

Ruimtelijke onderbouwing

voor de wijziging van een aantal bestemmingen bij een woning
aan de Westbroekse Binnenweg 23 en Landgoed Molenpolder
te Tienhoven



INHOUD

1. INLEIDING	3
1.1. de aanvrager	3
1.2. voorgeschiedenis	3
1.3. het verzoek	3
1.4. ruimtelijke onderbouwing	3
2. BESCHRIJVING VAN DE LOCATIE	4
2.1. ligging percelen	4
2.2. bestaande bebouwing	8
3. NADERE PRECISERING VAN HET VERZOEK	10
3.1. wijziging van de bestemming Recreatie (R4) op huisperceel t.b.v. berging	10
3.2. wijziging van de bestemming Natuur in Tuin op het huisperceel	10
3.3. wijziging van de bestemming Recreatie (R4) van drie recreatieverblijven in Natuur	11
3.4. bouw van één recreatieverblijf	12
3.4. bouw van een hooibergschuur/dierenverblijf	12
3.6. opnemen Landgoed Molenpolder in bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o.	14
4. HET OVERHEIDSBELEID	15
4.1. algemeen	15
4.2. rijksbeleid	15
4.2. provinciaal beleid	16
4.3. gemeentelijk beleid	17
5. TOETSING VAN DE VOORNEMENS AAN HET OVERHEIDSBELEID	19
5.1. toetsing aan het rijksbeleid	19
5.2. toetsing aan het provinciaal beleid	19
5.4. toetsing aan het sectoraal beleid	20
5.4.1. natuurbeleid	20
5.4.2. verkeersaspecten	21
5.4.3. milieuaspecten	21
5.4.4. duurzaamheid	23
6. OVERLEG	24
6.1. overleg met andere overheden, instanties en diensten	24
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	25
BIJLAGEN	26
bijlage 1. foto-impressie Landgoed Molenpolder	
bijlage 2. AERIUS berekening stikstofemissie losse bijlage	

1. INLEIDING

1.1. de aanvrager

De heer D.E.J. de Graaf is eigenaar en - met zijn gezin - bewoner van de woning en de bijbehorende gronden aan de Westbroekse Binnenweg 23 te Tienhoven. Hij is tevens stichter en eigenaar van het Landgoed Molenpolder.

1.2. voorgeschiedenis

Op 27 september 2011 verleenden burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht een omgevingsvergunning voor de bouw van twee recreatieverblijven op de locatie Westbroekse Binnenweg 23 te Tienhoven. De aanvraag voldeed aan het vigerende bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o.

Op 26 maart 2015 constateerde de gemeentelijke inspecteur buitentoezicht dat de twee recreatieverblijven in afwijking van de verleende vergunning waren gebouwd en gebruikt werden. In het Constatiering Rapport van 7 april 2015 werden de volgende afwijkingen van de verleende vergunning vermeld:

- de afmetingen van één gebouw en de indeling van beide gebouwen, met dien verstande dat deze niet groter zijn dan de toegestane 250 m³;
- de gevels van beide gebouwen;
- de situering van de gebouwen, gemeten ten opzichte van de Westbroekse Binnenweg en elkaar; deels naast het bouwvlak op gronden met de bestemming Natuur;
- het gebruik als bijgebouw.

Op 11 augustus 2015 ontving de heer De Graaf van burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht een vooraanschrijving bouwen zonder vergunning en de aankondiging van de oplegging van een dwangsom.

1.3. het verzoek

De heer De Graaf verzoekt het College van burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht medewerking te verlenen aan het volgende:

1. de wijziging van de bestemming Recreatie (R4) van de twee recreatieverblijven op zijn huisperceel, kadastraal bekend als Gemeente Maarssen, MSN02 Sectie K, nummer 1169, in een bestemming die het mogelijk maakt de twee recreatieverblijven te gebruiken als bijgebouwen ten behoeve van berging; met inachtneming van de huidige omvang en situering van de beide bestaande gebouwen;
2. de bestemming Tuin op een groter deel van voornoemd kadastraal huisperceel voor zover dit niet is bebouwd;
3. het wijzigen van de bestemming Recreatie (R4) van drie recreatieverblijven op de kadastrale percelen MSN02 Sectie K, nummers 1145, 1146, deel uitmakend van zijn Landgoed Molenpolder, en nummer 1078, nabij de Nedereindsevaart, in de bestemming Natuur; de recreatieverblijven zullen worden geamoveerd;
4. de bouw van een hooibergschuur annex dierenverblijf voor 6 schapen ten behoeve van natuurbegeleiding, met een oppervlakte van circa 55 m² op het westelijk deel van het huisperceel MSN02 Sectie K, nummer 1169;
5. de bouw van één recreatieverblijf met een oppervlakte van circa 110 m² op een nader te bepalen perceel aan de Westbroekse Binnenweg of de Oude Dijk;
6. het omzetten van de bestemming Agrarisch met waarde op enkele percelen met een oppervlakte van circa 1 hectare op het landgoed via een wijzigingsbevoegdheid van het College van burgemeester en wethouders in de bestemming Natuur.
7. het opnemen van zijn Landgoed Molenpolder in het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o.

