richting gegeven waarmee hij een dramatisch effect bereikte. De donkere achtergrond van de begroeiing en het waaivormige toneel van de waterlopen en het voetpad, stellen het lichtgekleurde hoofdgebouw in een onbetwist middelpunt. Het optisch effect is leidend geweest in dit ontwerp. Tal van zichtlijnen accentueerden de belangrijke elementen. In de cultuurhistorische verkenning (zie bijlage) wordt dit als volgt verbeeld:



Benadering van Zochers originele ontwerp

Voor 1956, toen het originele huis (I) nog in Middenboek aanwezig was, waren de zichtlijnen 1, 2 en 3 van belang. Komend vanuit noordelijke richting passeerde men deze drie punten achter elkaar. De eerste zichtlijn is verdwenen doordat het nergens meer op uitkomt. De tweede leidt links langs de akker (nu de beukenlaan in), de derde volgt de lange zijde van de noordelijke vijver. Vanuit het huis was er zicht op de hut langs de vijver en de theekoepe langs de Vecht. De groen-gestippelde lijnen staan voor verdwenen historische paden.

Het terrein is aangewezen als Rijksmonument. Het gaat zowel om bebouwings- als landschappelijke elementen.

Waarde bebouwing

In de aanwijzing tot Rijksmonument is onderscheid wordt gemaakt in categorie 1; hoge monumentwaarde. Behoud van deze gebouwen is noodzakelijk. De gebouwen met een hoge monumentwaarde zijn alle als rijksmonument aangewezen bebouwing. Dit zijn de gebouwen met een nummer zoals aangegeven op de huidige situatie kaart in paragraaf 2.2.1.

Categorie 2; positieve Monumentwaarde. Behoud gewenst, maar wijzigingen zijn mogelijk. De onderdelen met een positieve monumentale waarde zijn:

- Het koetshuis;
- De hondenstal;
- Het bijgebouw uit de jaren 50 (zuidhoek);
- Het eendenhuis;
- De brug naar het eendenhuis.

Categorie 3; indifferente monumentwaarde: overige gebouwen

Bij eventuele vervanging, aanpassing of sloop van deze gebouwen gaan geen cultuurhistorische waarden verloren.

Waarde landschap

Voor het bepalen van de landschappelijke waarden wordt eerst gekeken naar de aanwezige ondergrond en de daarmee samenhangende ruimtelijke structuur. Dit zijn:

- de stroomruggebieden waarop bewoning plaats heeft gevonden;
- de komgronden, die vooral in gebruik zijn genomen voor agrarisch gebruik.
- het specifieke landschapstype van Middenhoek is 'de historische buitenplaats' met de tuin- en parkaanleg die als een jongere laag over de bovenstaande ondergronden is gelegd.

het gaat dan om:

- de restanten van de eerste tuinstructuur;
- de 19^e -eeuwse aanpassing naar het ontwerp van J.D. Zocher jr.;
- de 19^e - en 20^e -eeuwse veranderingen.

Het landschapstype 'historische buitenplaats' is kenmerkend voor de regio en op landelijk niveau zeldzaam. Bij de waardebepaling levert dit de volgende waardering op:

- de gave historische lijnen en vlakken zijn structuurbepalende onderdelen en hebben daarom een zeer hoge cultuurhistorische waarde;
- de historische lijnen en vlakken die niet meer gaaf aanwezig b.v. omdat zij zijn onderbroken door bebouwing of anderszins gedeeltelijk verdwenen; hebben daarom een positieve cultuurhistorische waarde;
- de lijnen en vlakken die niet specifiek zijn aangegeven b.v. de restanten van de verstoorde lanen en sloten hebben een indifferente basiswaarde.

2.2.3 Naar een nieuw hoofdgebouw

De eigenaren van Middenhoek hebben de sterke wens om de buitenplaats weer van een hoofdgebouw te voorzien en willen de nieuwbouw graag op een verantwoorde manier inpassen in het geheel. Herbouw op de originele locatie is geen optie meer omdat de Rijksstraatweg teveel geluidshinder geeft.

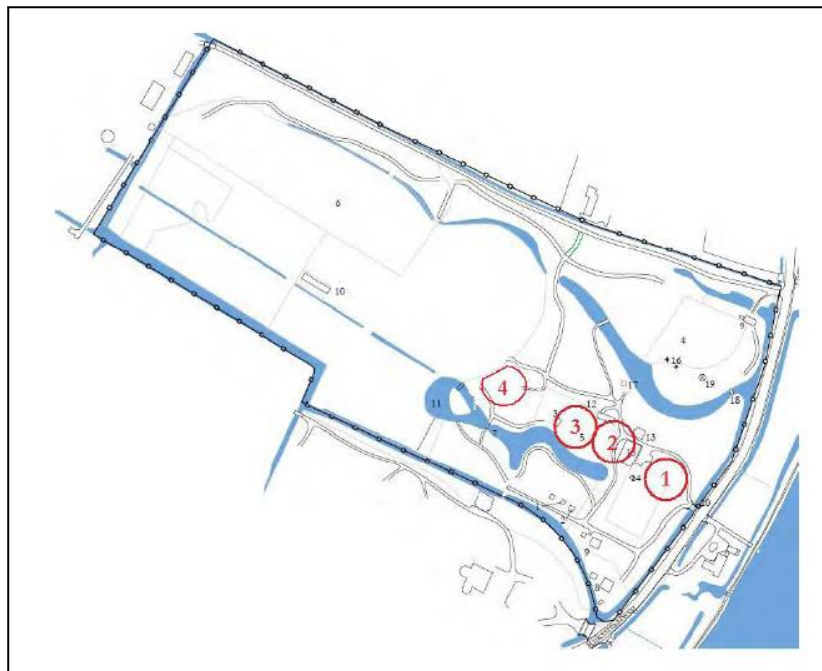
In opdracht van de eigenaren is onderzocht welke locatie zowel ecologisch, bouwtechnisch als ook cultuurhistorisch het meest verantwoord is³. Om het laatste aandachtsgedebied te kunnen beoordelen, zijn met name vanuit tuinhistorisch oogpunt de volgende randvoorwaarden gesteld:

1. Passend in het concept van Zocher waarin zichtlijnen een hoofdrol spelen;
2. Op de grens met een open ruimte zodat (zoals bij Zocher gebruikelijk is) de witte villa afsteekt tegen een donkere achtergrond;
3. Minimale inbreuk op het originele tuinontwerp van Zocher.

Vanuit deze gedachte is een nieuwe locatie gevonden voor de bouw van een nieuw hoofdgebouw.

Van belang is dat Zochers tuin- en parkontwerpen worden gekenmerkt door onder andere glooiende oppervlakken, lichtgebogen paden, waterpartijen, boomgroepen en een variatie van hoge en lagere begroeiing. Twee kenmerken zijn onderscheiden: de strategische zichtlijnen van en naar het gebouw, en de donkere achtergrond waartegen de lichte gevels afsteken. Hiermee moet een dramatisch effect ontstaan. Deze twee elementen waren bepalend voor de oorspronkelijke bouwplek. Maar omdat deze plek geen optie meer is, ontstaat er een derde voorwaarde waar de locatie van de nieuwe buitenplaats aan moet voldoen: de inbreuk van de herbouwde woning op het originele tuinontwerp moet minimaal zijn. Tot slot dient de bouwvlek in het bestaande ecosysteem te passen en op de stroomrug te blijven en niet in de komgronden welke te zacht zijn voor bebouwing.

Een locatie die aan deze voorwaarden voldoet is de westelijke bosrand, nabij de zuidvijver. Deze bouwvlek is in onderstaande tekening aangegeven als locatie 4.



Nieuwe locatie hoofdgebouw Middenhoek (4)

³ Cultuurhistorische inventarisatie buitenplaats Middenhoek Rijksstraatweg 55/57, Nieuwer-sluis (Bureau Helsdingen, 2012).

De locatie aan de bosrand biedt de mogelijkheid om nieuwe zichtlijnen te maken. Vanaf de overzijde van het weiland is deze bouwvlek goed zichtbaar. De bestaande wandelpaden bieden op de meeste plaatsen uitzicht op de bosrand en een frontaal uitzicht op de bouwvlek. Het wandelpad langs de bosrand zelf loopt achter de laatste bomenrij door en is daardoor een lichtslingerende laan. Vanuit dit punt is geen frontaal maar als het ware een groeiend aangezicht maakbaar waarbij de villa langzaam zichtbaarder wordt naarmate men het nadert. Tot slot is een zichtlijn te creëren, afgestemd op het achterste deel van de eendenvijver. Met de juiste positionering is een reflectie te maken vanaf de zuidkant van de vijver. Door alleen te werken met het uiteinde van de vijver, blijft de huidige sfeer rondom de zuidvijver grotendeels onaangetast. Vanuit de villa verkrijgt men een panorama over het weiland, en opzij uitzicht op de vijver en op een eventueel te reconstrueren (rozen-)tuin.

Er bestaat nu een sterke grens tussen het weiland en de bosrand. De donkere wand van het bos wordt door de harde overgang geaccentueerd. Een witte villa tussen de eerste bomenrij in, zal een optisch effect hebben die in lijn is met Zochers uitgangspunt. Uit praktisch oogpunt hoeft de voorgevel niet uit de boomgrens te steken. Het uitzicht op de voorgevel dient echter wel open te blijven en niet te worden geblokkeerd door bomen. Met de herinrichting van de westelijke helft van de buitenplaats na de tweede Wereldoorlog, is het ontwerp van Zocher grotendeels verloren gegaan. Als het weiland behouden blijft, wat erg waarschijnlijk is⁴, zijn hier weinig tot geen originele elementen die aangetast kunnen worden. Deze bouwvlek pleegt dus nauwelijks inbreuk op de bewaarde aanleg.

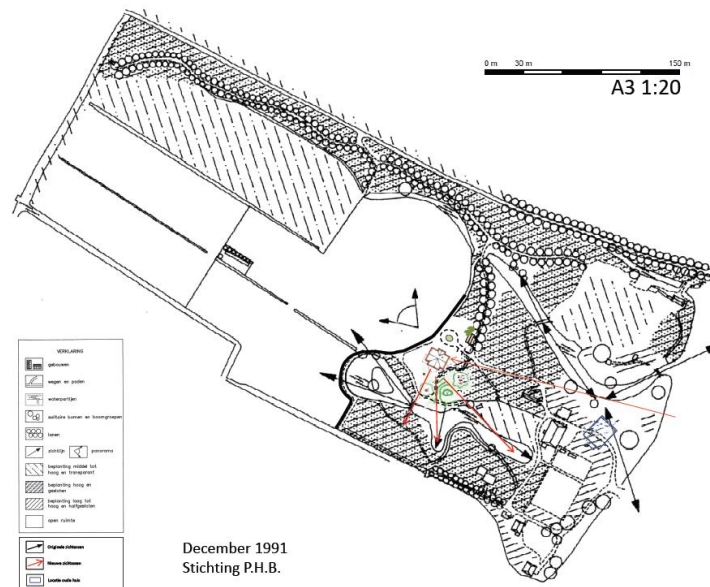
Het hoofdgebouw is ontworpen als klassieke buitenplaats en bestaat uit twee bouwvallen met een kap, met een nadrukkelijke onderbreking in de vorm van de prominente entree. De typische kap (plat afgedekt) en grote raampartijen completeren het historisch beeld.



Voorgevel (noordkant)

⁴ De gemeente bereidt momenteel een nieuw bestemmingsplan Landelijk Gebied voor en kan zodoende te zijner tijd voor het perceel een adequate regeling opnemen

Het hoofdgebouw is echter nadrukkelijk in zijn context geplaatst. In feite wordt het gehele terrein zorgvuldig ingericht. Belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn dat er nieuwe zichtlijnen ontstaan op het hoofdgebouw en het dramatische effect tussen licht-donker; open- bebossing wordt bereikt.



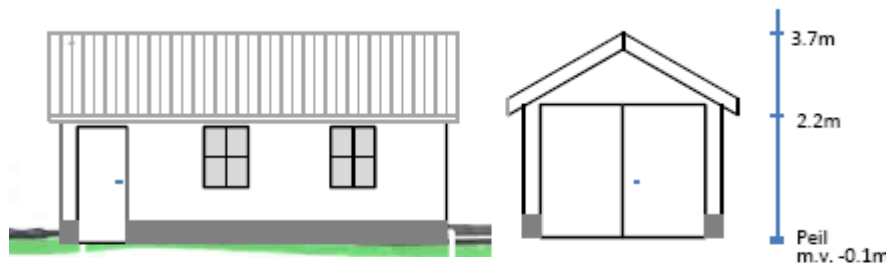
Toekomstige situatie buitenplaats

De conclusie luidt dat het plan van initiatiefnemer bijdraagt aan het herkenbaar maken van een historische buitenplaats door opnieuw een hoofdgebouw, in historische stijl te bouwen. Bovendien worden de ontwerpprincipes van Zocher in ere hersteld en vindt een minimale aantasting van de buitenplaats (als geheel) plaats; er worden bijvoorbeeld geen paden aangetast. Ook ligt de nieuwe plek nog binnen de oorspronkelijke contouren van de buitenplaats. Het terrein is en blijft voorts open gesteld voor publiek. Het plan is zodoende een waardevolle toevoeging aan het herstel c.q. behoud van het cultuurhistorisch karakter van het gebied. De ruime en wat geïsoleerde ligging leidt ertoe, dat de belangen van derden niet geschaad worden.

