

Ruimtelijke onderbouwing

voor de wijziging van een atelier/galerie in een woning aan de
Laan van Zuilenveld 56 te Oud Zuilen



ir J.A.A. Nuhn
2 maart 2015

1. INHOUD

1. INLEIDING	2
2. BESCHRIJVING VAN DE LOCATIE	3
2.1. ligging perceel	3
2.2. landschappelijke context	4
2.3. cultuurhistorische context	6
2.3.1. beschermd dorpsgezicht	6
2.3.2. archeologie	7
2.4. planologische context	8
3. VIGEREND EN CONCEPTBELEID	10
3.1. het rijk	10
3.2. provincie	12
3.3. gemeente	15
4. OMSCHRIJVING VAN HET PROJECT	18
4.1. het terrein	18
4.2. het bouwplan	19
5. AANVAARDBAARHEID VAN HET VOORNEMEN	23
5.1. uit planologisch oogpunt	23
5.2. uit een oogpunt van cultuur, archeologie, landschap en ecologie	24
5.3. uit een oogpunt van milieu	24
5.4. conclusies	27
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	29
7. OVERLEG	30
7.1. overleg met andere overheden, instanties en diensten	30

BIJLAGEN

bijlage 1: foto's van de huidige situatie

bijlage 2: artikel 10 Woningen van het bestemmingsplan Maarssen Zuid

bijlage 3: foto's van rommelige en te verwijderen bebouwing

bijlage 4: toelichting aanwijzing beschermd dorpsgezicht te Zuilen

bijlage 5: advies ter verbetering van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten

bijlage 6: beheersmaatregelen ten behoeve van inrichtingsplan

bijlage 7: overeenkomst met de gemeente Stichtse Vecht

losse bijlage: Flora en fauna quickscan Laan van Zuilenveld te Oud Zuilen

PM

1. INLEIDING

De heer W.H. Kortum is eigenaar van een deel van de voormalige buitenplaats Zuylenveld te Oud Zuilen. Het postadres is Laan van Zuilenveld 56.

De familie Kortum was indertijd eigenaar van de gehele buitenplaats die circa 6 hectare omvatte. Op 15 december 1961 verkocht de heer Kortum het grootste deel van de buitenplaats met het huis en behield zelf het bovenomschreven deel.

In 1998 werd op het deel van de buitenplaats dat de heer Kortum in zijn bezit hield, nadat een bouwvergunning was verleend, een gebouw opgericht dat diende als bergplaats en als zijn schildersatelier/galerie. Naast dit gebouw is op het terrein een nissenhut ten behoeve van de berging van tuinmachines en een auto aanwezig.

De heer Kortum, die momenteel nog zijn domicilie elders heeft, wenst het gebouw voor bewoning geschikt te maken en hier zijn intrek te nemen. Hij verzoekt het gemeentebestuur van Stichtse Vecht hiervoor om medewerking en in het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan aan het gebouw de bestemming "Wonen" met een bouwvlak toe te kennen.

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

2. BESCHRIJVING VAN DE LOCATIE

In het onderstaande wordt een beschrijving gegeven van de ligging, de landschappelijke, de cultuurhistorische en de planologische context van het perceel.

2.1. ligging perceel

Het perceel is gelegen aan de Laan van Zuilenveld 56 te Oud Zuilen en is kadastraal bekend onder Gemeente Maarssen, sectie E, nummer 3069 en 3072. De omvang van de percelen bedraagt gezamenlijk circa 1 ha. Het terrein grenst direct aan de Vecht.



figuur 1. kadastrale kaart
bron: Kadaster



figuur 2. luchtfoto
bron: Google Earth

In figuur 2 wordt een luchtfoto van het terrein weergegeven. Om een indruk te geven van het beeld in de huidige situatie is een blad met foto's als bijlage bij deze notitie opgenomen (zie bijlage 1).

2.2. landschappelijke context

De buitenplaats Zuylenveld maakt een onlosmakelijk onderdeel uit van het Vechtlandschap en de hoge oeverwallen ter weerszijden daarvan. In de toelichting van het vigerende bestemmingsplan Maarssen Zuid van de voormalige gemeente Maarssen wordt ten aanzien van de landschappelijke ontwikkeling van de Vechtzone rond Oud Zuilen het volgende naar voren gebracht.

"Landschapspark Oud Zuilen

De begrenzing van het plangebied Maarssen Zuid is bewust gekozen aangezien het hier gaat om een bijzonder stukje Vechtlandschap. Een groot deel van dit landschap is reeds dusdanig waardevol dat het extra bescherming nodig heeft. Binnen het landschap is een deel aan te wijzen als nog te restaureren landschap. Het betreft hier het ontwikkelingsgebied "De bocht van Maarssen". De voormalige functies en nog geldende bestemmingen doen afbreuk aan het geheel. Na restauratie kan het gehele landschap aan de rijksdienst voor de monumentenzorg worden aangeboden om als beschermd landschapsgezicht te worden aangewezen dat de naam Landschapspark Oud Zuilen zal krijgen. Dit Landschapspark heeft

een belangrijke recreatieve functie en vormt een groene buffer tussen Maarssen en Utrecht om te voorkomen dat er een aaneengesloten stadsvlakte ontstaat. Door de aanwijzing als beschermd landschapsgesicht krijgt het gebied als geheel een extra bescherming".

Het parkbos van de buitenplaats Zuylenveld, de gronden rond Slot Zuylen, de aan het Slot gerelateerde gronden op Utrechts grondgebied en het park Groenhoven maken onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).



figuur 3. Ecologische Hoofdstructuur rond Oud Zuylen

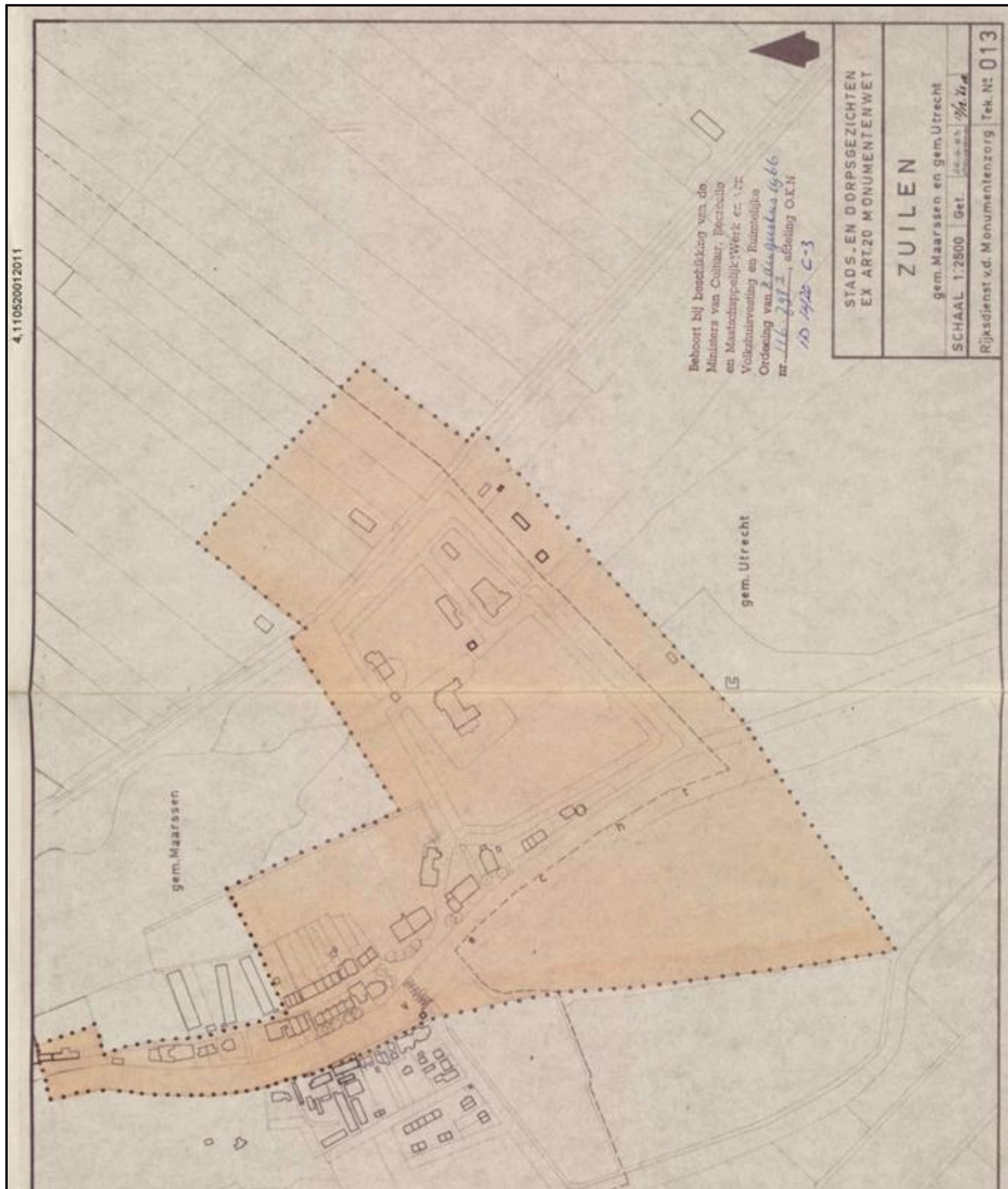
bron: Provincie Utrecht

donkergroen: EHS

lichtgroen: groene contour

2.3. cultuurhistorische context

2.3.1. beschermd dorpsgezicht



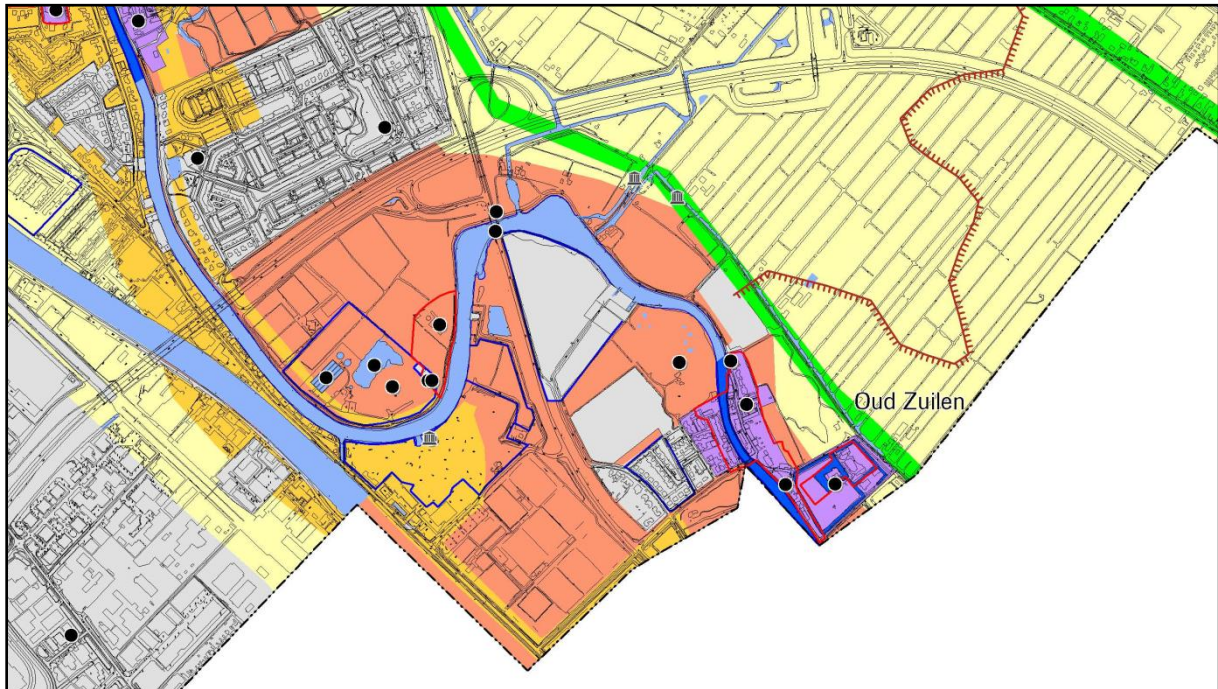
figuur 4. begrenzingskaart beschermd dorpsgezicht
bron: Rijksdienst voor het cultureel erfgoed

Voor een groot deel van Oud Zuilen is op 20 december 1966 door de toenmalige ministers van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk en van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening een beschermd dorpsgezicht vastgesteld. Daaronder vallen ook gronden die gelegen

zijn in de gemeente Utrecht. De buitenplaats Zuylenveld valt echter buiten de grenzen van het beschermd dorpsgezicht.

Op de percelen van de heer Kortum zijn geen bouwkundige monumenten aanwezig.

