

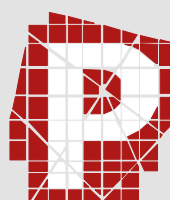
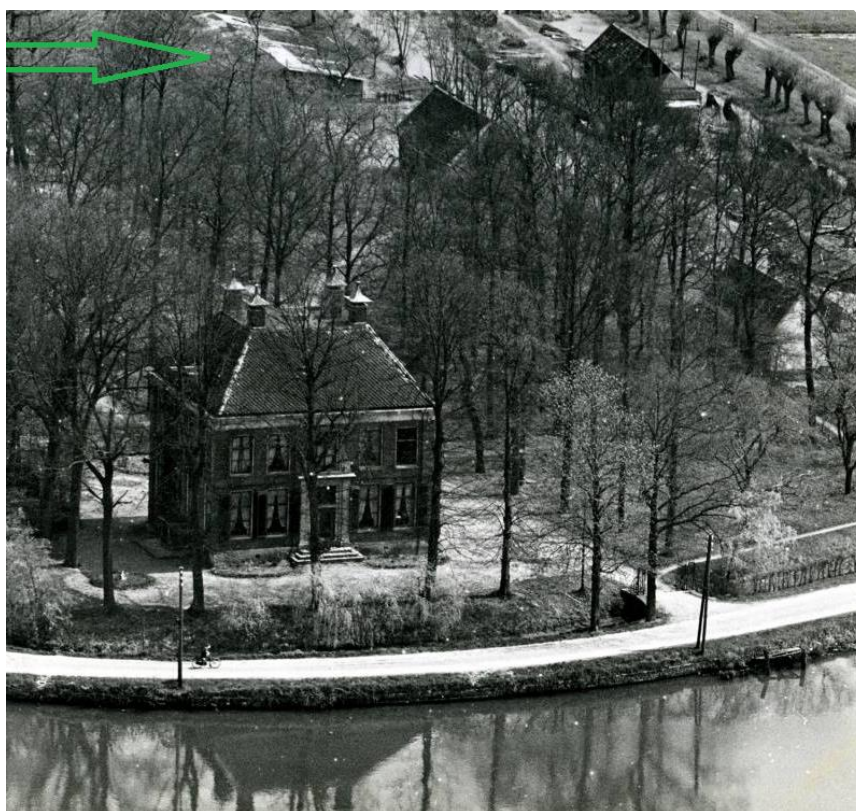
Bestemmingsplan

Schuurwoning buitenplaats

Weeresteyn

Zandpad 32 te Nieuwersluis

Gemeente Stichtse Vecht



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: vastgesteld

Identificatiecode: NL.IMRO.1904.BPZandpad32bijNWS-VG01

Datum: 7 oktober 2021

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM20025

Opdrachtgever: Mevr. Watkinson en mevr. Zeldenrust



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



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Geldende bestemmingsplan	4
1.3	Doelstelling	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Het plan	6
2.1	Ligging van het plangebied	6
2.2	Planbeschrijving	7
2.3	Beeldkwaliteit	9
3	Beleidsmatige onderbouwing	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Regionaal beleid	19
3.4	Gemeentelijk beleid	20
4	Milieutechnische uitvoerbaarheid	23
4.1	Milieueffectrapportage	23
4.2	Bedrijven en milieuzonering	24
4.3	Geluidhinder	26
4.4	Ecologie en natuurbescherming	27
4.5	Bodemkwaliteit	29
4.6	Luchtkwaliteit	30
4.7	Externe Veiligheid	32
4.8	Cultureel Erfgoed	35
4.9	Waterhuishouding	38
4.10	Verkeer en Parkeren	41
4.11	Kabels en leidingen	42
4.12	Duurzaamheid	42
5	Juridische planbeschrijving	44
5.1	Plansystematiek	44
5.2	Opzet van de regels	44
5.3	De bestemmingen	45
6	Juridische, maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	46
6.1	Privaatrechtelijke uitvoerbaarheid	46
6.2	Economische uitvoerbaarheid	46
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
8	Bijlagen	48



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In Nieuwersluis ligt de buitenplaats Weeresteyn aan de Vecht. Het landgoed met verschillende gebouwen is vandaag de dag onderverdeeld in verschillende percelen met verschillende eigenaars. Op 2 oktober 2017 hebben de eigenaren van de schuur en het perceel D 1673 (hierna initiatiefnemers) een principeverzoek ingediend voor het slopen van de schuur en het bouwen van één woning op deze locatie.

Door de ontwikkeling zal er een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering optreden; het gebruik (wonen) zal beter passen bij het karakter van de buitenplaats en door het herstel van de omliggende boomgaard en het aanleggen van een tuin rondom de woning verbetert de tuin- en parkaanleg.

1.2 Geldende bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie is bestemmingsplan 'Landelijk gebied Noord' en is vastgesteld op 3 december 2015.

Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Buitenplaats'. Naast de bestemming Buitenplaats heeft het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – cultuurhistorie 1', 'Waarde-Cultuurhistorie 4', 'Waarde Archeologie 4' en gebiedsaanduiding 'Overige zone - monument'. In het huidige bestemmingsplan is ter plaatse van de bestaande bebouwing (de schuur) een bouwvlak opgenomen met de functieaanduiding bijgebouw.



Figuur 1. Uitsnede vigerend bestemmingsplan. Planperceel bij rode marker.

Het perceel betreft een Buitenplaats zone langs de Vecht (Waarde – cultuurhistorie 4). Buitenplaats Weeresteyn is een historisch landgoed met cultuurhistorische waardevolle bebouwing en landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. Buitenplaats Weeresteyn (515204), inclusief tuin- en parkaanleg (515206) heeft dan ook een monumentale status als rijksmonument. Daarnaast maakt het perceel deel uit van de Nieuwe Hollandse Waterliniek (Waarde – cultuurhistorie 1). Vanwege de rijke historie van de gronden heeft het perceel een archeologische waarde aanduiding.

1.3 Doelstelling

Het initiatief past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied Noord'. Om het plan planologisch mogelijk te maken is herziening van het bestemmingsplan vereist, conform artikel 3.1 van de Wet Ruimtelijke Ordening. Voorliggende toelichting voorziet in een ruimtelijke onderbouwing van het onderhavige initiatief.

Na deze procedure om het bestemmingsplan te wijzigen worden een aanvraag omgevingsvergunning ingediend.



1.4 Leeswijzer

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

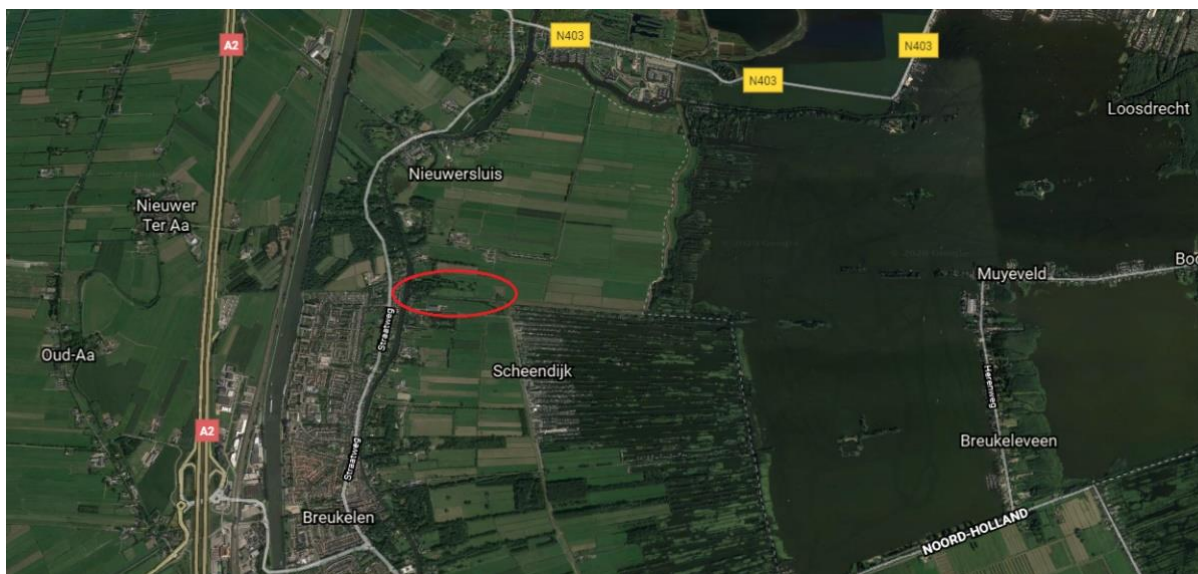
Na de toelichting volgen de regels inclusief de bijlagen en de verbeelding van het bestemmingsplan.



2 Het plan

2.1 Ligging van het plangebied

Buitenplaats Weeresteyn ligt op de oostelijke oever in een bocht aan de Vecht, op de grens van Nieuwersluis en Breukelen. Het wordt ontsloten via het Zandpad. Aan de zuidkant wordt de buitenplaats begrenst door de Weersloot die de Vecht verbindt met het oostelijk plassenengebied. Aan de oostzijde gaat de bebossing van Weeresteyn over in het open weidelandschap dat doorloopt tot aan de oostelijke Vechtplassen.



Figuur 2. Buitenplaats in omgeving, aangeduid met rode cirkel. (Bron: Google Earth)



Figuur 3. Zoom in op buitenplaats Weeresteyn, globaal aangeduid met rood kader. (Bron: Google Earth)

Het plangebied is onderdeel van Buitenplaats Weeresteyn. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de Weersloot, een watergang die de Trekgraten verbindt met de Vecht. Aan de westzijde van het plangebied ligt een woning op Zandpad nummer 31. Het daar achtergelegen nummer 31A is in het bestemmingsplan aangeduid als bijgebouw. Ten noordwesten van het plangebied ligt het hoofdhuis van de buitenplaats, Zandpad 29. Ten noordoosten ligt eveneens een woonhuis, nummer 32. Ten oosten van het plangebied grenst het terrein aan de weilanden en open gedeelten van de buitenplaats.





Figuur 4. Overzicht buitenplaats Weeresteyn (in rood kader). Plangebied in blauw kader. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

2.2 Planbeschrijving

2.2.1 Historische context

De buitenplaats Weeresteyn ligt op een rechthoekig perceel aan de Vecht en langs de Weersloot. De buitenplaats bestaat uit een fors, rechthoekig, 18e-eeuws hoofdhuis (nr. 29) met een bijgebouw en garage, omgeven door een parktuin in landschappelijke stijl met een slingervijver. Het omvat een toegangshek en enkele opstallen waaronder een woonhuis (nr. 31) met bijgebouwen, de opslagschuur die volgens dit plan gesloopt zal worden en vervangen door een woonhuis, en de voormalige tuinmanswoning op het 'Bisschopseiland' (nr. 32).

Ook aanwezig is onder meer een brug met gietijzeren hekken uit 1880, vormgegeven in eclectische stijl en een kazemat die deel uitmaakt van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Op de plek van het tegenwoordige hoofdhuis stond een 17e-eeuws dwarshuis, dat vermoedelijk in 1672 werd verwoest. In 1710 werd het huidige huis in Lodewijk XIV-stijl gebouwd in opdracht van Jan Cramer. Eind 18e-eeuw onderging het huis verscheidene wijzigingen. In de jaren '70 van de 20e-eeuw werd het pand ingrijpend gerenoveerd waardoor er van het oorspronkelijke interieur nagenoeg niets meer over is.

Het huidige park van Weeresteyn is het resultaat van ruim 300 jaar ontwikkeling, waarin de tuin in verschillende perioden totaal van aanzien veranderde. De ontwikkeling van het park is in vier fasen in te delen:

- Fase 1: Formele tuin- ca 1710-1760/80
- Fase 2: Landschappelijke aanleg- 1760/80 - 1900
- Fase 3: Aanplant fruitbomen en bouw schuren – 1909-1938
- Fase 4: Verkaveling park – 1938 – heden

Zie voor verdere historische informatie de 'Historische beschrijving Weeresteyn' van drs. Jonker-Duynstee in bijlage 1.

2.2.2 Huidige situatie

Op de buitenplaats Weeresteyn ligt in de strook langs de Weersloot een opslagloods omgeven door betonplaten. Op de kade staat een vaste kraan waarmee schepen in en uit het water kunnen worden getakeld. De loods heeft gevels van zwart geteerde houten planken en een dak van grijze golfplaten, die asbest bevatten. De loods werd sinds 1970, tot de aankoop van de initiatiefnemers in 2017, gebruikt als garage, stalling, werkplaats voor het herstel van auto's, caravans en boten, als kantoor en opslagruimte voor bouwmaterialen. Dit in strijd met het huidige bestemmingsplan omdat het geen activiteiten betrof die enige relatie hadden met de buitenplaats Weeresteyn. Verder werd de Weerslootkade gebruikt als buitenopslag van bouwmaterialen en boten en werden er ligplaatsen verhuurd. Al deze bedrijvigheid hoort eigenlijk niet thuis op een buitenplaats en zorgde voor veel drukte



en verkeersbewegingen. Het terrein wordt ontsloten door een weg die van vanaf het monumentale toegangshek van Weeresteyn naar achteren loopt tot aan de 'tuinmanswoning'. De huidige loods met aanbouw in 336 m² + 25 m² groot. De nokhoogte is 5.5 m en de goothoogte 3 m. Een groot deel van het 1.140 m² grote terrein is afgedekt met grindbetontegels en betonplaten.



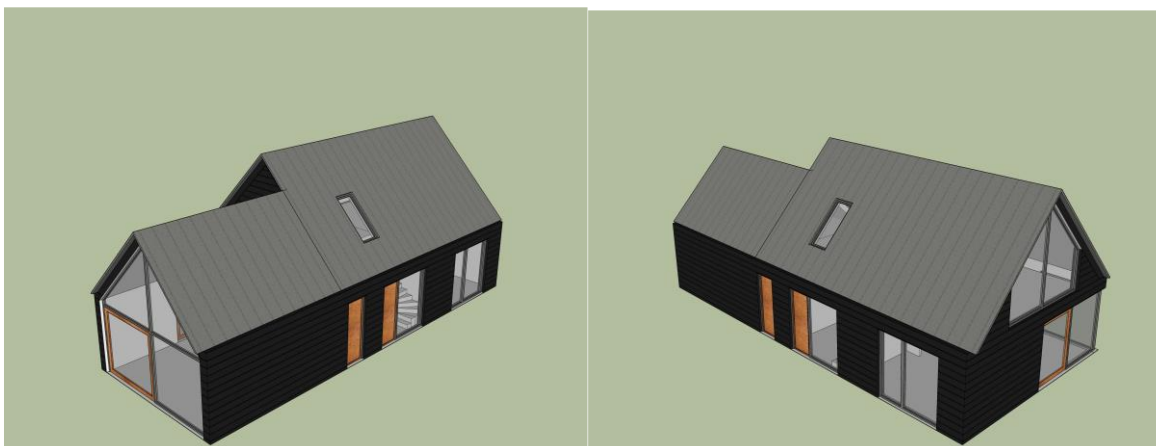
Figuur 5. Huidige loods op het plangebied. Rechts de zuidelijke kadezijde en links de noordgevel.