Voor wat betreft de plek van het oorspronkelijke hoofdgebouw: initiatiefnemer onderzoekt (in overleg met de gemeente) nog naar een manier om deze herkenbaar te maken, bijvoorbeeld door het plaatsen van monumentale boom.

Bijgebouw (garage)

Initiatiefnemer zal tevens een garage realiseren. De garage vormt onderdeel van de omgevingsvergunning aanvraag. De garage komt los te staan van het hoofdhuis maar legt er wel een relatie mee doordat dezelfde dakhoek gebruikt wordt. De garage is echter zowel qua vorm als functie ondergeschikt aan het hoofdgebouw. De positie op het perceel is zorgvuldig gekozen (zie afbeelding vorige pagina); het gaat door de nabijheid duidelijk om een bijgebouw bij het hoofdgebouw, maar tegelijk worden de te realiseren waarden (zichtbaarheid hoofdgebouw, zichtlijnen, tuinaanleg) gerespecteerd. De gemeente kan te zijner tijd in het nog te realiseren bestemmingsplan Buitengebied diverse elementen, zoals de garage, (desgewenst) een passende bestemming geven.



Zijaanzicht en vooraanzicht garage

In navolgende hoofdstukken wordt getoetst aan beleid van diverse overheden en relevante milieu- en omgevingsaspecten.

3 Beleid

3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een afwijking van het vigerende bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk ordeningsbeleid van rijk, provincie en gemeente, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Dit hoofdstuk geeft een antwoord op de vraag of het plan daadwerkelijk uitvoerbaar is. Voor het beleid ten aanzien van water van diverse overheden zie paragraaf 4.3.2.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)*

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

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

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

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

- a Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- b Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

Het plan draagt bij aan een versterking van de aanwezige cultuurhistorische kwaliteit en is zodoende in overeenstemming met de SVIR.

3.2.2 **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)**

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijkswaarden, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen kunnen na vaststelling van de structuurvisie de procedure volgen en zijn in werking getreden op 30 december 2011.

Het betreft de volgende onderdelen:

- a Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- b Kustfundament;
- c Grote rivieren;
- d Waddenzee en waddengebied;
- e Defensie;
- f Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Het rijk heeft een specifieke verantwoordelijkheid voor de borging en ontwikkeling van gebieden en structuren met zowel internationaal unieke als voor Nederland kenmerkende landschappelijke en cultuurhistorische waarden. In het verlengde hiervan heeft het rijk nationale landschappen aangewezen. Het plangebied maakt zowel onderdeel uit van het nationale landschap het Groene Hart als de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het beleid richt zich op het behoud en de ontwikkeling van de kernkwaliteiten. 'Behoud door ontwikkeling' vormt het uitgangspunt voor het ruimtelijke beleid. De kernkwaliteiten voor het 'plassengebied' binnen het Groene Hart zijn:

- besloten oeverwal met vele buitenplaatsen;
- open veenplassen;
- veenweidekarakter.

De kernkwaliteiten voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn:

- samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen;
- groen en overwegend rustig karakter.

De Nieuwe Hollandse Waterlinie is daarnaast op de voorlopige lijst van Werelderfgoederen van UNESCO geplaatst. Het rijk verplicht zich hiermee de gebieden te beschermen.

De Vecht, gelegen direct naast het plangebied, behoort tot de Ecologische Hoofdstructuur. Rijk, provincie en gemeente zijn verantwoordelijk voor bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere waarden en kenmerken. Naast de Vecht betreffen het vooral bestaande bos- en natuurgebieden, landgoederen en natuurontwikkelingsgebieden, zoals de poldergebieden aan weerszijden van het plangebied.

De kernkwaliteit van het Groene Hart worden met dit plan niet aangetast. Voor de relatie met de Hollandse Waterlinie zie paragraaf 3.2.5. Voor de doelstellingen ten aanzien van de EHS zie paragraaf 4.3.1. Het plan is niet in strijd met het Barro.

3.2.3 Nota Belvédère

Door het rijk is veel aandacht besteed aan behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden van Nederland. In de Nota Belvédère is dit beleid vastgelegd. In deze nota wordt gepleit voor een respectvolle omgang met cultuurhistorische waarden. Verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van het aanwezige cultuurhistorische erfgoed is hierbij het doel. Op basis van archeologische, historisch-(steden)bouwkundige en historisch geografische kenmerken is een kanskaart voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland gemaakt. Hierbij zijn 70 Belvédèregebieden en 105-steden geselecteerd, waarbij zeldzaamheid, gaafheid en representativiteit selectiecriteria waren.

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

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

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

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

Met de Nota Belvédère pleiten de vier ministeries voor een respectvolle omgang met cultuurhistorische waarden binnen ruimtelijke ontwikkelingen. Niet door een veto uit te spreken over veranderingen, ook niet door het verleden onder te schoffelen, maar door te zoeken naar wederzijds profijt. De strategie is 'behoud door ontwikkeling'. In deze nieuwe ontwikkelingsgerichte strategie is cultuurhistorie het uitgangspunt voor ruimtelijke planvormingsprocessen. Het betreft een tweeledig doel: verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van het cultuurhistorische erfgoed. Ruimtelijk-

ke ontwikkelingen dienen daarom bovenstaande strategie als overkoepelend uitgangspunt te nemen.

Voor de relatie met de Hollandse Waterlinie zie paragraaf 3.2.5.

3.2.4 Linieperspectief Panorama Krayenhoff

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

Het Linieperspectief zet in op twee strategieën voor de verwezenlijking, namelijk planologische doorwerking en actieve ontwikkeling. De planologische doorwerking bestaat uit bescherming van de waterlinie via de Monumentenwet en via de Wet op de Ruimtelijke Ordening in bestemmingsplannen. Voor de actieve ontwikkeling dienen uitvoeringsplannen per deelgebied (enveloppe) te worden ontwikkeld.

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

- nationale geheugensteun;
- megasingel door de deltametropool;
- schakel in de waterbeheersing.

Voor het herstel van de eenheid in de Waterlinie is een ontwikkelingsprogramma met drie niveaus voorgesteld:

1. Het eerste betreft projecten die gericht zijn op reconstructie, renovatie of transformatie van de hoofdverdedigingslijn als landschapslijn, van de forten als verblijfsplaatsen en landschapsecologische stepping stones, en van de waterstaatswerken als cruciale historische componenten.
2. Het tweede niveau betreft projecten die gericht zijn op het waarneembaar maken van de werking van de Waterlinie.
3. Het derde niveau betreft ondersteunende projecten in de sfeer van het toerisme en de woon- en werkgelegenheid.

Op het perceel Rijksstraatweg 55/57/59 spelen geen projecten met betrekking tot het ontwikkelingsprogramma. Voor de relatie met de Hollandse Waterlinie zie paragraaf 3.2.5.

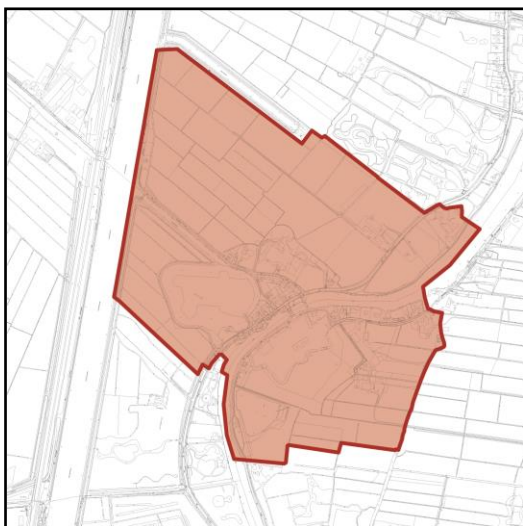
3.2.5 *Beschermd dorpsgezicht Nieuwersluis*

In het kader van het Monumenten Inventarisatie Project is de stedenbouw uit de periode 1850-1940 landelijk geïnterpreteerd. De aanwijzing van Nieuwersluis te Loenen aan de Vecht tot beschermd dorpsgezicht vloeit voort uit deze inventarisatie.

De historie van Nieuwersluis is bepaald door de rol, die het dorp door de eeuwen heen heeft gespeeld als knooppunt van wegen en waterwegen tussen Amsterdam en Utrecht. De verdedigingswerken van Vesting Nieuwersluis verdedigden vanaf 1672/1673 deze handelsroute. De eeuwenlange militaire functie bepaalt de huidige ruimtelijke karakteristiek en de waarde van het gebied.

Begrenzing beschermd dorpsgezicht Nieuwersluis

De begrenzing van het gezicht Nieuwersluis ligt binnen de eerste en tweede Verboden Kringen en is bepaald door het visuele en ruimtelijk-historische contrast tussen de open polders, die het militaire gebied rond de kern van Nieuwersluis omringen, en de bosrijke geslotenheid van de buitenplaatsen langs de Vecht. Het plangebied ligt juist buiten de begrenzing (zie onder).



Kaartje beschermd stads- en dorpsgebied Nieuwersluis

Nadere typering van te beschermen waarden

Het dorpsgezicht Nieuwersluis is van algemeen belang vanwege de krijgskundige, architectuurhistorische, stedenbouwkundige en landschappelijke waarden. Dit blijkt uit:

- de grote rol die de verdedigingswerken van Nieuwersluis hebben gespeeld in de verdediging van Nieuwersluis, als belangrijk knooppunt van de handelsroute Amsterdam-Utrecht en in breder verband in de verdediging van Holland;
- de taak van Vesting Nieuwersluis als onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en tevens als spil tussen het noordelijke deel van deze linie en de westelijk hiervan gelegen Stelling van Amsterdam;
- de reeks van vanaf de 17^{de} tot en met de 19^{de} eeuw op de westelijke Vechtoever gebouwde verdedigingswerken, beginnend met de Vesting Nieuwersluis van 1673 tot 1688, vanaf 1745 een gebastioneerd fort met militair kazernecomplex op de zuidelijke oever van de Vecht, vanaf 1815 tot 1963 als onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, die vanaf 1922 als oostfront van de Vesting Holland fungeerde;

- de openheid van het gebied en de aanwezigheid van een aantal houten huizen als direct gevolg van de Wet op de Verboden Kringen, die van 1853 tot 1961 van kracht was;
- de onderlinge samenhang en grote mate van gaafheid van militaire complexen en (waterbouwkundige) objecten, vooral het complex fort Nieuwersluis, grotendeels tot stand gekomen in de periode 1880-1882 en het kazernecomplex annex opleidingsinstituut Koning Willem III, gebouwd in de periode 1878-1881, de in het kader van de Wet op de Verboden Kringen gebouwde houten huizen langs de Mijndensedijk;
- de herkenbaar in het landschap bewaarde 18^{de} eeuwse militaire structuur;
- de in- en uitspringende kadefijn van de westelijke Vechtoever, die ontstaan is door vergravingen en aanplantingen voor de verschillende verdedigingswerken en door de aanwezigheid van aanlegplaatsen voor het arsenaal en de herberg;
- het vlakke, laagliggende en onbebouwde polderlandschap met de karakteristieke strokenverkaveling, doorsneden door weteringen en dijken en omsloten door singels en bossen van de omringende buitenplaatsen;
- de grotendeels intact gebleven militaire, economische en waterstaatkundige waterstructuur met de Vecht, de Nieuwe Wetering, de gracht rond fort Nieuwersluis en de kazerne, het natuurbad, de deels herkenbare dwarswetering Broeksloot en de Mijndense Dwarswetering en bijbehorende waterstaatkundige werken;
- de herkenbaarheid en gaafheid van de in oorsprong middeleeuwse, noord-zuid geprojecteerde transportassen van de handelsroute tussen Amsterdam en Utrecht;
- het smalle straatprofiel van de Rijksweg in het dorp Nieuwersluis met de niet aaneengesloten en verspringende bebouwing.



Rechtsgevolg van aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht

Ter effectivering van de aanwijzing van een beschermd stads- of dorpsgezicht door de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu en de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap van 5 december 2007 moet ingevolge artikel 36 van de Monumentenwet 1988 een bestemmingsplan worden opgesteld.

Doel van de aanwijzing is de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de toekomstige ontwikkelingen binnen het gebied, hetgeen is vastgelegd in het bestemmingsplan voor het dorpsgezicht Nieuwersluis. De aanwijzing beoogt op die wijze een basis te bieden voor een ruimtelijke ontwikkeling, die inspeelt op de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruik maakt en daarop voortbouwt. In die zin vormt de aanwijzing een stimulans voor het voeren van een ruimtelijk kwaliteitsbeleid, wat is neergelegd in het Beeldkwaliteitplan Nieuwersluis en de recent vastgestelde gemeentelijke welstandsnota. Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is weliswaar niet gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht maar wel binnen de Derde Verboden Kring en voor een klein deel in de Tweede Verboden Kring (zie afbeelding boven).