1.4. ruimtelijke onderbouwing

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

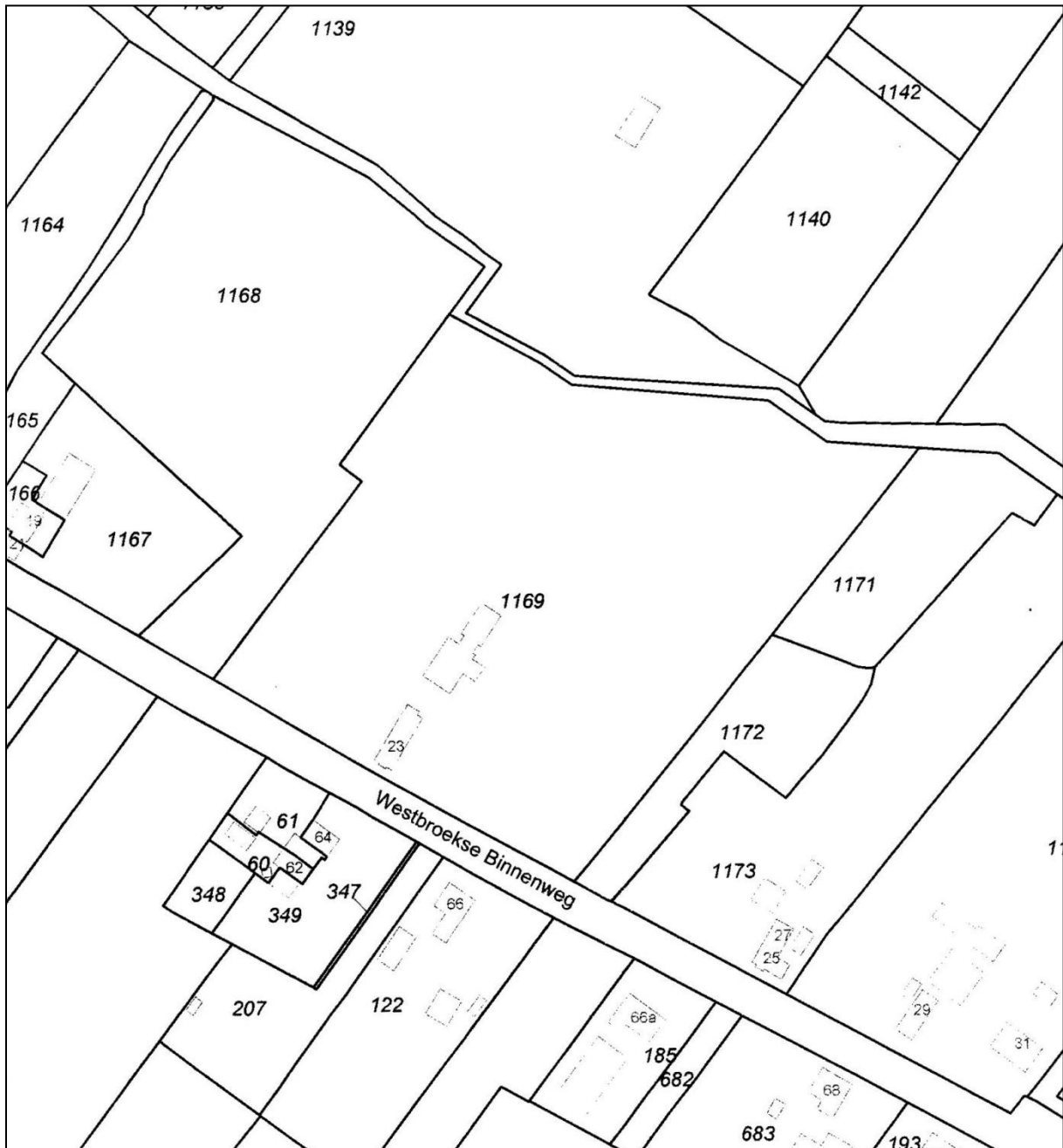
2. BESCHRIJVING VAN DE LOCATIE

In het onderstaande wordt inzicht gegeven in de ligging van de percelen in hun omgeving.

2.1. ligging percelen

huisperceel en schapenwei

Het huisperceel en de schapenwei zijn gelegen aan de Westbroekse Binnenweg 23 te Tienhoven en staan per 10 november 2010 kadastraal bekend als Gemeente Maarssen, MSN02 Sectie K, nummer 1169. In figuur 1 wordt een uitsnede van de kadastrale kaart weergegeven. De gezamenlijke oppervlakte van huisperceel en schapenwei bedraagt circa 1,6 ha. De schapenwei wordt van het huisperceel gescheiden door een vijver en ligt hier ten oosten van. De oude woning - het gebouw met het cijfer 23 - is geamoveerd, het nieuwe huis ligt daar achter tegen het cijfer 1169.



figuur 1 kadastrale kaart van het huisperceel en schapenwei MSN02 Sectie K, nummer 1169 (bron: Kadaster)



figuur 2 luchtfoto's van het huisperceel en schapenwei

Het aan de Westbroekse Binnenweg 23 gelegen perceel K1169 bestaat uit tuin met gazon, waarop een woning en twee recreatieverblijven zijn gesitueerd. In figuur 2 worden luchtfoto's van de omgeving en van het perceel weergegeven.

Voor de bouw van deze woning is in 2011 het wijzigingsplan Westbroekse Binnenweg 23 door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

In figuur 3 is de ligging van het perceel goed zichtbaar in relatie met de bestemmingen.



figuur 3 verbeelding wijzigingsplan Westbroekse Binnenweg 23
(bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Landgoed Molenpolder

De heer De Graaf is stichter en eigenaar van het Landgoed Molenpolder, dat een omvang heeft van circa 26 ha en sinds 2007 is gerangschikt onder de Natuurschoonwet 1928. Hij voert intensief overleg en werkt nauw samen met Staatsbosbeheer. Er bestaat het voornemen het landgoed uit te breiden tot circa 35 ha. De landschappelijke en ecologische betekenis van dit gebied is evident. De Molenpolder bestaat voor een groot deel uit een petgatenlandschap en valt onder het Nationaal Landschap Groene Hart en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is aangewezen als Natura2000-gebied, Vogelrichtlijn-gebied en Habitat-richtlijngebied.

Op het landgoed zijn enkele recreatieverblijven aanwezig op de percelen MSN02 Sectie K nummers 1145, 1146. Los van het formele landgoed is de heer De Graaf onder meer ook eigenaar van het perceel MSN02 Sectie K nummer 1078, waarop eveneens een recreatieverblijf is gelegen.



figuur 4 overzichtkaartje Landgoed Molenpolder
(bron: aanvraagformulier Natuurschoonwet 1928)

2.2. bestaande bebouwing

In het onderstaande wordt een overzicht gegeven van de thans op de gronden aanwezige bebouwing.

huisperceel en schapenwei

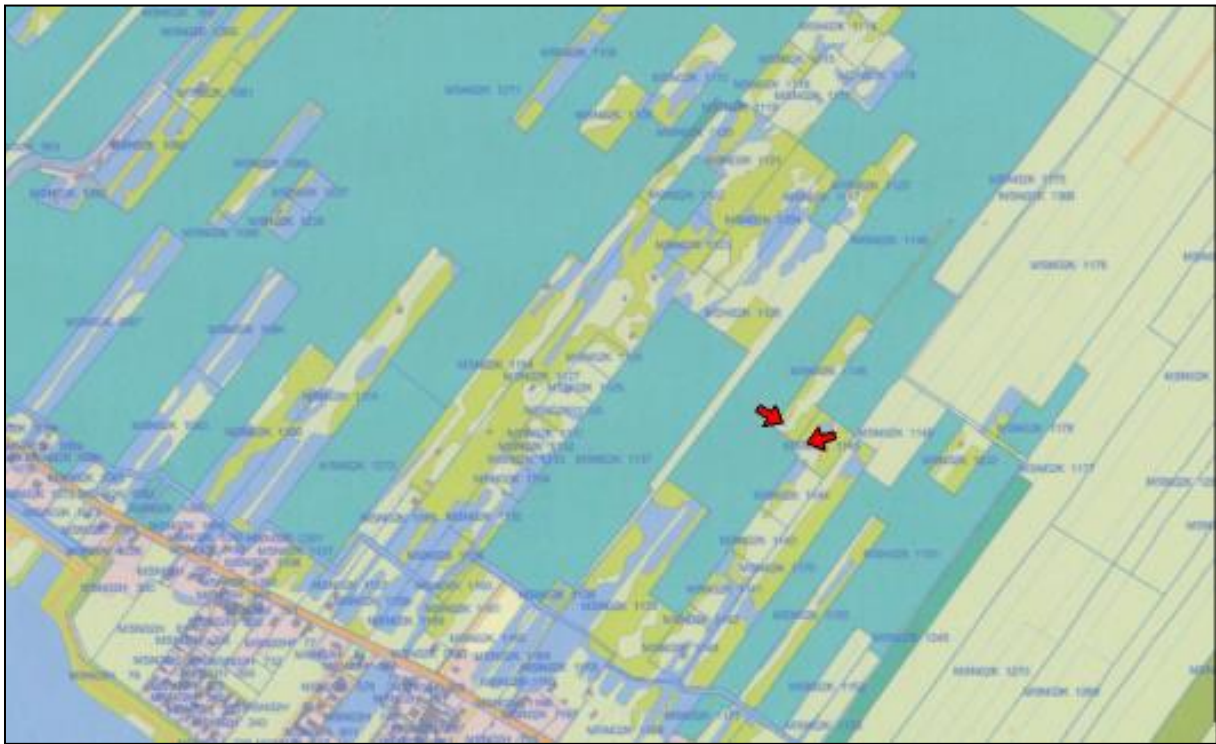
Op perceel MSN02 Sectie K, nummer 1169 is de volgende bebouwing aanwezig.