2.3.2. archeologie



figuur 5. fragment van de archeologische beleidsadvieskaart
bron: Gemeente Stichtse Vecht



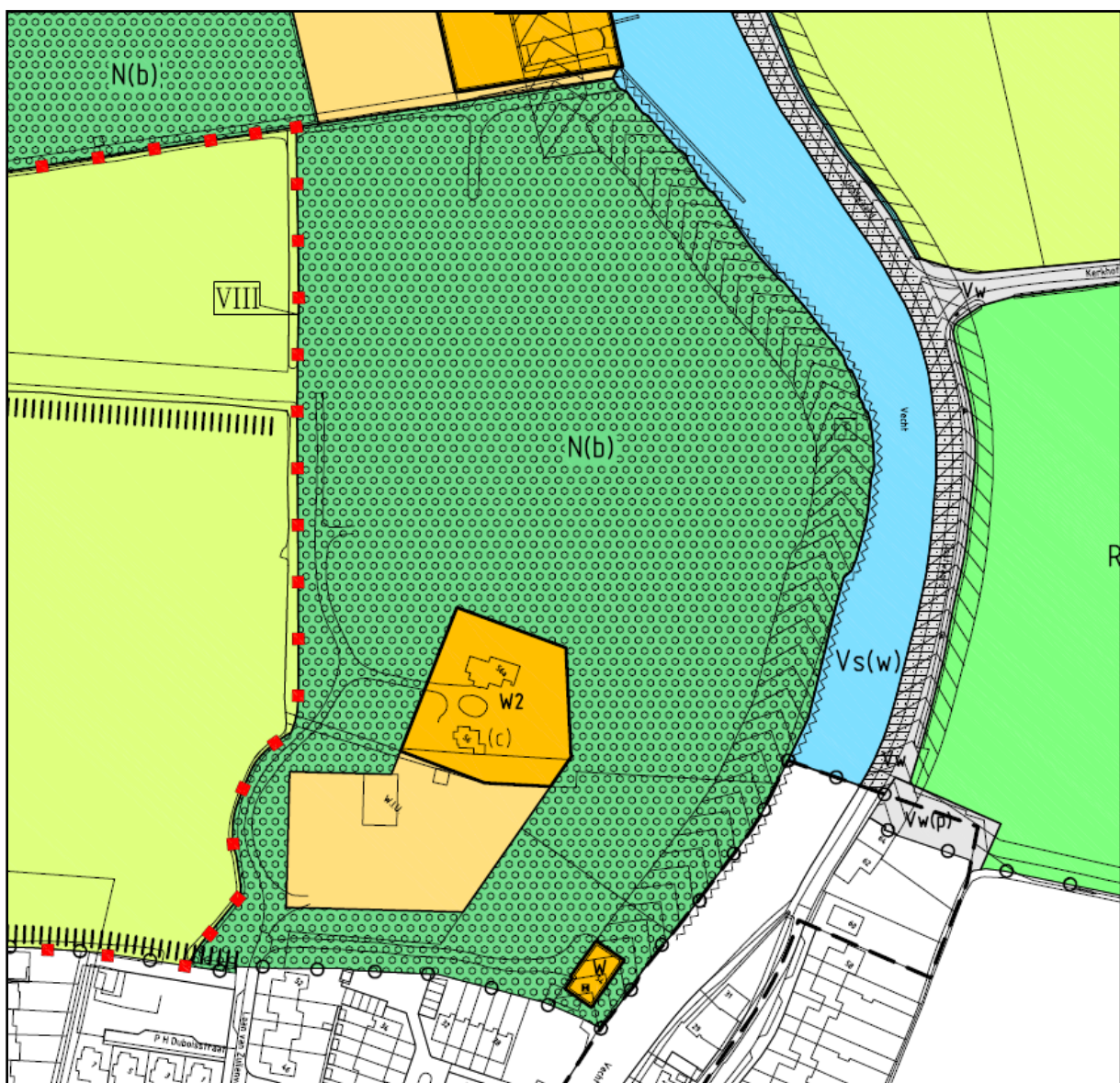
figuur 5a. de ligging van het terrein in de archeologische zone

In figuur 5a is de ligging van het terrein in de archeologische zone weergegeven. Voor het grootste deel van Oud Zuilen, en ook voor de buitenplaats Zuylenveld, geldt een hoge archeologische verwachting voor resten vanaf de Vroege IJzertijd (oranjebruine kleur).

Hiervoor geldt dat als de bodemverstoring een oppervlak van meer dan 500 m² beslaat en de bodem tot meer dan 0,3 m wordt geroerd archeologisch bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd.

2.4. planologische context

Voor het perceel dat behoort bij het adres Laan van Zuilenveld 56 vigeert het bestemmingsplan Maarsse Zuid van de voormalige gemeente Maarsse dat op 13 april 2005 door de gemeenteraad van die gemeente werd vastgesteld. In hun besluit van 27 november 2005 over het bestemmingsplan hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht de bestemmingen die aan het perceel waren toegekend bij vaststelling van het bestemmingsplan goedgekeurd. In figuur 5 wordt een uitsnede van de bestemmingsplankaart weergegeven. In bijlage 2 is artikel 10 Woningen -W- opgenomen.



figuur 6. uitsnede van de kaart van het bestemmingsplan Maarsse Zuid
bron: website van de gemeente Stichtse Vecht

In het bestemmingsplan is het deel van het perceel waarop het atelier/galeriegebouw is gesitueerd bestemd tot Woningen met dien verstande dat op het lichtgekleurde deel van het bestemmingsvlak (het bebouwbare erf) uitsluitend bijgebouwen en aan- en uitbouwen van hoofdgebouwen (gesitueerd op het donkergekleurde deel) mogen worden gebouwd.

Daarbij gelden de volgende regels:

1. de gezamenlijke grondoppervlakte van de bijgebouwen en aan- en uitbouwen ten hoogste 50 m² mag bedragen;
2. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw ten hoogste 3.00 m mag bedragen;
3. de goothoogte van een aan- of uitbouw ten hoogste gelijk mag zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning;
4. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen ten hoogste 50% van de oppervlakte van het achter en aansluitend aan de woning gelegen erf mag zijn;
5. bijgebouwen en aan- en uitbouwen dienen minimaal 2.50 m achter de voorgevellijn van de woning te worden gerealiseerd;
6. bijgebouwen en aan- en uitbouwen aan de zijgevel van de woning dienen minimaal 1.00 m van de openbare weg te zijn gesitueerd;

Aangezien de gewenste woning als hoofdgebouw wordt aangemerkt dat uitsluitend binnen het donkergekleurde deel van het bestemmingsvlak gebouwd mag worden, moet worden geconcludeerd dat het voornemen strijdig is met het vigerende bestemmingsplan Maarssen Zuid.

3. VIGEREND EN CONCEPTBELEID

3.1. het rijk

Nota Belvédère (1999)

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

Nota Panorama Krayenhoff (2003)

De Nieuwe Hollandse Waterlinie is voorgedragen voor de Werelderfgoedlijst van UNESCO. De linie maakt zichtbaar deel uit van het ruimtelijke historische landschap en heeft culturele, monumentale, natuur- en ecologische betekenis.

Panorama Krayenhoff, het Linieperspectief, de visie voor de uitvoering van het Nationaal Project Nieuwe Hollandse Waterlinie, is door de ministerraad vastgesteld bij besluit van 19 december 2003.

De Nieuwe Hollandse Waterlinie en het Groene Hart zijn Nationale Landschappen. Het plangebied is gelegen binnen beide landschappen. Nationale Landschappen zijn ingesteld, omdat die gebieden kenmerkend zijn voor de ontstaansgeschiedenis van Nederland en bijzondere landschappelijke eigenschappen hebben.

Agenda Vitaal Platteland (2004)

In de Agenda Vitaal Platteland is voor het landelijk gebied de volgende opgave geformuleerd: 'Het op samenhangende wijze combineren van een duurzame en concurrerende landbouw, een vitale natuur, een vertrouwd platteland en een duurzaam beheer en gebruik van water met de wensen van de burger op het gebied van wonen, werken en vrije tijd'.

Het Rijk wil deze opgave realiseren door het ontwikkelen van een vitale en duurzame landbouw waarbij ruimte wordt geboden voor nieuwe economische activiteiten in het landelijk gebied. Daarnaast is het verbeteren van de toegankelijkheid van het landelijk gebied voor recreatie van stedelingen en de bewoners van het landelijk gebied een speerpunt. Uitgangspunt hierbij is dat ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden behouden blijven. Deze algemene lijn is ook voor het plangebied van toepassing.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR 2012)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 is vastgesteld, staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

De SVIR vervangt verschillende nota's, zoals:

- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de Mobiliteitsaanpak;

- de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

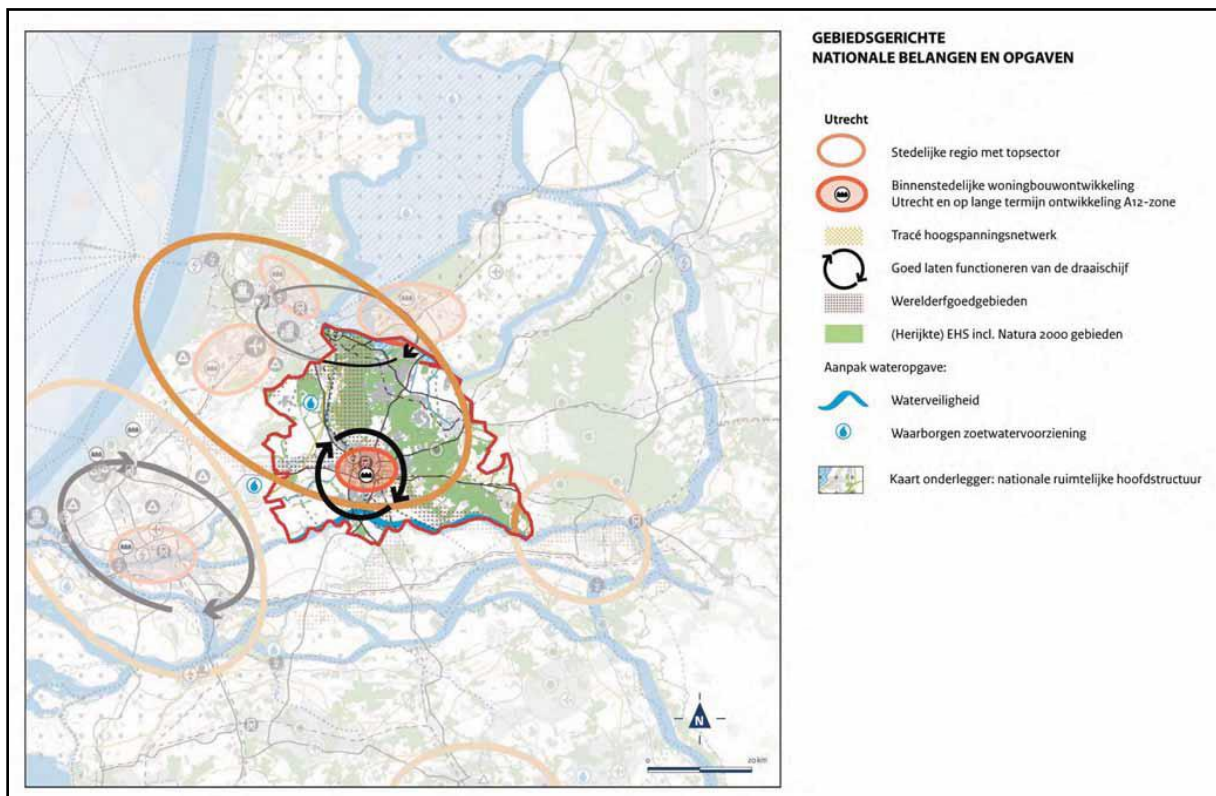
Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld:

- een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

Op de kaart van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur vormt Oud Zuilen een onderdeel van het cultureel erfgoedgebied Nieuwe Hollandse Waterlinie.



figuur 7. kaart behorende bij de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

3.2. provincie

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 (PRS)

Het provinciaal beleid wordt vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie. Deze Structuurvisie is afgestemd op de nieuwe Wro en bevat de beleidslijnen die gerelateerd zijn aan een provinciaal belang. De PRS 2013-2028 is op 4 februari 2013 vastgesteld. In de structuurvisie wordt ten aanzien van het cultuurhistorisch waardevolle erfgoed onder meer het volgende naar voren gebracht:

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

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

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

- Historische buitenplaatsen;*
- Militair erfgoed;*
- Agrarisch cultuurlandschap;*
- Archeologie".*

In de toelichting van de PRS wordt ten aanzien van de historische buitenplaatszone, waarvan Oud Zuilen onderdeel uitmaakt, onder meer het volgende gesteld.

"Voor de historische buitenplaatszones is ons beleid van enerzijds veiligstellen en anderzijds ruimte bieden voor ontwikkeling een bijzondere opgave. De historische buitenplaatszones staan onder hoge druk, zowel door ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving, als door ontwikkelingen op de buitenplaatsen zelf. Wij willen, voor zover dit past binnen ons overige ruimtelijk beleid, ruimte bieden voor ontwikkeling, gericht op het creëren van economische dragers voor het behoud van de cultuurhistorische waarden van buitenplaatsen. Daarbij is behoud van de specifieke kenmerken van de zone waarin de buitenplaats ligt het uitgangspunt".