Hoewel het plangebied buiten de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht ligt, is er toch wel reden om te bekijken of het plan de doelstellingen van het beschermd dorpsgezicht niet schaadt. Met name de ligging in de Derde Verboden Kring en voor een deel in Tweede Kring geeft hiertoe aanleiding. In de Eerste Kring mocht in zijn geheel niet worden gebouwd. In de Tweede Kring was het toegestaan *“gebouwen en getimmerten te plaatsen, waarvan de dekking naar verkiezing kan worden gemaakt, en welke gebouwen en getimmerten van steen voeten niet hoger dan vijf palm (50 centimeter) boven den beganen grond, en van gemetselde stookplaatsen en schoorstenen zullen mogen voorzien zijn, maar voor het overige uit verbrandbare stoffen zijn samengesteld”*. Er mochten in de Tweede Kring derhalve nog wel houten constructies geplaatst. In de Derde Kring mochten wel gebouwen worden geplaatst, maar in geval *“van afkondiging van den staat van oorlog”* en ook bij mobilisatie konden op last van de militaire bevelhebber alle aanwezige gebouwen, bomen en andere obstakels zonder enige vorm van proces worden ontruimd. Gedupeerden kregen alleen een schadevergoeding. Meet in zijn algemeen wordt wel gesteld dat het vrije schootsveld, het open gebied, een waarde is rondom vestingwerken en van de Hollandse Waterlinie, mede vanwege de Kringenwet (en overigens daaraan voorafgaande verordeningen, besluiten en schouwen). Onderhavig plangebied is echter altijd al dicht begroeid geweest (sinds de oprichting van de buitenplaats) en het gebouw wordt in de Derde Kring gebouwd. Het plan tast de wezenskenmerken van de Hollandse Waterlinie niet aan.

3.2.6 Conclusie rijksbeleid

Het plan is gelet op bovenstaande in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Utrecht 2005-2015

Het streekplan Utrecht 2005-2015 is op 13 december 2004 vastgesteld door de Provinciale Staten van Utrecht. In verband met de ingang van de nieuwe Wro per 1 juli 2008 heeft de provincie op 23 juni 2008 de beleidslijn ‘nieuwe Wro’ vastgesteld. Het streekplan is vanaf de datum van inwerkingtreding van de Wro van rechtswege aangemerkt als structuurvisie.

De provincie voorziet in principe geen nieuwe stedelijke functies buiten bestaand stedelijk gebied. Dit is onder meer tot uitdrukking gebracht door aan het buitengebied geen rode contour toe te kennen. Met het ontbreken van een rode contour is beoogd nieuwe verstedelijking te vermijden en het contrast tussen stad en land te versterken. De belangen van het landelijk gebied zijn richtinggevend.

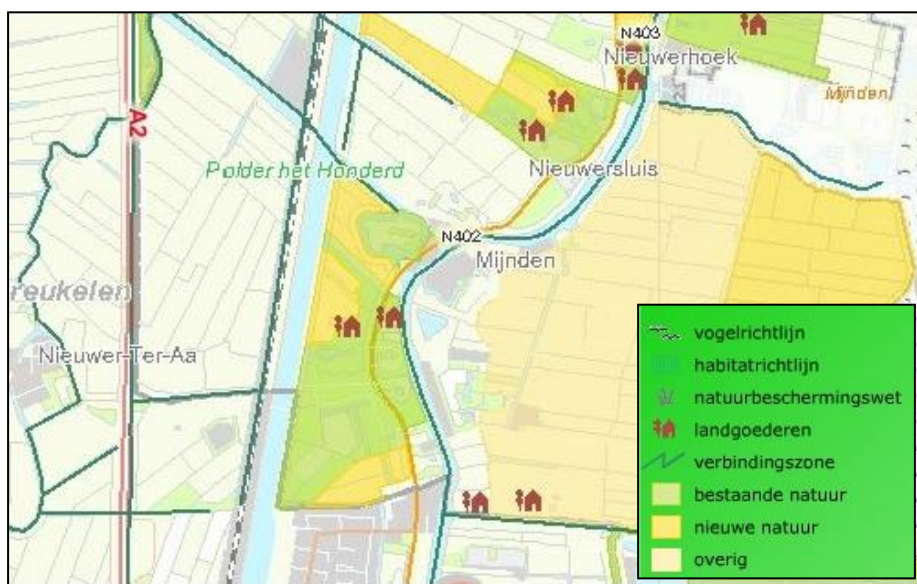


fragment streekplankaart

Ontwikkelingsruimte ontstaat alleen in het kader van het "normale" beheer van de ruimtelijke structuren. Bijvoorbeeld, bij beëindiging van een bedrijf kan de vrijkomende bedrijfswoning (en eventueel de deel) als woning worden hergebruikt. Op deze punten kan de gemeente binnen de grenzen van andere regelgeving, zoals milieuregelgeving, een eigen beleid ontwikkelen. Uiteraard moet hierbij te allen tijde het behoud en de versterking van de cultuurhistorische waarden van deze kern centraal staan.

Het plangebied is in het streekplan aangewezen voor "Landelijk Gebied 3". Karakteristiek voor dit gebied is een afwisselend en landschappelijk waardevol gebied met een verweving van o.a. landbouw, natuur, dag- en verblijfsrecreatie. Het beleid is er op gericht om:

- de rol van de agrarische sector te versterken in delen met een blijvend agrarisch gebruik;
- de agrarische sector als drager van belangrijke landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden verder te ontwikkelen;
- de natuurwaarden door stimulering van agrarisch natuurbeheer en versterking van actuele en potentiële waarden te versterken;
- bestaande en nieuwe natuurwaarden te ontwikkelen;
- ecologische verbindingzones aan te leggen;
- recreatief (mede)gebruik en routestructuren te versterken.



Begrenzing ecologische hoofdstructuur

Direct langs het plangebied ligt de Ecologische Hoofdstructuur in de vorm van de Vecht. Er wordt gewerkt aan een robuuste ecologische verbindingzone 'natte as' tussen het IJsselmeer en de Zeeuwse wateren in de provincie Utrecht Groene Ruggegraat genaamd. De Nieuwe Wetering, Fort Nieuwersluis en de Vecht maken naar verwachting onderdeel uit van deze verbindingzone.

Het plangebied is voorts onderdeel van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS). Deze Cultuurhistorische Hoofdstructuur bestaat uit samenhangende, historisch waardevolle structuren van bovenlokaal belang. Zichtbaar zijn de megastructuur, de stapelings- en lijnstructuur. De Nieuwe Hollandse Waterlinie maakt onderdeel uit van de megastructuur. De Vecht is een stapelsstructuur en een lijnstructuur. Stapelingsstructuren richten zich op bewonings- en transportzones. Deze bezitten door hun dynamische ontwikkeling een sterke historische gelaagdheid. De zones liggen langs de rivieren en op de gradiënten van verschillende landschappen.

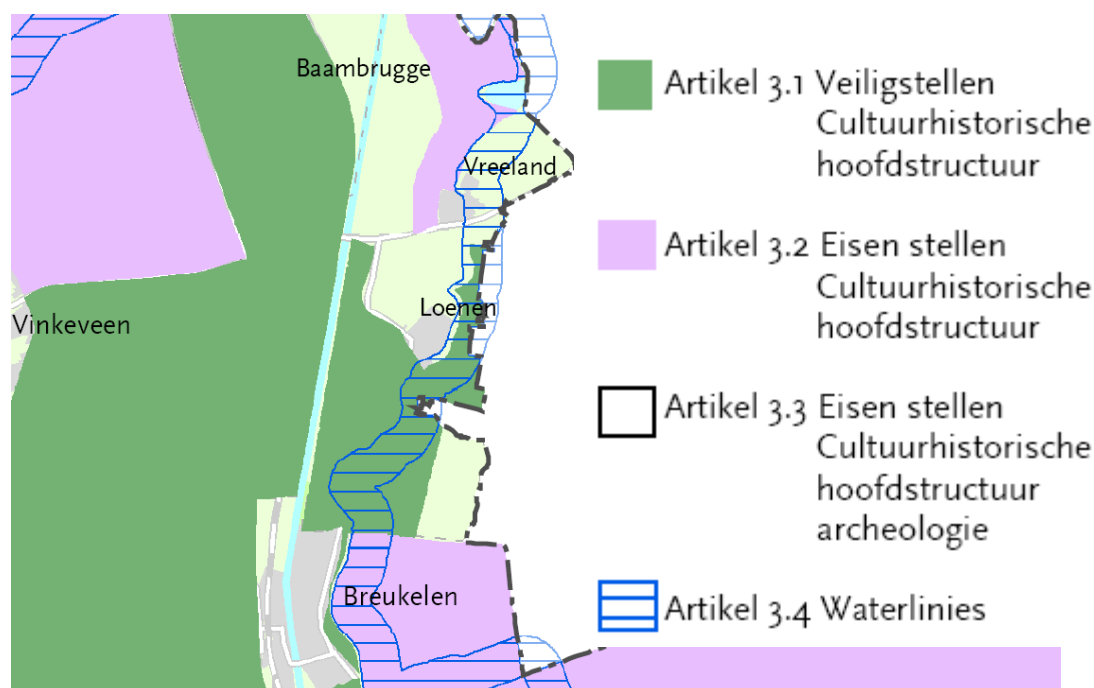
Het plan tast de CHS, voor zover betrekking hebbend op de Nieuwe Hollandse Waterlinie niet aan (zie paragraaf 3.2.5). De CHS wordt versterkt met dit plan omdat de zichtbaarheid van de locatie als historische buitenplaats wordt hersteld c.q. verbeterd. Ook de doelstellingen t.a.v. EHS (4.3.1) wordt niet aangetast.

3.3.2 Provinciale ruimtelijke verordening 2009

Doel van de provinciale verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De regels van de verordening richten zich primair tot gemeenteraden, verantwoordelijk voor het vaststellen van bestemmingsplannen. Belangrijk om op te merken is, is dat vergunningen waarvoor een ruimtelijkde onderbouwing nodig is (zoals in onderhavig plan), gelijk gesteld worden met bestemmingsplannen. De regels gelden echter net zo goed voor inpassingplannen en rijksbestemmingsplannen. De regels van de verordening hebben betrekking op nieuwe planologische besluiten. Dit betekent dat vigerende bestemmingsplannen buiten de werking van de verordening vallen.

De provincie Utrecht heeft er voor gekozen geen nieuw beleid te formuleren en vast te leggen in een nieuwe structuurvisie. Het Streekplan Utrecht 2005 - 2015 is op 1 juli 2008 van rechtswege omgezet in een structuurvisie. Provinciale Staten hebben beleidsneutraal het provinciaal belang benoemd aan de hand van de zogenaamde richtinggevende beleidsuitspraken uit het Streekplan. Beleidsneutraal betekent dat het streekplanbeleid ongewijzigd blijft. Niet alle richtinggevende beleidsuitspraken zijn tot provinciaal belang benoemd. Het provinciaal belang is vastgelegd in de "Beleidslijn nieuwe Wro".

Zoals aangegeven in de vorige paragraaf ligt het plangebied in zowel Landelijk Gebied als de CHS (zie ook navolgende afbeelding).



Uitsnede CHS kaart Provinciale Verordening

In de artikel 3.1. gebieden gelden de volgende regels:

- 1 Een bestemmingsplan (lees ruimtelijke onderbouwing) voor een gebied dat is aangeduid als 'Veiligstellen cultuurhistorische hoofdstructuur' bevat bestemmingen en regels die het behoud van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waardevolle structuren waarborgen.
- 2 De toelichting op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waardevolle structuren, de daaraan toe te kennen waardering, het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met eventuele veranderingen wordt omgegaan.
- 3 Ruimtelijke ontwikkelingen die voorzien in grootschalige veranderingen in een gebied dat is aangeduid als 'Veiligstellen cultuurhistorische hoofdstructuur' zijn alleen toegestaan als in de toelichting op een bestemmingsplan wordt aangetoond dat er geen reëel alternatief is voor deze ruimtelijke ontwikkelingen op deze locatie en de gekozen oplossing de cultuurhistorische hoofdstructuur zo min mogelijk aantast.

In de artikel 3.4. gebieden gelden de volgende regels:

- 1 Een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als 'Waterlinies' bevat bestemmingen en regels die zijn gericht op aansluiting bij of een versterking zijn van de karakteristieken van de verdedigingslinies en het direct aangrenzende terrein.
- 2 De toelichting op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een beschrijving van de karakteristieken van dat gebied.
- 3 Ruimtelijke ontwikkelingen die voorzien in een afwijking van de karakteristieken van de verdedigingslinies zijn slechts dan aanvaardbaar als in de toelichting op het bestemmingsplan is aangetoond dat die ruimtelijke ontwikkelingen noodzakelijk zijn en elders niet kunnen worden gerealiseerd.

In vorige paragrafen, en in hoofdstuk 2 is reeds duidelijk gemaakt dat de cultuurhistorische hoofdstructuur met dit plan niet wordt aangetast, en deze juist versterkt.

Het gebied ligt voorts in het 'Landelijk gebied'(3). Een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als 'Landelijk gebied' bevat geen bestemmingen en regels die verstedelijking toestaan. Echter, het plangebied ligt tevens binnen een gebied dat is aangeduid als 'Nieuwe landgoederen': hier mogen nieuwe landgoederen worden gerealiseerd, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden. In dit geval is geen sprake van een nieuw Landgoed, maar van herstel en verbetering van een bestaand landgoed (buitenplaats). De vraag is of dit als 'nieuwvestiging' (van een stedelijke functie) als bedoeld in de Verordening moet worden gezien. De conclusie van de gemeente is dat dat niet het geval is. Er heeft immers sinds de 17^e eeuw tot 1956 altijd een hoofdwoning gestaan en deze wordt thans slechts herbouwd (zij het op een andere locatie). Het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro wordt gebruikt om het standpunt van de provincie in dezen te vernemen.