	aard van de bebouwing	oppervlakte
1	een woonhuis	220 m ² circa
2	een recreatieverblijf	76 m ²
3	een recreatieverblijf	76 m ²

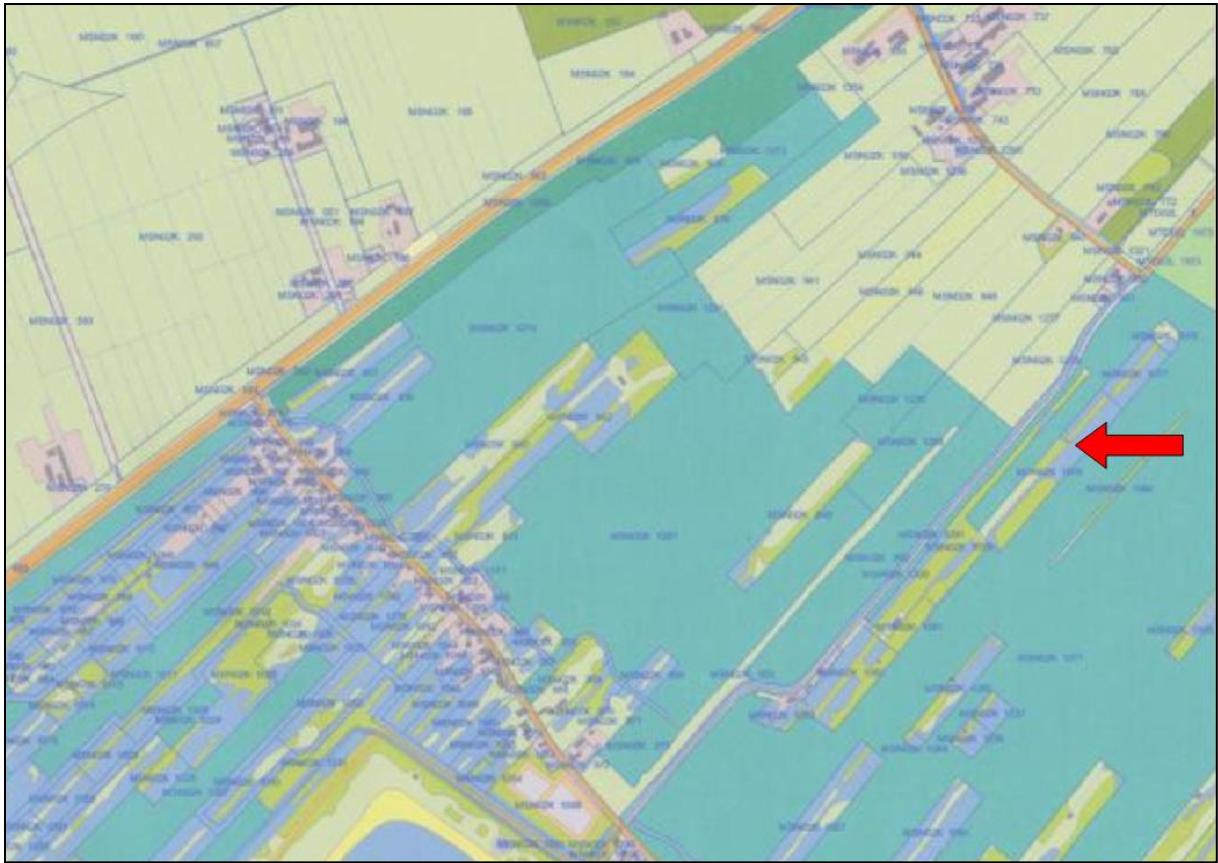
overige deel van het Landgoed Molenpolder en nabij de Nedereindsevaart

	aard van de bebouwing	perceel	oppervlakte
4	een recreatieverblijf	MSN02 K 1148	ca. 30 m ²
5	een recreatieverblijf	MSN02 K 1146	ca. 50 m ²
6	een recreatieverblijf	MSN02 K 1078	ca. 25 m ²

De ligging van de recreatieverblijven is in onderstaande figuren weergegeven.



figuur 5 ligging van twee te vervallen recreatieverblijven op percelen MSN02 K 1148 en 1146 (zie rode pijlen)



figuur 6 ligging van het te vervallen recreatieverblijf op perceel MSN02 K 1078 nabij de Nedereindse-
vaart (zie rode pijl)

3. NADERE PRECISERING VAN HET VERZOEK

In dit hoofdstuk wordt het verzoek zoals dit in paragraaf 1.3 al naar voren werd gebracht nader uiteengezet en gemotiveerd.

3.1. wijziging van de bestemming Recreatie (R4) op huisperceel t.b.v. berging

In het vigerende bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. zijn op het huisperceel van de familie De Graaf twee bouwvlakken aangegeven met de bestemming R4 (Recreatie 4) ten behoeve van de bouw van twee recreatieverblijven. De heer De Graaf heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en een omgevingsvergunning aangevraagd en verkregen. De twee recreatieverblijven zijn gerealiseerd zoals in paragraaf 1.2 al naar voren wordt gebracht. Pas achteraf realiseerde de heer De Graaf zich dat hij beter de bouwmogelijkheid die het bestemmingsplan bood, had kunnen gebruiken als bergruimte. Voor het beheer en onderhoud van zijn landgoed, dat hij met uitzondering van het zogenaamde "sloten", geheel in eigen beheer uitvoert maakt hij gebruik van een aantal machines zoals kleine trekkers, aanhangwagens en maaimachines. Daarvoor heeft hij nu geen bergplaats. De ruimte die hem op het bouwvlak met de bestemming Wonen wordt geboden is daarvoor niet geschikt. De woning ligt "achterop" het bouwvlak en de nog onbebouwde ruimte van het bouwvlak ligt tussen de woning en de Westbroekse Binnenweg. Het zal duidelijk zijn dat een bergloods op deze plaats ernstig afbreuk zou doen aan het ruimtelijk-visuele beeld van de directe omgeving. Wanneer de twee recreatieverblijven kunnen worden gebruikt als bergruimte zou het probleem zijn opgelost. Bijkomend voordeel is ook dat de druk die vanuit het recreatieve gebruik van deze twee verblijven onmiskenbaar op de omgeving zou worden uitgeoefend wegvalt.

