

Bestemmingsplan

Oud Zuilen en Op Buuren e.o.

Ontwerp

29 september 2015

NL.IMRO.1904. BPOudZInOpBuurnMRS-OW01

Planstatus: ontwerp
Datum: 29 september 2015
Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes
Kenmerk Plannen-makers: PM14037
Opdrachtgever: Mevr. S. Lutters, Gemeente Stichtse Vecht



*Plannen-makers
Abstederdijk 36
3582 BN Utrecht
06-18964686
www.plannen-makers.nl
BTW nummer: NL193436899B01
KvK nummer: 59112751*



Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doelstelling	5
1.2	Ligging van het plangebied.....	5
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Het plangebied	7
2.1	Deelgebieden	7
2.2	Historische ontwikkeling	8
2.3	natuur en landschap	9
2.4	Cultuurhistorie	12
2.5	Monumenten en karakteristieke bebouwing	15
2.6	Beschermd dorpsgezicht	22
2.7	Archeologie	23
2.8	Infrastructuur	26
3	Beleidskader	29
3.1	Rijksbeleid	29
3.2	Provinciaal beleid	33
3.3	Regionaal beleid.....	37
3.4	Gemeentelijk beleid.....	37
4	Visie en Uitgangspunten voor het bestemmingsplan.....	41
4.1	Algemeen	41
4.2	Uitgangspunten	41
5	Uitvoerbaarheid.....	43
5.1	Bodem	43
5.2	Geluid	49
5.3	Luchtkwaliteit.....	52
5.4	Geur	56
5.5	Externe veiligheid	57
5.6	Bedrijven en milieuzonering	61
5.7	Ecologie (Flora- en Faunawet)	63
5.8	Water.....	66
5.9	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	71



5.10	Duurzaamheid	71
5.11	Archeologie en cultuurhistorie	72
6	Juridische planbeschrijving	75
6.1	Plansystematiek	75
6.2	Opzet van de regels	75
6.3	De bestemmingen	76
7	Economische uitvoerbaarheid	83
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	84
8.1	Verslag inspraak en artikel 3.1.1 Bro overleg	84
8.2	Verslag zienswijzen	84
9	Bijlagen	85



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De bestemmingsplannen Maarssen Zuid en Maarssen Zuid 1^e partiële herziening moeten op grond van de Wet ruimtelijke ordening worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan Oud Zuilen en Op Buuren e.o. vervangt de vigerende bestemmingsplannen en heeft tot doel een eenduidige en uniforme juridische regeling te bieden voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard en legt de bestaande situatie vast. De (cultuurhistorisch) waardevolle elementen binnen het plangebied, waaronder het beschermd dorpsgezicht, zijn in het bestemmingsplan van een passende, op bescherming gerichte regeling voorzien. Ontwikkelingen waarvoor reeds een planologische procedure is doorlopen, zijn als 'bestaande situatie' in het bestemmingsplan opgenomen. Ook de recent gebouwde woonwijk Op Buuren kan nu conform de bestaande situatie worden bestemd. Nieuwe grootschalige ontwikkelingen zijn niet mogelijk gemaakt. Daarnaast biedt het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit voor ondergeschikte aanpassingen, bijvoorbeeld door vervanging of uitbreiding van de bebouwing of het (in beperkte mate) veranderen van het gebruik van de gronden.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied betreft de kern Oud Zuilen met het beschermd dorpsgezicht en als belangrijkste element het Slot Zuylen. Daarnaast ligt binnen het plangebied de woonwijk Op Buuren bestaande uit Op Buuren dorp, Op Buuren Buiten en Op Buuren Park. Belangrijke landschappelijke elementen vormen de Vecht, de polder Oostwaard en de polder Buitenweg. Het gehele gebied is gelegen in het zuiden van de gemeente Stichtse Vecht. Het gebied wordt globaal begrensd door het Amsterdam-Rijnkanaal, de Zuilense Ring en de gemeentegrens met Utrecht.