3.3.3 *Ontwerp Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Ontwerp Provinciale Ruimtelijke Verordening (2012)*

Op 20 maart 2012 hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht de Ontwerp Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028 (PRS) en de Ontwerp Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Naar verwachting worden medio 2013 de definitieve versies van de PRS en PRV vastgesteld.

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. Het beleid is opgebouwd uit drie pijlers:

- 1 een duurzame leefomgeving;
- 2 vitale dorpen en steden;
- 3 landelijk gebied met kwaliteit.

Deze pijlers leiden tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven.

Accent op de binnenstedelijke opgave

De provincie wil ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.

Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied

De provincie wil de aantrekkelijkheid van het landelijk gebied behouden en versterken, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied.

De drie pijlers en twee belangrijkste opgaven worden vervolgens uitgewerkt in 7 thema's: natuur, landschap en cultuurhistorische hoofdstructuur, duurzaamheid en leefbaarheid, landbouw, wonen, werken en recreatie.

Van belang voor dit plan zijn de thema's landschap en cultuurhistorische hoofdstructuur en werken en recreatie.

Landschap en cultuurhistorische hoofdstructuur

Met ruimtelijk erfgoedbeleid wil de provincie bijdragen aan het behouden, versterken en beleefbaar maken van cultuurhistorie in de provincie Utrecht. Dit resulteert in een strategie van enerzijds het veiligstellen van cultuurhistorische waarden en anderzijds het sturen van ruimtelijke ontwikkelingen vanuit de samenhangende cultuurhistorische kwaliteiten ter plaatse. Daarbij is 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt.

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) vormt de basis van dit beleid. Voor het borgen van het gehele palet aan cultuurhistorische waarden binnen de CHS maken wij gebruik van het overleg met gemeenten. Hierin zal de provincie ons vooral richten op gemeentelijke plannen voor grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen.

Binnen de CHS zijn vier prioritaire thema's geselecteerd waarop we actief beleid voeren en die we borgen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening:

- 1 Historische buitenplaatsen;
- 2 Militair erfgoed;
- 3 Agrarisch cultuurlandschap;
- 4 Archeologie.

Bij militair erfgoed is behoud door ontwikkeling is het uitgangspunt. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van de linies is het behouden en versterken van de openheid van de voormalige inundatiegebieden en van de samenhang tussen de elementen van de linie van groot belang. De linies zijn bepalend voor de ontwikkelingsrichting en vorm van verstedelijking en grootschalige infrastructuur.

De cultuurhistorische waarde van de linies ligt met name in:

- de hoofdweerstandslijn inclusief de daarbij behorende elementen en, indien aanwezig, voorposten en stoplijn;
- de inundatiegebieden en bijbehorende elementen;
- de accessen en verdedigingswerken.

Zoals al eerder aangegeven, is het plangebied op basis van de huidige structuurvisie en verordening opgenomen in de CHS (waterlinie). De bij deze aanduiding behorende beleidsdoelen, evenals de in de ontwerp verordening daartoe opgenomen voorschriften, komen in grote lijnen overeen met de doelen zoals die voor het militair erfgoed (waterlinies) gaan gelden.

Rode contour

Het plangebied ligt net als in de huidige Verordening buiten “Stedelijk gebied”. De hiertoe aangewezen gronden zijn in hoofdzaak een continuering van rode contourgebieden zoals opgenomen in de geldende structuurvisie/provinciale ruimtelijke verordening. Zie derhalve vorige paragraaf.

3.3.4 Ontwikkelingsprogramma voor het Groene Hart

Het ontwikkelingsprogramma is in samenwerking met de provincie Noord- en Zuid-Holland tot stand gebracht. Doel is samen met andere partijen een landschappelijk mooi, ecologisch waardevol en economisch vitaal Groene Hart te ontwikkelen, waar het voor inwoners en recreanten goed toevoegen is. Als specifieke opgaven worden genoemd:

- duurzaam behoud van de kwaliteiten van de veenweidegebieden;
- een goede samenhang met de ontwikkeling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Groene Ruggengraat;
- behoud en versterking van de economische vitaliteit van het gebied;
- benutten van de kansen die het water biedt;
- benutten van de functiecombinaties met wateropgaven;
- integratie en snelle uitvoering van de lopende strategische Groene Hart-projecten.

Meer dan nu zal watersysteem bepalend zijn voor het grondgebruik. Voor het ontwikkelingsperspectief van het Groene Hart wordt gestreefd naar een nieuwe kwaliteitszonering. Deze is gebaseerd op een landschappelijke zonering waarin de verschillen in bodem en water tot uitdrukking komen. Daarover heen is een gebruikszonering aangebracht, die is samengesteld uit de kansen voor wonen en werken. Nieuwersluis ligt binnen de landschappelijke zonering in het gebied met rivieroeverwallen.

Het ontwikkelingsperspectief voor oeverwallen is:

- besloten, bosrijke zones door een open landschap;
- landgoedbossen, erfbeplantingen, dijkvegetaties, natuurlijke rivieroeverwallen;
- rivierverruiming, uiterwaardverlaging, sanering waterbodems;
- recreatie, watersport, landelijk wonen, kleinschalige watergebonden bedrijvigheid.

Binnen de gebruikszonering voor wonen en werken ligt het plangebied binnen een transformatiezone. Het ontwikkelingsperspectief voor deze transformatiezone is een versterking van de kleinschalige buitenplaatsenstructuur. Daar geeft dit plan uiting aan. Het plan is dus in overeenstemming met het Ontwikkelingsprogramma.

3.3.5 De Vechtstreek: het buiten van de randstad

De Vechtstreek wordt algemeen erkend als een mooi gebied van topkwaliteit.

Deze kwaliteit wordt in belangrijke mate bepaald door de hoge landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. In het steeds dichtergroeiende stedelijke netwerk fungeert de Vechtstreek inmiddels als het ‘buiten’ van de totale Randstad.

De populariteit van de Vechtstreek als recreatiegebied en exclusief woon en werkgebied genereert de nodige economische impulsen, maar zorgt tegelijkertijd voor een steeds verder toenemende druk op de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. Teloorgang van deze eeuwenoude kwaliteiten ligt op de loer. Als niet wordt uitgekeken, gaat de Vechtstreek aan zijn eigen populariteit ten onder. De gebiedsvisie voor de Vechtstreek is ontstaan op verzoek van Provinciale en Gedeputeerde Staten.

teerde Staten van de provincie Utrecht en van partijen uit de streek. Doelstelling is het aanbrengen van samenhang in de veelheid van plannen en het geleiden van de druk op het gebied. De visie geeft aan waar en hoe regie gevoerd moet worden. Ook geeft de visie aan dat er een landschappelijke eenheid van formaat moet ontstaan om te-gendruk te kunnen creëren aan de verstedelijkingsdruk van de Randstad en de slui-merende versnippering van het landschap. Tenslotte benadrukt de visie de urgentie. Het is tijd om te stoppen met praten en tot daden over te gaan.

Het aanbrengen van samenhang is essentieel om te kunnen voldoen aan de wensen van duurzaamheid en kwaliteit. Samenhang en regie moeten zich concentreren in de volgende opdrachten: het ontwikkelen van de gebiedskwaliteit, het op elkaar afstem-men van gebruiksfuncties, het ontwikkelen van netwerken en recreatieve infrastruc-tuur en het investeren in informatie, communicatie en educatie.

Ten aanzien van de samenhang wordt er in de visie een duidelijke verbinding met de lopende programma's gemaakt en wordt geconstateerd dat de programma's elkaar niet tegenspreken op visieniveau. Ook bieden de ambities op het niveau van projecten en initiatieven, die vanuit de gebiedspartijen naar voren zijn gebracht, vol-doende kansen om tot versterking van het gebied te komen. De gebiedsvisie voor de Vechtstreek vormt de start van het proces richting de uitvoe-ring. Met dit plan wordt de cultuurhistorische zeggingskracht van het gebied vergroot (zie hoofdstuk 2).

3.3.6 Conclusie provinciaal beleid

Het initiatief past binnen provinciaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Welstandbeleid

Het welstandbeleid is opgesteld vanuit de gedachte, dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. Het welstandbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, ste-denbouwkundige en architectonische waarden te benoemen en een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen.

De waarde van het gebied waar het plangebied in ligt is onder meer gelegen in het verschil tussen de kleinschalige, cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aan de westzijde en de monumentale, vrijstaande panden aan de overkant van de Vecht. Het beleid is gericht op het inpassen van eventuele ontwikkelingen in de bestaande situa-tie. Voorliggend plan is goedgekeurd door zowel welstand- als Monumentencommis-sie en daarmee in overeenstemming met het welstandbeleid.

3.4.2 Landschapsontwikkelingsplan Breukelen-Loenen

Het landschapsontwikkelingsplan betreft het buitengebied van de voormalige gemeen-ten Loenen en Breukelen. Het heeft twee belangrijke doelen. Ten eerste wordt een vi-sie opgesteld voor de komende 10 tot 15 jaar. Belangrijk uitgangspunt is het behoud van het landelijk karakter van dit unieke landschap in het Groene Hart. Voor een vitaal landschap zijn echter wel ontwikkelingen nodig en wenselijk. De visie geeft inzicht

voor nieuwe ontwikkelingen landschappelijke randvoorwaarden aan. Belangrijk doel van het landschapsontwikkelingsplan is het stimuleren van initiatieven voor landschaps- en natuurontwikkeling in het buitengebied door particulieren, instanties en de gemeenten zelf. Hierbij staat het behouden, versterken en ontwikkelen van de landschappelijke identiteit van de verschillende deelgebieden voorop.

Het landschapsontwikkelingsplan is een integraal plan en besteed aandacht aan alle aspecten van het landschap, uiteenlopend van cultuurhistorie tot agrarisch en recreatief gebruik. In het plan wordt beleid van hogere en andere overheden op integrale wijze doorvertaald naar het lokale niveau. Dit plan beantwoordt aan de doelstelling van het Landschapsontwikkelingsplan: een particulier die een waardevolle bijdrage levert aan de landschappelijke identiteit van de gemeente.

3.4.3 Beeldkwaliteitplan Breukelen en Loenen

Doelstelling van het beeldkwaliteitplan voor het totale buitengebied van de voormalige gemeenten Loenen en Breukelen is om de bestaande beeldkwaliteit van het landelijke gebied te behouden en waar mogelijk te versterken. Het plan streeft daarom naar beeldkenmerken die passen bij de ontstaansgeschiedenis en karakteristieken van het buitengebied. Beeldkwaliteit wordt beschouwd als een belangrijk aspect van de leefomgeving. Inzicht in de bestaande kwaliteiten vormt enerzijds het uitgangspunt voor behoud en versterking van de karakteristieke kwaliteiten, anderzijds is hierop het ontwikkelingskader voor nieuwe ontwikkeling in het buitengebied gebaseerd. Ook kleinschalige natuurontwikkelingen maken hier deel van uit.

Het beeldkwaliteitplan sluit aan op het Landschapsontwikkelingsplan Breukelen-Loenen. Het landschapsontwikkelingsplan geeft een visie op de functies, de bestaande landschapskarakteristiek en de gewenste landschapsontwikkeling van de verschillende deelgebieden. Het beeldkwaliteitplan gaat in op de samenhangende beeldkwaliteit van bepaalde structuren en op het lagere schaalniveau van daarbinnen gelegen erven, bebouwing en kleinschalige landschapselementen, zoals beplantingen en water.

Het beeldkwaliteitplan sluit aan op de welstandsnota maar gaat veel uitgebreider in op het buitengebied. Het plan vormt daarmee een toevoeging op de welstandsnota. Uit deze ruimtelijke onderbouwing en het rapport cultuurhistorische inventarisatie blijkt dat het aspect beeldkwaliteit (hoofdstuk 2 en het rapport worden tezamen gezien als beeldkwaliteitsparagraaf).

3.4.4 Bed & Breakfastbeleid

Het beleid is voor bed & breakfastbeleid zowel binnen als buiten de bebouwde kom. De gemeente heeft de volgende dwingende planologische eisen geformuleerd: Binnen de bebouwde kom:

- Toegestaan mits het pand de bestemming “Wonen” heeft (hetzij een bestemming die naar aard gelijk is);
- De hoofdfunctie Wonen gehandhaafd blijft, hetgeen betekent dat:
 - Maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van een bed & breakfastvoorziening;
 - In geen geval meer dan 50 m² van de woning, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt gebruikt voor de bed & breakfastvoorziening;
 - Voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;

- Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Buiten de bebouwde kom:

- Toegestaan mits het pand de bestemming “Wonen” heeft, hetzij “Agrarisch”, hetzij “Buitenplaats”, hetzij een bestemming die naar zijn aard gelijk is aan één van deze bestemmingen;
- De hoofdfunctie, te weten wonen, buitenplaats of agrarisch gehandhaafd blijft, hetgeen betekent dat:
 - Maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning c.q. het hoofdbouw, met inbegrip van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van een bed & breakfastvoorziening;
 - In geen geval meer dan 50 m² van de woning, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt gebruikt voor de bed & breakfastvoorziening;
 - Ten aanzien van “Agrarische bedrijfsdoeleinden” ten hoogste 300 m² van de bebouwing mag worden gebruikt voor de bed & breakfastvoorziening;
 - Voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

In onderhavig plan wordt niet voorzien in een Bed & Breakfast.