3.2. wijziging van de bestemming Natuur in Tuin op het huisperceel

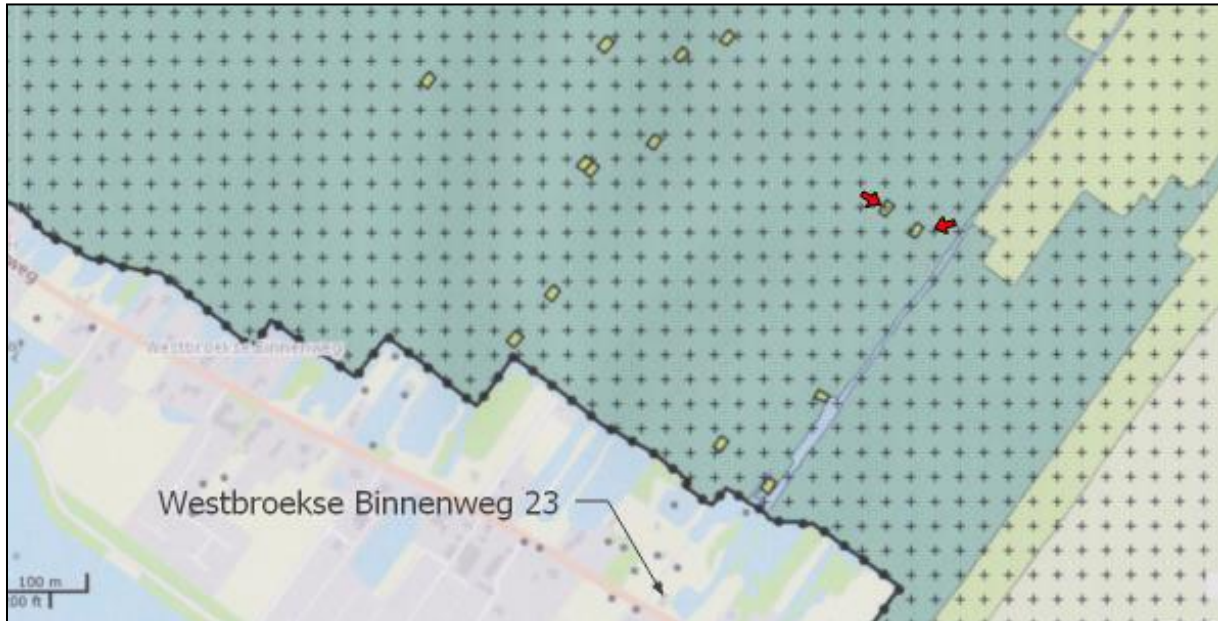
De familie De Graaf is de grootste particuliere eigenaar van gronden in de Molenpolder. Als eigenaar zonder winst oogmerk (zijn "hobby" kost alleen veel geld) van het Landgoed Molenpolder is hij zeer begaan met het behoud van de natuurlijke en landschappelijke waarden in het gebied. Het doet daarom wat ironisch aan dat zijn huisperceel, dat als een "gewone" tuin wordt gebruikt en onderhouden, als Natuur wordt aangemerkt en bestemd. In vergelijking met de burens is de familie De Graaf wat dit aangaat zeer onderbedeeld. De beperkingen ten aanzien van bouwen en gebruik die de bestemming Natuur elders terecht oplegt, werken hier zeer belemmerend. Bij een tuin behorende bouwwerken als een kippenhok of een pergola zijn op de bestemming Natuur taboe. Ook het aanlegvergunningstelsel werkt hier onnodig belemmerend. Verzocht wordt derhalve het westelijke deel het perceel MSN02 Sectie K, nummer 1169, voor zover onbebouwd, te bestemmen tot Tuin.



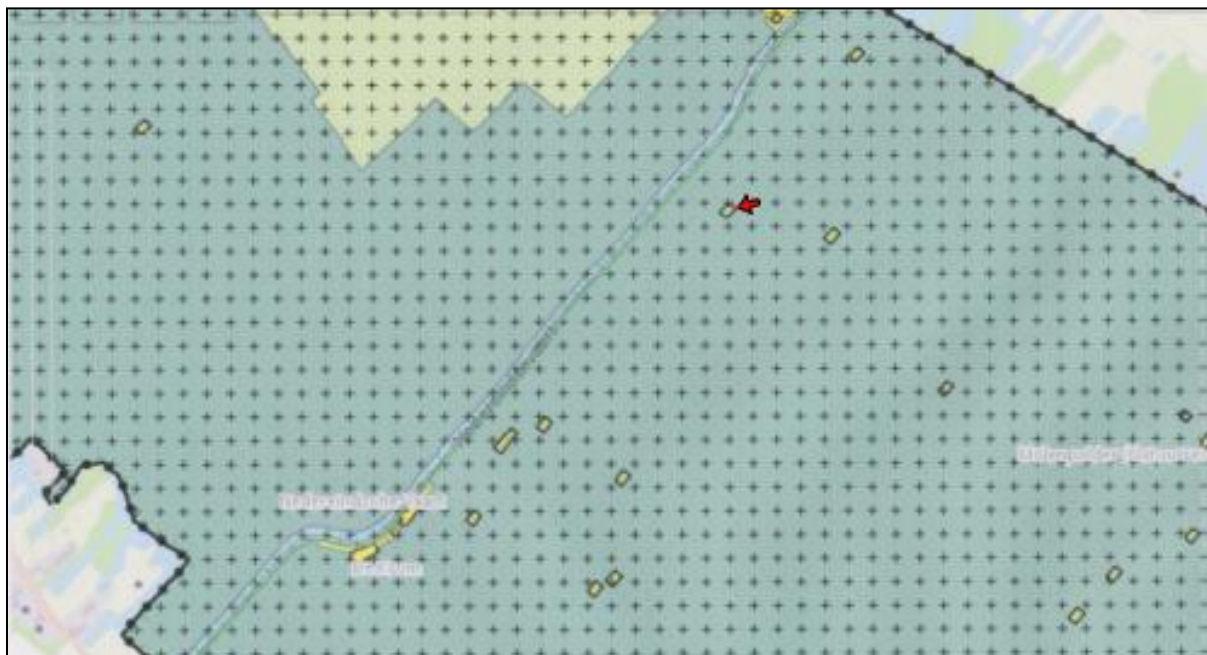
figuur 7 gewenste uitbreiding van de bestemming Tuin