2.2.3 Beoogde planontwikkeling

Onderhavig plan voorziet in de sloop van de huidige loods, het verwijderen van een deel van de omringende verhardingen en waar nodig de sanering van schadelijke stoffen en materialen. Het nieuw te bouwen huis wordt beduidend kleiner dan de loods met aangebouwde berging en krijgt het aanzien van een 'schuurwoning' met een eenduidige simpele hoofdvorm, waardoor het zich voegt in de huidige omgeving.

De oppervlakte van de woning wordt circa 80 m² met een aanbouw van 36 m² en een inhoud van 400 m³. De nokhoogte zal max 7 m en de goothoogte max 3 m bedragen. Deze maten vinden aansluiting bij de naastliggende bebouwing van de woning met bijgebouw op Zandpad 31.

De nieuwe woning voegt zich in de hiërarchie van het bestaande ensemble van gebouwen. Hij ligt buiten het zicht van het hoofdhuis en heeft hierop geen nadelige invloed in stedenbouwkundige zin. De hoofdvorm is eenvoudig, de detaillering en materialisatie terughoudend. De nok van het dak ligt evenwijdig aan de Weersloot en de andere gebouwen in deze zone. De wanden van het nieuwe huis worden gemaakt van zwart geschilderd hout en het dak van grijze dakpannen of donkergrijs metaal met roeven. Op onderstaande afbeeldingen is het beoogde ontwerp van de nieuwe schuurwoning weergegeven.



Figuur 6. Vogelvluchtperspectief op de voorgevel van het huis vanuit noordoostelijke en noordwestelijke richting.



2.3 Beeldkwaliteit

2.3.1 Stedenbouwkundige inpassing

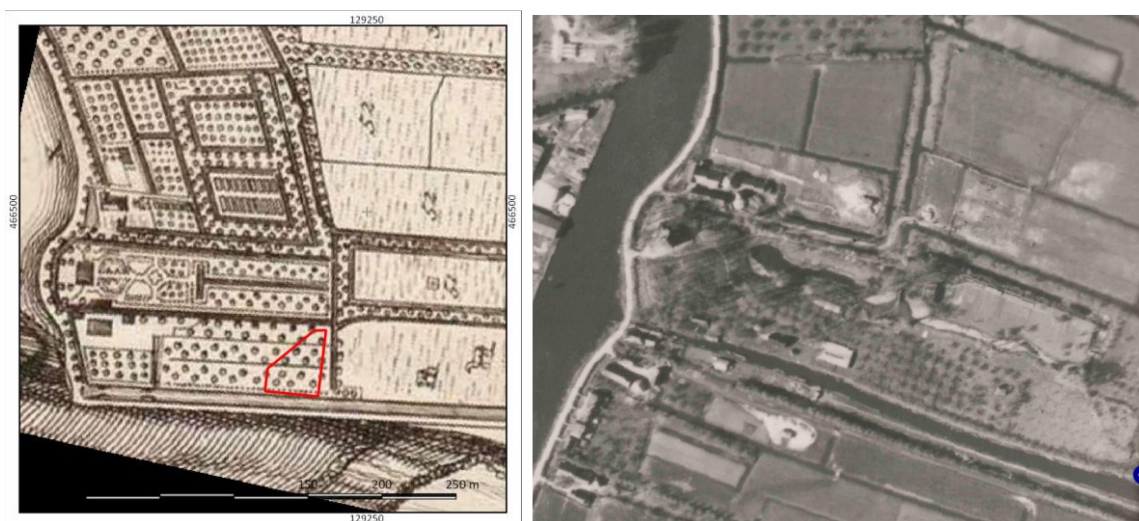
Op de plek van de loods heeft in het verleden ook een gebouw gestaan. Door het vervangen van de loods met een schuurwoning, blijft het oorspronkelijke ensemble van gebouwen op de buitenplaats intact. Verder worden de in de buitenplaats biotoop omschreven belangrijke elementen niet in hun waarde aangetast.

De massa-opbouw sluit aan bij de omringende bebouwing op Weeresteyn en aan de overzijde van de Weersloot. Doordat de bouwmassa van de loods wordt vervangen door de kleinere bouwmassa van het huis, wordt er beter aangesloten bij de korrelgrootte van de overige gebouwen op Weeresteyn. De noklijn van de kap ligt, net als bij de overige gebouwen langs het water, evenwijdig aan de Weersloot. De huidige schuur blokkeert de zichtlijn vanaf de weg naar het open buitengebied. In de nieuwe situatie wordt deze zichtlijn hersteld doordat het huis een geringere omvang heeft. De nieuwe woning ligt buiten het zicht van het hoofdhuis en tast derhalve het beeld van het hoofdhuis of de overige bijgebouwen niet aan.

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zullen huis en tuin verder in details worden uitgewerkt.

2.3.2 Landschappelijke inpassing

Er is veel onderzoek gedaan naar de historische ontwikkeling van de buitenplaats qua tuinaanleg, de begroeiing en het gebruik, met een extra inspanning voor het plangebied. In de Historische beschrijving van Weeresteyn (zie bijlage 1) laat Drs. Juliëtte Jonker-Duynstee middels een kaart uit 1726 zien dat zich op de plek van de huidige loods een boomgaard bevindt. De boomgaard stopt precies op de grens van het onderhavige perceel aan de rand van het toenmalige en huidige open weidelandschap. Op een luchtfoto van de RAF uit 1942-1947 is te zien dat de boomgaard later verder in het weidelandschap is uitgebreid, maar dit is slechts een beperkte periode zo geweest.



Figuur 7. Links: kaart uit 1726 met boomgaard.

Rechts: RAF-foto (1942-1947)

Er is over het plan overleg gevoerd met de provincie. Zij heeft in eerste instantie geadviseerd om de nieuwe woning aan de oostzijde in te betten in nieuw te planten bomen. Hier grenst het terrein aan de weilanden en open gedeelten van de buitenplaats. Dit betreft echter grond die niet in eigendom is van de initiatiefnemers, waardoor het advies niet uitvoerbaar was.



Dhr. J. Copijn heeft vervolgens een advies opgesteld met compensatiemaatregelen waarbij verschillende karakteristieke elementen van de buitenplaats worden hersteld op de gronden van de initiatiefnemers. Het betreft verschillende onderdelen op het zogenoemde Bisschopseiland en de achterliggende vijver. Dit advies is door La4sale uitgewerkt naar een inrichtingsplan (zie bijlage 7), waarin eveneens het advies van de gemeente betreffende het plangebied is uitgewerkt. De provincie heeft positief geadviseerd over de voorgestelde compensatiemaatregelen.

De begeleidende tekst uit het inrichtingsplan luidt:

Deze opgave heeft voor het perceel met de huidige woning geleid tot een strategische schets met compensatiemaatregelen, die uiteindelijk na bestemmingswijziging en met deskundige uitwerking op maat kunnen worden uitgevoerd.

Voor het betreffende perceel met de te transformeren schuur heeft dit geleid tot een structuurontwerp van een bouwvolume met groene voet en aanknopingspunten voor architectuur- en tuinuitwerking.

Qua architectuur wordt voorgesteld om in een eigentijdse vorm aan te sluiten op de groene houten bouwstijl die de naastgelegen bijwoning en de huidige woning van de opdrachtgevers beide kenmerkt. Dit zal de samenhang van gebouwen binnen het Buiten vergroten.

Tuin en huis zullen na bestemmingswijziging in een concreet totaalontwerp worden uitgewerkt.

Op de volgende pagina zijn de inrichtingstekeningen te vinden van de huidige situatie, de beoogde situatie en de verschillende onderdelen van het inrichtingsplan.

Het inrichtingsplan bestaat uit zeven focuspunten, waarbij het eerste deel betrekking heeft op het planperceel. De overige zes delen hebben betrekking op het Bisschopseiland en het daarachter gelegen weiland met vijver, eveneens in eigendom van de initiatiefnemers. In onderstaande tabel volgt een overzicht van de maatregelen. Zie het inrichtingsplan voor de motivering en verdere details.

Nr.	Locatie	Maatregelen
1	Planperceel	Sloop van schuur en herbouw van woning binnen bouwcontour.
	Noordzijde perceel	Fruitgaard herstellen door het bijplanten van fruitbomen.
	Zuidzijde perceel	Zoom van hortensia's die 'tuinkamers' creëren.
	Oostzijde perceel	Siertuin omgeven door romantisch wit hekwerk.
	Westzijde perceel	verharding die ruimte biedt om te parkeren.
	Zuidoostelijke en zuidwestelijke gevel	Plant van twee bomen.
2	Noordzijde eiland	Plant van fruitbomen.
3	Zuidzijde eiland	Plant van fruitbomen
4	Bomenrij Noordzijde eiland	Zorgvuldige snoei en herstel groene 'wand'; vanwege weersbestendigheid bomenrij en meer licht voor historische moestuin.
5	Broeibak Noordzijde eiland	Restauratie en herstel broeibakken, bij toereikende financiële middelen.
6	Populier Noordzijde eiland	Zorgvuldige snoei om silhouet van boom te bewaren.
7	Vijver - Oostzijde	Verwijdering van opgeschoten wilgen. Bijplanten van treurwilgen.





Figuur 8. Bestaande situatie Planperceel en Bisschopseiland.



Figuur 9. Beoogde situatie Planperceel en Bisschopseiland



Figuur 10. Inrichtingsplan Planperceel en Bisschopseiland



3 Beleidsmatige onderbouwing

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie is de opvolger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit. Het Rijk kiest daarin een aantal doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Voorts benoemt het Rijk 13 nationale belangen. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of project specifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Planspecifiek

De ontwikkeling bevindt zich in de Noordvleugel van de Randstad. De SVIR benoemt deze als een stedelijke regio met topsectoren.

De hierboven genoemde ambitie uit de SVIR voor het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving met behoud van natuurlijke en cultuurhistorische waarden is relevant voor het plangebied. Het plangebied draagt bij aan deze ambitie door een landschappelijk beeld te realiseren met de kwaliteit waaraan behoefte is.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft de vervanging van een schuur door een woning op buitenplaats Weeresteyn. Het betreft daarmee een stedelijke ontwikkeling in landelijk gebied. Het plangebied valt echter onder de uitzondering verstedelijkingsverbod Landelijk gebied voor historische buitenplaatszone en militair erfgoed. De uitzondering vereist dat de ontwikkeling kleinschalig is, landschappelijk inpasbaar en ten bate van het creëren van economische dragers voor het behoud van de buitenplaats.

Voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan (het herstel van) de beeldkwaliteit en daarmee de cultuurhistorische waarde van de buitenplaats. Verder voorziet het plan in de behoefte aan duurzaam behoud en onderhoud van de buitenplaats, door het realiseren van bewoonde bebouwing in plaats van



een schuur die makkelijk een verwaarloosde indruk wekt. Het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Om uitvoering te geven aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, is op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hierin staat een aantal projecten beschreven die van Rijksbelang zijn en waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen. De projecten zijn exact ingekaderd en voorzien van regels, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het betreft de onderstaande projecten:

- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Natuurnetwerk Nederland
- Grote rivieren
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Waddenzee en waddengebied
- Kustfundament
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- Rijkswaarswegen
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
- Elektriciteitsvoorziening
- Defensie
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft de vervanging van een loods door een woning in een buitenplaats langs de Vecht die onderdeel uitmaakt van de Hollandse Waterlinie. De voorgestelde bouw van een woning op de buitenplaats Weeresteyn op de plek van de bestaande loods heeft geen negatieve gevolgen op de kernkwaliteiten die aan de Hollandse Waterlinie worden toegekend en is om die reden niet in strijd met de doelstelling van het Barro.

3.1.4 Cultuurhistorisch beleid

Visie Erfgoed en Ruimte (2011)

Nederland ontwikkelt continu en om binnen al deze veranderingen het karakter van Nederland te behouden is in 2011 de beleidsnota “Kiezen voor karakter, Visie, erfgoed en ruimte” vastgesteld. Deze visie heeft als doel om de belangen in de gebiedsgerichte beleidsnota zijnde cultuurhistorische belangen die van nationale betekenis zijn beschreven in gebieds-erfgoed zorg van het rijk te beschrijven. Hierbij worden prioriteiten gesteld en samenwerking gezocht met publieke aan private partijen. Daarnaast heeft de visie als doel om een basis te vormen voor een gebied voor een gedeeld referentiekader voor gebiedsgericht erfgoedbeheer.

De visie is onder andere het gevolg van de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg uit 2009. De Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo) heeft 3 pijlers:

1. herbestemming van monumenten die hun functie verliezen - dit is nodig om leegstand en verval tegen te gaan;
2. cultuurhistorie verankeren in de ruimtelijke ordening - het Besluit ruimtelijke ordening legt de verplichting op om in bestemmingsplannen rekening te houden met cultuurhistorische waarden;



3. krachtigere en eenvoudiger regels - deregulering om het aantrekkelijker te maken te investeren in cultuurhistorie.

Erfgoedwet (2016)

Het archeologisch en cultuurhistorisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Erfgoedwet, vastgesteld in 2016, regelt op welke wijze omgegaan dient te worden met archeologisch erfgoed in Nederland.

In 1992 ondertekende Nederland mede het zogenaamde Verdrag van Valetta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een herziening van de toenmalige Monumentenwet 1988 alsmede een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Deze Wijzigingswet is beter bekend als de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), die op 1 september 2007 van kracht werd. Vanaf de inwerkingtreding van deze (wijzigings-)wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen.

Deze wetten zijn vervangen door de Erfgoedwet, echter overgangsrecht in de Erfgoedwet regelt dat bepaalde bepalingen uit de Monumentenwet (die dus niet in de Erfgoedwet staan) nog van kracht zijn tot de Omgevingswet van kracht is.