3.4.5 *Beleid afmeersteigers*

De voormalige gemeente Loenen heeft voor de aanleg van afmeersteigers specifiek beleid opgesteld. Steigers mogen alleen worden gebouwd aan oevers van tuinen en/of erven van woningen. De hierbij gestelde maximummaat bedraagt 6 m bij 1,2 m met een maximale hoogte van 0,45 m boven de waterlijn. De steiger mag echter nooit boven de oever uitkomen en dient sober te worden uitgevoerd. Verlichting of andere extra's mogen niet worden gerealiseerd. In dit plan wordt niet voorzien in afmeersteigers.

3.4.6 *Conclusie gemeente beleid*

Gelet op bovenstaande is het initiatief in overeenstemming met gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Aan de verschillende overheden zijn op basis van (milieu)wetgeving zoals de Wet milieubeheer, de Wabo de Wet bodembescherming, de Wet geluidhinder en de Wet luchtkwaliteit vele taken en bevoegdheden op milieugebied toegekend. Deze hebben ook betrekking op de ruimtelijke ordening. Het milieubeleid van de verschillende overheden is er op gericht om te komen tot een integrale verbetering van de leefomgevingkwaliteit door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen.

4.2 Milieu-aspecten

4.2.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Het besluit is aangepast omdat de Europese rechter heeft geoordeeld dat de drempelwaarden voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten onvoldoende recht deden aan de vraag of er sprake is van aanzienlijke gevolgen voor het milieu. Het besluit is aangepast en de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn nu indicatief. Dat betekent dat als een project onder de richtwaarden blijft er wel een toetsing moet worden gedaan. Het bevoegd gezag moet zich er van vergewissen of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De toetsing vindt plaats aan de hand van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling. Getoetst moet worden op:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de mogelijke gevolgen.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r. en het plan is daarmee m.e.r.-plichtig.

Gelet op de geringe omvang van het plan, de ligging van de activiteiten ten opzichte van gevoelige functies (wonen) worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. De omvang van de voorgenomen ontwikkeling brengt geen zodanige productie van afvalstoffen, verontreiniging, hinder en risico van ongevallen met zich mee op basis waarvan belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten. Bovendien wordt het milieubelang wordt in het kader van het bestemmingsplan in navolgende paragrafen voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.2.2 Bedrijven en milieuzonering

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

1. past de nieuwe functie in de omgeving?
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Richtinggevend hierin zijn de indicatieve onderzoekszones zoals opgenomen in de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering".

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Kenmerkend voor deze milieuaspecten is dat de belasting op grotere afstand van de bron afneemt. Daarnaast is de mate waarin een bedrijfstype personen- en/of goederenverkeer aantrekt, mede bepalend voor de mate van hinder. Onderstaande tabel geeft inzicht in het verband tussen de (richt)afstand en de milieu-categorie.

Richtafstand	Milieucategorie
10 m	1
30 m	2
50 m	3.1
100 m	3.2
200 m	4.1
300 m	4.2
500 m	5.1
700 m	5.2
1.000 m	5.3
1.500 m	6

De bovengenoemde richtafstanden gelden ten opzichte van een rustig buitengebied. Uitgegaan wordt omgevingstype 'rustig buitengebied'/'rustige woonwijk'

Het nieuwe hoofdgebouw zal als functie burgerbewoning krijgen. Dit is geen functie die overlast voor de omgeving veroorzaakt. Blijkens de functionele inventarisatie komen in de omgeving vooral andere buitenplaatsen en woningen voor. Tevens zijn er enkele agrarische bedrijven, echter die bevinden zich op zodanig grote afstand (meer dan 300 meter) dat er geen sprake zal zijn van geur-, geluid of stofoverlast.

Conclusie

Op grond van dit onderzoek luidt de conclusie dat de nieuwe woning als passend gezien wordt in de omgeving.

4.2.3 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling van belang indien er sprake is van functieveranderingen. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. Het doen van bodemonderzoek bij bouwactiviteiten is een verplichting uit de Regeling omgevingsrecht. Bij functies waarbij sprake is van langdurig verblijf (langer dan twee uur) van mensen is bodemonderzoek noodzakelijk.

Er is gelet hierop vooronderzoek verricht naar de bodemgesteldheid op het terrein⁵. Buitenplaats Middenhoek is gelegen op de westelijke oeverwal van de Vecht en op de overgang naar het lager gelegen veengebied. De stroomruggrond van de oeverwal is een Kalkloze Poldervaaggrond (Rn95C) bestaande uit zware zavel en lichte klei. Dit bodemtype, dat zich volgens de 1:50.000 bodemkaart tot aan het begin van de weilanden uitstrekt, dus inclusief de planlocatie, heeft grondwatertrap VI (Gt VI: GHG 40-80 cm, GLG dieper dan 120 cm). De overgangszone, beginnend ter hoogte van de planlocatie, reikt tot aan de westgrens van de buitenplaats en bestaat uit "kom op stroomruggronden". Dit is eveneens een Kalkloze Poldervaaggrond. Deze heeft in tegenstelling tot de eerst genoemde bodemeenheid een bovenlaag van ca. 20 tot 30 cm zware klei. In de ondergrond bevinden zich zavelruggen, waardoor verschillen in inklinking zijn opgetreden.

De historiek van de locatie geeft geen knelpunten of aandachtspunten. De planlocatie is in het verleden niet gebruikt voor opslag, er lopen geen transportleidingen door, er heeft nooit bebouwing gestaan, noch hebben er bedrijfsactiviteiten plaats gevonden.

In 2013 heeft verkennend bodemonderzoek cf. NEN5740 plaatsgevonden⁶. Op basis van bekend vooronderzoek is als hypothese aangenomen dat de bodem niet of nauwelijks is aangetast en onverdacht is. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat tijdens veldwerkzaamheden geen kenmerken zijn waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging. De chemische kwaliteit van de bodem is daarmee geschikt voor de beoogde functie.

Conclusie

Het aspect bodem werpt geen belemmeringen op voor het initiatief.

4.2.4 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer en/of door industrieterreinen met een wettelijke geluidszone, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde hogere grenswaarde. Indien een bestemmingsplan (lees: vergunning ex art. 2.12, lid 1, onder a onder 3 Wabo met ruimtelijke onderbouwing) nieuwe geluidsgevoelige functies (woningen) toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting de maximale waarde ("voorkeursgrenswaarde") in acht te nemen indien sprake is van initiatieven binnen de geluizone van een weg. In concreto bedraagt die waarde 48 dB(A). Het gaat hier om een jaargemiddelde.

In dit geval ligt de bouwlocatie het perceel juist binnen de geluidzone van de Rijksstraatweg. De zone bedraagt 250 meter (Art. 74, lid 1, onder b onder 2 Wgh); de bouwlocatie ligt op iets meer dan 200 meter van de weg.

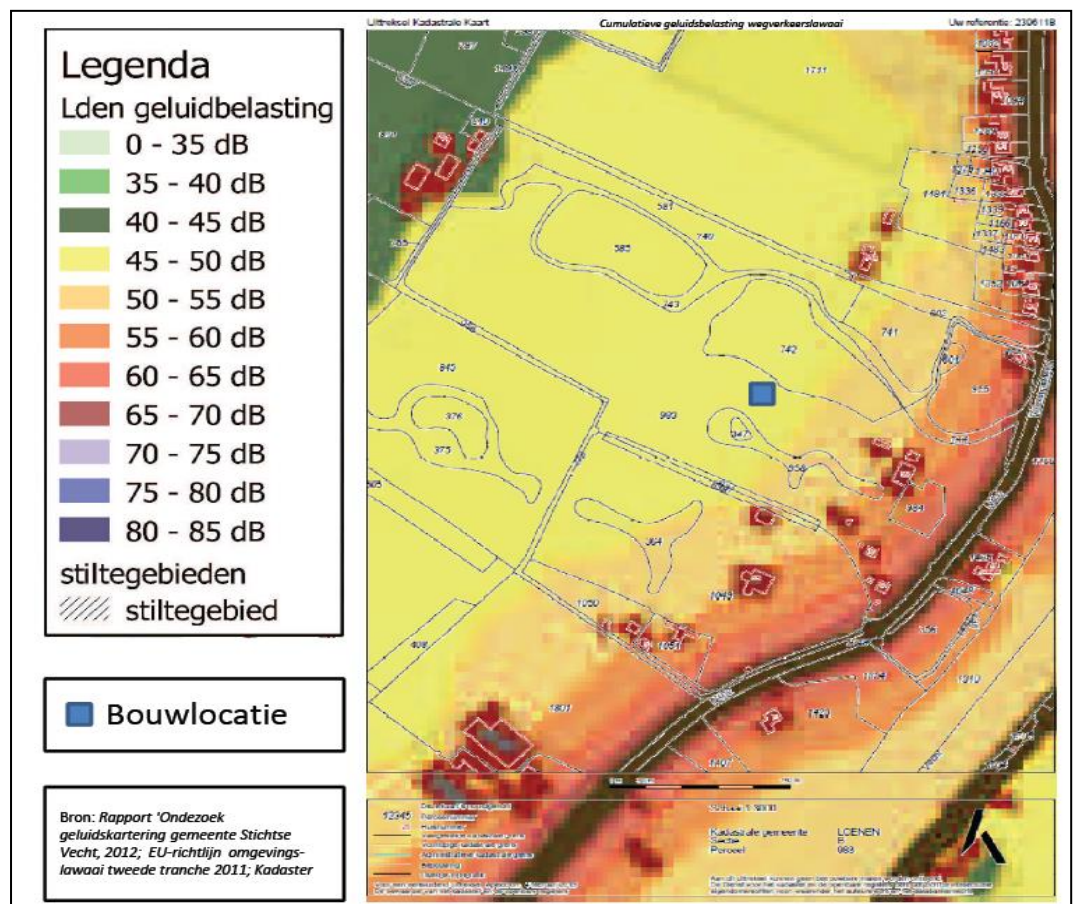
Uit de geluidkaart van de gemeente Stichtse Vecht blijkt dat de bouwlocatie in een zone ligt waar de geluidbelasting tussen de 45 en 50 dB ligt. Het beeld is dat het geluid-

⁵ RAPPORT VOORONDERZOEK, naar de historie en de bodemgesteldheid in zake herbouw hoofdhuis op buitenplaats Middenhoek Rijksstraatweg 59, Nieuwersluis, conform NEN 5725 Mw drs A. Minnema CFA, 2013.

⁶ Verkennend onderzoek aan de Rijksstraatweg 59 te Nieuwersluis, Vink Milieutechnisch Adviesbureau b.v., 2013.

niveau vanaf de Rijksstraatweg snel afneemt. Het geluidniveau zal ter plaatse ongeveer op 47 a 48 dB liggen. Dit is echter exclusief de aftrek van 2 dB voor het stiller worden van het verkeer. Deze aftrek moet bij het in acht nemen van de voorkeursgrenswaarde worden meegenomen (aftrek ex artikel 110 Wgh). Er kan daarom met zekerheid worden geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse niet wordt overschreden. Ten overvloede wordt gewezen op de dichte en vooral brede strook vegetatie die bouwlocatie en weg scheidt. Hoewel de effecten van vegetatie niet worden meegenomen in de rekenvoorschriften, betekent dit niet dat deze er niet zijn. Vooral bij grotere afstanden tussen weg en woning, met tussenliggend blad werken bodemgesteldheid en vegetatielengte dempend.

Er wordt hierbij bijvoorbeeld gewezen op de ISO⁷ voorspellingmethode voor de situatie met blad, dus de zomersituatie. Voor 200 meter afstand bedraagt het effect circa 10 dB(A). Voor een langdurig gemiddelde ofwel het gemiddelde voor de zomer- en de wintersituatie is dit effect bij benadering de helft. Bij 200 meter afstand is het effect dan circa 5 dB(A).



Uitsnede geluidkaart gemeente Stichtse Vecht met bouwlocatie

Conclusie

Geluid vormt gelet hierop geen belemmering voor het initiatief.

⁷ ISO 9613-2:1996 Acoustics -- Attenuation of sound during propagation outdoors -- Part 2: General method of calculation.

4.2.5 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit wordt bepaald door de mate waarin schadelijke stoffen aanwezig zijn in de buitenlucht. De schadelijke stoffen kunnen afkomstig zijn van verschillende bronnen, zoals het verkeer, bedrijven en de al bestaande achtergrondconcentraties van verontreinigende stoffen. De normen ofwel grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn opgenomen in de Wet Luchtkwaliteit. Deze wet is van kracht geworden op 15 november 2007. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze “niet in betekenende mate” (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Conclusie

Het initiatief kent een verwaarloosbare toename in verkeersbewegingen; het plan is als NIBM aan te merken. Bovendien zijn ter plaatse geen overschrijdingen van de jaargemiddelden NO_x en PM₁₀. Er is derhalve nu en in de nieuwe situatie sprake van een goed woon- en leefklimaat wat betreft de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit werpt gelet op bovenstaande geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan.

4.2.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als lpg en toxische gassen. Onderscheid valt te maken in risicovolle inrichtingen en risicovolle transport. Buisleidingen worden als aparte grootheid beschouwd.