3.3. wijziging van de bestemming Recreatie (R4) van drie recreatieverblijven in Natuur

Op het Landgoed Molenpolder en op een perceel nabij de Nedereindsevaart, beide bestemd tot natuur, staan drie recreatieverblijven die de heer De Graaf ten behoeve van een optimale natuurontwikkeling op die terreinen wil amoveren. Door het laten vervallen van het recreatieve gebruik van deze verblijven, zal de druk die hiervan op het natuurgebied uitgaat, vervallen. Het verzoek is de R4 bestemming op deze bouwvlakken te schrappen en deze te veranderen in de bestemming Natuur. Voor de ligging wordt verwezen naar de figuren 7 en 8. Voor alle duidelijkheid is de ligging van de te amoveren recreatieverblijven, die alle in het plangebied van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen liggen, op een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan aangegeven.



figuur 7 ligging 2 recreatieverblijven op percelen MSN02 K 1148 en 1146 (zie rode pijlen) in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



figuur 8 ligging recreatieverblijf op perceel MSN02 K 1078 nabij de Nedereindsevaart (zie rode pijl) in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De wijziging van de bestemming R4 naar Natuur zou door middel van een wijzigingsbevoegdheid van het College van burgemeester en wethouders kunnen worden geëffectueerd op het moment dat op een perceel dat direct gelegen is langs de Westbroekse Binnenweg of de Oude Dijk door de gemeente de bouw van een recreatieverblijf als compensatie wordt mogelijk gemaakt, zoals ook wordt beschreven onder 3.5.

3.4. bouw van een hooibergschuur/dierenverblijf

Ten behoeve van het beheer van zijn landgoed wil de heer De Graaf natuurbegrazing door schapen toepassen. Het houden van de schapen zal een geheel hobbymatig karakter hebben. Een en ander zal in nauw overleg met Staatsbosbeheer plaatsvinden. Daarvoor zal hij de beschikking moeten hebben over een hooiberging en een dierenverblijf voor de periode dat de dieren op stal staan. De gedachten gaan uit naar 6 schapen. De ruimte die daarvoor benodigd is bedraagt circa 55 m² op het perceel MSN02 Sectie K, nummer 1169. Te denken valt aan een hooiberg met een grondoppervlakte van 4,5 m x 4,5 m en twee aankappingen met een diepte van elk 3,75 m. De grondoppervlakte meet dan 12 x 4,5 m = 54 m². In figuur 10 is een voorbeeld van een dergelijke hooiberg annex dierenverblijf weergegeven. Er zij nadrukkelijk op gewezen dat de foto slechts indicatief is bedoeld en dat er nog geen bouwplan voor een hooiberg/dierenverblijf is. Voor de gewenste globale situering van de hooiberg/dierenverblijf wordt verwezen naar figuur 11. In nader overleg zal de definitieve situering worden bepaald.



figuur 10 voorbeeld van een hooiberg/dierenverblijf



figuur 11 gewenste situering hooibergschuur

3.5. bouw van één recreatieverblijf

Als compensatie voor het opgeven van drie recreatieverblijven in het natuurgebied (zie onder 3.3.), zou de heer De Graaf één recreatieverblijf met een oppervlakte van circa 110 m² willen bouwen op een nog nader te bepalen en te verwerven perceel aan de Westbroekse Binnenweg of Oude Dijk. Doordat het recreatieverblijf nabij de Westbroekse Binnenweg of Oude Dijk zal worden gesitueerd zal de penetratie door recreanten van het natuurgebied minder intensief zijn.

De wijziging van de bestemming R4 in het natuurgebied voor de drie te amoveren recreatieverblijven door toepassing van een wijzigingsbevoegdheid van het College van burgemeester en wethouders en de introductie van een bouwvlak voor een recreatieverblijf aan de Westbroekse Binnenweg of Oude Dijk zouden gelijk op dienen te gaan. De initiatiefnemer is graag bereid in een overeenkomst met de gemeente te garanderen dat de zomerhuizen in het natuurgebied na bestemmingswijziging worden afgebroken.

3.6. het omzetten van de bestemming Agrarisch met waarde via een wijzigingsbevoegdheid van het College van burgemeester en wethouders in de bestemming Natuur

De reden dit via een wijzigingsprocedure te doen is dat de initiatiefnemer met de provincie en Staatsbosbeheer wil komen tot een grootscheepse grondruil, waarbij ook gronden in de Bethunepolder betrokken zijn. Deze gronden die door de initiatiefnemer zullen worden verworven zullen worden overgedragen aan Staatsbosbeheer. De zogenaamde SKNL-regeling waarbij ca. 85% van de getaxeerde agrarische waarde als subsidie wordt uitgekeerd kan de initiatiefnemer voor de relatief hoge aankooprijzen in de Bethunepolder deels schadeloos stellen. Daarnaast ruilen initiatiefnemer en Staatsbosbeheer percelen in de Molenpolder waardoor eigendommen beter op elkaar aansluiten. Deze grondruil zou ernstig in gevaar komen als de agrarische bestemming nu al wordt omgezet in natuurgebied omdat dan niet de koninklijke weg voor de SKNL-regeling wordt gevolgd. Het is daarom van groot belang voorshands voor dit gebied de huidige bestemming te handhaven en een wijzigingsbevoegd-

heid voor burgemeester en wethouders op te nemen om deze in een Natuurbestemming te wijzigen pas nadat de overeenkomst met provincie en Staatsbosbeheer tot stand is gekomen.



figuur 9 het omzetten van de bestemming Agrarisch met waarde via een wijzigingsbevoegheid in de bestemming Natuur

3.7. opnemen Landgoed Molenpolder in bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o.

Het Landgoed Molenpolder valt onder twee bestemmingsplannen van de gemeente Stichtse Vecht, te weten het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. (vastgesteld 18.5.2009) en het bestemmingsplan Landelijk Gebied (vastgesteld: 17.12.2013). Een deel valt nog binnen het bestemmingsplan Buitengebied Maartensdijk 2012 van de gemeente De Bilt. Vergelijking van de regels van de twee eerstgenoemde bestemmingsplannen leert dat de redactie aanzienlijk verschilt waardoor het lastig is na te gaan of in beide plannen de regels inhoudelijk gelijk zijn. De heer De Graaf zou er dan ook de voorkeur aan geven als zijn gehele landgoed - voor zover gelegen op het gebied van de gemeente Stichtse Vecht - onder het regime van één bestemmingsplan zou komen te vallen, namelijk het bestemmingsplan Maarsseveense plassen e.o.