Afbeelding 1.1: Plangebied



1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren 2 bestemmingsplannen. Daarnaast zijn in de loop der jaren enkele ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van een wijziging of ontheffing/afwijking. Het bestemmingsplan Oud Zuilen en Op Buuren e.o. vervangt de vigerende bestemmingsplannen en de verleende wijziging of ontheffing/afwijking, waardoor weer sprake is van een eenduidige regeling voor het hele plangebied.

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Onherroepelijk
Maarssen Zuid	13 april 2005	14 maart 2007
Maarssen Zuid 1 ^e partiële herziening	15 december 2008	

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt ingegaan op het relevante nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt aangegeven welke beleidsuitgangspunten zijn gehanteerd bij het opstellen van het bestemmingsplan en welke visie we hebben voor gebied. Daarnaast wordt aangegeven welke specifieke perceelgebonden ontwikkelingen zijn beoordeeld. In hoofdstuk 5 komen de verschillende aspecten, waaronder de milieuhygiënische aspecten, aan de orde die de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan toelichten. De plansystematiek en de verschillende bestemmingen van het plan worden toegelicht in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 wordt een overzicht gegeven van de doorlopen procedures.



2 Het plangebied

2.1 Deelgebieden

Het bestemmingsplan draagt de naam van de twee belangrijkste woongebieden van het bestemmingsplan; Oud Zuilen en Op Buuren. Het plangebied beslaat ook twee sportparken, een buitenplaats, een slot en weilanden. Ter inleiding van dit hoofdstuk zullen de deelgebieden in deze paragraaf worden gekarakteriseerd.

Oostwaard

Op de rechter oeverwallen van de Vecht ligt Oostwaard. Het deelgebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Zuilense Ring (N230) en ongelijkvloers doorkruist door de Sweserengseweg. In de Oostwaard komen zeer uiteenlopende functies voor. In de afgelopen planperiode is het landschap sterk veranderd door de nieuwbouw van de woonwijk Op Buuren Buiten. Langs de Nedereindsevaart staan twee oude molens. Twee nog actieve agrarische bedrijven houden zich bezig met akkerbouw en het houden van paarden. Aan de Groeneweg bevinden zich een begraafplaats en een groot volkstuintencomplex. In de hoek waar de N230 de Vecht oversteekt ligt een hockeyveldencomplex. Aan de Oostwaard 9 bevindt zich nog een historische woonboerderij die vroeger als kloosteruithof onderdeel is geweest van de St. Stevensabdij.

Op Buuren Dorp

Ten zuiden van de Vecht in de zogenaamde “bocht van Maarssen”, is in de afgelopen planperiode op een groot deel van de gronden van het farmaceutische bedrijf Brocacef/DSM een nieuwe woonwijk ontstaan: Op Buuren Dorp. Alleen in een strook langs het Amsterdam Rijnkanaal zijn nog kantoren en een grote bedrijfsruimte in stand gehouden. Het stedenbouwkundig plan en de architectuur van Op Buuren Dorp heeft het karakter van de historische dorpen langs de Vecht. De woonwijk heeft een hoog bebouwingspercentage en bestaat voornamelijk uit appartementen en tussenwoningen, enkele daarvan in een afwijkende moderne stijl. Tevens zijn er enkele voorzieningen gekomen zoals een restaurant, gezondheidscentrum en kinderdagverblijf. Door een fietsbrug is een verbinding gemaakt over de Vecht met Op Buuren Buiten in de polder Oostwaard.

Sportpark Daalseweide

Aan de Sportparkweg, tussen de Amsterdamse Straatweg en Sweserengseweg, is het sportpark Daalseweide gelegen. Het sportpark ligt direct geschakeld aan een nog groter sportcomplex aan de Utrechtse zijde van de gemeentegrens, die loopt over de Zuilenselaan. Op Daalseweide liggen voetbalvelden, tennisbanen en korfbalvelden. Verder is er een sporthal en diverse club- en kleedaccommodaties. Van het sportpark maken gebruik de voetbalverenigingen Maarssen en DWSM, de korfbalvereniging OVVO/De Kroon en tennisvereniging Luck Raeck.