De externe veiligheidsregelgeving voor inrichtingen ligt vast in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). De externe veiligheidsrichtlijnen voor het transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in de circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (Ministerie van V&W, 2004). Het is de bedoeling dat de externe veiligheidsregelgeving voor routes gevaarlijke stoffen wordt vastgelegd in het Besluit transportroutes externe veiligheid. Tot die tijd werken Rijksoverheid, gemeenten, provincies en het bedrijfsleven aan het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen, waarin afspraken staan over de routes waarover gevaarlijke stoffen vervoerd mogen worden. Het Basisnet geeft ook in sommige gevallen reeds afstanden (o.a. PR en GR zie onder) waar gemeenten vooruitlopend op de wet alvast rekening mee kunnen houden. Voor buisleidingen aardgas en brandbare vloeistoffen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) met bijbehorende regeling (Revb).

Voor wat betreft de omgeving waarop de risicovolle bronnen invloed uitoefenen wordt onderscheid gemaakt tussen kwetsbare objecten (zoals woningen, ziekenhuizen en scholen), en beperkt kwetsbare objecten (bijv. sporthallen, zwembaden en kampeerterreinen). Dit onderscheid houdt veelal verband met de verblijfsduur van mensen in objecten.

De regelgeving voor externe veiligheid kent twee grootheden waaraan getoetst wordt bij het nemen van een besluit: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico

Het PR is een maat voor de veiligheid van het individu op een bepaalde locatie. Het PR heeft een wettelijk vastgelegde grenswaarde van maximaal 10^{-6} per jaar voor nieuwe situaties⁸. Dit betekent dat de kans op overlijden van een persoon als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen maximaal 1 op een miljoen per jaar mag zijn. Deze normstelling is uit te drukken in een ruimtelijke contour, de PR (10^{-6}) contour. Binnen de PR 10^{-6} -contour zijn dus geen kwetsbare objecten toegestaan (grenswaarde). Op locaties waar het risico hoger is, mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden gesitueerd en in beginsel ook geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten. Voor bestaande situaties kan een saneringsplicht gelden. Dit hangt af van het type risicobron (Bevi-inrichting, route of buisleiding) met bijbehorende grenswaarde voor sanering. Ook het moment waarop gesaneerd moet zijn verschilt.

Groepsrisico

Het GR heeft ten opzichte van het PR een extra dimensie; het wordt namelijk beïnvloed door het aantal personen dat zich binnen de invloedssfeer van mogelijke ongevallen bevindt. Het groepsrisico zet de kans op een ongeval uit tegen het aantal mogelijke slachtoffers. Hoe groter de groep slachtoffers kan zijn, hoe lager de kans op een dergelijk ongeval mag zijn. De gedachte hierachter is dat een strengere “norm” gerechtvaardigd is voor een ongeval waarbij meer slachtoffers zijn betrokken gelet op de grotere ontwrichting van de maatschappij die zich met dat mee kan brengen.

Deze norm is geen harde norm maar een richtwaarde, de zogenaamde oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde, vaak aangeduid met “1”, geeft weer wat de algehele politiek-maatschappelijke opvatting is over de aanvaardbaarheid van een kans op een ramp met een groep slachtoffers. De oriëntatiewaarde biedt een handvat om tot consensus te komen over de mate van vertrouwen dat de toekomst gevrijwaard blijft van een ramp. Door het groepsrisico te vergelijken met de oriëntatiewaarde legt het bevoegd gezag verantwoording af of de kans acceptabel is.

Het GR wordt berekend binnen het invloedsgebied dat ligt tussen de risicobron en lijn waar 1% letaliteit optreedt. Als oriëntatiewaarde geldt de in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde “norm” voor het GR, namelijk:

- 10^{-5} voor een ongeval met meer dan 10 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-7} voor een ongeval met meer dan 100 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-9} voor een ongeval met meer dan 1.000 dodelijke slachtoffers;
- enzovoort (een lijn door deze punten bepaalt de norm).

⁸ Onder nieuwe situatie wordt tevens verstaan het vaststellen van een bestemmingsplan waarin al dan niet bestaand (feitelijk) kwetsbare objecten aanwezig zijn.

In de verantwoording van het groepsrisico dienen de volgende externe veiligheidsaspecten aan de orde te komen:

- het aantal personen in het invloedsgebied;
- de omvang van het groepsrisico;
- de mogelijkheden tot risicovermindering;
- de alternatieven;
- de mogelijkheden om de omvang van de ramp te beperken;
- de mogelijkheden tot zelfredzaamheid.

Hierbij wordt verder extra aandacht aan de bescherming van bijzonder kwetsbare groepen geschonken. Naast het belang van de externe veiligheid spelen bij deze verantwoording ook ruimtelijke en economische belangen een rol.

Naast het binnen acceptabele grenzen houden van risico's wordt binnen het externe veiligheidsbeleid ingezet op het (proactief) voorkomen van het ontstaan van niet acceptabele risico's. Omgevingsplannen kunnen hier mede aan bijdragen door risicovolle functies en –activiteiten waar mogelijk ruimtelijk te scheiden van kwetsbare functies en bevolkingsconcentraties.

Tot slot wordt binnen het externe veiligheids beleid aandacht besteed aan het beperken van de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen mocht dit toch optreden. Dit door bij bedrijfs-, vervoers- of omgevingsplannen (proportioneel) aandacht te besteden aan bron-, bouwkundige en bestrijdingsmaatregelen en aan zelfredzaamheid in relatie tot de omvang van het groepsrisico.

Voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan stelt het bevoegde gezag het bestuur van de regionale brandweer in wiens regio het gebied ligt in de gelegenheid om in verband met het groepsrisico advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen.

Beoordeling

Uit raadpleging van de risicokaart van de provincie Utrecht blijkt het volgende.

Bedrijven – Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Er zijn in de directe omgeving geen bedrijven met een overig veiligheidsrisico gevestigd.

Bedrijven- Overige veiligheidswetgeving

Er zijn in de directe omgeving ook geen bedrijven gevestigd met een overig veiligheidsrisico. Propaantanks zijn in dit gedeelte van de gemeente tevens niet bekend.

Transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water

Er moet rekening gehouden worden met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en water. Wegen, spoorwegen en vaarwegen met structureel en grootschalig vervoer van gevaarlijke stoffen liggen niet in de buurt van het plan.

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen die aansluiten op de rijksweg A2 is in de gemeente Stichtse Vecht een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. De route loopt niet langs of door het plangebied. Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leef-omgeving te realiseren. Er kan langs het plangebied dus wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen (zoals propaan), maar de frequentie daarvan is (door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

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

Electromagnetische straling

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

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt gelet op bovenstaande geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.2.7 Geur

De nieuwe woning heeft geen negatieve bijdrage op de geuremissie.

Conclusie

Het plan is haalbaar wat betreft geur.

4.2.8 Duurzaamheid

Duurzaamheid en duurzaam bouwen heeft het college hoog in het vaandel staan. De mogelijkheden voor duurzaam bouwen moeten dan ook bij elke project gezien worden. Eén van de mogelijkheden om hier invulling aan te geven is het gebruik van GPR-Gebouw. GPR-Gebouw is een manier om duurzaam bouwen te concretiseren en doet dit door een rapport cijfer te geven op een vijftal thema's te weten: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Hierbij geldt, hoe hoger het cijfer, hoe duurzamer het gebouw. Door GPR-Gebouw in te vullen wordt meer nagedacht over duurzaamheid tijdens het ontwerpen en (ver)bouwen van gebouwen. De gemeente hanteert als uitgangspunt een score van tenminste 7 voor alle thema's volgens versie 4.1 van GPR-gebouw. De gemeente stelt voor dit project ook een sublicentie beschikbaar.

Met behulp van GPR Gebouw kan in de ontwerpfase een zo zuinig mogelijk gebouw worden ontworpen. De gemeente stelt hiervoor een sub-licentie van dit programma beschikbaar. Dit kan worden opgevraagd bij de Omgevingsdienst.

Bij de uitwerking van de vergunning kan rekening worden gehouden met de wensen van de gemeente m.b.t. duurzaamheid.

4.3.1 Flora en fauna

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, 'Natura 2000'. Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen.

Natura 2000-gebied "Oostelijke Vechtplassen" nabij plangebied

Het plangebied is gesitueerd tegen zowel een aangewezen dan wel aangemeld Habitatrichtlijngebied als een Vogelrichtlijngebied, namelijk het Habitatrichtlijngebied nummer 114 "Oostelijke Vechtplassen" en het Vogelrichtlijngebied nummer 49 "Oostelijke Vechtplassen". De ligging van de gebieden ten opzichte van het plangebied is op bovenstaande kaart te zien.

De Oostelijke Vechtplassen bestaan uit voedselrijk open water, moerassen met verlandingsstadia (o.a. trilvenen), vochtige graslanden en berkenbossen. Hier voorkomende, beschermde soorten betreffen o.a. de Gevlekte witsnuitlibel, Gestreepte waterroofkever, Bittervoorn, Kleine modderkruiper, Rivierdonderpad, Kamsalamander, Meervleermuis en Noordse woelmuis.

In het Vogelrichtlijngebied komen de volgende beschermde broedvogels voor: de Roerdomp, Snor, Rietzanger, Grote karekiet, IJsvogel, Woudaapje, Zwarte Stern, Porseleinhoen en Purperreiger. Tevens zijn hier beschermd de Kolgans, Grauwe Gans, Smient, Krakeend, Slobeend, Tafeleend, Nonnetje en Wulp.

Het plan zal niet leiden tot kwalitatieve of kwantitatieve veranderingen in de waterhuishouding of in veranderingen in het biotoop van de beschermde soorten. Ook worden voorts geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het plan zal derhalve geen invloed hebben op de beschermde gebieden.

Ecologische Hoofdstructuur

In Nederland maken de Habitatrichtlijn geheel en de Vogelrichtlijngebieden gedeeltelijk onderdeel uit van de EHS. Doel van de EHS is het realiseren van een netwerk van natuurgebieden door middel van natuurbehoud en natuurontwikkeling, waar de natuur (plant en dier) voorrang heeft.

Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. Het streven is om in Nederland in 2020 meer dan 750.000 hectare aan EHS-gebieden te hebben. Het grootste deel daarvan zijn bestaande bossen en natuurgebieden.

De gemeenten wordt verzocht om de gebieden in het bestemmingsplan (lees in dit geval: vergunning ex art. 2.12, lid 1, onder a onder 3 Wabo met ruimtelijke onderbouwing) de juiste juridische bescherming te geven. Schadelijke ingrepen en ontwikkelingen in deze gebieden zijn in beginsel niet toegestaan.

Wanneer gemeenten bestemmingsplannen willen bijstellen om rode ontwikkelingen in de EHS mogelijk te maken, dienen provincies het maatschappelijk belang van de betreffende rode ontwikkeling af te wegen tegen het belang van natuurwaarden. Hierbij wordt het 'nee, tenzij' principe gehanteerd.

Onderhavig plangebied is gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), waarbij de Vecht als verbindingszone is aangewezen. Grootschalige ontwikkelingen zullen door dit plan niet mogelijk worden gemaakt. Er vindt geen verstoring van de ecologische hoofdstructuur plaats.

Flora- en faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moeten tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). In Nederland komen zo'n 36.000 dier- en plantensoorten voor. Ongeveer 500 soorten krijgen bescherming van de Flora- en Faunawet.

De Flora- en faunawet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het “nee, tenzij”- principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten.

Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken.

Ontheffing

Van de hierboven genoemde verboden is onder voorwaarden een ontheffing mogelijk. Zo kan de minister van LNV op basis van artikel 75 van de Flora- en faunawet ontheffing verlenen bij afwezigheid van alternatieven, indien geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor minder zeldzame soorten geldt dat een ontheffing kan worden verleend wanneer geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort. In alle gevallen geldt dat slechts ontheffing kan worden verleend in verband met een door de wetgever erkend belang, zoals dwingende redenen van groot openbaar belang. Voor minder zeldzame soorten erkent de wetgever ook ruimtelijke inrichting als grondslag voor ontheffing.

Op 23 februari 2005 is het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten inwerking getreden. Met de aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte onder andere ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden gedacht aan een breed scala van grootschalige of kleinschalige activiteiten: aanleg van wegen, bedrijventerreinen, havens of woonwijken, maar ook de bouw van een schuur of de verbouwing van een huis. Het gaat hierbij doorgaans om ingrijpende veranderingen die leiden tot een functieverandering of uiterlijke verandering van het gebied.

Vogels zijn in Nederland gelijk beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart - 15 juli (15 augustus voor moeras- en andere watervogels)) sprake kan zijn van verontrusting, doden of verstoren van nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen. Als werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden zal in het algemeen niet snel een ontheffing nodig zijn.

Om te bezien eventueel van de vaste rust- en verblijfplaats van beschermde dier- en plantensoorten voorkomen in onderzoek⁹ verricht.