4. HET OVERHEIDSBELEID

4.1. algemeen

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

4.2. rijksbeleid

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

versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland:

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

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

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

In de Agenda Vitaal Platteland (2004) is voor het buitengebied de volgende opgave geformuleerd:

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

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

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

Op grond van de Wet natuurbescherming (1.1.2017) zijn grote delen van het buitengebied aangewezen als Vogelrichtlijngebied en als Habitatrichtlijngebied. Om de natuur in Europa als geheel te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie samen aan Natura2000. De Nederlandse bijdrage aan dit Europese netwerk van beschermde natuurgebieden bestaat uit 162 gebieden. Het buitengebied van Maarssen maakt nagenoeg geheel deel uit van het Natura2000-gebied Oostelijke Vechtplassen.

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



figuur 12 ecologische hoofdstructuur in de provincie Utrecht
(bron: provincie Utrecht)

4.2. provinciaal beleid

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

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

De kernkwaliteiten van het landelijk gebied sluiten vaak aan bij de cultuurhistorie van het landschap die gevormd is door landgoederen en buitenplaatsen, militair erfgoed en het agrarische cultuurlandschap. De provincie streeft naar behoud, versterking en het beleefbaar maken van deze kernkwaliteiten. De agrariër is de belangrijkste gebruiker van het landelijk gebied. De provincie biedt ruimte voor de ontwikkeling van een economisch vitale landbouw, ook vanwege het in stand houden van het aantrekkelijke agrarische cultuurlandschap. Gestreefd wordt naar behoud van de landschappelijke karakteristiek en de cultuurhistorische waarden. De buitenplaatszone langs de Vecht zijn cultuurhistorisch van bijzondere waarde. Hier wordt ruimte geboden om deze waarde in stand te houden.

De PRV is gebaseerd op artikel 4.1 lid 1 Wro. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening kunnen Provinciale Staten regels stellen omtrent de inhoud, toelichting of onderbouwing van ruimtelijke plan-

nen, waaronder de bestemmingsplannen. Doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken op gemeentelijk niveau. De regels van de PRV richten zich primair tot de gemeentebesturen en bevat geen bepalingen die voor de burger bindend zijn. Nadat de regels in het bestemmingsplan zijn verdisconteerd hebben zij bindende werking voor de burgers.

4.3. gemeentelijk beleid

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

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

Het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan voor de gehele gemeente Stichtse Vecht is op 1 oktober 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. In het voorwoord van Deel A: Beleidsvisie van het GVVP wordt het belangrijkste doel van het plan als volgt verwoord:

"Het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan Stichtse Vecht 2013 (GVVP Stichtse Vecht 2013) heeft ten doel een zichtbaar en samenhangend verkeer- en vervoerbeleid te kunnen voeren, dat richting geeft aan de door het gemeentebestuur te nemen beslissingen op het gebied van verkeer en vervoer. Het GVVP Stichtse Vecht 2013 voorziet in een visie waarmee de weg wordt vrijgemaakt om structurele oplossingsgerichte maatregelen op korte en middellange termijn in gang te zetten. Daarnaast wordt in het GVVP aangegeven hoe wordt aangesloten bij nationale, regionale en lokale beleidsplannen".

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

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

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

1. een ontwikkeling een ondergeschikt effect heeft op de omgeving;
2. als het bestemmingsplan onbedoeld een goede ruimtelijke ordening beperkt;
3. als de ontwikkeling een tijdelijk karakter heeft.

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

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

1. De activiteit moet passen binnen de geldende of in ontwerp neergelegde visies en beleidskaders van de gemeente, provincie en het rijk.
2. De ruimtelijke uitstraling van de ontwikkeling moet passen binnen het (woon)gebied. Er mag geen aantasting plaatsvinden van het woon- en leefmilieu die niet redelijkerwijs te verwachten valt in de betreffende omgeving.
3. De aanwezige waarden waaronder stedenbouwkundige, cultuurhistorische of landschappelijke waarden mogen niet nadelig worden beïnvloed door de activiteit.
4. Er moet sprake zijn van een normale afwikkeling van verkeer en worden voldaan aan de in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan opgenomen uitgangspunten met betrekking tot parkeren.

De regel is dat parkeren op eigen erf dient plaats te vinden of dat de initiatiefnemer op eigen kosten parkeerplaatsen aanlegt in het openbaar gebied.

5. De ontwikkeling mag geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en/of belangen van belanghebbenden.
6. De ontwikkeling moet voldoen aan de wettelijke eisen t.a.v. milieu.
7. Een seksinrichting, prostitutie, erotisch getinte horecabedrijven of horecabedrijf voor het afhalen en nuttigen van drugs (coffeeshop) zijn niet toegestaan.
8. Afwijkingen zijn niet toegestaan bij een recreatieverblijf. Een 'extra' uitbreiding van een recreatieverblijf zou namelijk de aard, omvang en karakter aantasten en het aanzien geven van een permanente woning.

5. TOETSING VAN DE VOORNEMENS AAN HET OVERHEIDSBELEID

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

5.1. toetsing aan het rijksbeleid

Het laten vervallen van drie recreatieverblijven in het natuurgebied de Molenpolder en twee recreatieverblijven op zijn huiskavel leiden tot een afname van de recreatieve druk op het natuurgebied. Het vervallen van vijf recreatieverblijven ondersteunen het rijksbeleid ten aanzien van dit waardevolle natuurgebied. De toevoeging van een nieuw te bouwen recreatieverblijf op een perceel dat direct gelegen is aan de Westbroekse Binnenweg heeft een aanzienlijk kleinere impact op het natuurgebied dan de drie te amoveren recreatieverblijven die midden in het natuurgebied zijn gelegen. Per saldo zullen de gevolgen voor het natuurgebied een positief effect hebben.

Het gebruiken en als zodanig bestemmen van de twee als recreatieverblijven bedoelde gebouwtjes op zijn huisperceel als berging voor machines die gebruikt worden voor het onderhoud van het Landgoed Molenpolder is niet strijdig met het rijksbeleid. Voor een doelmatig onderhoud van het landgoed en andere percelen in de Molenpolder, een rijksbelang!, zijn deze machines onontbeerlijk.

Het wijzigen van de bestemming Natuur in Tuin is niet strijdig met het rijksbeleid. Op perceelsniveau worden door het rijk geen uitspraken gedaan.

De bouw van een hooibergschuur annex dierenverblijf voor 6 schapen ten behoeve van natuurbegrazing komt het onderhoud en beheer van het Landgoed Molenpolder en de andere percelen in de Molenpolder die in het bezit van de heer De Graaf zijn zeer ten goede en kan dan ook niet als strijdig met het rijksbelang worden gezien.

Het opnemen van zijn Landgoed Molenpolder in het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. is een gemeentelijke bevoegdheid. De indeling van een gebied in bestemmingsplannen en de begrenzing daarvan is geen rijksbelang.

De voornemens zijn niet strijdig met het rijksbeleid.