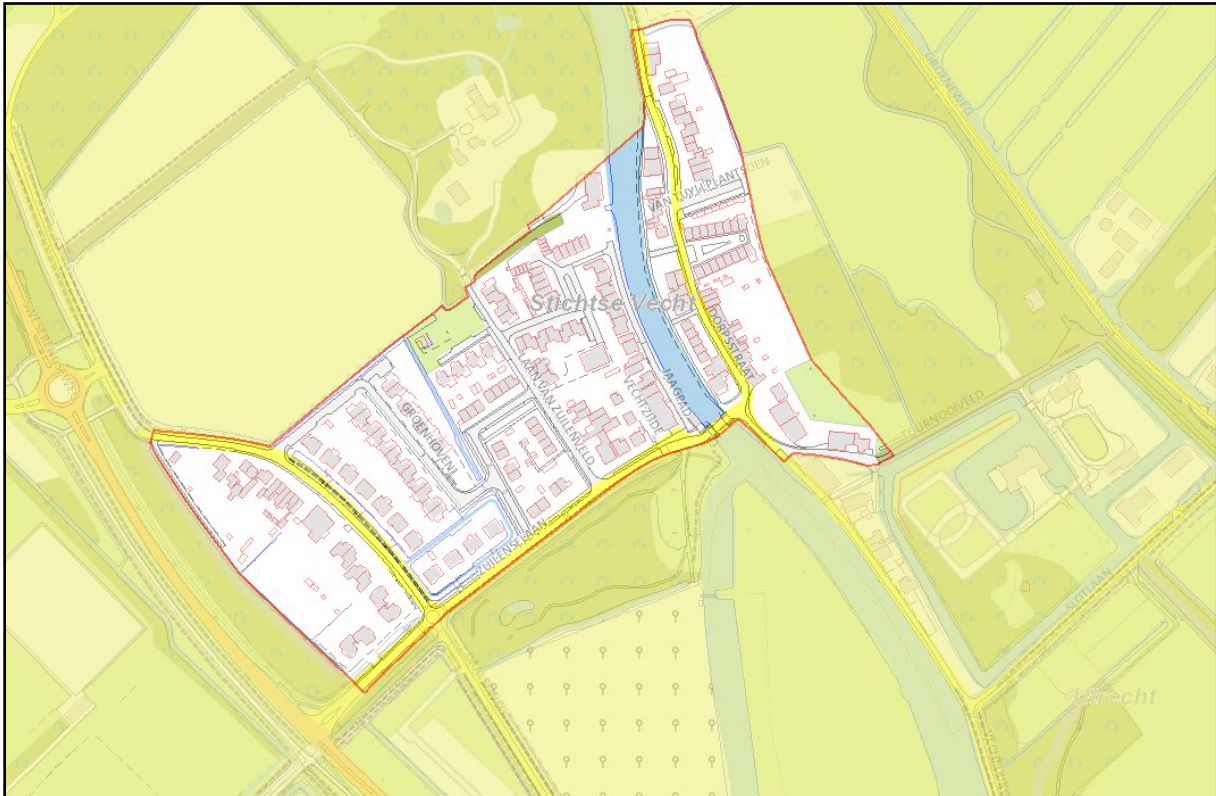
Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV)

Naast de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie is de Provinciale Ruimtelijke Verordening een belangrijk beleidsinstrument waaraan nieuwe initiatieven worden getoetst. De PRV bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

Van de PRS en de PRV zijn voor het plangebied met name de volgende aspecten van belang.

rode contouren

De locatie waarvoor het verzoek geldt, ligt buiten de rode contour. Dit betekent dat de locatie buiten het stedelijk gebied en in het landelijk gebied ligt. In beginsel dienen stedelijke ontwikkelingen zich, ter bescherming van de openheid en de kwaliteiten van het landelijk gebied, binnen de rode contouren af te spelen.



figuur 8. rode contour rond Oud Zuilen
bron: Provincie Utrecht

In de PRS wordt over de rode contouren het volgende opgemerkt:

"Stedelijk gebied en rode contouren

Al geruime tijd maken wij in ons ruimtelijk beleid gebruik van rode contouren als begrenzing van het stedelijk gebied. Dit is een belangrijk instrument: het draagt bij aan het handhaven van de kwaliteit van het landelijk gebied en ondersteunt het realiseren van de binnenstedelijke ambities. Dit instrument handhaven wij".

En verder.

"Voor kleinschalige rode ontwikkelingen buiten de contour bieden wij via algemene regels ook ruimte zonder verdere procedure, mits de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar versterkt wordt. Bijvoorbeeld voor uitplaatsing van bebouwing ten behoeve van herstructurering of transformatie en rood-voor-groen voor een betere overgang van stedelijk naar landelijk gebied. De gemeente dient te onderbouwen op welke wijze de ontwikkeling bijdraagt aan ver-

hoging van de ruimtelijke kwaliteit van de kernrandzone, bij voorkeur via een integrale visie op de kernrandzone. Ook deze ontwikkelingen worden meegenomen bij de 4-jaarlijkse herijking".

kernrandzonebeleid

In dit verband is ook artikel 4.8 van de PRV van belang. Dit artikel luidt als volgt:

Artikel 4.8 Kernrandzone

1. *Als 'Kernrandzone' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Landelijk gebied.*
2. *Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die de volgende ruimtelijke ontwikkelingen toestaan:*
 - a. *kleinschalige stedelijk functies in aansluiting op het stedelijk gebied indien dit ten dienste staat van:*
 - 1 ° *versterking van de recreatieve belevingswaarde van de kernrandzone, of*
 - 2 ° *realisatie van natuur binnen de Groene contour, of*
 - 3 ° *realisatie van recreatief groen binnen de Recreatiezone, of*
 - 4 ° *realisatie van recreatieve voorzieningen binnen de Recreatiezone;*
 - b. *uitplaatsing van een functie vanuit het stedelijk gebied naar de kernrandzone in aansluiting op stedelijk gebied waardoor de ruimtelijke kwaliteit in het stedelijk gebied wordt verhoogd;*
 - c. *realisatie van woningen in het kader van Ruimte voor ruimte-regeling waardoor de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied wordt verhoogd;*
 - d. *stadsrandactiviteiten;*
 - e. *de onder a. tot en met d. genoemde ruimtelijke ontwikkelingen zijn toegestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:*
 - 1 ° *de ontwikkelingen zijn in overeenstemming met een integrale visie op de kernrandzone;*
 - 2 ° *de ontwikkelingen zijn landschappelijk goed inpasbaar;*
 - 3 ° *de ontwikkelingen leiden tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit die ten minste in een redelijke verhouding staat tot de omvang van de ontwikkelingen;*
 - 4 ° *de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.*
3. *De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Afhankelijk van de aard en omvang van de ruimtelijke ontwikkeling maakt een integrale visie op de kernrandzone en een beeldkwaliteitsparagraaf onderdeel uit van de onderbouwing.*

ecologische hoofdstructuur

De buitenplaats Zuylenveld maakt deel uit van de ecologische hoofdstructuur (zie figuur 3). Ten aanzien van de ecologische hoofdstructuur wordt in de PRS het volgende beleid geformuleerd.

"Beleid

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een robuust, samenhangend netwerk van natuurgebieden en verbindingen daartussen op nationaal niveau. Natura2000, een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, maakt onderdeel uit van die EHS. Wij willen de EHS in Utrecht behouden en verder ontwikkelen. Hiervoor beschermen wij deze gebieden en willen wij tot 2021 1.500 ha nieuwe natuurgebieden realiseren. Wij zorgen er voor dat zich geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voordoen die een significant negatief effect hebben op de

wezenlijke waarden en kenmerken van onze EHS. Dit doen wij via het beschermingsregime 'nee, tenzij'.

Om te komen tot zowel een ontwikkelingsgerichte omgang met de EHS, als tot een betere ruimtelijke bescherming, benoemen wij een aantal instrumenten. Onder voorwaarden worden ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarbij het functioneren van de EHS niet wordt aangetast of zelfs wordt verbeterd. De volgende instrumenten zijn beschikbaar:

- uitbreiding van geringe omvang bij bestaande functies. Kleinschalige ontwikkelingen in de EHS zijn mogelijk mits ze aansluiten aan een bestaande andere functie en ze op al verstoord terrein plaats vinden;
- plussen en minnen / mitigeren. Het negatieve effect van een ontwikkeling kan met voor natuur positieve ingrepen worden opgeheven zodat er geen sprake is van een significante aantasting van de EHS;
- herbegrenzing van de EHS. Bij kleinschalige ontwikkelingen kan het instrument herbegrenzing worden ingezet, mits dit leidt tot een gelijkwaardige of betere kwaliteit van de EHS;

saldobenadering. Toe te passen bij een combinatie van ontwikkelingen die in een gezamenlijk ruimtelijk plan worden opgepakt en die per saldo een meerwaarde voor natuur opleveren".

3.3. gemeente

Ruimtelijke Structuurvisie Maarssen, Cultuurhistorie en Kwaliteit

In de Ruimtelijke Structuurvisie Maarssen, Cultuurhistorie en Kwaliteit, uitgebracht in juni 2005 door het bestuur van de voormalige gemeente Maarssen, wordt over Oud Zuilen het volgende beleid geformuleerd.

"Oud Zuilen

In Maarssen Zuid neemt Oud Zuilen een bijzondere positie in. Deze kern heeft het oude karakter nog grotendeels behouden en de oorspronkelijke vorm is herkenbaar langs de Vecht. Juist nu er in de omgeving van Oud Zuilen allerlei ontwikkelingen plaatsvinden, blijft behoud van dit cultureel erfgoed een belangrijk uitgangspunt.

Betekenis van landschapspark Oud Zuilen

Door het ontsluiten van het cultuurlandschap van de Vecht en door de combinatie van de ontwikkeling bij Oud Zuilen en de polder Buitenweg, ontstaat een ideaal gebied voor ontspanning. Het parkachtige gebied bij Oud Zuilen vormt samen met de polder een flinke oppervlakte aan vlakgroen, dat landschapspark Oud Zuilen wordt genoemd. De recreatieve functie zal door de aandacht voor ontwikkelingen langs de Vecht nog toenemen. In de polder is sprake van agrarisch beheer en extensieve recreatie. Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie en beschermd dorpsgezicht, ligt de grootste betekenis bij het dorp Oud Zuilen en het Slot Zuylen.

Landschapspark

Het is de bedoeling om het Landschapspark Oud Zuilen en de polder Buitenweg samen met gronden binnen Utrecht, voor te dragen als beschermd landschapsgezicht.

Tevens zal conform de Nota beschermde landschapsparken ingezet worden op onderbrenging van het landschapspark Oud Zuilen in het herinrichtingsplan Noorderpark. Ook de polder Binnenweg aan de andere zijde van de Zuilense Ring krijgt een recreatieve bestemming.

Mede door de ligging, in de Vechtzone en grenzend aan de recreatiezone van Maarssens buitengebied, komen zowel de belangrijke landschappelijke waarden als de recreatieve elementen van het landschapspark Oud Zuilen tot hun recht".

en verder

"Op de linker Vechtoever ligt het landgoed Zuylenveld van ongeveer 11 ha met vooral natuur- en agrarische bestemming. Het maakt deel uit van het plangebied de Bocht van Maarssen. Agrarische productie, volgens de huidige bestemming, is voor Zuylenveld een achterhaalde zaak. Gekozen wordt daarom voor functiewijziging met een ontwikkeling volgens de Belvédère VechtVisie. De gedachten gaan uit naar een nieuw te realiseren landgoed dat zich oriënteert op de agrarische kavels. Hiermee wordt ook verdere uitbreiding van Oud Zuilen voorkomen, een ruimtelijke ontwikkeling die past in het streven om bij de grenzen van bebouwd gebied in Maarssen, duurzame afrondingen te realiseren".

Focus op morgen

Dit beleidsdocument is vastgesteld door gemeenteraad van Stichtse Vecht op 29 januari 2013. Deze toekomstvisie bevat vier hoofddelen:

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

Behoud van het landschap met zijn eeuwenoude buitenplaatsen en ontginningstelsel vormt een belangrijke pijler. Het landschap geeft Stichtse Vecht identiteit en toekomstwaarde. 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 worden versterkt. Bij verbreding wordt gedacht aan activiteiten op kleinschalig niveau, zoals bed & breakfast, agritoerisme, kamperen bij de boer, educatieve activiteiten en verkoop van agrarische producten.

Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan 2013

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

"Het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan Stichtse Vecht 2013 (GVVP Stichtse Vecht 2013) heeft ten doel een zichtbaar en samenhangend verkeer- en vervoerbeleid te kunnen voeren, dat richting geeft aan de door het gemeentebestuur te nemen beslissingen op het gebied van verkeer en vervoer.

Het GVVP Stichtse Vecht 2013 voorziet in een visie waarmee de weg wordt vrijgemaakt om structurele oplossingsgerichte maatregelen op korte en middellange termijn in gang te zetten. Daarnaast wordt in het GVVP aangegeven hoe wordt aangesloten bij nationale, regionale en lokale beleidsplannen".

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

- behoud van de bereikbaarheid.
- bevorderen van de (verkeers)leefbaarheid.
- terugdringen aantal verkeersslachtoffers.

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

4. OMSCHRIJVING VAN HET PROJECT

De initiatiefnemer is zich er goed van bewust dat het bestemmen van een gebouw, bestemd voor berging en schildersatelier, tot woning in beginsel niet strookt met het provinciale en gemeentelijke ruimtelijke beleid. Als "tegenprestatie" is hij bereid de situatie op zijn terrein in landschappelijk en ecologisch opzicht aanzienlijk te verbeteren. Daarnaast ziet hij af van zijn aanvankelijke voornemen een dubbele garage te bouwen ter vervanging van de thans aanwezige nissenhut. Verspreide bouwsels op het terrein zullen worden afgebroken. Over de inrichting van het park en de uiterste beperking van de bebouwing wordt in het navolgende verder ingegaan.

4.1. het terrein

Voor het verbeteren van de landschappelijke en ecologische kwaliteiten van zijn terrein is advies gevraagd aan de deskundige op het gebied van landschap en natuur van de gemeente Stichtse Vecht. Deze deskundige heeft een advies ter verbetering van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten uitgebracht (zie bijlage 3). De initiatiefnemer stemt volledig in met het advies en is van harte bereid de aanbevelingen op te volgen. Zo is een inrichtings- en beplantingsplan en een beheersplan (zie bijlage 6) opgesteld voor de als natuur in te richten deel van het terrein en is ter zekerstelling van de realisering een overeenkomst met de provincie en de gemeente gesloten (zie bijlage 7). Na herinrichting zullen de natuurlijke waarden op het terrein zich beter kunnen ontplooiën en zal de ecologische hoofdstructuur worden versterkt.

Van verstoring van het bodemprofiel, zal, afgezien van het graven van plantgaten voor nieuwe planten bomen, van belang in verband met de hoge archeologische verwachtingswaarde, geen sprake zijn.

4.2. de ontsluiting

De adressen Laan van Zuilenveld 56 en die van de naaste burens van de heer Kortum worden ontsloten vanaf een gemeenschappelijk punt aan het eind van de Laan van Zuilenveld. De Laan van Zuilenveld sluit aan op de Zuilense Laan die op zijn beurt weer aansluit op de Sweserengseweg/Burgemeester Norbruislaan en in oostelijke richting via de ophaalbrug over de Vecht op de Dorpsstraat van Oud-Zuilen. De ontsluiting is adequaat voor autoverkeer en langzaam verkeer. In figuur 9 is de ontsluiting schematisch weergegeven.

Aan de verkeerssituatie ter plaatse zal volgens het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan 2013 niets veranderen.