Inventarisatie algemeen

De buitenplaats Middenhoek ligt op de oeverwal van de Vecht met aan de westkant rivierklei van de Vecht. Door deze rijke bodem groeien de bomen en planten hier uitstekend. Op een buitenplaats worden meestal naast ter plaatse thuishorende bomen ook bomen en struiken van elders uit de wereld aangeplant. Dat is hier ook in het verleden gedaan en wordt nog steeds gedaan. Ook het veel voorkomen van wintergroene kleinere bomen en struiken zoals hult en taxus en plaatselijk rododendron past bij de hier gehanteerde landschapstijl. Op Middenhoek kwamen in 1982 volgens het

⁹ Nee, tenzij toets voor de herbouw van Huis op de Buitenplaats Middenhoek te Loenen, AD.ECO ecologisch onderzoek- en adviesbureau, 2012.

boek Stinzenplanten 20 soorten stinzenplanten voor. Deze staan vooral aan de oostkant op de oeverwal. Ook de provincie geeft dit aan met beheertype 17.03 Park- en Stinzenbos Door de voedselrijkdom groeien planten als brandnetel, distels en grovere grassen hoog uit vooral in de nieuwere aanplant achterin waardoor er weinig plaats is voor de minder groeikrachtige soorten. In het oudere bos waar de schaduw de groei tempert krijgen de lager blijvende soorten ook een kans. Hier groeien soorten als ijle zegge, groot heksenkruid, bloedzuring, bosveldkers, zevenblad, kruisbes, alpenbes, rode bes, reuzen zwenkgras en plaatselijk daslook en brede wespenorchis. Beide laatste soorten staan niet in de buurt van de mogelijke bouwplaats.

Voor in het park en rond de vijvers zijn gazons die vrij extensief onderhouden worden waardoor hier veel bloemplanten in voorkomen zoals brunel, kruipend zenegroen, kruipende boterbloem, madelief, herfst leeuwentand, paardenbloem, smalle en brede weegbree, op vochtiger plaatsen moeraswalstro en nabij de bosrand hondsdrif. Dit geldt ook voor de hoogstam boomgaarden voorin het park

Het weiland bestaat uit engels raaigras met gewoon beemdgras, rood zwenkgras en kropaar met paardenbloem en pinksterbloem. De laagstam perenboomgaard heeft een grasmatten die meer op het weiland lijkt.

De vijvers zijn zomers bedekt met kroos wat de verdere plantengroei verstikt. In de nieuwe aanleg liggen bredere watergangen met een gevarieerde begroeiing met puntkroos, kikkerbeet, vederkruid, grote egelskop, veenwortel, grote waterweegbree en wat veelwortelig kroos en klein kroos.

Fauna

Zoogdieren - grondgebonden

De landelijke zoogdierenatlas geeft hier 17 soorten aan. Door de ligging tussen de Vecht met twee drukke wegen, twee dorpen en het Amsterdam-Rijnkanaal, een drukke spoorlijn en de A2 zijn hier de laatste jaren geen reeën meer gezien en is het vrijwel onmogelijk voor deze diersoort om hier terug te keren. De aanwezige soorten egel, enkele muizensoorten, kleine marterachtigen (wezel zeker door een vondst), haas (2 waargenomen) en mol zullen indien aanwezig bij de bouw enigszins gestoord worden maar dit zal geen invloed hebben op de stand van de soorten in dit gebied. Er is hier geen steenmarter waargenomen.

Zoogdieren – vleermuizen

De gebruikte gegevens zijn afkomstig uit de vleermuisatlas. Deze atlas geeft de verspreiding van vleermuissoorten op uurhok niveau weer. De gegevens zijn afkomstig van de periode 1985-1994.

Daarnaast zijn twee ochtend bezoeken gebracht op 23 juni en 24 juli (van twee uur voor zonsopkomst tot zonsopkomst) en een avondbezoek op 12 juli (van een half uur voor zonsondergang tot geheel donker). In het uurhok rond het plangebied zijn volgens de atlas 7 soorten waargenomen. Bij het onderzoek is alleen de ruige dwergvleermuis niet waargenomen, maar deze soort is vooral in voor- en najaar (op trek in ons land) aanwezig. Gewone dwergvleermuis, meervleermuis en laatvlieger zijn gebouwen bewonende soorten. Bij de aanwezige gebouwen zijn geen uitvliegers of invliegers waargenomen. De franjestaat is één maal gehoord op de batdetector aan de zuidkant van de grootste vijver en de meervleermuis is één maal gehoord en gezien

op de Vecht toen deze langs vloog. Gewone dwergvleermuis, rosse vleermuis en watervleermuis waren steeds foeragerend aanwezig en de laatvlieger twee maal. Bij winderig weer jaagt de watervleermuis niet op de Vecht maar in de dichtere bosgedeelten. De vijvers zijn door hun kroosdek ongeschikt als jachtgebied. Bij onrustig weer joegen laatvlieger en rosse vleermuis in de kleinere open stukken en bij rustig weer boven de weide en hoog boven het bos. Tegen de morgen vertrokken de meeste soorten in zuidelijke richting en de gewone dwergvleermuizen in noordelijke richting. Ook bij de vele oudere bomen op de buitenplaats is geen kolonie ontdekt.

Vogels

In een buitenplaats met veel oud bos, jongere bosgedeelten, gazons, boomgaarden, een weiland en vijvers is een rijk geschakeerde broedvogelbevolking te verwachten. Zowel echte bossoorten als vogels van bosranden zijn hier aanwezig. Een aantal soorten zijn jaarrond beschermt omdat zij jaarrond gebruik maken van hun nestplaats of steeds op dezelfde plaats terugkeren en/of moeilijk zelf een nieuw nest kunnen maken. Van deze soorten broeden hier ransuil en mogelijk buizerd en sperwer. Andere soorten waarvan inventarisatie gewenst is en die hier voorkomen zijn blauwe reiger (slaapplaats), boomklever, boomkruiper, gekraagde roodstaart, pimpelmees, torenvalk, spreeuw en mogelijk bosuil.

Amfibieën en reptielen

In het uurhok zijn volgens de RAVON gegevens waargenomen bastaardkikker, meerkikker, bruine kikker, gewone pad, rugstreeppad en kleine watersalamander. Van de reptielen kan hier de ringslang voorkomen. Op het terrein zijn meerdere bruine kikkers waargenomen en is de bastaardkikker gehoord. De rugstreeppad wordt in de hier aanwezige kleigrond niet verwacht. Het achterste gedeelte is bijzonder geschikt voor het voorkomen van ringslang.

Vissen

Volgens de Ravon gegevens kan hier kleine modderkruiper voorkomen.

Insecten

In de atlassen worden 14 soorten dagvlinders, 7 soorten sprinkhaan en 18 soorten libellen opgegeven voor dit uurhok. Hieronder zitten enige in Utrecht beschermde soorten (oranjelijst) zoals veenmol en moerassprinkhaan. Er waren geen nesten van rode bosmieren aanwezig.

Inventarisatie van de invloed op flora en fauna bij de bouwplaats

De gedachte plek ligt aan de centrale as van de buitenplaats nog op de oeverwal op een iets verhoogt deel van de Zocher aanleg tussen de grote vijver en de weide. Deze bestaat vooral uit jongere bomen. De bouw is mogelijk zonder oude bomen te vellen. Er worden geen beschermde planten bedreigd. Er worden foerageermogelijkheden voor een aantal vogelsoorten verminderd maar dit zal geen invloed hebben op het voortbestaan van die soorten. Er zijn nu geen spechtengaten of andere geschikte holten voor vleermuizen aanwezig. Door bij de bouw aandacht te besteden aan verblijfplaatsen voor vleermuizen en vogels kunnen hierdoor soorten worden geholpen aan woonruimte.

Conclusie

Het plan is gelet op bovenstaande haalbaar wat betreft het aspect ecologie; er zijn bovendien geen aanvullende mitigerende of compenserende maatregelen nodig.

4.3.2 Water

Europees beleid

In 2000 is de Kaderrichtlijn water vastgesteld waarin communautaire maatregelen zijn opgenomen betreffende water. Het doel van deze richtlijn is een integrale benadering van het waterbeheer. Dit betekent dat de interne samenhang tussen oppervlaktewater en grondwater, zowel waar de kwaliteits- als kwantiteitsaspecten betreft, als uitgangspunten worden genomen. Daarnaast betekent de integrale benadering dat diverse beleidsterreinen, waaronder de ruimtelijke ordening, door de richtlijn worden bestreken. Met de bestaande Nederlandse regelgeving kan het merendeel van de richtlijnverplichtingen worden uitgevoerd.

Rijksbeleid

Het rijksbeleid voor Water wordt gevormd door het Nationaal Waterplan.

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het plangebied ligt in het gebied 'Randstad', als nat veenweidegebied, waar de bergingscapaciteit beperkt is. De Randstad is het dichtst bebouwde en bewoonde gebied van Nederland, waar meer dan de helft van het bruto nationaal product verdiend wordt. Het kabinet kiest ervoor om te blijven investeren in een gebied waarin veilig geleefd en gewerkt kan worden, met een duurzame waterhuishouding die sterk sturend is voor de ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Keuzes die uitwerking geven aan dit principe zijn:

- Randstad blijvend beschermen tegen overstromingen;
- anticiperen op toenemende verzilting en watertekort;
- van Groene Hart naar Groenblauwe Delta: beschermen, ontwikkelen en klimaatbestendig inrichten.

Het waterbeleid voor de 21e eeuw is voorts geformuleerd in het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' en is voortgekomen uit het 'Advies Waterbeheer 21e eeuw van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw' (cie-Tielrooy, 2000). Het gaat hierin alleen om de aanpak voor veiligheid en wateroverlast en niet om watertekort, kwaliteit of verdroging. In het advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw is een afwegingsprincipe opgenomen. Maar ook het bekende afwegingsprincipe met de trits is hier opgenomen (Dit afwegingsprincipe is overgenomen in het Nationaal Bestuursakkoord Water):

- 1 Vasthouden: overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms vasthouden in bodem en oppervlaktewater.

- 2 Bergen: zonodig water tijdelijk bergen in retentiegebieden langs de waterlopen. Daarvoor moet ruimte worden gecreëerd.
- 3 Afvoeren: pas als 1 en 2 te weinig opleveren, water afvoeren naar elders. Of, als dat niet kan, het water bij zeer extreme omstandigheden gecontroleerd opvangen in daarvoor aangewezen gebieden.

Provinciaal beleid

Op 23 november 2009 is het Waterplan 2010-2015 vastgesteld door Gedeputeerde Staten met als ondertitel richting robuust. Het Waterplan is het regionale waterplan volgens de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening. In het Waterplan worden 3 hoofdthema's onderscheiden: Veiligheid, Kwaliteit en Kwantiteit en Gebruik en beleven. Vanuit de kernwaarden duurzaamheid, kwaliteit en samenwerking streeft de provincie naar de ontwikkeling van duurzame, robuuste watersystemen en het borgen van bestaande kwaliteiten. Utrecht vormt een complexe provincie w.b water: de vaarwegen in de provincie worden in toenemende mate gebruikt voor de beroeps- en recreatievaart. Ook ondergronds neemt het ruimtegebruik toe, bijvoorbeeld door de nog steeds toenemende vraag naar mogelijkheden voor koude-warmteopslag in de ondergrond voor woningen, kantoren en landbouw.

Duurzame, robuuste systemen zijn goed in staat zijn om zelfstandig extremen op te vangen, zonder dat afwenteling plaatsvindt in tijd, ruimte of milieucompartiment. Extremen als droogteperiodes, periodes met veel neerslag en wisselende belastingen met verontreinigende stoffen. Een geïntegreerde benadering van onze watersystemen is daarvoor essentieel. Oppervlaktewater, grondwater, bodemeigenschappen en grondgebruik worden in samenhang beschouwd. De provincie streeft naar voldoende water van de gewenste kwaliteit, beperkte (maatschappelijk acceptabele) overlast, beperking van het energiegebruik, beperking van functieconflicten rondom water en een hoge belevingswaarde. Dit geldt ook voor waterveiligheid.

Duurzame, robuuste systemen zijn ook een waarborg dat grondgebruikfuncties in onze provincie ook op de langere termijn kunnen voortbestaan. Voor wonen, werken, landbouw en recreëren wordt, tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten, voldoende water van de gewenste kwaliteit en een aanvaardbaar veiligheidsniveau geboden.

Ontwikkelingen van de *oppervlaktewatersystemen* worden als volgt getoetst

- De trits *vasthouden-bergen-afvoeren*: met als doel zuinig omgaan met zoet water. Primair worden alle mogelijkheden benut om schoon water in het systeem (oppervlaktewater en ondiep grondwater) vast te houden. Vervolgens kan water in delen van het systeem worden geborgen. Als laatste optie is afvoeren van het water in beeld.
- De trits *scheiden op systeemniveau-bufferen-technische maatregelen*. Wanneer binnen een watersysteem functies met elkaar conflicteren, gaat de voorkeur in eerste instantie uit naar het herschikken van deze functies. Is dit niet mogelijk, dan komen bufferzones in beeld rond de meest kwetsbare functies. Als laatste optie kunnen technische maatregelen in het watersysteem worden getroffen.
- De trits *schoonhouden-scheiden-zuiveren*. Water moet schoon blijven. Lukt dit niet, dan moet vuil water gescheiden worden afgevoerd. Als laatste stap is zuivering aan de orde.

- *Ontwikkelingsmogelijkheden van landgebruikfuncties* binnen de watersystemen. Dit geldt zowel ten aanzien van locatiekeuze, ontwerp, inrichting en beheer, waarbij water als ordenend principe wordt geconfronteerd met vestigingseisen van functies.
- Inzetten op ‘meerlaagsveiligheid’ via de pijlers *preventie- evolgenbeperkingcalamiteitenbeheersing*. Het is belangrijk om niet alleen te zorgen voor robuuste kerin- gen, maar ook overstromingsrisico’s mee te wegen in ruimtelijke planning en ont- wikkeling en om bij calamiteiten planmatig en met een geoefende organisatie te kunnen handelen.