5.2. toetsing aan het provinciaal beleid

De belangrijkste beleidsinstrumenten van de provincie zijn de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) en de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) vastgesteld op 4 februari 2013. Het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. is vastgesteld (18 mei 2009) voordat de provinciale ruimtelijke verordening van kracht werd en valt derhalve niet onder de werking van de verordening. Het bestemmingsplan Landelijk Gebied Maarssen is vastgesteld op 17 december 2013. Aangezien het bestemmingsplan definitieve rechtskracht heeft verkregen kan zonder meer worden aangenomen dat de provinciale richtlijnen in het bestemmingsplan zijn verwerkt. Een toetsing aan de PRS en PRV is ook weinig zinvol omdat zij uitsluitend bedoeld zijn als bindend uitgangspunt voor gemeentebesturen bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen.

De voornemens zijn niet strijdig met het provinciaal beleid.

5.3. toetsing aan het gemeentelijk beleid

- a) de wijziging van de bestemming Recreatie (R4) op het huisperceel in een bestemming die het mogelijk zou maken de twee recreatieverblijven te gebruiken als bijgebouwen ten behoeve van berging zou, vanwege het gezamenlijk bebouwd oppervlak, in strijd zijn met het bepaalde in artikel 18 lid 2 onder c van het vigerende bestemmingsplan Molenpolder e.o. als deze gebouwtjes zouden vallen onder de bestemming Wonen en bedoeld waren voor huishoudelijk gebruik behorend bij het wonen. Nu is dit niet het geval omdat de berging uitsluitend bedoeld is voor machines die onontbeerlijk zijn voor het onderhoud en beheer van het Landgoed en andere delen van het natuurgebied.
- b) de bestemming Tuin op een groot deel van het voornoemde kadastraal huisperceel voor zover dit niet is bebouwd hoeft niet strijdig te zijn met het gemeentelijk beleid; de omvang van de bestemming Tuin kan per perceel worden bepaald. Opmerkelijk is dat de verschillen in deze aanzienlijk zijn. Mede gelet op het natuurlijke karakter van de tuin en de aantoonbare liefde

- voor de natuur van de familie De Graaf hoeft er niet te worden gevreesd dat het ruimtelijk-visuele beeld en de waarden worden aangetast.
- c) het wijzigen van de bestemming Recreatie (R4) van drie recreatieverblijven op de kadastrale percelen MSN02 Sectie K, nummers 1145, 1146, deel uitmakend van zijn Landgoed Molenpolder, en nummer 1078, nabij de Nedereindsevaart, in de bestemming Natuur is niet strijdig met het gemeentelijke beleid. Het tegendeel is eerder het geval; het bestemmen van sinds jaar en dag in het natuurgebied gelegen recreatieverblijven is slechts het erkennen van een bestaande situatie die algemeen als minder gewenst wordt gezien.
 - d) voor de bouw van een hooibergschuur annex dierenverblijf voor 6 schapen ten behoeve van natuurbegrazing, met een oppervlakte van circa 55 m² gelden overeenkomstige overwegingen als voor de berging genoemd onder a. Wellicht dat ook hier een maatbestemming, waarbij de natuurbelangen expliciet worden uitgesproken, op zijn plaats is. De benodigde bebouwing is relatief gering van omvang en past qua situering en verschijningsvorm goed in het bebouwingslint langs de Westbroekse Binnenweg. Bewust is er voor gekozen de hooiberg/dierenverblijf te relateren aan andere aanwezige bebouwing en niet te ver van de weg te plaatsen.
 - e) de bouw van één recreatieverblijf op een nader te bepalen perceel langs de Westbroekse Binnenweg of de Oude Dijk, niet vallend onder het Natura2000-gebied, met een bouwoppervlakte van circa 110 m² zou strijdig zijn met het beleid geen nieuwe recreatieverblijven in het plangebied toe te staan. Nu er echter sprake is van het vervallen van vijf andere recreatieverblijven, waarvan er drie worden geamoveerd, kan dit als een compensatie worden gezien overeenkomstig het ruimte-voor-ruimte beginsel.
 - f) het opnemen van zijn Landgoed Molenpolder in het bestemmingsplan Maarsseveense Plas-sen e.o. is niet zozeer een beleidsmatige kwestie maar meer van praktische aard en is niet op voorhand strijdig met het beleid

De voornemens zijn niet strijdig met het gemeentelijk beleid.

5.4. toetsing aan het sectoraal beleid

5.4.1. natuurbeleid

Grote delen van het plangebied zijn bestemd tot Natuur en vallen onder Natura2000 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

- Wet natuurbescherming
Een deel van het plangebied is gelegen binnen Natura2000. De nieuw te realiseren planelementen liggen alle aan het reeds verstoorde bebouwingslint langs de Westbroekse Binnenweg en buiten het Natura2000-gebied. De drie te amoveren recreatieverblijven leiden tot een relevante afname van de verstoring door licht, geluid en beweging alsmede verontreiniging (ver) in het natuurgebied.
Per saldo heeft het pakket van ingrepen daarom een licht positief effect op de staat van instandhouding van de te beschermen habitats en soorten van dit Natura2000-gebied. Een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is vereist vanwege het slopen binnen Natura2000. Voor de hooibergschuur met schapen zal bij de provincie tijdig een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming, artikel 2.7 tweede lid) worden aangevraagd.
- Ecologische hoofdstructuur
De toetsing aan de PRV 2013 volgt de zogenaamde saldobenadering. Na afweging van alle positieve en negatieve effecten van het plan komt naar voren dat:
 - o het geheel aan ruimtelijke ingrepen leidt tot een relevante afname van de verstoring (kwaliteitsverbetering) van EHS-gebied;
 - o het geheel aan ingrepen leidt tot een kleine uitbreiding van het areaal voor bijzondere ecosystemen en soorten door inrichting van de vrijkomende locaties als hoogveenbos;
 - o door optimalisatie van bestaande planelementen is extra natuurwinst mogelijk in termen van soortenrijkdom.
 - o geconcludeerd wordt dat op deze wijze voldaan wordt aan de eisen van PRV 2013 en PRV 2014, artikel 4.11 zodat uit een oogpunt van de planologische bescherming van de EHS geen bezwaren bestaan tegen de voornemens bestaan.
 - o

- Flora- en faunawet
 - o op geen van de in het geding zijnde locaties zijn vaste rust-, verblijfs-, groei- of voortplantingsplaatsen van zwaarbeschermden soorten aanwezig. Door de bouw- en sloopwerkzaamheden te concentreren in de wintermaanden wordt verstoring van broedende vogels geheel voorkomen.
 - o De Flora- en faunawet staat de uitvoering van de verschillende planelementen dan ook niet in de weg.
 - o Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet vereist.

5.4.2. verkeersaspecten

Voor de verkeersaspecten is vooral het eerder genoemde Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan van belang. Opgemerkt kan worden dat door het vervallen van vijf recreatieverblijven het aantal (potentiële) verkeersbewegingen zal afnemen. Voor het overige hebben de initiatieven geen gevolgen voor de verkeerssituatie.