Het parkeren ten behoeve van de drie bovenbedoelde adressen geschiedt geheel op eigen terrein.



figuur 9. ontsluiting

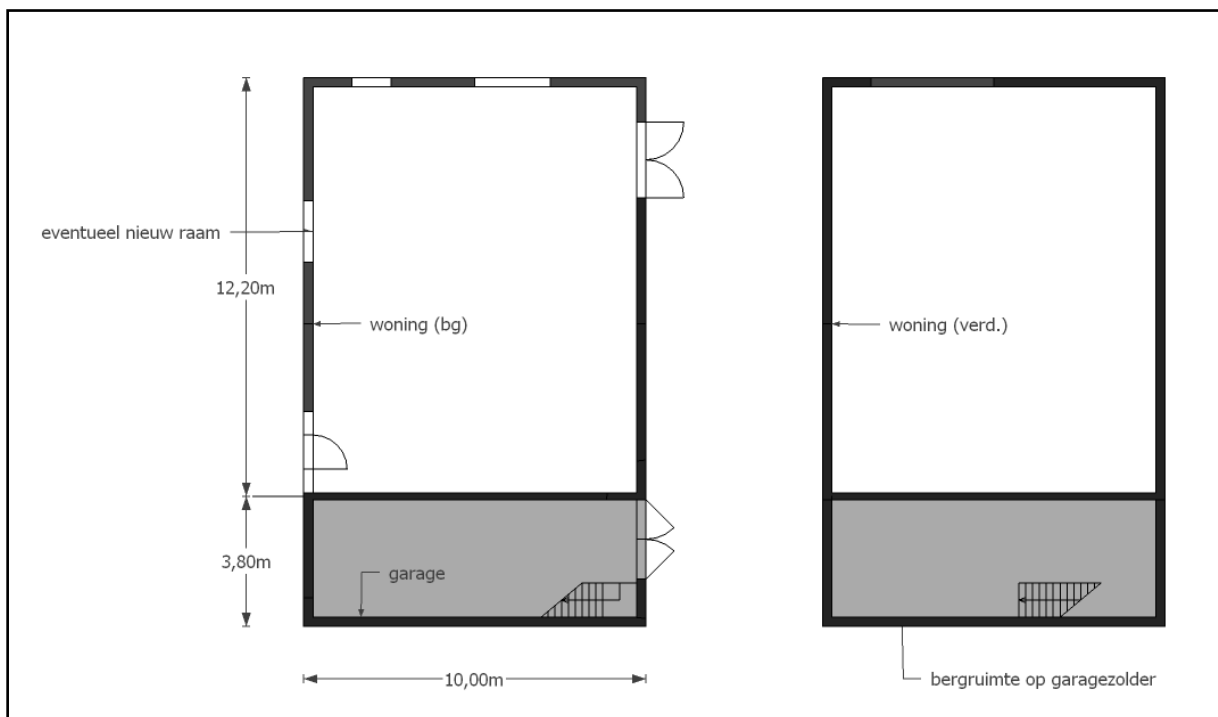
4.2. het bouwplan

Het schildersatelier annex galerie heeft een grondoppervlak met de afmetingen van 10 x 16 m. Het gebouw bestaat uit een bouwlaag met een zadeldak. De goothoogte en de nokhoogte bedragen respectievelijk 3,00 m en 8,60 m. Aan het gebouw zullen geen uitwendige veranderingen worden aangebracht, met uitzondering wellicht van het aanbrengen van een raam ten behoeve van de toekomstige woonkamer. Om het geschikt te maken voor bewoning zullen slechts enkele interne aanpassingen door middel van een verbouwing nodig zijn.

het terugbrengen van de hoeveelheid bebouwing

De eerste vraag die zich voordeed was: Hoe kan het volume van de beoogde woning worden teruggebracht zonder een deel van het gebouw te slopen?

De schuur/berging/galerie/atelier heeft een volume van 928 m^3 . Dat is aanzienlijk meer dan het volume van 600 m^3 dat buiten de rode contouren voor een nieuwe woning is toegestaan, ook met toepassing van een vrijstelling voor 10 of 15% extra volume. Ook meer dan de 800 m^3 die in uitzonderlijke situaties wordt geaccepteerd. Een deel van het gebouw afbreken is geen aantrekkelijke optie. Daarom is besloten de aanvankelijk gewenste vrijstaande garage achterwege te laten en de garage en berging in het bestaande gebouw onder te brengen. Dit is weergegeven in figuur 10.

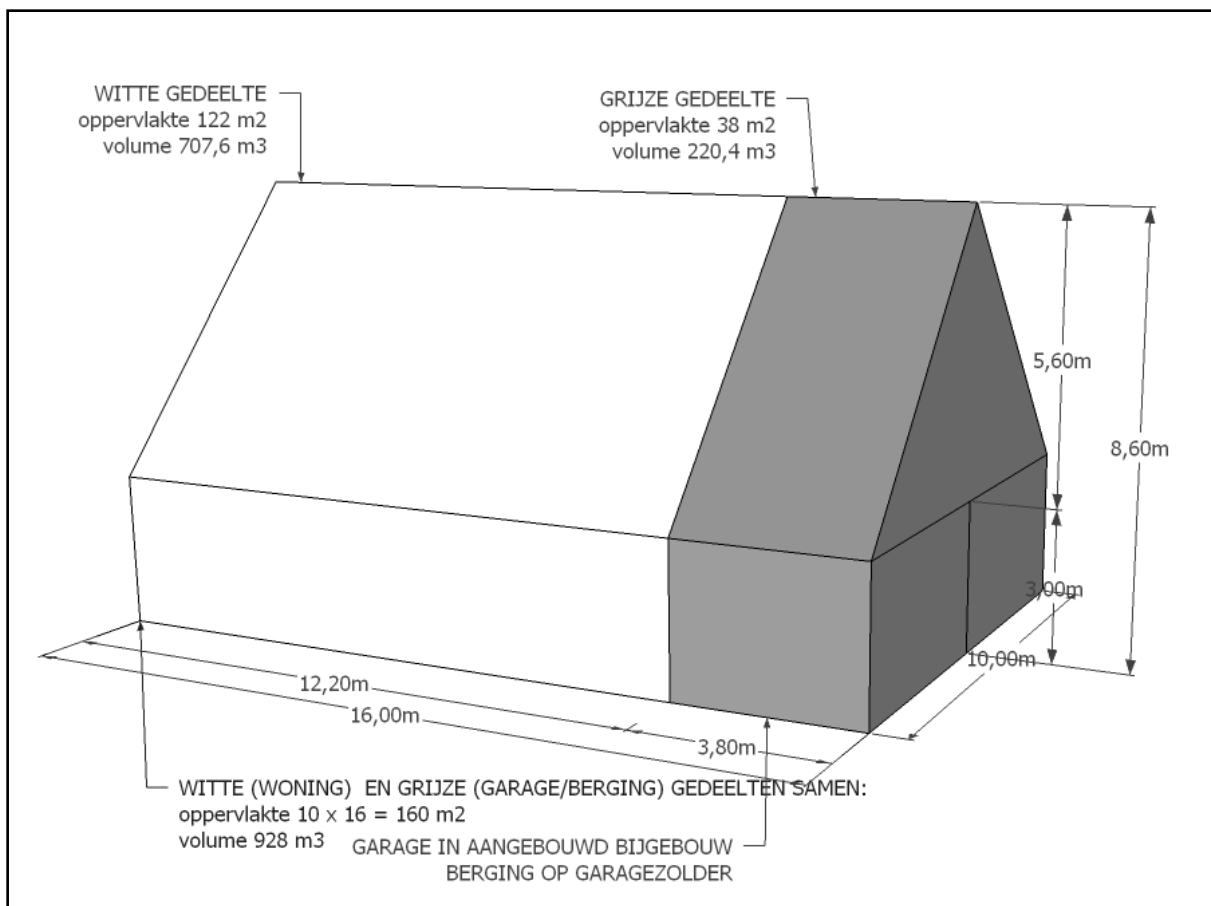


figuur 10. garage en berging op de garagezolder zijn in het bestaande gebouw als in een aangebouwd bijgebouw ondergebracht (nieuwe situatie)

De garage respectievelijk de bergruimte op de zolder van de garage zijn uitsluitend van buitenaf respectievelijk vanuit de garage bereikbaar en zijn niet rechtstreeks verbonden met de overige ruimten in het gebouw. De garage en de bergruimte daarboven zijn dan ook functies die zijn ondergebracht in een aangebouwd bijgebouw dat niet tot het volume van de beoogde woning wordt meegerekend.

In figuur 11 worden de bouwoppervlakten en de volumina van de beoogde woning en het bijgebouw onder de loep genomen.

Het gebouw heeft een oppervlakte van 160 m^2 en een volume van 928 m^3 . De garage en de berging op de garagezolder hebben een bebouwd oppervlak van 38 m^2 en een gezamenlijk volume van $220,4 \text{ m}^3$.



figuur 11. bouwoppervlakten en volumina van beoogde woning en aangebouwd bijgebouw

Dat betekent dat de beoogde woning in bouwoppervlakte respectievelijk volume wordt teruggebracht van 160 naar 122 m² respectievelijk van 928 m³ naar 707,6 m³. Het bestaande gebouw is ruim 30% groter dan de beoogde woning, of anders gezegd, het bestaande gebouw wordt met bijna 25% (23,75% om precies te zijn) verkleind.

Omdat voor het geschikt maken van het gebouw als woning uitsluitend een beperkte inwendige verbouwing behoeft plaats te vinden, waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist, is afgezien van de indiening van een bouwplan.

Overige bebouwing en bebouwingsresten

Om de bebouwing nog verder terug te dringen zal de kleine nissenhut, die indertijd buiten de regeling van af te breken bijgebouwen viel, alsnog worden gecomoveerd. Daarnaast is nog een aantal "bouwsels" aanwezig die zullen worden gesloopt. De bijgaande foto's geven een goed beeld van de verspreide bebouwing.

Zo zullen de volgende bouwsels (zie foto's in bijlage 5) worden verwijderd:

- een nissenhut $6,15 \times 5,80 \text{ m} = 35,66 \text{ m}^2$
- een provisorische garage $5,20 \times 2,75 \text{ m} = 14,30 \text{ m}^2$
- een kippenhok met ren $5,15 \times 4,25 \text{ m} = 21,89 \text{ m}^2$
- een overdekte buitenbarbecue $3,00 \times 3,05 \text{ m} = \underline{9,15 \text{ m}^2}$
- totaal $\underline{81,00 \text{ m}^2}$

Met een gemiddelde, conservatief geschatte, hoogte van 2,50 m, komt dit nog eens op een volume van ruim 200 m³.

De betonnen vloer van de grote nissenhut is nog steeds aanwezig, alsmede resten van de gesloopte bebouwing. Dit deel van het terrein is erg rommelig (zie foto's). Alles zal worden verwijderd en opgeruimd. De vrijkomende ruimte zal opnieuw landschappelijk worden ingericht met inheemse bomen en planten conform het landschapsplan.

Het ligt uitdrukkelijk niet in de bedoeling in de toekomst het hoofdgebouw uit te breiden of nieuwe bijgebouwen op te richten. De aanvrager heeft er geen enkele bezwaar tegen als de regeling van het nieuwe bestemmingsplan zodanig wordt ingericht dat er geen verdere bebouwing meer mogelijk wordt gemaakt.

5. AANVAARDBAARHEID VAN HET VOORNEMEN

De beoordeling of het voornemen uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is dient getoetst te worden aan het beleid zoals dat door de verschillende overheden is geformuleerd en uitgebracht in beleidsdocumenten. Vooraf dient te worden geconstateerd dat het voornemen een gering ingreep in de bestaande situatie betekent. Immers het gebouw dat als woning geschikt zal worden gemaakt is al bestaand en zal niet worden uitgebreid of anderszins uitwendig worden veranderd, het betreft uitsluitend een kleine interne verbouwing en een verandering van functie.

Toetsing van het voornemen aan het rijksbeleid is, gelet op het hoge abstractieniveau van dit beleid, niet of nauwelijks mogelijk omdat dit beleid uiteraard geen uitspraken op perceelsniveau doet. Het rijksbeleid wordt uitgewerkt en nader geconcretiseerd op provinciaal en gemeentelijk niveau. Het provinciale en gemeentelijk beleid zoomen meer in op de lokale situatie en geven meer handvatten voor toetsing.

5.1. uit planologisch oogpunt

Bezien we nu het provinciale en gemeentelijk ruimtelijk beleid dan constateren we dat:

- het voornemen strijdig is met het vigerende bestemmingsplan Maarssen Zuid;
- er ruimte geboden wordt voor ontwikkeling, gericht op het creëren van economische dragers voor het behoud van de cultuurhistorische waarden van buitenplaatsen, waarbij behoud van de specifieke kenmerken van de zone waarin de buitenplaats ligt het uitgangspunt is;
- de locatie waarvoor het verzoek geldt, buiten de rode contour ligt, waarbij overigens voor kleinschalige rode ontwikkelingen buiten de contour ruimte wordt geboden mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt.
- het kernrandzonebeleid ruimte biedt aan beperkte ontwikkelingen buiten de rode contouren als deze leiden tot een verbetering van de overgang van het stedelijk naar het landelijk gebied en er uit landschappelijk en ecologisch oogpunt winst wordt geboekt.

en voorts

Zoals in de inleiding van dit hoofdstuk al werd gememoreerd, betreft het voor bewoning bruikbaar maken van het bestaande gebouw slechts een zeer beperkte interne bebouwing en gaat het slechts om een functieverandering. Er wordt derhalve geen bebouwing toegevoegd, waardoor de intensiteit van de bebouwing op de buitenplaats Zuylenveld niet toeneemt. Hoewel er strikt genomen een woning buiten de rode contour wordt toegevoegd is er dus geen sprake van toeneming van de bebouwing. Het huidige gebouw, galerie/atelier zal op termijn die functie verliezen maar het valt niet te verwachten dat het om die reden zal worden geamoveerd. Het is dan verreweg te verkiezen aan het gebouw een bestendige functie, zoals wonen, te geven en het risico te vermijden dat zich ongewenste ontwikkelingen en de daarmee gepaard gaande verrommeling gaan voordoen. Een permanent gebruik van het gebouw als woning zal ongetwijfeld ook een positief effect hebben op het beheer en onderhoud van dit deel van de buitenplaats omdat de eigenaar/bewoner meer tijd en aandacht hieraan kan schenken dan wanneer hij elders woonachtig is.