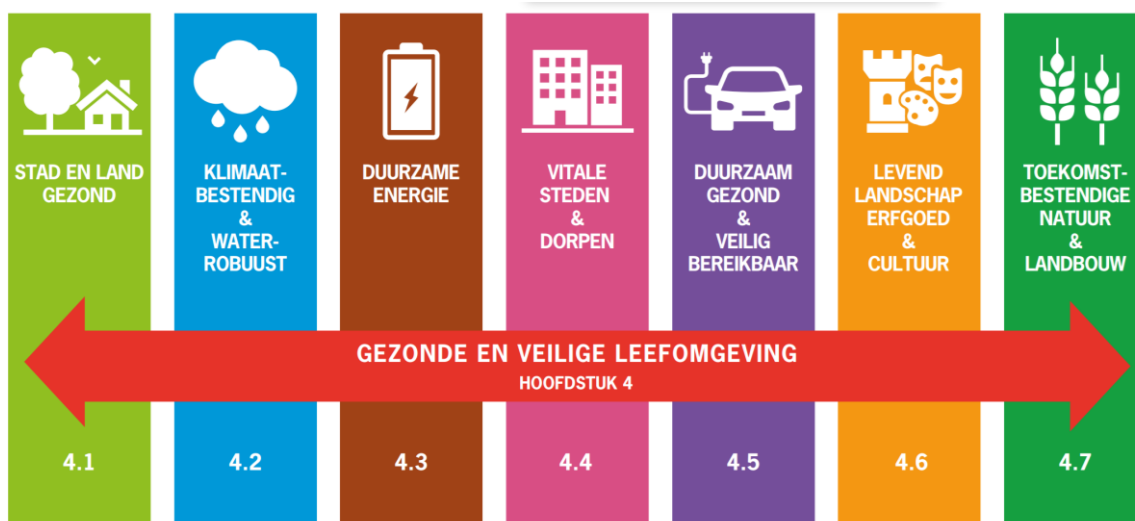
Planspecifiek

Voorgenomen planontwikkeling vindt plaats op Buitenplaats Weerdesteyn. De Buitenplaats inclusief tuin- en parkaanleg is als rijksmonument benoemd. Het cultuurhistorisch beleid is daarom van grote invloed op voorliggend plan. In paragraaf 4.8 Erfgoed wordt verder ingegaan op de specifieke gevolgen van het beleid voor voorliggend plan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

10 maart 2021 is de nieuwe Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. In de visie staan de onderstaande zeven beleidsthema's als zijnde beleidskeuzen en ambities.



Zoals in de afbeelding hierboven te zien is loopt het onderwerp 'Gezonde en veilige leefomgeving' door de zeven thema's heen, dit onderwerp vormt dan ook de rode draad die alle verschillende thema's verbindt. Hieronder worden de diverse thema's toegelicht gericht op wat relevant is voor planologische ontwikkelingen.



Stad en land gezond:

“2050: wij streven naar een gezonde en veilige leefomgeving: de milieukwaliteit is goed, de veiligheid is gewaarborgd, bewegen wordt gestimuleerd, er zijn voldoende ontspannings- en ontmoetingsmogelijkheden en iedereen doet mee.

2040: voor bestaande woningen en andere geluidgevoelige gebouwen streven we naar het niet verder toenemen van de geluidhinder; een geluidsbelasting van maximaal 60 dB is, gegeven de huidige infrastructuur, acceptabel.

2040: wij hebben voldoende stiltegebieden.

2040: wij streven er naar de toename van risico's van opslag en transport van gevaarlijke stoffen en van straling door hoogspanningslijnen te beperken, evenals geur- en geluidhinder door industriële bedrijven en lichthinder.”

Klimaatbestendig en waterrobuust:

“2050: het bodem- en watersysteem (zowel grondwater als oppervlaktewater) is blijvend robuust en kan veerkrachtiger omgaan met grote hoeveelheden neerslag en droogte. Hier werken wij continu aan.

2050: de ondergrond en het bodem- en watersysteem worden duurzaam gebruikt, waarbij gebruik en functies van de ondergrond en het bodem- en watersysteem in samenhang met de bovengrondse opgaven worden bekeken, zodat de juiste functie op de juiste plek ligt.

2050: wij hebben op een veilige en verantwoorde manier de duurzame energie die het bodem- en watersysteem levert zo optimaal mogelijk benut.

2050: nieuwe opkomende stoffen, zoals medicijnresten, microplastics en PFAS, in het grond- en oppervlaktewater zijn integraal onderdeel van het waterkwaliteitsbeleid.

2040: wij zorgen dat er altijd voldoende en schoon drinkwater is, zelfs wanneer zich een extreme groei van de drinkwatervraag zou voordoen. Besparen van drinkwater en voorkomen van verspilling van grondwater zijn daarbij essentiële randvoorwaarden.

2027: wij voldoen aan de doelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW-doelen)”

Duurzame energie:

“2050: de provincie Utrecht is zo spoedig mogelijk en uiterlijk in 2050 CO₂-neutraal.

2030: minimaal 55% van het elektriciteitsgebruik in de provincie Utrecht wordt hernieuwbaar opgewekt. De energievoorziening is afkomstig uit duurzame bronnen op het eigen grondgebied. Daarbij zijn de duurzame energiebronnen met oog voor de Utrechtse kwaliteiten gerealiseerd en draagt de inpassing ervan zo veel mogelijk bij aan andere doelen.

2030: de provincie Utrecht heeft samen met partners haar bijdrage geleverd in onder andere de Regionale Energiestrategieën om aan de afspraken in het nationale Klimaatakkoord te voldoen.

2030: geschikte daken worden zoveel als mogelijk benut voor energie opwekken en/of klimaatadaptatie.”

Vitale steden en dorpen:

“2050: Het realiseren van circulaire woningen of woonwijken

2040: een sterke provincie met een duurzaam, gezond en divers woon- en leefklimaat.

2040: behoud en versterking van de inclusiviteit van de Utrechtse samenleving, zodat alle inwoners kunnen wonen, werken of ontmoeten waar en wanneer zij dat wensen.

2040: iedereen die in de provincie Utrecht wil wonen kan beschikken over passende woonruimte. Dit betekent onder andere een voldoende aanbod aan woningen in het sociale en middeldure segment.

2040: behoud en versterking kwaliteit van de woonomgeving; gevarieerd en met aandacht voor de openbare ruimte met groen en blauw en ruimte om te bewegen en laagdrempelige en goed bereikbare voorzieningen.

2040: het realiseren van energieneutrale woningen of woonwijken.

2030: alle nieuwbouw in de provincie Utrecht gebruikt 50% minder primaire abiotische grondstoffen”



Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar:

“2040: de provincie Utrecht is goed bereikbaar per fiets, openbaar vervoer en auto in een gezonde en verkeersveilige omgeving. Dit is essentieel voor een vitale Utrechtse regio.

2040: alle belangrijke nieuwe en bestaande woon- en werklocaties en sociaal-recreatieve voorzieningen binnen de provincie Utrecht zijn op een ruimte-efficiënte, duurzame, gezonde en veilige manier bereikbaar.”

Levend landschap, erfgoed en cultuur

“2050: bij ontwikkelingen is voortgebouwd op de kernkwaliteiten van onze karakteristieke landschappen. Aardkundige waarden zijn zichtbaar in het landschap.

2030: bestaande en nieuwe aardkundige monumenten vertellen het verhaal van het aardkundig erfgoed en dragen bij aan de recreatieve beleving van het landschap.

2030: alle gemeenten hebben initiatieven ontplooid die ten goede komen aan de kernrandzone.”

Toekomstbestendige natuur en landbouw

“2050: de provincie Utrecht heeft een robuust klimaatbestendig natuurnetwerk van hoge kwaliteit.

2050: binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN), in zowel het landelijk als het stedelijk gebied, is er in 2050 een gunstige staat van instandhouding van beschermde en bedreigde flora en fauna, en is de biodiversiteit ten opzichte van 1990 toegenomen.

2050: de natuur heeft een hoge belevingswaarde en er is een grote maatschappelijke betrokkenheid bij natuur.

2040: in totaal is 3.000 ha natuur in de Groene contour gerealiseerd en toegevoegd aan het NNN.

2040: houtopstanden dragen bij aan schone lucht, landschappelijke kwaliteit, hogere biodiversiteit en CO2-vastlegging.

2028: alle nieuwe natuur die nog nodig is

Planspecifiek

Het voorliggende plan heeft raakvlakken met de volgende beleidsthema uit de Omgevingsvisie:

Klimaatbestendig en waterrobuust: het plan past 50% groen/infiltrerende verharding toe op het perceel. in hoofdstuk 3.9 Waterhuishouding wordt toegelicht dat in het voorliggende plan sprake is van een afname aan verharding.

Duurzame energie: In het plan worden zonnepanelenoverwogen, zie ook paragraaf 4.12 Duurzaamheid.

Levens landschap, erfgoed en cultuur: In paragraaf 4.8 expliciet beschreven hoe in voorliggend plan rekening gehouden wordt met de aanwezige cultuurhistorische kwaliteiten.

voor het Natuurnetwerk Nederland heeft de functie natuur en is met hoogwaardige natuur ingericht.”

3.2.2 Interim Omgevingsverordening

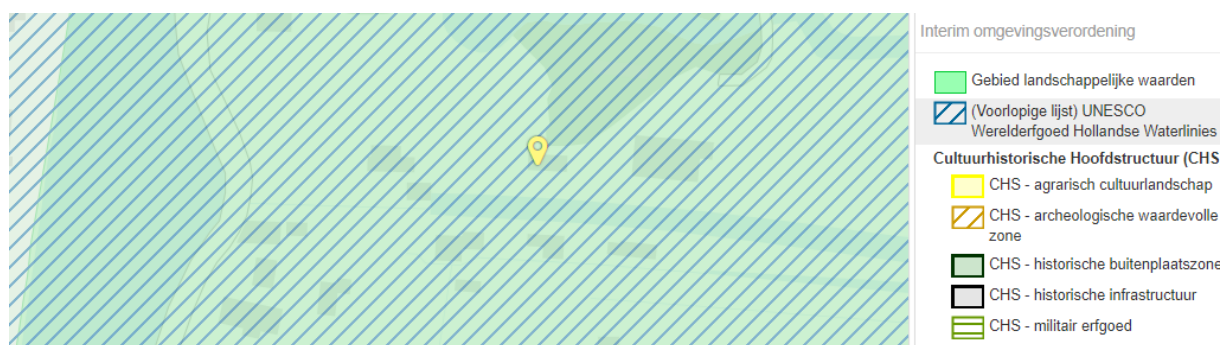
Tegelijk met de Omgevingsvisie Provincie Utrecht heeft de provincie de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht vastgesteld op 10 maart 2021. De verordening is het toetsingskader van de ambities neergelegd in de Omgevingsvisie. De Verordening stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor. De provincie heeft in de Verordening daarom onder meer regels opgenomen over:

- Watersystemen
- Ondergrond en bodem
- Bereikbaarheid
- Energie
- Natuur
- Cultuurhistorie en landschap
- Landbouw
- Wonen, werken en recreëren



Planspecifiek

Het plangebied ligt in landelijk gebied en maakt deel uit van gebied dat aangeduid is met 'Beschermen en benutten van de cultuurhistorische hoofdstructuur'. Gemeenten worden gestimuleerd om beleid te ontwikkelen gericht op het behouden en versterken van de omgevingskwaliteit van het gebied. Als het voor versterking van de kwaliteit nodig is om een kostendrager te zoeken kan verstedelijking mogelijk worden gemaakt. Deze verstedelijking buiten het stedelijk gebied betekent een aantasting. De provincie heeft voor het Landelijk gebied in principe een verstedelijkingsverbod opgesteld. Hiervan kan onder voorwaarden van afgeweken worden. Het afwijken is een aantasting van het verstedelijkingsverbod. Het plan is niet in strijd met provinciaal beleid doordat het voldoet aan de voorwaarden om af te wijken van het verstedelijkingsverbod.



Figuur 11. Gebied landschappelijke waarden en cultuurhistorische Hoofdstructuur, plangebied nabij gele marker

Buitenplaatsen

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

De provincie Utrecht kent een relatief hoog aantal historische buitenplaatsen (285), vaak bij elkaar gelegen in zones met specifieke kenmerken. Het meest bekend zijn de gordels langs de Vecht en de Stichtse Lustwarande, maar ook bij Paleis Soestdijk (Laagte van Pijnenburg), in de stadsrand van Utrecht (Amelisweerd, De Haar), in het landelijk gebied (Valleilandgoederen, Langbroekerwetering) en langs infrastructuur (Amersfoortseweg) komen dergelijke concentraties voor. Om de mogelijkheden en regels uit de verordening te vertalen naar plannen op het niveau van de buitenplaatsen is de leidraad behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen ontwikkeld. Deze biedt buitenplaats eigenaren en gemeenten houvast bij het opstellen c.q. beoordelen van ontwikkelplannen. In de volgende paragraaf wordt specifiek op de leidraad ingegaan.

CHS-Militair erfgoed

Voor het militair erfgoed van de voormalige waterlinies, Stelling van Amsterdam, Nieuwe Hollandse Waterlinie, Oude Hollandse Waterlinie en Grebbelinie, ligt de opgave vooral op het via gebiedsontwikkelingen behouden en beleefbaar maken van de linies in het landschap. Ook liggen er kansen op het gebied van publieksbereik.

De Stelling van Amsterdam staat op de werelderfgoedlijst van UNESCO. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is als uitbreiding van de SvA genomineerd. Reden is, dat de NHW een buitengewoon compleet voorbeeld is van een waterlinie uit de negentiende eeuw.



Het plangebied valt verder in de uitzondering verstedelijkingsverbod Landelijk gebied voor historische buitenplaatszone en militair erfgoed. Dit betekent dat verstedelijking in landelijk gebied is toegestaan in de Historische buitenplaatszone en het Militair erfgoed, onder voorwaarde dat de verstedelijking:

- kleinschalig is
- gericht is op het creëren van economische kostendragers ten behoeve van het behoud, herstel of de versterking, of een combinatie hiervan, van de cultuurhistorische waarde van de Historische buitenplaatszone dan wel het Militair erfgoed; en
- zorgvuldig wordt ingepast in de omgeving.

Voorliggend plan betreft een versterking van de cultuurhistorische waarde van de historische buitenplaats Weeresteyn door het vervangen van een verwaarloosde schuur door een verzorgde schuurwoning en het herstel van de oorspronkelijke boomgaarbeplanting. De op het terrein gelegen groepsschuilplaats blijft onaangetast en de te planten nieuwe hoogstam fruitbomen zullen zo worden gesitueerd dat het open karakter van het weidegebied waar de groepsschuilplaats zich in bevindt niet wordt aangetast.

Voorliggend plan zorgt zodoende voor een versterking van de omgevingskwaliteit en is ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar, zie ook de beeldkwaliteitsparagraaf in H2 en de paragraaf over cultuurhistorie 4.8.

In de planbeschrijving is tevens de historische waarde van de buitenplaats toegelicht. De loods op het perceel werd niet in overeenstemming met de waarden van de buitenplaats gebruikt. Door een schuurwoning ter plaatse van de loods te bouwen blijft de beeldkwaliteit van het gebouwensemble intact. Daarbij sluit het gebruik als woning beter aan bij de gebruikswaarden van de buitenplaats en wordt er een extra economische drager gecreëerd. Voorliggend plan draagt daarom bij aan het behoud en de versterking van de waarde van de historische buitenplaats Weeresteyn

3.2.3 Leidraad behoud ontwikkeling op historische buitenplaatsen

Als nadere uitwerking en onderbouwing van de verruimde ontwikkelmogelijkheden die volgens de PRV worden geboden is de leidraad 'Behoud door ontwikkeling van Historische buitenplaatsen (2014)' opgesteld. In de leidraad is een landgoedladder opgenomen, waaruit de noodzaak en toelaatbare omvang van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet blijken. Behoud door ontwikkeling is het uitgangspunt binnen de Historische Buitenplaats zone, die is begrensd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Er wordt ruimte geboden aan ontwikkelingen, gericht op het creëren van economische kostendragers, indien deze bijdragen aan het herstel en versterking van de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone. Hierbij denkt de provincie Utrecht aan kleinschalige stedelijke (of stedelijk gelieerde) functies c.q. bebouwing. Als uitwerking van de leidraad 'Behoud door ontwikkeling van historische buitenplaatsen' is opgenomen hoe voor onderhavig plan de landgoedladder is doorlopen.