Ontwikkelingen van de *grondwatersystemen* kennen daarnaast ook de volgende crite- ria:

- De gemiddelde jaarlijkse onttrekking mag op lange termijn de beschikbare grond- watervoorraad niet overschrijden
- De hoeveelheid en kwaliteit van het grondwater in de beschermde gebieden vol- doen in 2015 aan de doelen van de KRW, de Grondwaterrichtlijn en aan andere (communautaire) wetgeving.
- De trits *hoogwaardig-gaat voor middelwaardig-gaat voor laagwaardig gebruik van grondwater*.

Criteria zijn de vereiste kwaliteit van het te onttrekken water en de vraag of er een openbaar belang mee wordt gediend. Naarmate het gebruiksdoel een hogere kwaliteit vereist en/of een openbaar doel dient, kennen wij aan de onttrekking een groter be- lang toe.

Bodem eigenschappen: deze opgave wordt gebiedsspecifiek aangepakt. Het plange- bied maakt onderdeel uit van het veenweidegebied.

In het veenweidegebied stellen landbouw, bebouwing en natuur tegenstrijdige eisen aan het waterbeheer. Het waterbeheer is daardoor versnipperd, ingewikkeld en duur. Het proces van bodemdaling leidt tot toenemende hoogteverschillen in het gebied en tot schade aan gebouwen en infrastructuur. Kwetsbaarheid voor wateroverlast en droogte neemt toe. Waterafvoer wordt geleidelijk moeilijker door zeespiegelstijging, waardoor de beschikbare capaciteit van het boezemstelsel een steeds groter pro- bleem wordt. Daarnaast zullen droge zomers steeds vaker voorkomen, waardoor meer water moet worden ingelaten. Dit heeft vergaande consequenties voor de waterkwaliteit en ecologie.

In veenweidegebieden geldt het volgende vertrekpunt voor beleid met betrekking tot bodemdaling:

‘Substantieel afremmen van de bodemdaling binnen een robuust en klimaatbestendig watersysteem, zodanig dat het op lange termijn goed betaalbaar en beheersbaar is en dat rekening wordt gehouden met behoud en ontwikkeling van de landschappelijke kernkwaliteiten’. In ‘prioritaire gebieden’ realiseren de provincies de doelen en ambi- ties op gebied van bodemdaling via integrale gebiedsprocessen en met betrokkenheid en draagvlak van de streek. Door de thematiek te analyseren vanuit een groter ge- bied, zullen robuustere oplossingen voor het gehele gebied gevonden kunnen worden. Prioritaire gebieden zijn onder andere de Groene Ruggengraat en de gebieden waar- voor in 2008 Nota Ruimte-gelden zijn aangevraagd. Opgaven in niet-prioritaire gebieden worden opgepakt binnen onder meer de reguliere lijnen van ruimtelijke or- dening en peilbesluiten.

In de Provinciale ruimtelijke verordening stelt de provincie daarnaast regels met betrekking tot bodembewerking in voor bodemdaling kwetsbare delen van het veenweidegebied.

Vaarwegen onder de Provinciale Vaarwegenverordening

Vaarwegen dienen hun functie voor recreatietoervaart en beroepsvaart te kunnen vervullen. Hiervoor is van belang dat de vaarwegen goed bevaarbaar zijn, voldoende diepte hebben, voldoende aanlegmogelijkheden en havens en loswallen hebben en dat het bedieningsregime van bruggen en sluizen voldoende ruim is en goed (onderling) is afgestemd.

Het plangebied is voorts aangeduid als "Landbouw". Hier gelden de volgende doelen:

- Inrichting en beheer primair Landbouw gericht op landbouw;
- Minimalisering van wateroverlast en vochttekorten;
- In veengebieden (zie kaart) een maximale drooglegging van 60cm (gemiddeld per peilvak);
- In veengebieden geen vergroting van de drooglegging, tenzij dit noodzakelijk is voor het duurzaam uitoefenen van de functie;
- Voldoende mogelijkheden voor de structurele beschikbaarheid en aan- en afvoer van water;
- Voldoende mogelijkheden voor de aan- en afvoer van water voor bestrijding van vorstschade voor specifieke in de waterbeheerplannen opgenomen gebieden;
- Waterkwaliteit voldoet aan de geldende norm, ook in geval van overstorten en nooduitlaten;
- Verbeteren van de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het watersysteem.

Regionaal beleid

De betrokken waterbeheerder bij het plangebied is het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. AGV is uiteindelijk verantwoordelijk voor het waterbeheer. Enkele uitvoerende taken in de Gooi-en Vechtstreek zijn echter ondergebracht bij Waternet.

Het beleid van AGV staat in het Waterbeheerplan AGV 2010- 2015. Het waterbeheerplan AGV 2010-2015 gaat in op de hoofdtaken van het waterschap: veiligheid, voldoende water, schoon water. Ook wordt aandacht gegeven aan de maatschappelijk (neven) taken: nautisch en vaarwegbeheer, recreatief medegebruik, natuurbeheer en cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden. Voor elk van deze thema's is het in het waterbeheerplan beschreven wat het wensbeeld is op de middellange termijn, wat de doelen zijn en de aanpak op hoofdlijnen is en op welke indicatoren de resultaten van dat taakveld zullen worden beoordeeld. Tevens is het gestelde in de Keur 2011 van het Hoogheemraadschap AGV van toepassing. Voor het keurgebied gelden bepalingen tot het onderhoud en gebruik van wateren, oevers en waterkering zowel bovengrond als in de grond.

AGV hanteert het beleid dat bij het aanbrengen van meer dan 1000 m² verharding in stedelijk gebied of meer dan 5000 m² in landelijk gebied 10-20% daarvan gecompenseerd moet worden in de vorm van oppervlaktewater voor waterberging. Door compensatie wordt voorkomen dat ernstige peilstijging optreedt door afstromend regenwater met wateroverlast tot gevolg.

AGV staat het beleid voor om te komen tot een scheiding van de afvalwaterstromen. Hierbij moet worden gedacht aan het afkoppelen van daken, waarbij het afgevangen regenwater direct op het aanwezige oppervlaktewater wordt geloosd. Uiteraard moet rekening worden gehouden met de beperkingen, die hieromtrent gesteld worden door de waterkwaliteitsbeheerder. Dit behelst onder andere het niet toepassen van bepaalde materialen (bijvoorbeeld zink) voor standleidingen en/of dakgoten. Veranderingen met betrekking tot het scheiden van afvalwaterstromen en de riolering treden niet op door het voorliggende bestemmingsplan.

Beoordeling plan

Grondwater

Het grondwater is zoet. Deze bevindt zich op een afstand van circa 50m ten zuiden van de planlocatie. Het grondwater stroomt overwegend in westerlijk richting naar de komgronden weg. Het onderzoek gebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

Waterhuishouding

Het dichtsbijzijnde oppervlaktewater is de zuidelijke vijver. De zuidelijk gelegen vijver staat met een duiker in verbinding met de scheisloot op de grens met Vreeden Hoff die weer in verbinding staat met de scheisloot langs de Rijksstraatweg. Deze scheisloot staat met inlaatduikers in verbinding met de Vecht, die daarmee in hoge mate de waterkwaliteit en waterstand van de zuiderlijke vijver bepaalt. Het water in de zuidelijke vijver staat via een gemetselde overloop in verbinding met de centrale sloot, die het oppervlaktewater in westelijke richting afvoert.

Beoordeling plan

Door het realiseren van de nieuwe hoofdwoning bebouwing zal sprake zijn van een lichte toename van bebouwing. Echter er is geen negatieve invloed op de waterhuishouding (bijvoorbeeld in de vorm van versneld afvoer van regenwater) en de mate van bebouwing blijft ruimschoots onder de 5.000 m². Tevens kan aangesloten worden het rioleringssysteem dat er reeds ligt. Met het oog op de waterkwaliteit geldt dat hemelwater dat op de bebouwing valt, via het omliggende terrein afgevoerd wordt naar de omliggende watergangen. Daarnaast worden zoveel mogelijk milieu- en watervriendelijke, waaronder beslist geen uitloogbare-, materialen worden gebruikt in het ontwerp.

Het plan is derhalve in overeenstemming met het beleid van AGV en staat de beleidsdoelstellingen van provincie en rijk voor zover van toepassing, niet in de weg.

Het plan wordt in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de waterbeheerder. Het advies zal verwerkt worden in deze ruimtelijke onderbouwing.

4.3.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta opgesteld. Doel van dit verdrag is het behoud en beheer van het archeologisch erfgoed. Met ingang van 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Met deze wijziging van de Monumentenwet zijn de afspraken van het Verdrag van Valletta op Malta uit 1992 geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving. De bescherming van archeolo-

gische waarden wordt door de Monumentenwet grotendeels bij de gemeenten neergelegd.'

De (voormalige) gemeente Loenen, Maarssen, Abcoude en Breukelen hebben in samenwerking op basis van een verscheidenheid aan geo(morfo)logische bronnen, historische bronnen en archeologische meldingen en onderzoeken archeologische beleids- en waarden- en verwachtingskaarten opgesteld.

Op de waarden- en verwachtingenkaart worden zones en terreinen met verschillende archeologische (verwachtings)waarden aangegeven.

Op basis van de zones waarvoor een archeologische waarde of verwachting geldt worden via de beleidsadvieskaart eisen gesteld. Deze beleidsadvieskaart maakt inzichtelijk welke maatregelen gericht op behoud en/of beheer getroffen dienen te worden. De archeologische beleidsadvieskaart vormt dus het toetsingskader voor de voorgenomen ontwikkeling. De archeologische beleidsadvieskaart is overigens opnieuw vastgesteld in 2012. De beleidsadvieskaart kan worden aangeduid als de beleidsadvieskaart van de gemeente Stichtse Vecht.

Volgens de waarden- en verwachtingenkaart geldt dat voor het overgrote deel van het plangebied een hoge verwachting bestaat op het aantreffen van archeologische resten vanaf de vroege ijzertijd. In dit gebied met hoge verwachting is men voornemens het hoofdgebouw en de garage te realiseren. Het westen van het perceel heeft een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit de periode vanaf de Romeinse tijd en een middelhoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit de periode vanaf de vroege ijzertijd. Het uiterste westen heeft een lage verwachting voor archeologische resten uit alle perioden.

Op basis van de beleidsadvieskaart geldt dat bij ingrepen met een oppervlakte van meer dan 500 m² en dieper dan 0,3 meter de archeologische waarde van het terrein moet worden vastgesteld en, indien sprake is van behoudenswaardige archeologische resten, moet worden veiliggesteld. Het uiterst westelijk deel van het perceel is gelegen in een gebied met een lage verwachting. Hier geldt een vrijstellingsgrens voor bodemingrepen met een oppervlakte van 10 hectare die dieper gaan dan 0,3 meter.

De omvang van de te verstoren oppervlakte bedraagt 200 m² (oppervlakte woonhuis), hetgeen uit de bouwtekeningen blijkt. Ten aanzien van de bijgebouwen vinden geen werkzaamheden dieper dan 0,3 m plaats (de oppervlakte hiervan bedraagt overigens maximaal ca. 75 m²). Er vinden verder geen aanlegwerkzaamheden/verhardingen plaats die dieper gaan dan 0,3 m.

Aangezien het bouwplan onder de 500 m² blijft, kan het zonder nader archeologisch onderzoek uitgevoerd worden. Het aspect archeologie werpt daarom geen belemmeringen op.

4.3.4 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is het Rijksbeleid Modernisering Monumentenzorg ("Momo") van kracht geworden. Onderdeel van dit beleid vormt de aanpassing van diverse wet- en regelgeving, zoals het Bro, Besluit Omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz). Eén van de aspecten is dat met het aspect cultuurhistorie verplicht rekening gehouden moet worden in bestemmingsplannen (dit is o.a.

opgenomen in art 3.1.6 van het Bro). In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt uitgebreid ingegaan op cultuurhistorie. Er wordt dan ook voldoende rekening gehouden met dit aspect.

4.3.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

Onderhavig plan voorziet in een zeer beperkte toename van verkeersbewegingen. De ontsluiting zal via de Rijksstraatweg verlopen. Deze is berekend op het verwerken van de huidige en extra vervoersbewegingen.

Parkeren

Er is op eigen terrein ruimschoots plek om te voorzien in de benodigde parkeercapaciteit. Er zal dus wat betreft parkeren geen overlast ontstaan op het openbaar gebied als gevolg van dit plan.

Conclusie

Voorliggend plan is haalbaar op het gebied van verkeer en parkeren.

5 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro zullen de reacties hier worden samengevat en van een antwoord voorzien. Tevens wordt aangegeven of de reactie aanleiding is tot aanpassing van het plan / ruimtelijke onderbouwing.

5.1.2 Zienswijzen

In deze paragraaf worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

5.2.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een ontwerp ruimtelijke onderbouwing dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

5.2.2 Gemeentelijke kosten

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

De begeleiding van de planologische procedure is door middel van het heffen van leges gedekt. Daarnaast is het aanleggen van voorzieningen in het aangrenzende openbaar gebied niet aan de orde en wordt het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing door de initiatiefnemer bekostigd. Voor de gemeente Stichtse Vecht zijn derhalve geen kosten verbonden aan het opstellen en uitvoeren van deze ruimtelijke onderbouwing.

5.2.3 Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het bouwplan is voldoende aangetoond.