Geconcludeerd kan worden dat de ingreep zeer beperkt is en dat de ruimtelijke impact nihil is omdat het alleen een functieverandering zonder consequenties voor de omgeving betreft.

Daarbij komt dat er, in lijn met het kernrandzonebeleid, een belangrijke winst wordt geboekt op landschappelijk en ecologisch terrein, hetgeen van belang is omdat het terrein binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS) ligt. Gelet op de omstandigheid dat de ruimtelijk-functionele impact van het initiatief nihil is, lijkt een integrale visie van de gemeente op de kernrandzone en een beeldkwaliteitparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing zoals bedoeld in artikel 8.4 van de PRV in dit geval te zware eisen.

5.2. uit een oogpunt van cultuur, archeologie, landschap en ecologie

Aan het Vechtlandschap, waarvan Oud Zuilen deel uitmaakt, wordt een hoge cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarde toegekend, hetgeen blijkt uit:

- de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht (waar de buitenplaats Zuylenveld overigens buiten valt);
- de hoge archeologische verwachting voor resten vanaf de Vroege IJzertijd;
- de bedoeling het Landschapspark Oud Zuilen en de polder Buitenweg samen met gronden binnen Utrecht, voor te dragen als beschermd landschapsgezicht;
- dat de buitenplaats maakt onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

en voorts

De buitenplaats Zuylenveld ligt buiten het gebied dat is aangewezen tot beschermd dorpsgezicht. Op de in het geding zijnde percelen zijn geen monumenten aanwezig.

Voor het realiseren van de plannen behoeft de grond niet te worden geroerd zodat de werkzaamheden geen bedreiging vormen voor de archeologische belangen.

Door een landschappelijke herinrichting van het perceel zal een groot deel geschikt worden gemaakt voor natuurontwikkeling. Naast een inrichtingsplan zal een beheersplan worden opgesteld en zal door de initiatiefnemer een overeenkomst worden gesloten met de gemeente om te waarborgen dat de werkzaamheden voor de verbetering van de landschappelijke en ecologische kwaliteiten daadwerkelijk tot uitvoering zullen worden gebracht.

5.3. uit een oogpunt van milieu

Bij de beoordeling van een voornemen zijn de volgende zaken van belang:

- bodem
- geluid
- geur
- milieuzonering
- luchtkwaliteit
- externe veiligheid
- water
- ecologie

bodem

Blijkens de kaart van het Bodemloket van de provincie zijn op de locatie van het voornemen en in de directe omgeving geen ernstige verontreinigingen van de bodem (WBB-locaties) aanwezig.

Omdat het een bouwwerk met een oppervlak van meer dan 50 m², bedoeld als verblijfsruimte (verblijf van mensen gedurende meer dan 2 uur per dag), betreft, zal een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 worden uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn nog niet bekend.

geluid

Een woning is een geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde is in artikel 82 van de Wet geluidhinder vastgesteld. Deze is in principe 48 dB voor geluidsgevoelige bestemmingen binnen een geluidszone van een weg. De directe omgeving van de locatie valt onder het 30 km/uur regime, waarvoor geen geluidszones gelden. De dichtstbijzijnde weg van betekenis is de Sweserengseweg, een gebiedsontsluitingsweg in de bebouwde kom met twee rijstroken en een snelheidslimiet van 50 km per uur. Artikel 74 van de Wet geluidhinder bepaalt dat de zone voor een weg bestaande uit twee rijstroken 200 meter bedraagt. De afstand van de beoogde woning tot de as van de Sweserengseweg bedraagt 320 m, zodat de woning buiten de zone ligt en geen geluidshinderonderzoek noodzakelijk is.

geur

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

bedrijven en milieuzonering

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

luchtkwaliteit

Het verzoek een bestaand gebouw, zonder enige verbouwing van betekenis, te mogen gebruiken als woonhuis en het als zodanig te bestemmen in het bestemmingsplan kan niet als een "project" met een fysieke impact van betekenis worden aangemerkt. Hier is duidelijk sprake van een "project" waarop het besluit NIBM (niet in betekenende mate) van toepassing is. Het besluit NIBM, een Algemene maatregel van bestuur (AMvB) op grond van de Wet milieubeheer (Wm) heeft betrekking op projecten die een effect op de luchtkwaliteit hebben dat kleiner is dan of gelijk is aan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂ of fijn stof. Voor een NIBM project geldt dat er binnen het project vanuit een oogpunt van luchtkwaliteit geen extra maatregelen getroffen hoeven te worden.

externe veiligheid

Externe veiligheid valt uiteen in twee delen: externe veiligheid rond inrichtingen en externe veiligheid langs vervoersassen.

externe veiligheid inrichtingen

Behoudens de risicocontour rondom twee LPG-tankstations zijn er geen veiligheidscontouren rondom andere inrichtingen bekend. Het LPG-tankstation van Van Oord aan de Straatweg ligt op een afstand van circa 1200 m, het LPG-tankstation van

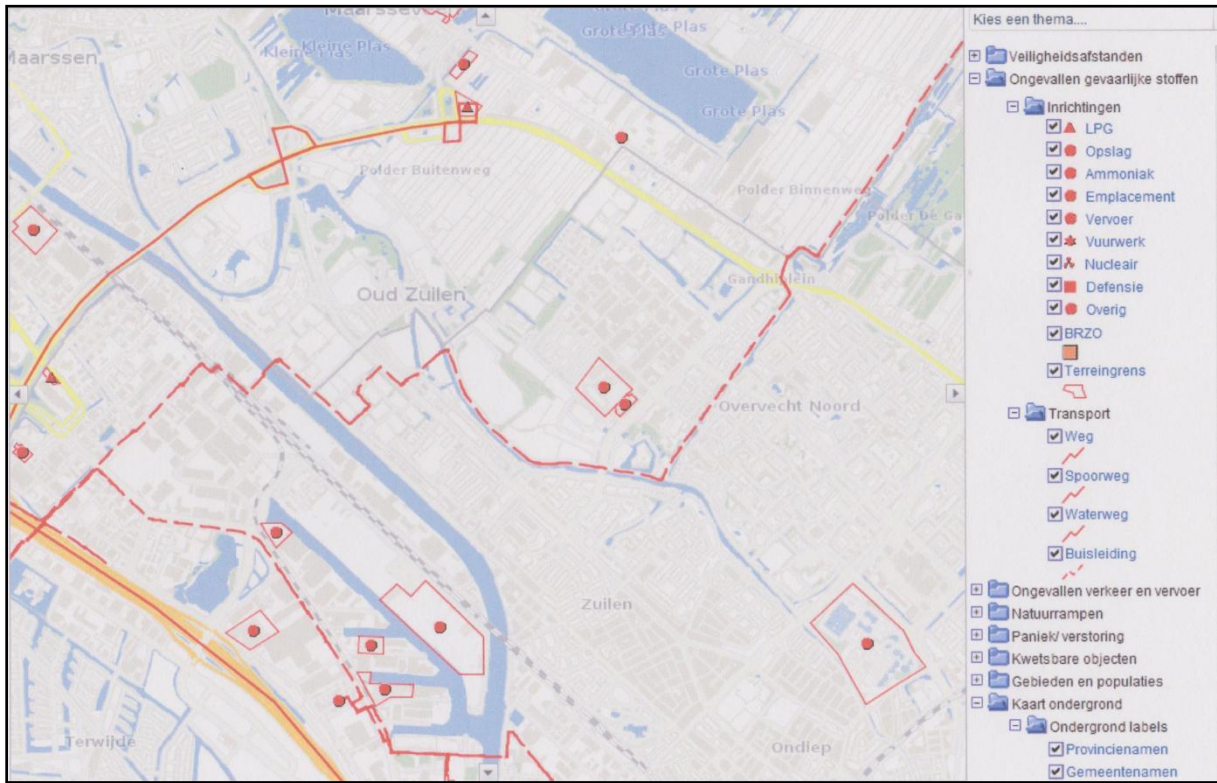
Stam bij de afslag Maarsseveense Poort aan de Zuilense Ring ligt op een afstand van ruim 1000 m. Gelet op deze grote afstanden is de externe veiligheid niet in het geding.

externe veiligheid vervoersassen

De ligging van het plan in de nabijheid van de Zuilense Ring en het Amsterdam-Rijnkanaal kan bepaalde risico's met zich meebrengen in verband met de calamiteiten die zich kunnen voordoen bij ongelukken met transporten van gevaarlijke stoffen.

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen die aansluiten op de rijksweg A2 is in de gemeente Stichtse Vecht een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren.

Er kan langs het plangebied dus wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen (zoals propaan), maar de frequentie daarvan is (door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.



figuur 12. risicokaart
bron: IPO (interprovinciaal overleg)

propaantanks, buisleidingen, elektromagnetische straling van hoogspanningsmasten en antennes

Blijkens de Risicokaart van het IPO liggen de bovengenoemde objecten op de volgende afstanden van de locatie Laan van Zuilenveld 56 te Oud Zuilen.

- propaantank Gageldijk 77 Maarssen 1570 m
- buisleiding van de Gasunie, kleinste afstand 500 m

- hoogspanningsmasten, kleinste afstand 2230 m
- antennes, niet bekend
- ammoniakopslag, De Vechtsebanen, Mississippidreef 151, Utrecht 1270 m

Ten aanzien van elektromagnetische straling kan nog het volgende worden opgemerkt.

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

De overige bovengenoemde objecten liggen allemaal op een zodanig grote afstand van het adres Laan van Zuilenveld 56 dat er niet voor risico's hoeft te worden gevreesd.

water

Het geschikt maken van het gebouw voor bewoning beperkt zich tot het interieur van het gebouw. Er zal geen open water worden gedempt. Huishoudelijk afvalwater wordt via de riolering afgevoerd. Er is dan ook geen aanleiding een waterparagraaf op te nemen.

ecologie

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een flora en faunaquickscan uitgevoerd in december 2014. De quickscan is als losse bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Uit het onderzoek komt naar voren dat de bestemming als woning van het huidige atelier een negatief effect op beschermd natuurgebied omdat deze wijziging plaats binnen de EHS. Ter compensatie wordt de natuurwaarde van het oostelijke deel van het terrein verhoogd. Belangrijk vanuit EHS-oogpunt is de omzetting van een bosgedeelte dat wordt gedomineerd door naaldbomenaar naar een open eiken-haagbeukenbos, hetgeen zal leiden tot een aanzienlijke opwaardering van de gewenste EHS-waarden. Voor de ontwikkeling van de flora en faunawaarden worden gunstige voorwaarden geschapen. De positieve effecten lijken ruimschoots op te wegen tegen het negatieve effect van de functiewijziging van het pand. De aanbevelingen die aan het slot van het rapport worden meegegeven zullen zorgvuldig in acht worden genomen.

duurzaamheid

De gemeente streeft er na dat de mogelijkheden voor duurzaam bouwen bij alle (ver)bouwprojecten in Stichtse Vecht wordt gezien en afgewogen. Duurzaamheid wordt hiermee een bewuste keuze. Duurzaamheid gaat over de balans tussen mens, milieu en financiën en kan op verschillende niveaus worden gezien. Een verbouwing, is het moment om te kijken hoe de woning of het pand verduurzaamd kan worden. Vooral op energetisch vlak zijn vaak verbeteringen mogelijk. Het gaat in het onderhavige geval vooral om n--isolatie van het pand en het verduurzamen van de energievoorziening. Aangezien het de verbouw van een bestaand pand betreft gelden er geen wettelijke eisen inzake duurzaam bouwen. Er zijn echter wel voldoende mogelijkheden om verder te verduurzamen. Overwogen wordt aanvullende maatregelen te nemen aan de hand van de menukaart duurzame woningen bestaande bouw van de provincie Utrecht.

5.4. conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen bezwaren bestaan tegen het voornemen de bergplaats/galerie geschikt te maken voor bewoning. Er is dan ook geen sprake van een ontwikkeling die in strijd is met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het geschikt maken van het gebouw als woning komt geheel ten laste van de initiatiefnemer. Infrastructurele aanpassingen zijn niet aan de orde. Voor de gemeente zijn hieraan dan ook geen kosten verbonden.

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

7. OVERLEG

7.1. overleg met andere overheden, instanties en diensten

Provincie Utrecht

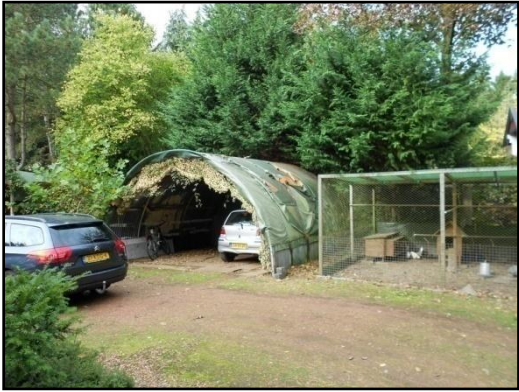
Op ambtelijk niveau heeft enkele malen overleg met de provincie plaatsgevonden.

Waternet PM

Omgevingsdienst Regio Utrecht PM

BIJLAGEN

bijlage 1: foto's van de huidige situatie



bijlage 2: artikel 10 Woningen van het bestemmingsplan Maarssen Zuid

Artikel 10

Woningen -W-

Bestemmingsbepalingen

1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. woningen, met de daarbij behorende bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en erven;
 - b. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" op de kaart;
2. Binnen de bestemming dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen, waarbij ten minste de norm als aangegeven in het boek "Parkeercijfers, basis voor parkeernormering" publicatie 182 van de Stichting C.R.O.W. d.d. juni 2003, dient te worden gerealiseerd.