Planspecifiek

De voorliggende locatie maakt onderdeel uit van de buitenplaats Weeresteyn. Door de tijd is het landgoed in verschillende delen uiteengevallen en verkocht aan diverse partijen. In en om de loods vonden diverse versturende activiteiten plaats.

De nieuwe woning heeft tot doel om op deze plek een duurzame verandering op de buitenplaats en van het landschap tot stand te brengen. Het nieuw woonhuis zal voor minimaal 30 jaar worden opgericht en zal dus bijdragen aan de instandhouding van het landschap en de buitenplaats.

Om een zorgvuldige landschappelijke inpassing te maken is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, zie ook de beeldkwaliteitsparagraaf in H2.



3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Vechtvisie 2002

De Vechtplassencommissie heeft onderzoek laten uitvoeren naar de mogelijkheden van het behoud door ontwikkeling in het Vecht- en Plassengebied. Hierin staat centraal 'behoud door ontwikkeling betekent vooral ook behoud van ontwikkeling'. Nieuwe woningen bepalen of de (cultuurhistorische) identiteit van het landschap wordt behouden of afgebroken waarbij gestuurd moet worden op gebied specifiek bouwen, zodat nieuwe cultuurhistorie wordt gemaakt. De architectuur aan de Vecht is zeer divers en er is geen traditionele bouwstijl zichtbaar. Juist de verzorgdheid, aandacht voor detail, mooie materialen en goed onderhoud zijn van belang en zorgen voor een hoge welstand. De groene voet, de buitenruimte bij de buitenplaatsen, landgoederen en de overige bebouwing maken de Vechtse welstand compleet.

Volgens de criteria van de Vechtplassencommissie vormt Weeresteyn een Vechts ensemble. Een ensemble is een landgoed of buitenplaats waar meerdere gebouwen bij elkaar staan en deze sluiten wat betreft materiaal en architectuur goed op elkaar aan. De gebouwen hebben een sterke relatie met elkaar en met de groene voet waardoor ze een ensemble vormen.

Nieuwe bebouwing aan de vecht dient een bijdrage te leveren aan de Vechtse identiteit. Hiervoor zijn een aantal aspecten opgesteld door de commissie.

a "De zones bepalen het type korrel dat ontwikkeld kan worden. Ze gelden voor de hele Vecht. Dit maakt zonering tot een bruikbaar instrument voor de ontwikkeling van nieuwe korrels" (Vechtvisie, 2002, p.36).

b "Het ritme van de korrels maken van de Vecht een symphonie. Nieuwe ontwikkelingen moeten daarin meespelen" (Vechtvisie, 2002, p.38).

c "Deze herhaling van verschil is de Vechtse repetitie. Bij alle nieuwbouw zou de welstand hierop toe moeten zien" (Vechtvisie, 2002, p.40).

d "Elke eeuw heeft zijn eigen Vechtbeeld. Door te sturen op aantallen kan de verhouding in korrels beïnvloed worden en het Vechtbeeld van de toekomst bepaald." (Vechtvisie, 2002, p.42).

De bebouwing aan de Vecht is zowel georiënteerd richting het water als de richting van het achterland, hierdoor wordt een open landschap gecreëerd. Een harde randvoorwaarde van de Vechtplassencommissie is dat alle woningbouw binnen de Vechtse jurisdictie in een korrel plaats moet vinden. Nieuwe verhoudingen kunnen gecreëerd worden door gewaardeerde typen verder te laten ontwikkelen, storende elementen laten uitsterven of zelfs afbreken. Dit met als doel om het Vechtse ideaalbeeld te hervormen.

Daarnaast wordt gesproken over een nieuw type Vechtse korrel. Deze ontstaat door het opeenstapelen van bestaande korrels. Hierdoor is het financieel draagvlak om de groene voet van een landschap te ontwikkelen groter. Daarnaast wordt er ingespeeld op de vraag naar meer diversiteit van woonvormen in een collectieve setting. Dit wordt in de Vechtvisie samplen genoemd, Vechtse korrels worden over elkaar heen gebouwd.

Planspecifiek

Het vervangen van een ontsierende loods door een passend woonhuis in het plangebied op de buitenplaats Weeresteyn sluit aan bij de doelstellingen die de Vechtplassencommissie heeft neergelegd in haar studie 'Vechtvisie 2002'. Door het vervangen van de loods door een, in omvang veel kleinere, woning ontstaat een beter korreelpatroon, mede omdat de afstand tot het eerste bijgebouw op de buitenplaats wordt vergroot. De architectuur wordt terughoudend, passend in de omgeving en eigentijs.



3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie 'Focus op morgen' – Gemeente Stichtse Vecht

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

- a Een beschrijving van de kernkwaliteiten van Stichtse Vecht;
- b Inzicht in de trends en ontwikkelingen waarvoor de gemeente zich gesteld ziet;
- c De opgaven en kansen voor de toekomst;
- d Het gevolg geven aan de visie en het verder ontwikkelen van deelvisies op Stichtse Vecht.

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

Het rapport Trendlijnen Stichtse Vecht is een voortzetting van de toekomstvisie.

Omgevingsvisie

De nieuwe omgevingsvisie van de gemeente Stichtse Vecht werkt het rapport Trendlijnen Stichtse Vecht verder uit. In dit rapport wordt onderscheid gemaakt tussen vier deelgebieden: de Langzame Vecht en de Snelle Vecht, en daarnaast de oostelijke en de westelijke veenweidegebieden. Daarnaast onderscheid het rapport verschillende trendlijnen, namelijk (1) het watersysteem, (2) rivierdorpen, (3) turfwinning, landbouw en veenplassen, (4) buitenplaatsen, (5) waterlinies, (6) infrastructuur: de 'snelle Vecht', (7) de achtertuin van de Randstand en (8) recreatielandschap.

Planspecifiek

Onderhavig plan zet in op behoud en herstel van het landschap rondom de Vecht met de kenmerkende buitenplaatszones. De landschappelijke inpassing van het plan draagt bij aan een kwaliteitsverbetering van de buitenplaats Weeresteyn zie ook de beeldkwaliteitsparagraaf in H2.

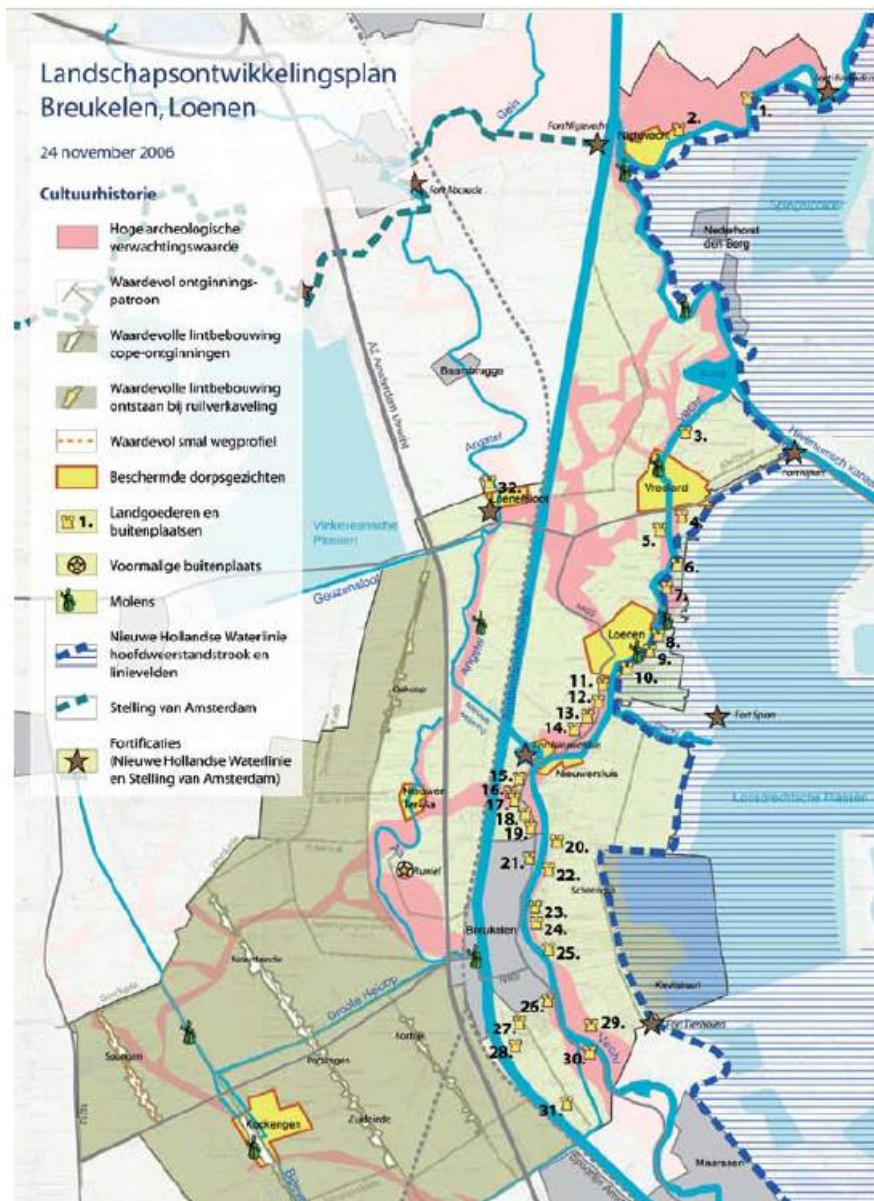
Voorgenomen ontwikkeling valt in deelgebied 'de Langzame Vecht' uit het rapport Trendlijnen SV. Verder raakt de ontwikkeling verschillende trendlijnen, waaronder Buitenplaatsen en Waterlinie. De gemeente wil in de militaire linie en buitenplaatsen modern wonen laten samengaan met recreatie, landbouw of natuurontwikkeling. In voorliggend plan sluit het creëren van een nieuwe woning op de buitenplaats, ter plaatse van een oude schuur, aan bij de gemeentelijke visie voor de ontwikkeling van buitenplaatsen en waterliniewerken.

3.4.2 Landschapsontwikkelingsplan Breukelen – Loenen

Het landschapsontwikkelingsplan betreft het buitengebied van de gemeenten Loenen en Breukelen. Het heeft twee belangrijke doelen. Ten eerste wordt een visie 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 in de ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied en de te maken keuzes. Daarnaast geeft de visie 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. Buitenplaats Weeresteyn is op de algemene visiekaart van het LOP gesitueerd op de stroomrug van de Vecht. Het gebied kenmerkt zich door een licht glooiend kleinschalig landschap met langgerekte



onregelmatige blokverkeveling. Op de themakaart 'Visie cultuurhistorie en recreatie' is Weeresteyn opgenomen als te behouden buitenplaats. De ambitie van de gemeente is om de toegankelijkheid van de buitenplaatsen te vergroten. Daarom zijn rondom de dorpskernen indicatieve recreatieve routes opgenomen. Buitenplaats Weeresteyn is een particulier woondomein, dat momenteel niet is opengesteld. Aan de zijde van de Vecht is de buitenplaats door de open bomenstructuur heen goed zichtbaar en ook vanaf de zijde van de Weersloot is zowel vanaf het water als vanaf het wandelpad goed zicht op de buitenplaats.



Figuur 12. LOP kaart cultuurhistorie

Planspecifiek

In het landschappelijk inpassingsplan is het plangebied aangeduid als buitenplaats (nummer 20). Doordat met het plan ontsierende bebouwing wordt gesloopt en de te realiseren bebouwing landschappelijk wordt ingepast vormt het plan een kwaliteitsverbetering van het landschappelijk karakter. Tevens wordt met het plan de verbondenheid met de buitenplaats weer hersteld, zie ook de beeldkwaliteitsparagraaf in H2.



3.4.3 Welstandsnota Stichtse Vecht 2013

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

Planspecifiek

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

BG1 Vechtzone, bijzonder welstandsgebied

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

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

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

Uitwerking

Het onderhavige plan is voorbesproken met de Welstandsc commissie. Deze heeft laten weten dat de nokrichting evenwijdig aan de Weersloot gehandhaafd moet blijven. Bij de uitwerking van het bouwplan is rekening gehouden met de vigerende Welstandsnota.

Verder is naast dit bestemmingsplan eveneens een omgevingsvergunning nodig waarin de details van huis en tuin verder worden uitgewerkt, zoals ook aangegeven in de beeldkwaliteitsparagraaf (H2.3).



4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

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

4.1 Milieueffectrapportage

Toetsingskader

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

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

Een planmer is wettelijk verplicht wanneer:

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

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

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

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

Planspecifiek

De activiteit waarvoor toestemming wordt gevraagd en ten behoeve waarvan deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, heeft betrekking op het bouwen van een woning. Hiervoor zal de bestaande schuur gesaneerd worden.

Voorliggend plan valt niet onder de definitie van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in categorie D11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. In dit verband wordt verwezen naar jurisprudentie van de ABRvS van 12 juni 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1879) waarin specifiek ten aanzien van de ontwikkeling van onder meer twee eengezinswoningen is overwogen dat dit, gelet op het beperkte *ruimtebeslag van de voorziene bebouwing* en de *beperkte bebouwing op het perceel*, niet behoeft te worden aangemerkt als 'stedelijk ontwikkelingsproject'.

Dit betekent dat geen (vormvrije) m.e.r.-beoordeling nodig is. Er hoeft dan ook geen m.e.r.-beoordelingsbesluit te worden genomen.



4.2 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

Planspecifiek

Voorliggende planontwikkeling houdt de nieuwbouw van een woning in ter plaatse waar in de huidige situatie een schuur staat. Een woning is een milieugevoelige functie waar bedrijven in de omgeving rekening mee moeten houden en wat dus ook hun bedrijfsvoering kan belemmeren. Ten tweede moet ook beoordeeld worden of de woning inpasbaar is vanuit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat.

De buitenplaats wordt omgeven door woningen en agrarisch land. Ten zuiden van het plangebied ligt een melkveehouderij aan Zandpad 12 te Breukelen. Aan de noordzijde aan Zandpad 28a is eveneens een agrarisch bedrijf gelegen. Op dit bedrijf is veeteelt toegestaan, er worden echter op dit moment geen dieren gehouden.