Buitenplaats Zuylenveld en De Hoek

Aan de linkeroever van de Vecht, tussen Oud Zuilen en de Sweserengseweg, ligt de buitenplaats Zuylenveld. Samen met het ten noorden gelegen voormalige buitenplaats De Hoek vormt het een groot parkbos. Aan de Vechtoever van De Hoek is in de afgelopen planperiode de woonwijk Op Buuren Park gerealiseerd. Dit deel van Op Buuren is sterk op het water georiënteerd met diverse afmeerplaatsen en twee haventjes, waarvan één op de locatie een voormalige jachtwerf.



Oud Zuilen

Langs de Vecht in het zuidelijk deel van het plangebied ligt het dorp Oud Zuilen. Aan de rechteroever van de Vecht ligt het oude deel van het dorp met veel historische bouwwerken (zie ook 3.4). Aan de linkeroever is het dorp in de jaren '60, '70 en '90 steeds verder uitgebreid richting de Sweserengseweg. Ten zuiden van de Zuilenselaan ligt het boomrijke park Groenhoven.

Slot Zuylen

Een cultuurhistorisch hoogtepunt in het plangebied is het 16^e eeuwse Slot Zuylen. Het slotterrein bevat talloze waardevolle parkelementen en monumentale bouwwerken.

Polder Buitenweg

Ingeklemd tussen de Zuilense Ring (N230) en de Groeneweg ligt de polder Buitenweg. De hoofdfunctie van deze polder is agrarisch, met nog drie actieve agrarische bedrijven en twee hobbymatige veehouderijen. Alle bebouwing is gelegen aan de Groeneweg. Het landschap is open en vormgegeven met een eeuwenoude strokenverkaveling.

2.2 Historische ontwikkeling

Het ontstaan van het landschap kent een lange geschiedenis. We beginnen bij de voorlaatste ijstijd (ca. 150.000 jaar geleden). Toen de ijskappen Midden-Nederland bereikten werd door opstuwning van de ondergrond de Utrechtse Heuvelrug gevormd. Deze bevindt zich ten noordoosten van het plangebied. Van belang is ook de laatste ijstijd geweest (ca. 20.000 jaar geleden). In deze tijd hebben zich de dekzandgronden in de Nederlandse bodems gevormd. Vanaf de ijskappen, die ons land toen niet bereikten waaide stuifzanden op die zich hebben afgezet. De dekzandlaag bevindt zich op verschillende dieptes in de Nederlandse bodem.

De periode die volgde was het holoceen. De temperaturen stegen en de grote hoeveelheden ijs smolten. Dit had een stijging van de zeespiegel en het grondwater tot gevolg en daarmee een stagnatie van de afwatering. De waterrijke omstandigheden in combinatie met afgestorven plantenresten en de klimatologische omstandigheden lieten een dik veenpakket ontstaan. Door het veengebied stroomden rivieren naar zee. De Vecht was een afwateringsrivier waar een doorbraak van de Rijn haar loop in vond. Langs de rivieren ontstonden oeverwallen door afzetting van rivierklei op de oevers. Dichtbij de rivier werd het grofste materiaal (zand) afgezet en verder weg het fijnste materiaal (klei). Deze oeverwallen lopen langs de gehele lengte van de Vecht.

De eerste bewoning

De oeverwallen langs de Vecht waren hoger en droger gelegen en het meest toegankelijk in de woeste wildernis van het nog niet ontgonnen veenlandschap. Dit waren dan ook de eerste plekken die werden betreden en bewoond. Mogelijk vond hier al vanaf het begin van de IJzertijd (800 voor Chr.) bewoning plaats. Dit betekent dat de oeverwallen een hoge archeologische verwachtingswaarde hebben.

In de Romeinse tijd kreeg de Vecht haar huidige loop. Vanaf dat moment waren er goede permanente vestigingsmogelijkheden. Echte nederzettingen uit deze periode zijn echter niet bekend. Wel is bekend dat de Vecht in deze periode werd gebruikt als belangrijke vaarroute naar het noorden. Binnen het plangebied zijn bij Oostwaard meerdere vondsten gedaan uit de Romeinse tijd.