B I. Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde

bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. per bebouwingsvlak als hoofdgebouwen het aantal woningen (inclusief aan- en uitbouwen) mag worden gebouwd overeenkomstig de binnen dit bebouwingsvlak op de kaart aangegeven aanduiding "aantal woningen", waarbij geldt dat als deze aanduiding binnen een bebouwingsvlak niet voorkomt er maximaal één woning binnen dat bebouwingsvlak mag worden gerealiseerd;
- b. als uitgangspunt voor de maatvoering van bestaande woningen de goothoogte, bouwhoogte en/of kapvorm geldt zoals deze bestond ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan;
- c. als uitgangspunt voor de maatvoering van nieuw te bouwen woningen een goothoogte van ten hoogste 6 m en een bouwhoogte van ten hoogste 10.00 m geldt;
- d. voor de woningen met de op de kaart aangegeven aanduiding "Woningen buitengebied", geldt dat:
 1. de inhoud van elke woning ten hoogste 600 m³ mag bedragen;
 2. in die gevallen dat de inhoud van de woning op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan meer dan 600 m³ bedraagt, de bestaande inhoud mag worden gehandhaafd;
- e. indien op de plankaart evenwijdig met een bebouwingsgrens de aanduiding

“Voorgevelbouwgrens”, dan wel “zij- of achtergevelbouwgrens” is aangegeven, dient de situering van de voorgevel, dan wel zij- of achtergevel, van nieuw te bouwen hoofdbebouwing overeen te komen met de bedoelde bebouwingsgrens;

f. voor de bebouwingvlakken met de op de kaart aangegeven aanduiding “praktijkruimte” geldt dat voor zover nog niet aanwezig, één bij de woning behorende praktijkruimte gebouwd mag worden, waarbij ten aanzien van de maatvoering van de betreffende bebouwing geldt:

1. de goothoogte, bouwhoogte en/of kapvorm zoals deze bestond ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan;
2. ten aanzien van nieuw te bouwen gebouwen op deze gronden voor vrijstaande praktijkruimten een maximum goothoogte geldt van 3.00 m en een aangebouwde praktijkruimte ten hoogste gelijk mag zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning;

g. bij de woning op het bebouwbaar erf bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen worden gebouwd, waarbij:

1. de gezamenlijke grondoppervlakte van de bijgebouwen en aan- en uitbouwen ten hoogste 50 m² mag bedragen;
2. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw ten hoogste 3.00 m mag bedragen;
3. de goothoogte van een aan- of uitbouw ten hoogste gelijk mag zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning;
4. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen ten hoogste 50% van de oppervlakte van het achter en aansluitend aan de woning gelegen erf mag zijn;
5. bijgebouwen en aan- en uitbouwen dienen minimaal 2.50 m achter de voorgevellijn van de woning te worden gerealiseerd;
6. bijgebouwen en aan- en uitbouwen aan de zijgevel van de woning dienen minimaal 1.00 m van de openbare weg te zijn gesitueerd;

h.

1. de afstand van gebouwen tot de insteek van een gemene watergang ten minste 3.00 m zal bedragen;
2. de afstand van vrijstaande woningen tot een (bouw-)perceelsgrens, voor zover deze niet gevormd wordt door een gemene watergang ten minste 3.00 m zal bedragen;
3. de afstand van een blok aaneengesloten woningen tot een (bouw)perceelsgrens, voor zover deze niet gevormd wordt door een gemene watergang ten minste 3.00 m zal bedragen, met dien verstande dat dit niet van toepassing is op de gemeenschappelijke perceelsgrenzen binnen dit blok;

i. voor de bestemmingsvlakken met de op de kaart aangegeven aanduiding “dierenverblijf” geldt dat, naast de maximaal toelaatbare bebouwing als bedoeld onder g. van dit artikel, binnen het bestemmingsvlak per woning één dierenverblijf met een grondoppervlakte van ten hoogste 100 m² gebouwd mag worden, voor zover deze nog niet aanwezig is;

j. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 2.00 m mag bedragen, zulks met uitzondering van pergola's, waarvan de hoogte ten hoogste 2.70 m mag bedragen.

B II. Vrijstellingsbepalingen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid B I:

- a. onder b: tot een goothoogte van 6.00 m en een bouwhoogte van 10.00 m, indien de bouw geen onevenredige afbreuk doet aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit;
- b. onder h: voor het bouwen op een geringere afstand van de (bouw)perceelsgrens, dan wel tot op de (bouw)perceelsgrens, indien zulks, mede gezien de bestaande situatie, wenselijk is.
- c. onder g: voor de bouw van een aan de woning aangebouwde praktijkruimte voor

beoefenaren van vrije (aan-huis-gebonden beroepen), waarbij de grondoppervlakte ten hoogste 50 m² mag bedragen, op voorwaarde, dat:

1. de gezamenlijke grondoppervlakte van bijgebouwen en praktijkruimte niet meer dan 80 m² zal bedragen;
 2. het bepaalde in lid B I onder 9. 2, 3 en 4 onverminderd van kracht is;
 3. de uitbreiding niet ten koste mag gaan van de parkeerplaatsen op eigen terrein;
- d. onder g: voor vergroting van het gezamenlijk grondoppervlak van bijgebouwen:
1. tot ten hoogste 80 m², voor zover en indien de bestaande landschappelijke waarden (waaronder doorzichten) niet onevenredig worden geschaad; of
 2. tot een gezamenlijke oppervlakte van 50% van de oppervlakte van de voormalige bedrijfsbebouwing, die voorkomt op de bij de betreffende woning behorende gronden, met een maximum van 250 ²², indien vaststaat dat die bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;
 3. waarbij het bepaalde in lid B I onder g. 2, 3 en 4 onverminderd van kracht is;
 4. de uitbreiding niet ten koste mag gaan van de parkeerplaatsen op eigen terrein;

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid B I

onder a ten behoeve van het splitsen van panden die op de kaart zijn aangeduid als "monument", "monumentencomplex" of "cultuurhistorische objecten en/of beeldbepalende pand" in maximaal 4 wooneenheden onder de voorwaarde dat het bestaande pand een inhoud heeft van meer dan 1500 m³ en dat in de parkeerbehoefte wordt voldaan op eigen erf.

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid A voor het toestaan van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf (geen horecabedrijf zijnde) in hoofdgebouwen en bijgebouwen, mits:

- a. de woonfunctie van het hoofdgebouw en de bijbehorende bijgebouwen in overwegende mate wordt gehandhaafd;
- b. de activiteit zal worden uitgeoefend door de (mede)bewoner van de betreffende woning;
- c. de vloeroppervlakte die voor het aan een woning gebonden beroep of bedrijf wordt benut zal niet meer dan 25% van de vloeroppervlakte van alle vloeren van het hoofdgebouw en de daarbij behorende aan- en uitbouwen bedragen, zulks tot een maximum van 50 m²;
- d. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en ten behoeve van de parkeerbehoefte de C.R.O.W. normering als toetsingskader dient, met dien verstande, dat behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsmatige activiteiten in de (openbare) ruimte rond het bedrijf mogen plaatsvinden;

- e. het geen milieuvergunningplichtige of meldingsplichtige bedrijven in het kader van de Wet milieubeheer betreft, zoals deze luidt op het tijdstip van de vaststelling van dit plan;
- f. binnen de onder c genoemde oppervlakte alleen detailhandel wordt toegestaan in goederen, die ter plaatse worden vervaardigd, verwerkt of bewerkt, en dit een ondergeschikt deel van de bedrijfsvoering is;
- g. toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid niet leidt tot een onevenredige afbreuk van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing en van het woon- en leefmilieu.

4. Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan het bepaalde in lid B II onder 1, 2 of 3 dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 42 (Procedureregels).

B III. Wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders

Burgemeester en wethouders zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op

Ruimtelijke Ordening bevoegd het bepaalde in lid B I onder g. te wijzigen voor de bouw van

praktijkruimten ten behoeve van de gezondheidszorg tot een grondoppervlakte van ten hoogste 100 m², met dien verstande dat:

- a. ten minste 3 parkeerplaatsen op eigen terrein zullen worden gesitueerd;
- b. het bepaalde onder g, sub 2, 3 en 4 onverminderd van kracht is.

C I. Bepalingen omtrent het gebruik van onbebouwde gronden

1. Het is verboden de in lid A bedoelde gronden, voor zover zij onbebouwd blijven, anders te gebruiken dan in overeenstemming met de in het plan aan die gronden gegeven bestemming.

2. Onverminderd het bepaalde in lid C I onder 1 is het in ieder geval verboden de gronden te gebruiken voor:

- a. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- b. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- c. het opslaan van gebruiksklare of onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
- d. het storten, opslaan, opgeslagen houden of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.

3. Het bepaalde in lid C I onder 2 is niet van toepassing voor zover het betreft:

- a. het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen welke nodig zijn voor de realisering of de handhaving van de in het plan aangewezen bestemmingen;
- b. het opslaan of storten van stoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden.

C II. Bepalingen omtrent het gebruik van bouwwerken

1. Het is verboden bouwwerken anders te gebruiken dan ten dienste van de in deze voorschriften aan de bijbehorende grond gegeven bestemming.

2. Onverminderd het bepaalde in lid C II onder 1 is het in ieder geval verboden:

- a. de bouwwerken te gebruiken voor detailhandelsdoeleinden en het vestigen van seksinrichtingen en/of erotisch getinte horecabedrijven;
- b. de bouwwerken, (welke zijn opgericht na toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid) te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor de vrijstelling is verleend.

C III. Vrijstellingsbepalingen omtrent het gebruik

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid C I onder 1 en 2 en lid C

II, indien strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 42 (Procedureregels).

bijlage 3: foto's van rommelige en te verwijderen bebouwing



geïmproviseerde garage



restant kippenren



kleine nissenhut





aangebouwde overdekte barbecueplaats



terrein met restanten van in verleden afgebroken bijgebouwen



bijlage 4: toelichting aanwijzing beschermd dorpsgezicht te Zuilen

Toelichting bij het besluit tot vaststelling van een beschermd dorpsgezicht te Zuilen, gemeente Maarssen en gemeente Utrecht.

Het beschermde dorpsgezicht omvat het op de bijgevoegde kaart (Rijksdienst voor de Monumentenzorg tek. nr. 013) door een stippellijn begrensde gebied. Het kasteel en de aangrenzende dorps situatie te Zuilen vormen op korte afstand van de stad Utrecht een uiterst belangwekkend element van landschappelijke en historische bouwkunst. Het kasteel neemt hierin de belangrijkste plaats in. Het vormt met de daarbij behorende terreinen, grachten en opstallen, een indrukwekkend complex, dat als monument van de hoogste waarde een nauwlettende zorg, ook ten opzichte van de naaste omgeving, rechtvaardigt. Uit dien hoofde verdient het aanbeveling enige percelen of perceelsgedeelten aan de oostzijde en de zuidzijde buiten de kasteelgracht, die nu een alleszins te aanvaarden agrarische bestemming bezitten, in de bescherming te betrekken om een vrije situatie van het kasteel ten opzichte van zijn omgeving te waarborgen. Zeer zeker mag deze overweging ook gelden voor het driehoekige perceel grasland aan de linkeroever van de Vecht. Deze open plaats langs de rivier de Vecht verdient des te meer de aandacht omdat zij als het *ware* een ouverture vormt op de dorpsbebouwing aan de andere oever. In deze laatste heeft de Nederlands Hervormde kerk, in zijn huidige gedaante een bescheiden 17de eeuws bouwwerk, een eigen accent. Het rechthuis en het huis Groot Suilenburg vormen mede belangwekkende onderdelen van de bebouwing langs deze oever van de Vecht. Aan de noordzijde verdient het voorts aanbeveling de Dorpsstraat en de hieraan gelegen historische bebouwing binnen het dorpsgezicht te betrekken.

Het feit dat de moderne bebouwing van de buitenwijken van de stad Utrecht de omschreven historische plaats weldra zal begrenzen, maakt het eens te meer noodzakelijk tot het nemen van maatregelen, die de bijzonder fraaie ligging van het unieke kasteel en dorpscomplex ook voor een verdere toekomst kunnen veilig stellen.

8 augustus 1966

bijlage 5: advies ter verbetering van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 0346 25 40 00 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl

Memo

Afdeling
Ruimtelijke ontwikkeling
Behandeld door
niels van den berg
Direct nummer
0346 - 25 47 89
E-mail
niels.van.den.berg@breukelen.nl

Advies natuur en landschap Laan van Zuilenveld 56 Oud Zuilen

Datum
15 mei 2014
Aan
W. Kortum

Vraag:

De heer Kortum wil van een niet-historische schuur een woonhuis maken. Het betreft een schuur die meer weg heeft van een huis. De schuur staat op een restant van het landgoed Zuilenveld. Dit past niet in het bestemmingsplan en de structuurvisie.

De gemeente en de provincie zouden, onder voorwaarde van een kwaliteitsverbetering, mogelijk mee willen werken aan de wijziging van de bestemming tot woning. Graag wil de eigenaar weten onder welke voorwaarden op het gebied van natuur en landschap de gemeente mee wil werken.

Uitgangssituatie:

De schuur staat in een tuinomgeving alsof het een huis is, met een vijver, grasveld en parkeerplaats. Ten oosten van het huis staan langs de noordelijke kavelgrens een nissenhut en enkele schuurtjes/kippenhok en een opslagplaats/parkeerplek voor de aanhanger. De rest van het perceel heeft een vorm van een Engelse landschapstijl. In de begroeiing is veel conifeer aangeplant.

De omgeving van de schuur is gevormd door de inzichten van de eigenaren en ingericht alsof het een woning is met een vijver, toegangspad en parkeerplaats. Het toegangspad is omzoomd door coniferen die ook elders op het perceel aanwezig zijn.