In de door de VNG uitgegeven brochure '*Bedrijven en milieuzonering*' vallen de bedrijven onder de SBI-code 0121 (fokken en houden van rundvee). De richtafstand hiervoor is 100 meter. Uitgangspunt voor deze milieuzonering is een rustige woonwijk. Het planperceel ligt echter buiten de bebouwde kom langs het zandpad waar de woonfunctie afgewisseld wordt met de agrarische functie en diverse bedrijven. De omgeving kan dan ook niet als rustige woonwijk beoordeeld worden en daarom kan een trede lager aangehouden worden qua milieuzonering. Dit betekent dat er een richtafstand van 50 meter aangehouden kan worden betreffende. De woning ligt met respectievelijk 85 en 87 meter afstand ruim verder dan de 50 meter voor de richtafstanden van de milieuzonering. Er ontstaat dan ook geen extra belemmering vanuit de omgeving voor de nieuwe woonbestemming.

Geur

Als onderdeel van de opbouw van de VNG-richtafstanden wordt het aspect geur meegewogen. Het aspect geur wordt hieronder, vanwege een zorgvuldige afweging of het plan ruimtelijk inpasbaar is, nader beschouwd.

Geurhinder van veeteeltbedrijven valt onder de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). In plaats van de richtafstanden uit de VNG-publicatie *bedrijven en milieuzonering* wordt bij deze toetsing uitgegaan van de omgekeerde werking van de milieuwetgeving. Dit houdt in dat uit wordt gegaan van de afstanden en geurnormen uit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). De te bestemmen schuurwoning is een geurgevoelig object.

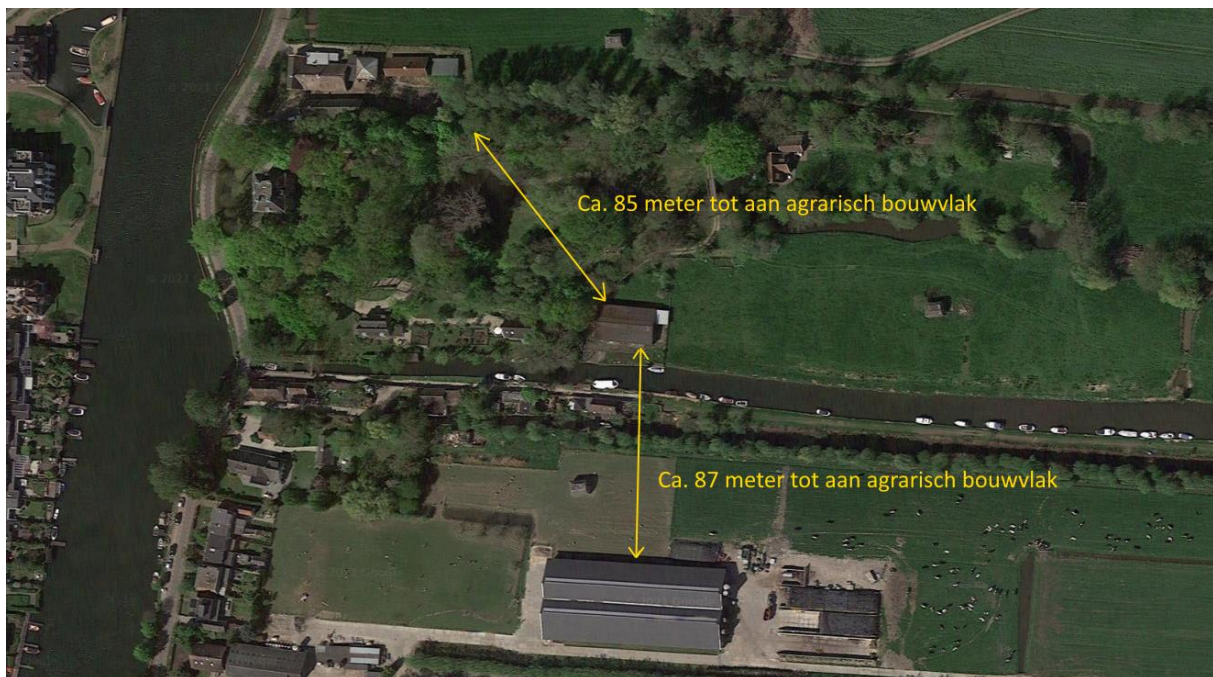
Om zowel te waarborgen dat een omliggende veehouderij niet wordt belemmerd als te waarborgen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt rekening gehouden met de geur- en afstandscontouren rondom de bouwvlakken van de veehouderij. Hierbij wordt rekening gehouden met de aantallen en soorten dieren waarvoor een milieutoestemming is verleend / waarvoor een vergunning is verleend.



Veehouderij Zandpad 12

Voor de veehouderij aan het Zandpad 12 is op 22 augustus 2019 gemeld dat er 130 melk- en kalfkoeien, 60 stuks vrouwelijk jongvee en 35 schapen gehouden worden. Op grond van het bestemmingsplan is op deze locatie een grondgebonden veehouderij mogelijk.

De Wgv stelt eisen aan de (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. De afstanden gelden voor dieren waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld, zoals melkrundvee, vrouwelijk jongvee en paarden. De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat er gehouden wordt en worden gemeten vanaf het dichtstbijzijnde emissie-punt van een stal waarin de betreffende dieren worden gehouden. De woning waarop het ontwerpbestemmingsplan betrekking heeft is gelegen buiten de bebouwde kom.



Figuur 13. afstand schuurwoning tot aan agrarisch bouwvlak.

De beoogde woning is gelegen op ongeveer 87 meter van het bouwvlak van de veehouderij aan het Zandpad 12. Aan de afstandseis van 50 meter wordt voldaan. De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf (onafhankelijk van de diersoort die er gehouden wordt) moet minimaal 25 meter bedragen tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom. Ook aan deze afstandseis wordt voldaan. De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de schuurwoning bedraagt in de beoogde situatie circa 89 meter.

Voor dieren met een geuremissiefactor geldt op grond van artikel 3, lid d van de Wgv een geurnorm van 8,0 ouE/m³. In de gemelde situatie van 22 augustus 2019 zijn 35 schapen gemeld. De geurbelasting bedraagt in de huidige situatie 0,1 ouE/m³. Hiermee is er geen sprake van een overbelaste situatie en is sprake van een zeer goed woon- en leefklimaat. Er liggen momenteel huidige woningen (recreatiewoningen) in de omgeving die beperkend voor de mogelijkheden van de veehouderij aan het zandpad 12 zijn. Deze recreatiewoningen zijn dicht bij de veehouderij gelegen dan de beoogde schuurwoning.

De minimale afstand tussen veehouderijen, met dieren waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, en geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom bedraagt op grond van artikel 4 van de Wgv een afstand van 50 meter. Ook aan deze afstand wordt dus voldaan



Agrarisch bedrijf Zandpad 28a

Op grond van het bestemmingsplan is op het bedrijf grondgebonden, maar ook intensieve, veehouderij mogelijk. De Wgv stelt eisen aan de (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. De afstanden gelden voor dieren waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld, zoals melkrund-vee, vrouwelijk jongvee en paarden. Voor dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, zoals varkens, pluimvee, vleesvee en schapen, gelden geurnormen.

De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat er gehouden wordt en worden gemeten vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt van een stal waarin de betreffende dieren worden gehouden. De woning waarop het ontwerpbestemmingsplan betrekking heeft is gelegen buiten de bebouwde kom.

De beoogde woning is gelegen op ongeveer 85 meter van het bouwvlak van de veehouderij. Aan de afstandseis van 50 meter wordt voldaan. De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf (onafhankelijk van de diersoort die er gehouden wordt) moet minimaal 25 meter bedragen tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom. Ook aan deze afstandseis wordt voldaan. De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de schuurwoning bedraagt in de beoogde situatie circa 110 meter.

Voor dieren met een geuremissiefactor geldt op grond van artikel 3, lid d van de Wgv een geurnorm van 8,0 ouE/m³. In 2013 is bij een controle geconstateerd dat er op de veehouderij geen dieren met een geuremissiefactor meer gehouden worden. De oprichtingsvergunning van 22 februari 1980 is van rechtswege vervallen. Wanneer er op het bedrijf in de toekomst weer bedrijfsmatig dieren met een geuremissiefactor worden gehouden zijn huidige woningen beperkend voor de mogelijkheden van de veehouderij. Deze woningen zijn dicht bij de veehouderij gelegen dan de beoogde schuurwoning en daarmee meer maatgevend dan de beoogde schuurwoning.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

4.3 Geluidhinder

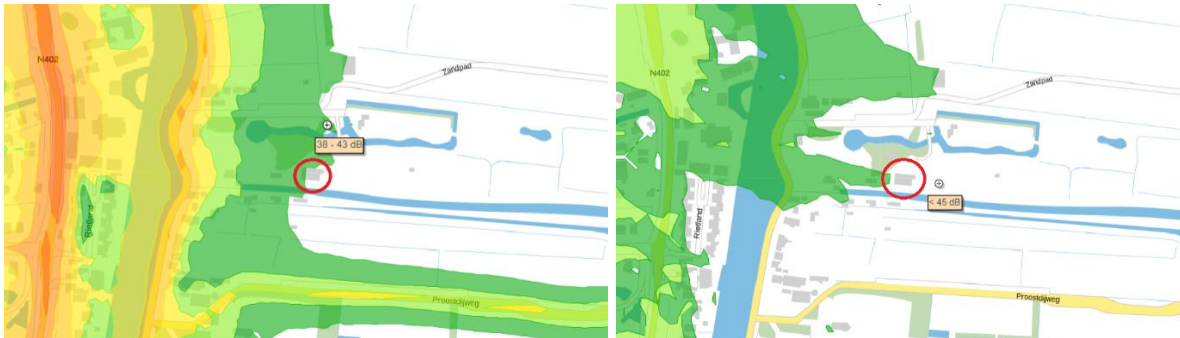
In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functies belast mogen worden. De Wgh geeft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

Planspecifiek

De te realiseren woning is een geluidsgevoelig gebouw, waardoor de Wet geluidhinder van toepassing is. Omdat in de omgeving van het plangebied geen industrieterreinen aanwezig zijn is enkel sprake van mogelijk weg- en/of railverkeerslawaai.

De toekomstige woning ligt op ca. 148 meter van het Zandpad (30 kilometer-regime) en op ca. 305 meter van de Rijksstraatweg N 402. Verder ligt het op ca. 1 km afstand van het spoor tussen Utrecht en Amsterdam. In het geoloket van de gemeente Utrecht is een kaart met geluidszonering te raadplegen, zie navolgende afbeeldingen. De geluidshinder op de locatie komt niet boven de 48 dB uit, de ondergrens voor de Wet geluidhinder. Het aspect geluid vormt dus geen belemmering voor voorliggend plan.





Figuur 14. Zonering wegverkeerslawaa (links) en railverkeerslawaa (rechts). Plangebied in cirkel.

4.4 Ecologie en natuurbescherming

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

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

4.4.1 Flora en Fauna

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

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het bouwen van een woning en het daarvoor slopen van de bestaande schuur. Bij het wijzigen van de bestemming en het transformeren van de locatie moet beoordeeld worden of er geen beschermde soorten benadeeld worden als gevolg van de planontwikkeling. Om dit te beoordelen is een Ecologische Quickscan uitgevoerd, zie bijlage 2. De conclusie van het onderzoek luidt:

Uit de resultaten van het onderzoek is gebleken dat er een kans is op vleermuizen in de directe omgeving van de te slopen schuur. Echter een effect als gevolg van de sloopnieuwbouw wordt niet verwacht. In de schuur zelf zijn geen verblijfplaatsen aanwezig. Wel is het verstandig om met een ecologisch werkprotocol te werken. Er is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig.

De algemene regels betreffende beschermde diersoorten in acht nemend, vormt het aspect Flora en Fauna geen belemmering voor voorliggend plan.



4.4.2 Natuurgebieden

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

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

Stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden

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

Het uitgangspunt is sindsdien nog steeds dat voor nieuwe initiatieven aangetoond moet worden dat er geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofemissies en -deposities ontstaan als gevolg van het initiatief. Het instrument waarmee de stikstof berekend kan worden is de AERIUS Calculator (update april 2020).

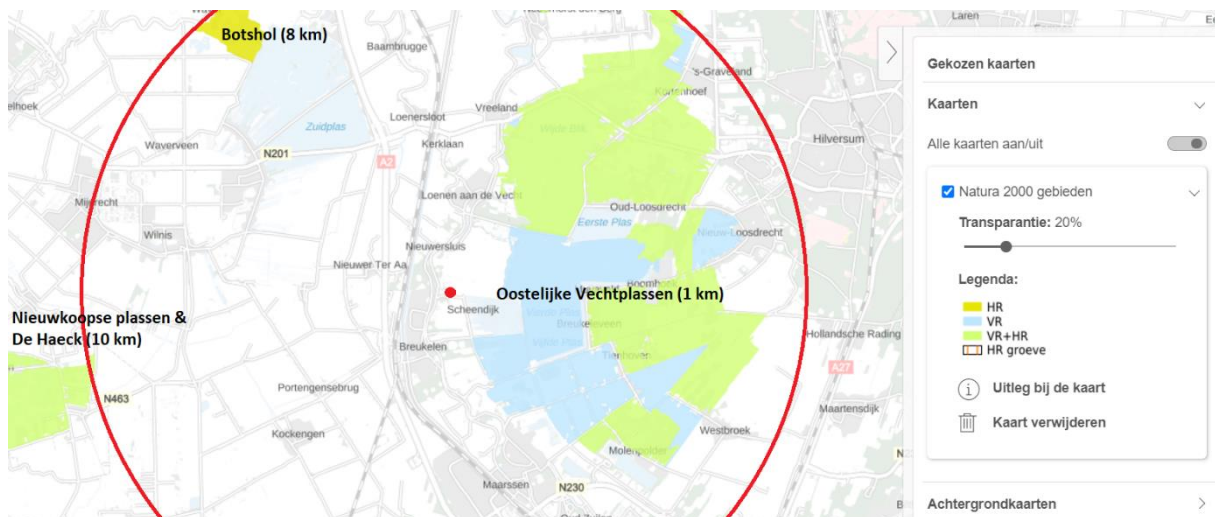
Planspecifiek

Het plangebied grenst aan het Natuurnetwerk Nederland. De rand van het natuurgebied loopt gelijk met de rand van het planperceel. De bepalingen voor het natuurgebied hebben dus geen invloed op voorliggende planontwikkeling. Een deel van het inrichtingsplan, namelijk de compensatiemaatregelen op het Bisschopseiland en ten oosten van het Bisschopseiland, vinden wel plaats binnen de zone van NNN. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij het opstellen van een beheerplan.