5.4.3. milieuaspecten

bodem

Op de kaart van bodemloket.nl zijn enkele Wbb-lokaties in de directe omgeving aangegeven. Een Wbb-lokatie is een geregistreerde locatie waar (vermoedelijk) sprake is, of was, van een ernstig geval van bodemverontreiniging. De provincie Utrecht is in dergelijke gevallen bevoegd gezag.



figuur 13 kaart bodemloket
(bron: bodemloket.nl)

Het woonhuis van de familie De Graaf is in figuur 9 in oranje aangegeven. Vermeld wordt dat er in 2009 twee rapporten zijn uitgebracht in verband met een bodemonderzoek en dat de BUS-meldingen in 2012 correct zijn aangeleverd. De stippen in de omgeving wijzen op de aanwezigheid van een (huis)brandstoftank. Het gearceerde gebied heeft betrekking op een audiovisuele apparatenfabriek met ondergrondse brandstoftank.

wet geluidhinder

De wet geluidhinder is niet van toepassing op de initiatieven omdat het verzoek geen betrekking heeft op geluidgevoelige bestemmingen. Evenmin zullen de initiatieven leiden tot geluidshinder voor de omgeving. De verkeersgenererende werking zal door het vervallen van drie recreatieverblijven afnemen hetgeen de geluidshinder door wegverkeer positief beïnvloedt.

geur

Het hobbymatig houden van de schapen ten behoeve van de natuurbegrazing op het Landgoed Molenvolder zal niet tot een noemenswaardige mate van geurhinder voor de omgeving leiden.

milieuzonering

De initiatieven hebben geen gevolgen ten aanzien van de milieuzonering voor omliggende gevoelige bestemmingen. Noch zijn er inrichtingen aanwezig die tot het in acht nemen van milieuzones ten opzichte van de locatie noodzaken.

luchtkwaliteit

De mest van zes schapen bevat stikstof, waarvan een deel zich als ammoniak verspreidt in de lucht. Een deel daarvan slaat snel neer, de rest waaiert uit. Dit zorgt voor vermesting en verzuring. De Wet Natuurbescherming heeft twee doelen:

- ervoor zorgen dat het leefgebied van kwetsbare plant- en diersoorten niet achteruit gaat. Als een agrarisch bedrijf activiteiten wil uitvoeren die nadelige gevolgen kunnen hebben voor beschermde natuurgebieden, is in veel gevallen een aparte toestemming nodig. Dit is de toestemming “handelingen met gevolgen voor natuurgebieden”.
- het beschermen van inheemse plant- en diersoorten en het bewaken van de biodiversiteit tegen invasieve uitheemse plant- en diersoorten. Als een agrarisch bedrijf activiteiten wil uitvoeren die nadelige gevolgen kunnen hebben voor beschermde natuurgebieden, is in veel gevallen een aparte toestemming nodig. Dit is de toestemming “handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten”.

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) geldt voor Natura2000-gebieden. Met PAS kunnen aanvragers melden of een vergunning op basis van de Wet Natuurbescherming aanvragen. Het rekenprogramma AERIUS hoort bij PAS. Met behulp van Aerius is een berekening uitgevoerd naar de gevolgen voor de omgeving. De berekening wijst uit dat het houden van 6 schapen in een hooibergschuur op de voorgenomen locatie leidt tot een maximale depositie op nabij gelegen stikstofgevoelig habitat van 2,63 mol/ha/jaar. Dit is beneden de waarde van 3 mol/ha/jaar waarvoor een vergunning artikel 19d Wet natuurbescherming 1998 kan worden verleend. Uiteraard zal de vergunning hiervoor worden aangevraagd. Opgemerkt zij dat na vorenbedoelde berekening, in overleg met de gemeente, de locatie van de hooibergschuur naar het westelijke deel van het huisperceel is verschoven. De conclusie van de berekening is daardoor echter niet gewijzigd. De AERIUS-berekening is als losse bijlage bij deze berekening gevoegd.

externe veiligheid

In het kader van externe veiligheid zijn de volgende aspecten aan de orde:

- bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).
- bedrijven die op grond van overige milieuwetgeving afstandsnormen voor veiligheid bezitten, zoals het Vuurwerkbesluit of het Activiteitenbesluit (bijv. propaantanks).
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water.
- het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.
- elektromagnetische straling door hoogspanningslijnen en antennes.

In de directe omgeving zijn geen bedrijven gevestigd die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Er zijn in de directe omgeving evenmin bedrijven gevestigd met een overig veiligheidsrisico. Propaantanks zijn in het bedrijvenbestand van de Omgevingsdienst in dit gedeelte van de gemeente Stichtse Vecht niet bekend. Er zijn in de directe omgeving geen bedrijven die belemmerend kunnen werken op het bedrijf. Omgekeerd bevinden zich ook geen bedrijven in de nabijheid van de locatie die hiervan hinder of beperkingen zouden kunnen ondervinden.

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

Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren. Er kan langs het plangebied dus wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen met ontheffing (zoals propaan), maar de frequentie daarvan is dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

Er liggen geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen in de buurt van de locatie. Er zijn in de omgeving geen hoogspanningsleidingen 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.

water

In de situatie van de waterhuishouding zullen geen veranderingen optreden. Er wordt geen open water gedempt. In de gegeven omstandigheden is dan ook van een waterparagraaf afgezien.

5.4.4. duurzaamheid

Wat is er duurzamer dan een liefdevol natuurbeheer, het voor eigen rekening beheren, beschermen, versterken, ontwikkelen en onderhouden van de natuur- en landschapswaarden van het Landgoed Molenpolder?

Geconcludeerd kan worden dat er uit een oogpunt van milieu geen bezwaren tegen de initiatieven bestaan.

6. OVERLEG

6.1. overleg met andere overheden, instanties en diensten

- Provincie Utrecht
- Omgevingsdienst Regio Utrecht
- Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht
- Staatsbosbeheer
- Afdeling verkeer gemeente Stichtse Vecht

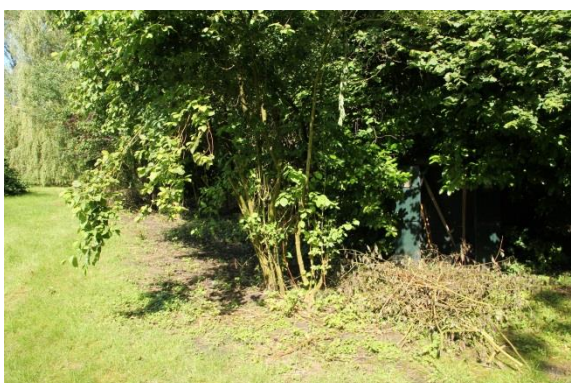
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

BIJLAGEN

bijlage 1. foto-impressie Landgoed Molenpolder



















bijlage 2. AERIUS berekening stikstofemissie losse bijlage