Cultuurhistorisch landschap

De kavel is onderdeel van het voormalige landgoed Zuilenveld. Het hoofdgebouw staat ten oostzuidoosten van de schuur. Oorspronkelijk was het een hofstede met woning. Later, eind 18 eeuw is het huis met de hofstede vervangen of omgebouwd tot een buitenhuis.

Advies

Vanuit natuur en landschap kan aan de bestemmingswijziging meegewerkt worden onder de volgende voorwaarden:

1. Het terrein buiten de invloedssfeer van het huis wordt bestemd als natuur.
2. De parkeer-/opslagplaats van de aanhanger wordt opgeheven en verplaatst naar het erf
3. Er komt een, door de gemeente en provincie goedgekeurd inrichtingsplan met een beheerplan voor het natuurgebied. De naleving daarvan wordt geborgd wordt in een overeenkomst met de gemeente.
4. Richtlijnen voor het beheerplan:

- De zichtas richting Vecht wordt grotendeels vrij gemaakt van de coniferen, op enkele markante bomen na (o.a. de 2 grote douglassen). Op deze manier wordt de zichtas verbreed wat ruimte biedt voor een overgangszone van hoge bomen naar de grasstrook. In die overgangszone worden inheemse struiken aangebracht als: haagbeuk, meidoorn, sleedoorn, hazelaar en dergelijke. Die worden in hakhoutbeheer gehouden.
- De oever van de watergang aan de noordkant wordt grotendeels vrij gemaakt van bomen en struiken
- Het grasveld aan de Vechtkant kan in een maaibeheer genomen worden dat goed is voor stinzenplanten en de ecologie. Denk aan twee keer per jaar maaien en afvoeren met per maaibeurt wisselend 20% laten overstaan voor de vlinders
- De bosstrook aan de zuidkant omvormen naar een open eiken-haagbeukbos. De coniferen langs het pad mogen desgewenst blijven staan.
- In de buurt van de Vecht kan worden gedacht aan ringslanghopen en/of ijsvogelbroedwanden.

Bijlage: 1 situatiedia met indeling natuur-wonen



bijlage 6: beheermaatregelen ten behoeve van inrichtingsplan

PARK ZUILENVELD.¹

BEHEERMAATREGELEN TEN BEHOEVE VAN INRICHTINGSPLAN.

SITUATIE.

Het park Zuilenveld is gelegen in de buitenplaatszone op de stroomrug van de Vecht en is ongeveer 1 ha groot. Het terrein behorende bij het 18e eeuwse huis Zuylenveld, dat direct aan de Vecht is gelegen, zorgt ervoor, dat er in het park twee delen zijn te onderscheiden, die door een overgangsgebied van 10 meter met elkaar zijn verbonden.

Het pand, dat als een atelier/galerie in gebruik is, ligt in het noord westelijk deel van het terrein. Aan de westzijde ervan is een siertuin met vijver ingericht en aan de voorzijde is een ruim, half verhard voorplein, waar geparkeerd kan worden. De toegang tot het terrein is via een weg, die langs een bosgedeelte loopt met voornamelijk vrij jonge naaldbomen. Het overgangsgebied naar het achter gelegen terrein is dicht beplant met bomen en struiken. Het achterterrein, hierna het natuurpark te noemen, bestaat uit een gazon met verspreid staande bomen en enkele struiken. De rand is dicht beplant met een gevarieerde samenstelling van bomen en struiken. De oever van de Vecht is deels beplant met bamboe en wintergroene prunus struiken.

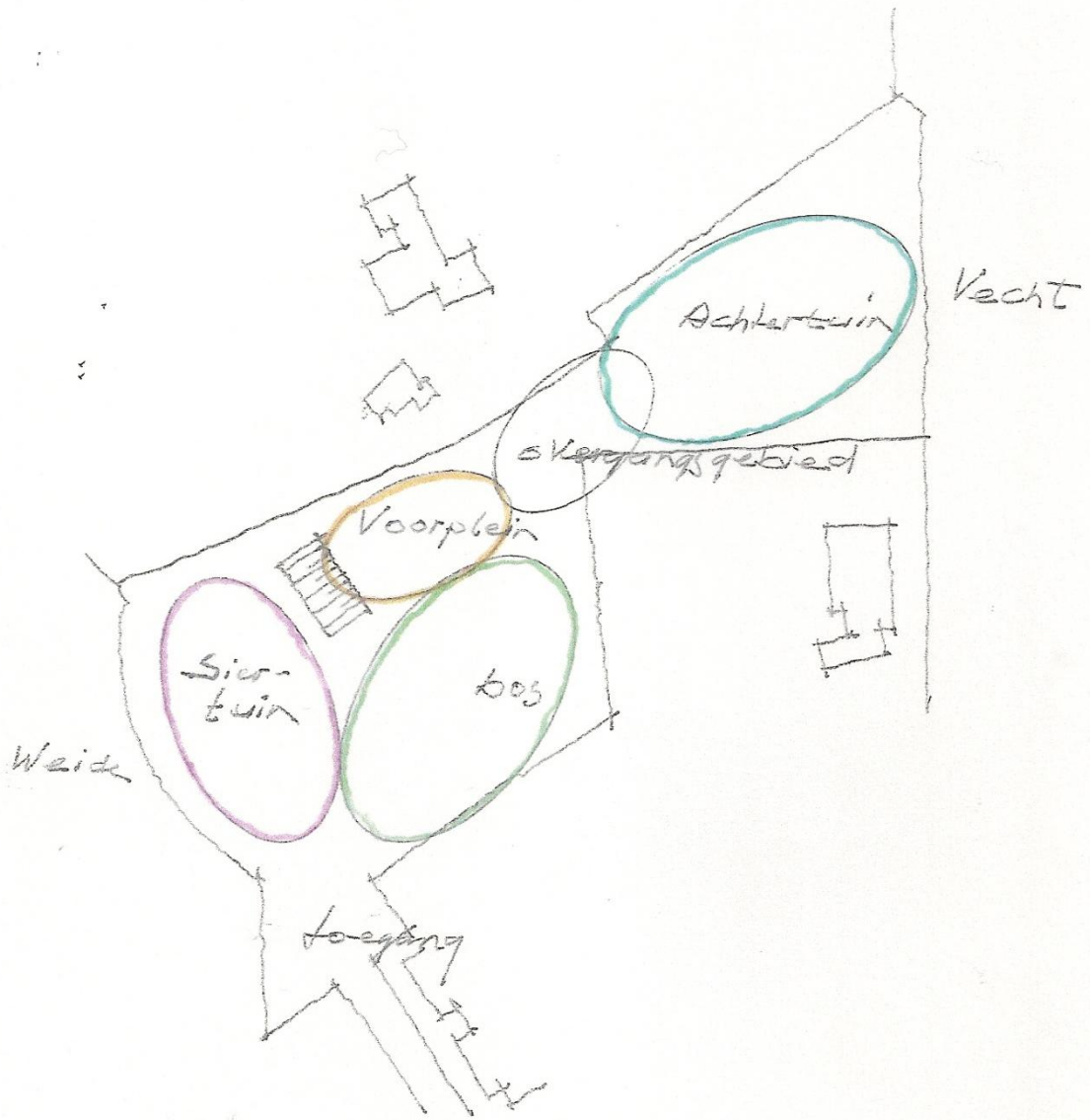
OPGAVE.

De opgave bestaat erin de landschappelijke opbouw te verbeteren en de natuurwaarde in het door de gemeente als "natuur" bestemde terrein gedeelte te vergroten. (zie fig.1)

Voor de verbetering van de natuurlijke- en landschappelijk kwaliteiten heeft de gemeente een aantal richtlijnen opgesteld:

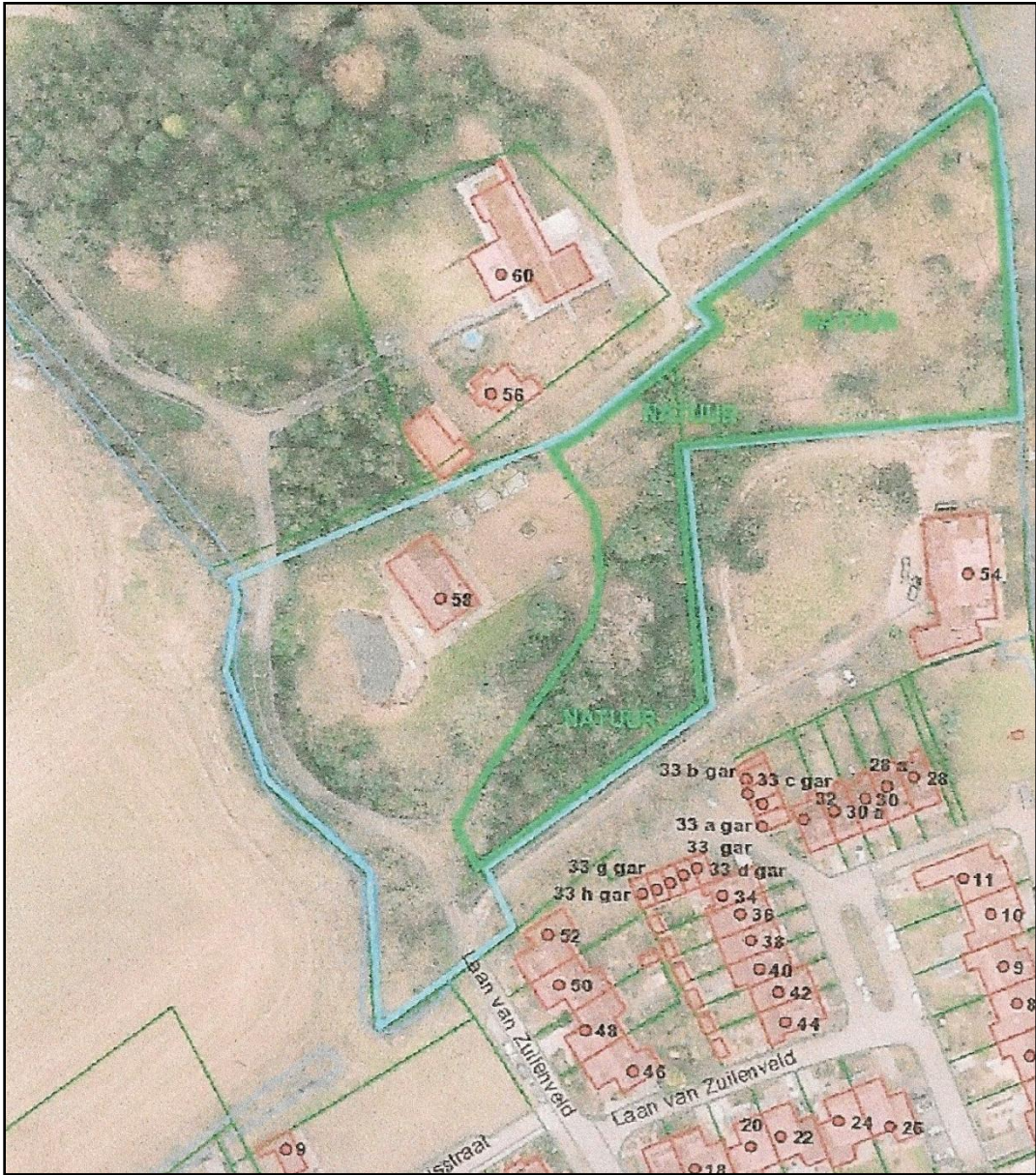
- de zichtas richting Vecht wordt verduidelijkt;
- de oever van de watergang aan de noordzijde wordt grotendeels vrijgemaakt van bomen en struiken;
- het grasveld aan de Vechtzijde moet een maaibeheer krijgen dat bevorderlijk is voor stinzenplanten en ecologie. Elke maaibeurt 20% van het gewas laten overstaan op wisselende plekken. Bij de volgende maaibeurt wordt het overstaande gras alsnog gemaaid. Dit is gunstig voor de zaadvorming en poppen en rupsen.
- de bosstrook aan de zuidkant omvormen naar een open eiken-haagbeukenbos;
- in de buurt van de Vecht kan gedacht worden aan ringslanghopen en/of ijsvogelbroedwanden.

¹ Het park Zuilenveld waarin dit rapport sprake is, vormt een onderdeel van de voormalige buitenplaats Zuylenveld



Situatie schaal 1:1000





figuur 1



uitzicht naar oost



achtertuint



voorplein



doorgang naar achtertuint



zijtuint



bos

WAARDERING VAN DE BEPLANTING.

In het als "natuur" aangeduid gedeelte van het terrein (fig.1) staan de volgende volwassen bomen:

- A. Paardenkastanje; *Aesculus*. 3x, waarvan een zeer groot exemplaar in de oosthoek.
- B. Berk; *Betula*. 4x.

- Ac. Esdoorn; *Acer pseudoplatanus*.
- C. Trompetboom; *Catalpa bignonioides*

F. (Treur)beuk en beuk. *Fagus silvatica*. Tweede genoemde is in zeer slechte staat, maar wel interessant voor insecten en vogels.