Figuur 15. Situering Natuurnetwerk Nederland (NNN). Plangebied in rode cirkel. (Bron: atlas natuurlijk kapitaal)





Figuur 16. Ligging Natura 2000-gebieden ten opzichte van planlocatie, met globaal 10 km zone in rood.

Het plangebied ligt verder in de nabijheid van Natura 2000-gebieden. Dichtstbijzijnd bevindt zich op 1-2 km afstand de Oostelijke vechtplassen. De omgevingsdienst heeft beoordeeld dat er een stikstofberekening uitgevoerd dient te worden vanwege de nabijheid van natuurgebieden. Daarom is er onderzoek uitgevoerd naar de stikstofdepositie met behulp van een Aeriusberekening, zie bijlage 3. De conclusie van de Aeriusberekening luidt:

De Aeriusberekening is uitgevoerd om te bepalen of sloop van een schuur en nieuwbouw van een (schuur)woning aan Zandpad 32 te Nieuwersluis geen nadelige effecten oplevert voor Natura 2000-gebieden in de omgeving.

In de nabije omgeving ligt het natuurgebied Loosdrechtse plassen op ca. 1 km afstand. Op respectievelijk 8 en 10 km zijn de gebieden Botshol en Nieuwkoopse plassen & De Haeck gelegen. Er is door middel van de Aeriusscalculator bepaald of de stikstofdepositie op deze Natura 2000-gebieden of verder gelegen gebieden hoger is dan de maximaal toegestane waarde van 0,00 mol/ha/j.

Voor het invoeren van de gegevens is uitgegaan van de sloop van een schuur en de nieuwbouw van één woning. Er is gerekend met het extra verkeer naar de bouwplaats voor personeel en materiaal. Ook is het gebruik van een hijskraan en laadschop/graafmachine op de bouwplaats meegerekend. Daarnaast is het verkeer in de gebruiksfase meegerekend omdat het nieuwe bebouwing betreft.

De conclusie is dat voor alle onderdelen de activiteit niet leidt tot een toename van stikstof op de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Er is voor het plan dan ook geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk en de Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de uitvoering en exploitatie van het plan.

Het aspect Natuurgebieden vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

4.5 Bodemkwaliteit

Voorliggend plan voorziet in de ontwikkeling van een woning in plaats van een schuur. Om te bepalen of de milieu-hygiënische bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik zijn enkele bodemonderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn gebundeld in één rapportage zie bijlage 4. De eindconclusie van het meest recente nader bodemonderzoek luidt als volgt:

“Op grond van het totaal aan resultaten van voorgaand en onderhavig onderzoek wordt geconcludeerd dat op het perceel circa 29 m³ grond is verontreinigd met PAK als gevolg van het gebruik van carbolineum. Deze verontreiniging betreft een zogenaamd “nieuw geval van bodemverontreiniging”,



waarvoor de zorgplicht geldt (artikel 13 volgens de Wet bodembescherming). Deze verontreiniging dient verwijderd te worden.

Verder is op het perceel sprake van een historische verontreiniging met PAK gerelateerd aan bodemvreemde materialen zoals puin en koolas. Dit betreft circa 105 m³ sterk met PAK verontreinigde grond. Ook is een deel van de bodem sterk verontreinigd met asbest. Dit betreft circa 17 m³ wat gedeeltelijk overlapt met de historische PAK-verontreiniging. Voor deze verontreinigingen geldt dat sprake is van een “geval van ernstige bodemverontreiniging” conform de Wet bodembescherming en een saneringsplicht. Aangezien dit een historische verontreiniging betreft (ontstaan voor 1987) behoort de uitvoering van een functionele verontreiniging tot de mogelijkheden. Sanering kan daarbij bestaan uit verwijdering, isolatie (middels een leeflaag) of een combinatie hiervan, één en ander afgestemd op de toekomstige inrichting van het perceel.”

Om de aangetoonde verontreinigingen op het perceel te saneren is de volgende saneringsvariant beoogd:

- De vloer van het huidige pand blijft gehandhaafd en wordt gebruikt als vloer voor de nieuwbouw en als terras/veranda.
- De sterk met PAK verontreinigde grond aan de noordzijde van het huidige pand wordt verwijderd. Dit betreft de volledige verwijdering van de vermoedelijk nieuwe verontreiniging ontstaan door carbolineum en een klein deel van de historische verontreiniging.
- De sterke verontreiniging met asbest en PAK aan de westzijde van het bestaande pand wordt geïsoleerd middels aanleg van een gesloten bestrating.
- De sterke verontreiniging met PAK aan de zuidzijde van het bestaande pand wordt geïsoleerd middels aanleg van een gesloten bestrating.
- Voor de licht verontreinigde grond (klasse industrie) op het overige deel van het terrein (noordzijde en zuidzijde) wordt grondverbetering toegepast, waarbij deze grond klasse industrie wordt vervangen door klasse wonen of schone grond.

Om de bodemverontreiniging op het terrein te saneren dienen de volgende stappen te worden ondernomen:

- Opstellen en indienen BUS-melding (dit is een standaard saneringsplan)
- Saneren van de bodem middels verwijderen (deels) en isolatie (overig deel)
- Controle of saneringsdoelstelling is gehaald
- Vastleggen saneringsresultaten in een evaluatieverslag

Bovenstaande werkzaamheden zullen uitgevoerd worden. Op basis van deze maatregelen is een globale kostenraming opgesteld voor de uit te voeren sanering. Zie voor nadere toelichting over de financiële haalbaarheid ook paragraaf 6.2.

Door het uitvoeren van de hiervoor beschreven maatregelen vormt het aspect Bodem geen belemmering voor voorliggend plan.

4.6 Luchtkwaliteit

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



Tabel 1. Grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

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

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

Planspecifiek

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Voorliggend plan blijft ruim onder het criterium. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

Voorts is de huidige en toekomstige situatie ten aanzien van de luchtkwaliteit in beeld gebracht. Hiervoor is de site <https://www.nsl-monitoring.nl> geraadpleegd.



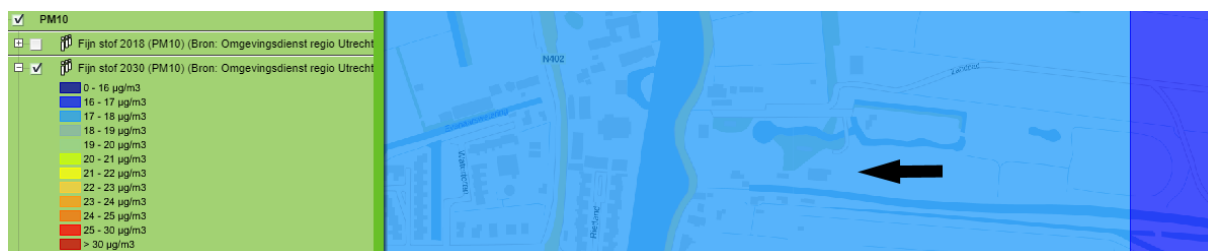
Figuur 17. Concentratie NO₂: 16 – 18 microgram in 2018, plangebied nabij pijl. (Bron: geoloket Odru)



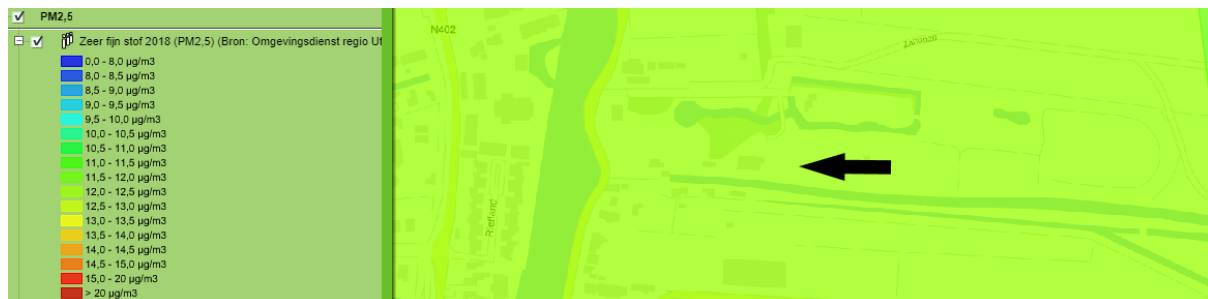
Figuur 18. Concentratie NO₂: 10 – 12 microgram in 2030, plangebied nabij pijl. (Bron: geoloket Odru)



Figuur 19. Concentratie fijnstof PM10, 19 – 20 microgram in 2018, plangebied nabij pijl. (Bron: geoloket Odru)



Figuur 20. Concentratie fijnstof PM10, 17 – 18 microgram in 2030, plangebied nabij pijl. (Bron: geoloket Odru)



Figuur 21. Concentratie fijnstof PM2,5, 12,0 – 12,5 microgram in 2018, plangebied nabij pijl. (Bron: geoloket Odru)



Figuur 22. Concentratie fijnstof PM2,5, 9,5 – 10,0 microgram in 2030, plangebied nabij pijl. (Bron: geoloket Odru)

De concentraties blijven op basis van de informatie uit het geoloket onder de wettelijk vereiste gemiddelde concentraties. De WHO en GGD hanteren advieswaarden voor fijn stof (PM₁₀) van 20 microgram per kuub, en 10 microgram per kuub voor PM_{2,5} wat lager ligt dan de wettelijke grenswaarden. Voorliggend plan is getoetst aan het wettelijk vereiste en voldoet aan de normen.

De advieswaarden worden in 2018 nog niet gehaald maar als gevolg van de huidige maatregelen om fijnstof de doen afnemen zal in verwachting daar in 2030 wel aan voldaan worden.

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

4.7 Externe Veiligheid

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



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

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

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

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

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

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

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

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

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

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

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

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

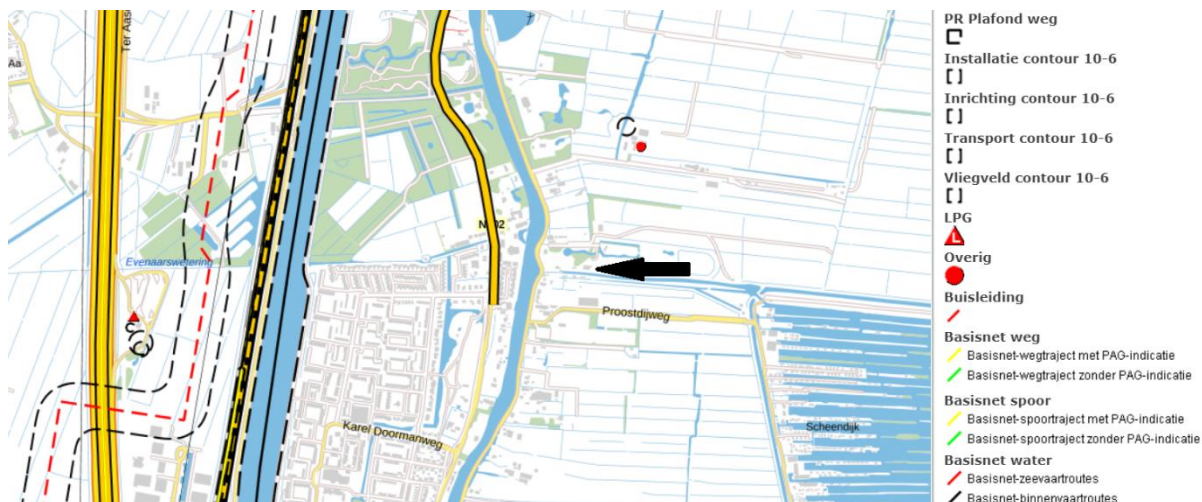


Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

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

Planspecifiek

Om te beoordelen of er risico's Externe Veiligheidsrisico's zijn, is de risicokaart van de provincie geraadpleegd. De risicokaart toont dat er geen Bevi-inrichtingen aanwezig zijn nabij het plangebied en buisleidingen aanwezig zijn nabij het plangebied. Op ca. 1,6 km loopt de rijksweg A2 en op ca. 1 km afstand de spoorlijn Breukelen-Duivendrecht waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het plan ligt echter niet binnen groepsrisicocontouren van risicobronnen, zoals ook vastgesteld in het advies van de brandweer in bijlage 5. Los daarvan adviseert de brandweer echter wel om de bluswatervoorziening op de planlocatie te verbeteren.



Figuur 23. Uitsnede risicokaart, plangebied nabij pijl.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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



Gezien bovenstaande conclusies zijn van uit het aspect Externe veiligheid geen aanvullende randvoorwaarden van toepassing op het plan. Het aspect Externe Veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.8 Cultureel Erfgoed

Cultureel erfgoed draagt in hoge mate bij aan de ruimtelijke kwaliteit van onze leefomgeving. Deze leefomgeving omvat allerlei sporen, objecten en landschappelijke structuren die tot het cultureel erfgoed gerekend worden. Deze cultuurhistorische elementen zijn de tastbare weerslag van de geschiedenis en mede bepalend voor de identiteit van een gebied.

Gebleken is dat investeren in erfgoed nieuwe ontwikkelingen een extra economische impuls kunnen geven. Zo kan bijvoorbeeld erfgoed voor recreatie, toerisme of woningbouw een aanjagend effect hebben. Daarom is erfgoed een belangrijk uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen. Sinds de aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in 2012 moet het erfgoed bij ontwikkelingen meegewogen worden in bestemmingsplannen. Het culturele erfgoed is verdeeld onder de onderwerpen Monumenten, Archeologie en Landschap en leefomgeving.

4.8.1 Monumentale bouwwerken

Monumenten zijn historische gebouwen. Deze panden worden beschermd door de rijksoverheid, provincie of gemeente vanwege hun cultuurhistorische karakter. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed houdt zich bezig met rijksmonumenten. Ze wijst rijksmonumenten aan, verleent subsidie voor restauratie en onderhoud en adviseert bij vergunningverlening en restauratie en onderhoud.

Planspecifiek

Het plangebied heeft de bestemming 'Buitenplaats' met als specifieke gebiedsaanduiding 'Overige zone - monument'. Ter plaatse van de aanduiding dient rekening te worden gehouden met de omschrijving behorende bij de rijksmonument complexbeschermd buitenplaats.

Omschrijving

Het complexnummer 515204, behorende bij Buitenplaats Weeresteyn, is een complex historische buitenplaats bestaande uit een HOOFDHUIS (1), een historische PARKAANLEG (2) met daarin de volgende onderdelen BRUG MET TOEGANGSHEK (3), HOUTEN BRUG (4), HOUTEN BRUG MET HAMEI (5), en KOUDE BAK (6). De beide in oorsprong 18de-eeuwse dienstwoningen, een stenen tuinmanswoning langs de Weere en een houten tuinmanswoning op het eiland zijn van belang vanwege hun ligging in de aanleg, massa en het materiaalgebruik (hout en steen), maar ten gevolge van ingrijpende restauratie (nieuwbouw) individueel niet meer beschermenswaardig. Niet onder de bescherming vallen de garages, een tweetal houten schuren, een voormalige houten woning en de bunker.

De houten schuur die op het plangebied staat en vervangen zal worden door een woning, is dus niet beschermd. Desalniettemin kan een zorgvuldig ontwerp en landschappelijke inpassing bijdragen aan de waarde van de buitenplaats en historische tuinaanleg in zijn geheel.

4.8.2 Archeologie

Archeologie gaat over sporen en resten van menselijke aanwezigheid vanaf 300.000 jaar geleden in de Nederlandse bodem, op het land en in het water. Veel van deze overblijfselen liggen onzichtbaar in de bodem opgesloten. Behoud staat centraal bij de zorg voor dit archeologisch erfgoed. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed voert wettelijke taken uit, ontwikkelt kennis, deelt deze met partijen binnen en buiten de archeologie, en adviseert.

Beleidskader



Als instrument om een goed onderbouwde belangenafweging te kunnen maken heeft de gemeente Stichtse Vecht een archeologische beleidskaart laten ontwikkelen. Op de archeologische beleidskaart staan archeologische waarden- en verwachtingszones aangegeven waaraan beleidsregels zijn gekoppeld die in de bestemmingsplannen kunnen worden opgenomen. In de beleidsregels zijn vrijstellingsgrenzen opgenomen voor de oppervlakte en diepte van de voorgenomen ingreep. Indien een plangebied groter is dan de gestelde oppervlakteondergrens en de ingreep dieper gaat dan de diepte-ondergrens dient archeologisch onderzoek conform de Archeologische MonumentenZorg-Cyclus (AMZ-cyclus) te worden uitgevoerd.

Planspecifiek

De voormalige gemeente Loenen heeft in 2010 samen met Abcoude, Breukelen en Maarssen archeologische beleidskaarten opgesteld. In deze kaarten zijn de archeologische verwachtingswaarde van gronden in de gemeente weergegeven. Op basis van de archeologische verwachting in een gebied is bepaald wanneer bij ruimtelijke ontwikkelingen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Het plangebied is in de archeologische beleidskaart aangeduid als 'Hoge archeologische verwachting'.

De archeologische verwachting is ook vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied Noord' van de gemeente Stichtse Vecht heeft de locatie de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4 gekregen. De bouwregels stellen:

- a) *Op de gronden met de bestemming 'Waarde - archeologie 4' mogen geen bouwwerken worden gebouwd;*
- b) *In afwijking van het bepaalde onder a zijn bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen op de in artikel [23.1](#) bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:*
 - 1) *vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid;*
 - 2) *een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden gerealiseerd;*
 - 3) *een bouwwerk waarbij de bodemverstoring minder dan 500 m² bedraagt, danwel meer dan 500 m² bedraagt en de diepte niet meer dan 0,3 m.*

In voorliggend plan zal een schuur gesaneerd worden en een woning herbouwd worden ter plaatse van de schuur. In de omliggende gronden van het perceel zal een boomgaard worden geplant. Daarom moet worden uitgegaan van werkzaamheden op het hele perceel. De omvang hiervan is 1140 m² en daarmee groter dan de vrijstellingsgrens. Er is daarom een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 6. De bevindingen van dit onderzoek luiden:

Samenvatting

.. Op basis van het bureauonderzoek bestond oorspronkelijk een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden uit de IJzertijd – Vroege Middeleeuwen. Deze verwachting is gebaseerd op de ligging van het plangebied op de oever van de Vecht. Het plangebied bevindt zich daarnaast op het terrein van een buitenhuis uit de 18de eeuw, waar ook voorgangers vanaf de Late Middeleeuwen verwacht worden. Op basis van historisch kaartmateriaal blijkt het plangebied tot in de tweede helft van de 18de eeuw in gebruik te zijn als boomgaard. Vanaf de 18de eeuw wordt het gebied bij de landschapstuin getrokken. Er worden echter geen relevante elementen van de tuin in het plangebied verwacht. De verwachting wordt dan ook laag ingeschat.

Op basis van het verkennende booronderzoek bevindt het plangebied zich inderdaad op de oevers van de Vecht. De top van de oeverafzettingen blijkt echter omgewerkt te zijn, waardoor er een lage verwachting is op het aantreffen van (intacte) archeologische waarden uit de IJzertijd – Late Middeleeuwen. Op deze omgewerkte oeverafzettingen bevindt zich een antropogeen opgebracht pakket uit de Nieuwe tijd. Dit is vermoedelijk opgebracht en omgewerkt bij het aanleggen van de landschapstuin in de 18de eeuw in het plangebied. De aangetroffen archeologische indicatoren uit de Nieuwe tijd zijn vermoedelijk afkomstig uit het opgebrachte pakket en zijn daarmee geen indicator voor



de aanwezigheid van een vindplaats binnen het plangebied. Getuige op basis van het kaartmateriaal in het plangebied uitsluitend bomen aanwezig zijn en geen gebouwen, paden of andere inrichting ingetekend is, is de verwachting dat er relevante informatie omtrent de tuinaanleg in het plangebied aanwezig is, laag. Er worden enkel sporen van boomgaten en plantenbedden verwacht. Degelijke sporen zijn van geringe archeologische waarde en de daadwerkelijke verstoring van de woning binnen het hele complex van de landschapstuin, is in onze optiek niet onevenredig.

Advies

In het plangebied bestaat het voornemen om het bestemmingsplan te wijzigen om de realisatie van een woning mogelijk te maken. De woning zal een oppervlakte van maximaal 116 m² gaan beslaan en wordt gefundeerd op een betonnen vloer, op dezelfde diepte als de bestaande schuur. Er zal geen kelder gerealiseerd worden. Aangezien sprake is van een lage verwachting op het aantreffen van archeologische waarden adviseren wij geen archeologische waarde op te nemen in het bestemmingsplan. Het bevoegd gezag heeft echter aangegeven toch een karterend en waarderend vervolgonderzoek noodzakelijk te stellen, om de aan- of afwezigheid van behoudenswaardige archeologische resten met betrekking tot de landschapstuin vast te stellen. Wij adviseren om dit vervolgonderzoek te combineren met de geplande sanering in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Voor een gravend onderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk, dat door het bevoegd gezag is goedgekeurd. Dit onderzoek heeft betrekking op de locatie van de nieuwe woning. Het planten van enkele fruitbomen is niet vergunningplichtig volgens het bestemmingsplan en in onze optiek ook geen onevenredige verstoring.

Bovenstaande vormt een advies. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal het bevoegd gezag (de gemeente Stichtse Vecht) een besluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied.

Gezien bovenstaande conclusie is een archeologisch vervolgonderzoek nodig. Deze werkzaamheden zullen gecombineerd worden met de werkzaamheden voor de bodemsanering. Hiervoor zal voorafgaand een Programma van Eisen opgesteld worden en ter goedkeuring voorgelegd worden aan de gemeente. Deze voorwaarden kunnen als voorwaarde aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voor onderhavige ontwikkeling toegevoegd worden. Op deze wijze worden de eventuele archeologische waarden in de ondergrond afdoende gewaarborgd.

4.8.3 Historisch landschap

Elke vierkante kilometer van het Nederlandse grondgebied draagt sporen van eeuwenlang menselijk gebruik. Als geen ander land kan Nederland van zichzelf zeggen dat het vrijwel geheel door de mens gemaakt is. Het landschap is doordrenkt met dijken, vaarten, terpen, verdedigingslinies, landgoederen, dorpen en steden. Die enorme verscheidenheid maakt onze cultuurlandschappen van internationaal belang.

Planspecifiek

Het perceel heeft de dubbelbestemmingen Waarde – Cultuurhistorie 1 en Waarde – Cultuurhistorie 4. De voor ‘Waarde - cultuurhistorie 1’ aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de versterking van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

De voor ‘Waarde - Cultuurhistorie 4’ aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de versterking van de buitenplaatszone langs de Vecht.

Drs. Juliëtte Jonker-Duynstee heeft een uitgebreide studie gemaakt van de ontstaansgeschiedenis van Weeresteyn (zie bijlage 1). De tuin- en parkaanleg is in deze studie volledig meegenomen. Weeresteyn kent een geschiedenis van meer dan 300 jaar. Het plangebied hoorde aanvankelijk niet bij de



buitenplaats, en heeft later ook plaats geboden aan schuren, loodsen en dergelijke. Pas in de laatste periode van 1909 tot 1970 is het plangebied als boomgaard gebruikt. Een paar resten hiervan zijn nog aanwezig en zullen worden hersteld.

Met het onderhavige plan wordt de schuur op Weeresteyn afgebroken en vervangen door een woning. Er worden op strategische plekken fruitbomen aan het landschap toegevoegd en de omgeving van de nieuwe woning wordt in stijl en met bijbehorende verharding aangelegd.

Het slopen van de loods biedt een kans om de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten te verbeteren en de ruimtelijke samenhang in de buitenplaatsbiotoop van Weeresteyn te vergroten. De verbetering heeft met name betrekking op het vergroten van het zicht vanaf de weg naar achteren op de open weilanden, het verdwijnen van de verstorende activiteiten die in en om de loods plaats vonden en het inbedden van de nieuwe woning in hoogstam fruitbomen op een historisch verantwoorde wijze. Op deze manier wordt de ruimtelijke- en cultuurhistorische structuur van de buitenplaats verbeterd.

Bij het plan hoort een inrichtingsplan welke in overleg met de provincie is opgesteld, zie hiervoor de planbeschrijving en bijlage 7. Hierin zijn inrichtingsmaatregelen afgesproken om de woning goed in te passen en extra ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Deze maatregelen versterken en sluiten aan bij de huidige tuin- en parkaanleg.

De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) heeft een positief préadvies afgegeven over het plan. Dit advies als bijlage 8 bij de toelichting opgenomen.

4.9 Waterhuishouding

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

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

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

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

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

Waterwet

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

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de



integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

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

Waterbeleid Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

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

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

Planspecificiek

Het plan betreft de bouw van een woning die een bestaande schuur zal vervangen. Het plangebied valt onder het waterschap Amstel, Gooi en Vecht.

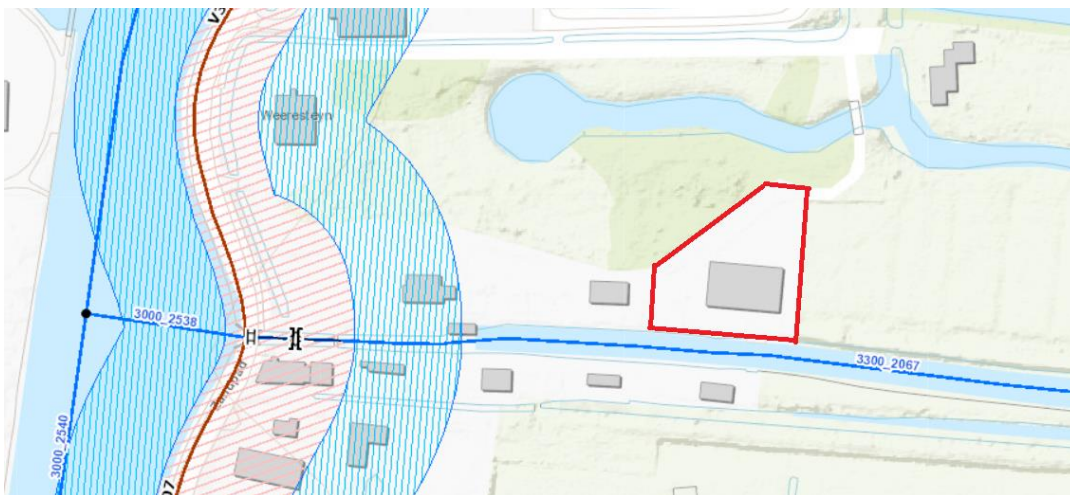
Materialen

Het gebruik van uitloogbare materialen zal in het plan zo veel mogelijk beperkt worden.

Waterkering

Uit de interactieve legger van het waterschap blijkt dat de watergang Weersloot aan de zuidzijde van het plangebied een primaire watergang is waarbij het onderhoud door het waterschap gedaan wordt. Verder zijn in de legger van het hoogheemraadschap de waterkeringen met beschermingszones vastgelegd. In de keur is de volgende bepaling opgenomen: 'Het is verboden zonder vergunning van het bestuur in, boven of onder oppervlaktewaterlichamen en de beschermingszones daarvan en in de kernzone en beschermingszones van waterkerende dijklichamen en waterkerende constructies bouwwerken en/of andere werken op te richten, te hebben, te wijzigen of te verwijderen'.





Figuur 24. Waterlegger waterschap met plangebied in rood kader.

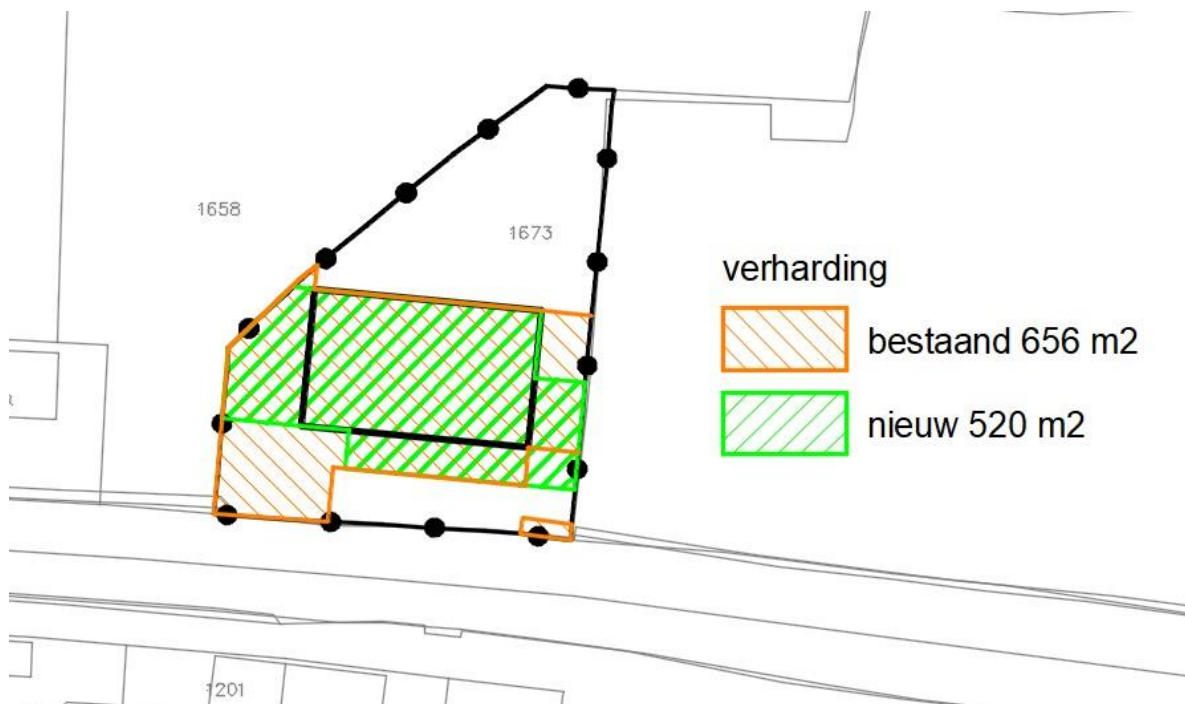
Het plangebied ligt buiten de binnenbeschermingszone van de Vecht. Verder zullen er geen wijzigingen optreden aan de bestaande wal- en kadekant langs de Weersloot. Voorliggend plan vormt geen belemmering voor onderhoud aan nabij liggende watergangen.