G. Ginko; *Ginkgo biloba*.

L. Tulpenboom; *Liriodendron tulipifera*.

P. Douglasspar; *Pseudotsuga douglasii*. 2x

S. Mammoetboom; *Sequoiadendron giganteum*. 3x. Zeer mooie exemplaren.

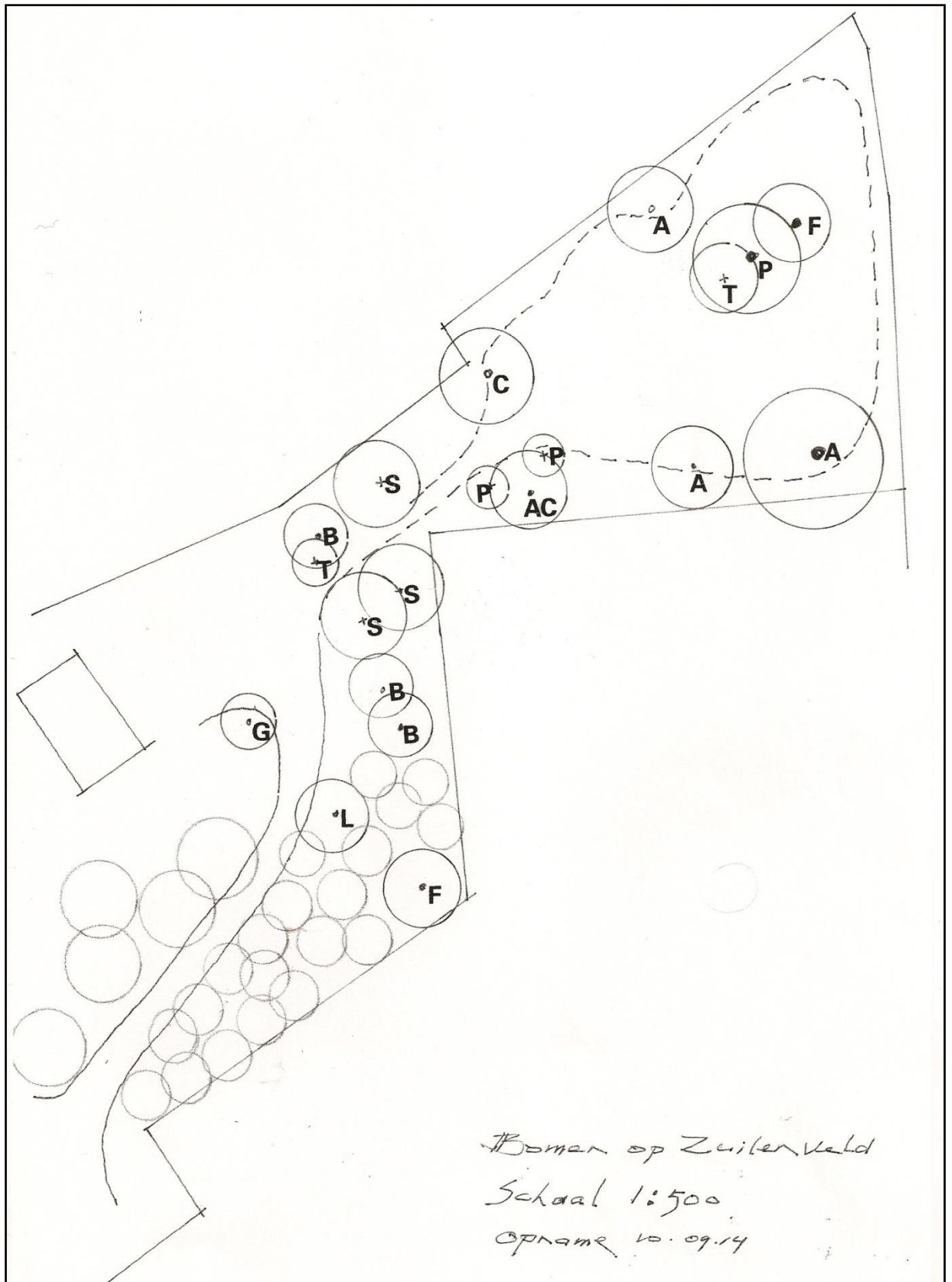
T. Venijnboom; *Taxus baccata*.

Buiten het bovengenoemde terrein, ten zuiden van de woning staat een fraaie groep van volwassen eiken, *Quercus robur*. Ook aan de westzijde staan volwassen bomen, waar onder een eik en dennen, *Pinus silvestris*.

Het bosterrein aan de zuid oost zijde van het terrein bestaat voornamelijk uit sierconiferen, *Thuja* sp. Deze zijn hoog en smal opgegroeid; oude exemplaren zijn er niet bij. De treurbeuk staat in dit bosje enigszins bekneld. Door de eenzijdige samenstelling is deze beplanting weinig boeiend. Wel is de bodem rijk begroeid met klimop.

Struiken.

De struikbeplanting bestaat voor een aanzienlijk deel uit de wintergroene *Prunus laurocerasus* en op enkele plaatsen forse *Taxus* en bamboesoorten. Door de beperkte soortensamenstelling is de struikbeplanting ecologisch en landschappelijk weinig interessant. Wel vormen de fors uitgegroeide *Prunus* struiken aan weerszijde van de smalle verbindingstrook (tussen de twee tuingedeelten), een "spannende" donkere poort. De beplanting langs de Vechtoever verdient een belangrijke verbetering door een grotere relatie met de kenmerken van een oever. Met het grote aandeel wintergroene struikbeplanting is een grote mate van beslotenheid bereikt.



Het maaiveld.

Het maaiveld in het natuurpark bestaat uit gras en is enigszins geaccidenteerd. Onder de grote kastanje bomen is het grasdek dun. In het voorjaar verschijnen er bedden van

Akonieten. Akonieten behoren tot de zo genaamde Stinzenplanten, die kenmerkend zijn voor buitenplaatsen.

BEHEERMAATREGELEN. (t.b.v. Inrichtingsvoorstel)

1. Het bos.

Verwijderen van huishoudelijk restmateriaal. Dode takken en bladeren laten liggen ter bevordering van het bodemleven en verbetering van de teelaarde. Tevens vormen deze een broed- en schuilplek voor vogels en kleien zoogdieren. Over een periode van vijf jaar de coniferen verwijderen, op een paar aan de rand na. Beginnen rond de treurbeuk, zodat deze vrij komt te staan. In de ontstane ruimten op aanwijzing planten van bosplantsoen (= jong plantmateriaal), bestaande uit haagbeuk, hazelaar, winterlinde, boskriek en eik. Deze in groepen van 10 stuks (bosplantsoen) dicht te planten.

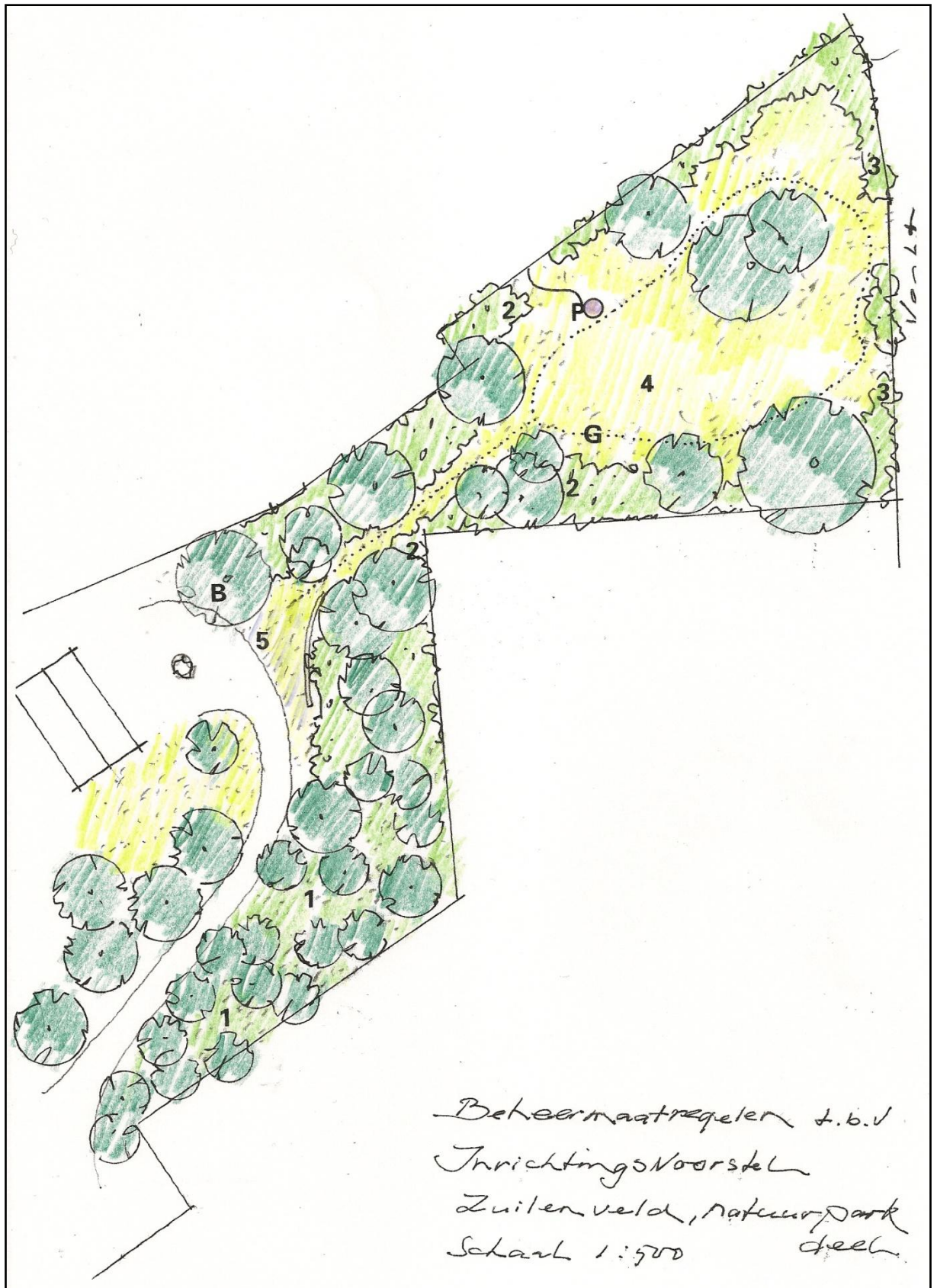
(1,5m.x1,5m.) Richtdoel is na een aantal jaren een of twee mooie exemplaren per groep. Uiteindelijk een klein aantal verspreid staande naaldbomen laten staan als herinnering aan de oorspronkelijke beplanting en ter vergroting van de variatie van de beplanting. Stimuleren van stinzenplanten door zaaien en/of planten van bosanemoon(zie foto), slanke sleutelbloem en speenkruid.

2. De struikenbeplanting.

De struiken in het overgangsgebied en de zuidrand van het natuurpark deel: op aanwijzing en gedurende een periode van ca. drie jaar vervangen van de wintergroene Prunus lauracerasus en coniferen met meidoorn, eik, beuk, hazelaar, kers appel en meidoorn. Met de besdragers worden meer vogels en insecten aangetrokken. Door deze beplanting als hakhout te behandelen, dat wil zeggen, om de drie à vier jaar gefaseerd een deel terugsnoeien ter bevordering van de lichttoetreding en het "zicht" op de beplanting, ontstaat een dichte beplantingslaag. Het beukenblad blijft de hele winter aan de twijgen. De bamboe beplanting aan de noordzijde, langs de vijver, deels verwijderen, zodat het water zichtbaar wordt en op aanwijzing vervangen door wilgen struiken. Salix elaeagnus is met name zeer fraai. Ook varens zijn hier zeer op hun plaats. (Zie foto) Voorzieningen aanbrengen voor ijsvogels en kleine zoogdieren. (Takkenstapels). Aan de voorpleinzijde de Prunus struiken vervangen met Rhododendron sp. waardoor het "buitenplaats" karakter wordt versterkt.

3. Oeverbeplanting.

In de loop van ca. drie jaar de Prunus- en bamboebeplanting op aanwijzing vervangen door wilgenstruiken, b.v. ' Salix cinerea , Salix purpurea, Salix alba 'Chermesina', wintergroene liguster (Ligustrum 'Lydia') en kornoelje. Bomen: Schietwilg en abeel.



Hierdoor wordt de beplanting meer transparant en de Vecht beter zichtbaar. (zie foto)
Bovendien wordt de beplanting meer in (ecologische)overeenstemming gebracht met

de situatie. Overwogen kan worden om aan de waterzijde, een forse groep hortensia's te planten, omdat een dergelijke beplanting karakteristiek is voor een groot aantal tuinen aan de Vecht.

4. Het grasveld.

Om de ruimte duidelijk tot zijn recht te laten komen dienen de vrijstaande struiken, die solitair in het gras staan te worden verwijderd: hulst, meidoorn, hazelaar en hydrangea's. Het grasmaaien wordt hierdoor vergemakkelijkt. Het maaien uitvoeren na de bloei in juni of juli en eventueel eveneens in september. Elke maaibeurt 20% van het gewas laten overstaan op wisselende plekken. Bij de volgende maaibeurt wordt het overstaande gras alsnog gemaaid. Dit is gunstig voor de zaadvorming en poppen en rupsen. Het maaisel enige dagen laten liggen zodat het rijpe zaad kan vallen en de insecten de gelegenheid hebben een ander heenkomen te vinden. Afvoeren om rot te voorkomen. Ook de nu aanwezige takken afvoeren, zodat een grasdek een kans krijgt. Een bloemenweide kan worden gestimuleerd door het zaaien van een bloemenweide mengsel, waardoor het aantrekkelijk wordt voor allerlei soorten insecten. Een graspad (G, zie foto) wordt gemaakt door een strook van ca. 1 meter twee of drie maal per maand te maaien. Het verloop kan ieder jaar een ander zijn. Het contrast tussen gemaaid en niet gemaaid gras met kruiden, is heel fraai. Het poeltje (P) in het gras, dat aantrekkelijk is voor salamanders en kikkers, regelmatig opschonen van bladeren e.d. Er moet geen verbinding worden gemaakt met open water.

5. Het overige terrein.

De bovengenoemde maatregelen hebben tot doel het door de gemeente als 'natuur' bestemde deel van het terrein ecologisch en landschappelijk meer interessant maken. Het terrein nabij de woning welke aansluit op dit deel zou een meer buitenplaatsallure kunnen krijgen door het verkleinen van het verharde gedeelte ten gunste van een grasveld met heel veel krokussen (zie foto), eventueel afgezet met een lage buxushaag, en een (bruine) beuk. (B)



bosanemonen transparante oeverbeplanting

varens gemaaid gras en kruiden

crocusveld

losse bijlage: Flora en fauna quickscan Laan van Zuilenveld te Oud Zuilen