Hemelwater en vuilwater afvoer

Voor de nieuwe bebouwing geldt dat hemelwater en huishoudelijk afvalwater gescheiden worden afgevoerd. Het hemelwater zal worden geloosd op de watergang 'Grand Canal' aan de noordzijde van het plangebied. Het vuilwaterafvoer zal worden aangesloten op het bestaande riool van het perceel.

Verhard oppervlak

In de bestaande situatie is de locatie van de schuur met kade verhard. In de beoogde situatie is de woning kleiner dan de schuur en worden grote delen van de overige verharding verwijderd. In onderstaande afbeelding is aangegeven waar de bestaande verharding ligt en waar de nieuwe verharding komt.



Situatietekening met bestaande en nieuwe verharding



In de toekomstige situatie zal de verharding (schuur/woning incl. bestrating) met ca. 136 m² afnemen. Door de afname van verharding is verplichte watercompensatie niet van toepassing.

Gezien bovenstaande vormt het aspect water geen belemmering voor onderhavig plan.

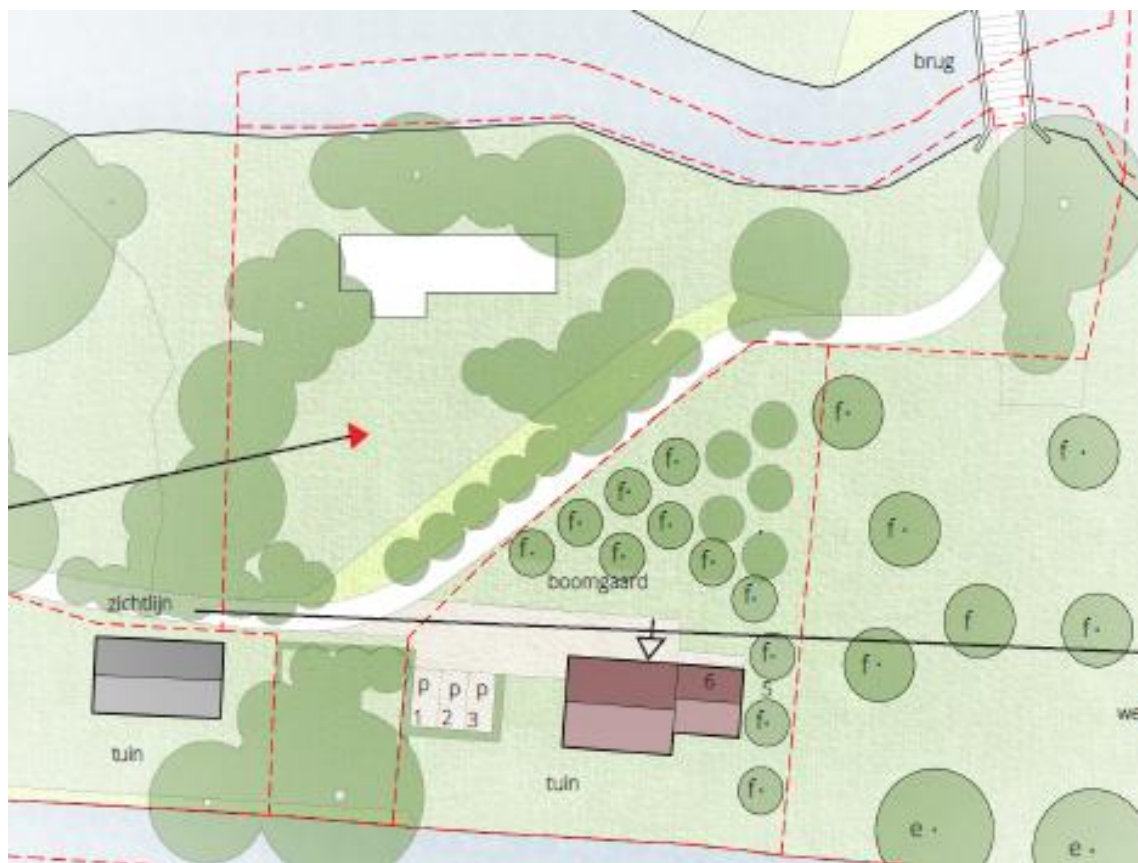
4.10 Verkeer en Parkeren

Verkeer en parkeren is een wezenlijk onderdeel van een goede ruimtelijke ordening. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat een plan voorziet in voldoende parkeermogelijkheden. Hierbij geldt doorgaans dat de omgeving niet nadelig belast mag worden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Ten tweede dient beoordeeld te worden of de bestaande infrastructuur toereikend is voor de beoogde ontwikkeling en dat er als gevolg van de ontwikkeling geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

Planspecifiek

Het perceel is toegankelijk via de weg vanaf het Zandpad naar achteren, de buitenplaats op. Aan de weg wordt niets veranderd. De verkeersintensiteit op deze weg zal afnemen door het vervangen van de loods met zijn vele bezoekers door één woning.



Figuur 25. Overzicht perceel met toegangsweg en parkeervoorziening

In de nieuwe situatie zijn voor de woning 2,8 parkeerplaatsen vereist (CROW-publicatie 317). Er worden 3 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd bij de inrit van het perceel. Deze parkeerplaatsen zullen worden omzoomd door groen. Hierdoor wordt aan de parkeernorm uit het Verkeer- en vervoersplan van de gemeente Stichtse Vecht (GVVP 2013) voldaan.

Het aspect Verkeer en Parkeren vormt geen belemmering voor voorliggend plan.



4.11 Kabels en leidingen

Voor sommige kabels en leidingen is het belangrijk deze op te nemen in het bestemmingsplan. Het gaat dan niet om de algemene nutsleidingen, maar om de leidingen waarbij bijvoorbeeld een veiligheidszone geldt of leidingen die een risico zijn als ze bij werkzaamheden geraakt worden.

Voor buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van belang. Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen geldt een advies van het Rijk. Bij andere leidingen bepaald bevoegd gezag of deze planologisch relevant zijn.

Planspecifiek

Er bevinden zich geen buisleidingen met externe veiligheidszone (zie paragraaf Externe Veiligheid) of bovengrondse hoogspanningslijnen in het plangebied. Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

4.12 Duurzaamheid

Provinciaal beleid

De provincie stelt in de provinciale verordening:

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

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

De opgaven voor klimaatneutraliteit zijn:

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

Ambitie gemeente

In de Voorjaarsnota 2016 is de ambitie vastgelegd om in 2030 klimaatneutraal te zijn. De ambitie is als volgt ingevuld: Op het grondgebied van de gemeente Stichtse Vecht wordt in 2030 evenveel energie duurzaam opgewekt als aan energie wordt verbruikt.

Woonvisie 2017-2022

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

Opties voor verduurzaming:

- Zongericht bouwen: Met zongericht bouwen kan de zon optimaal worden benut door vergrote glasgeveldelen een oriëntatie te geven tussen het zuidoosten en zuidwesten. Op deze manier



kan de zon in de winter worden gebruikt voor verwarming en kunnen zonnepanelen maximaal opwekken. Om oververhitting te voorkomen door de invloed van de zon, wordt aan geadviseerd een vaste overstek (zonwering) toe te passen.

- Extra isolatie en een uitstekende naad- en kierdichting boven de wettelijke eis. Door in de gehele woning extra isolatie en verbeterde naad- en kierdichting toe te passen, kunnen energieverliezen worden beperkt. Let hierbij vooral op dat gekozen wordt voor beide, aangezien het rendement van beide stijgt bij gezamenlijke toepassing.
- Een collectieve bodemwarmtepomp: Een warmtepomp kan als bron gebruik maken van lucht of bodem. Bodem als energiebron heeft een beter rendement. In combinatie met PV-panelen kan de benodigde energie van externe bronnen tot een minimum beperkt worden. Door een collectieve bodemwarmtepomp worden schaalvoordelen benut en kan gebruik worden gemaakt van zonnewarmte waardoor de warmtepomp alleen bij te onvoldoende zonne-energie zal functioneren.
- Zonnecollector: Een zonnewarmte systeem kan optimaal jaarlijks circa 50% van de warmtapwater behoefte verzorgen. Een combinatie van de zonnecollector met een warmtepomp is ideaal door de structurele verhoging van het rendement van de warmtepomp en hiermee de energiebehoefte van de warmtepomp.
- PV-panelen: Door elektriciteit duurzaam op de eigen woning op te wekken kan worden bespaard op inkoop en elektriciteit en de energiebelasting.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft de sloop van een schuur en de bouw van een (schuur)woning. De sloop van de schuur met daarbij een beëindiging van de vervuillende activiteiten ter plaatse zorgt voor een verbetering van het woon- en leefklimaat.

De nieuwe woning zal gebouwd worden op de fundering van de schuur, waardoor de milieueffecten van het leggen van een fundering bespaard worden. De woning zal uit houtbouw bestaan. Houtbouw zorgt dat er minder zwaar bouw materieel nodig is ten opzichte van betonbouw en maakt gebruik van hernieuwbare grondstoffen. De woning zal goed geïsoleerd worden zoals vastgelegd in de EPC norm van het bouwbesluit.

De woning zal zonder aardgas aansluiting worden gerealiseerd, zoals sinds 1 januari 2018 wettelijk verplicht is.

De aanleg van zonnepanelen wordt op termijn overwogen. De vraag is echter of het wenselijk is om zonnepanelen aan de zuidzijde van het dak, die zichtbaar is vanaf de weersloot, te plaatsen. De zeer zichtbare zonnepanelen vormen dan een breuk met de beeldkwaliteit van de overige gebouwen op de historische buitenplaats.



5 Juridische planbeschrijving

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Weeresteyn Zandpad 32' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van een woning ter vervanging van een schuur. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht op het direct aangrenzende bestemmingsplan ter plaatse 'Landelijk gebied Noord' en bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

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

5.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (met name de maximale goot- en/of bouwhoogte).

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

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels;
- algemene aanduidingsregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overige regels.



Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 De bestemmingen

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

Artikel 3 – Bestemming Buitenplaats

Binnen de bestemming 'Buitenplaats' is het mogelijk een woning te realiseren binnen een bouwvlak met de functieaanduiding 'wonen'. Het bouwvlak is voorzien van een maatvoering. Gebouwen in het plangebied zijn van een aanduiding voorzien. De tuin behorende bij de buitenplaats en de aanwezige natuurwaarden worden beschermd via het vergunningstelsel voor het aanleggen van werken, geen bouwwerken zijnde.

Artikel 4 - Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4

In het plangebied is ter bescherming van de archeologische verwachtingswaarde de bestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' overgenomen uit het bestemmingplan 'Landelijk gebied Noord'.

Artikel 5 - Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 1

De voor 'Waarde - cultuurhistorie 1' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de versterking van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Artikel 6 - Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 4

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 4' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de versterking van de buitenplaats zone langs de Vecht.

Artikel 7 – Gebiedsaanduiding Overige zone - monument

De gebiedsaanduiding 'overige zone - monument' wordt overgenomen uit het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Noord' ter bescherming van de monumentale status van het gebied.



6 Juridische, maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

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

6.1 Privaatrechtelijke uitvoerbaarheid

Privaatrechtelijke belemmeringen kunnen in de weg staan aan de vaststelling en uitvoerbaarheid van een bestemmingplan. Deze belemmeringen moeten dan wel van een evident karakter zijn. Een privaatrechtelijke belemmering kan pas in de weg staan van vergunningverlening als zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat de vergunning zal worden uitgevoerd op grond die in eigendom van een ander is en die ander daarin niet berust en niet hoeft te berusten.

Buitenplaats Weeresteyn is verdeeld over verschillende eigenaars. De gronden waarop gebouwd wordt en waarop de landschappelijke aanpassingen zijn voorzien, zijn allen in eigendom van de initiatiefnemers. Er worden daarom geen evidente belemmeringen voorzien bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

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

De initiatiefnemer heeft middels een kostenraming inzicht gegeven over de omvang van de noodzakelijke saneringskosten zoals beschreven in paragraaf 4.5. Hieruit blijkt dat deze kosten niet zo hoog zijn dat de economische uitvoerbaarheid van het plan in het geding komt.

De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee afdoende verzekerd.



7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1.1 Verslag inspraak en artikel 3.1.1 Bro overleg

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

Het plan is aan de provincie, aan Waternet namens Waterschap Amstel, Gooi en Vecht-streek en aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) voorgelegd. De provincie en de RCE hebben positief geadviseerd. Waternet heeft na een kleine aanpassing omtrent de afwatering van het perceel positief geadviseerd.

7.1.2 Verslag zienswijzen

Het plan is gedurende de ontwerpfase in het kader van art 3.8 Wro en volgens afdeling 3.4 van de Awb van vrijdag 28 mei tot en met donderdag 8 juli 2021 ter inzage gelegd. Een ieder is gedurende deze periode in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan in te dienen.

Er zijn in totaal zes zienswijzen ingediend. Een zienswijze is twee keer ingediend en, met uitzondering van de handtekening, identiek aan elkaar. Er zijn dus vijf unieke zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn allemaal binnen de bovengenoemde termijn ingediend en zijn op dat punt ontvankelijk.

In bijlage 9 zijn de zienswijzen samengevat en is beschreven in hoeverre de zienswijzen tot aanpassing van het plan hebben geleid.



8 Bijlagen

1. Historische beschrijving Weeresteyn, Zandpad 29 te Nieuwersluis, Juliette Jonker-Duynstee, 28 januari 2019
2. Quicksan ecologie, Weeresteyn te Nieuwersluis, Els & Linde B.V., 15 maart 2019
3. Aeriusberekening, Plannen-makers, 1 juli 2020
4. Nader Bodemonderzoek 'Zandpad 29/32' te Nieuwersluis, Inventerra, Rapportage 20-2161-R01AvH, 19 oktober 2020
5. Advies Externe Veiligheid, Veiligheidsregio Utrecht, brandweer, 6 januari 2020
6. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, Nieuwersluis, Zandpad 29-32, Transect-, rapport 2210, onderzoeksmelding 4704320100, 23-12-2020
7. Ruimtelijk plan Weeresteyn, La4sale, augustus 2020
8. Pre advies vooroverleg RCE Weeresteyn, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Complex 515204 - RM nummer 515206, 6 januari 2021
9. Nota van beantwoording zienswijzen, 4 oktober 2021