Aanwijsbare tekenen van de eerste vaste bewoning dateren echter uit de vroege middeleeuwen. In de negende eeuw is sprake van villa "Sulna", waaruit waarschijnlijk de ridderhofstede slot Zuylen is voortgekomen.



2.3 natuur en landschap

Omstreeks 1100 vonden de eerste ontginningen van de veenmoerassen ten oosten van de Vecht plaats. Begonnen werd vanaf de Vecht en dan steeds verder het buitengebied in, dus eerst de oeverwal en daarna de veengebieden. De zogenaamde blokverkaveling op de oeverwallen is nog duidelijk herkenbaar, onder andere in de polder Oostwaard, zie onderstaande afbeelding.



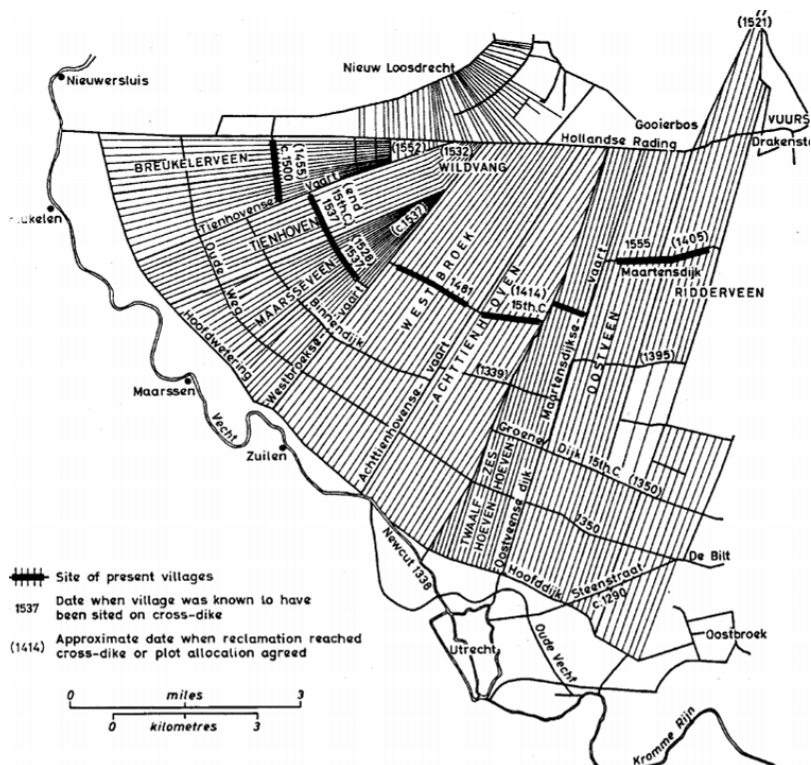
Afbeelding 2.1: Verkavelingsstructuren oeverwal en veenweidegebied (Toelichting bestemmingsplan Maarssen Zuid, Kuiper compagnons, 13 april 2005)

De ontginning van de veengebieden vond plaats in lange smalle stroken naar achteren toe. Er werden vele slootjes gegraven voor afwatering en de daling van de grondwaterspiegel. Begonnen werd vanaf de ontginningsbasis de Hoofddijk, de huidige Groeneweg. Aanvankelijk werden de huizen waarschijnlijk in hout gebouwd, zodat ze weer konden worden gedemonteerd en verplaatst naar de volgende dwarsdijk. Later gebeurde het verplaatsen van de huizen niet meer en ontstonden bewoningsassen langs de rechte ontsluitingswegen. In afbeelding 2.2 is het verloop van de ontginningen van de polders ten oosten van de Vecht weergegeven.



In het Hollands-Utrechtse veengebied, waar ook het gebied ten oosten van de Vecht toe behoorde, hadden de graven van Holland en de bisschop van Utrecht de leiding over de ontginningen. Het plangebied viel onder de bisschop van Utrecht. De leiding van hogere hand is duidelijk te zien aan de zogenaamde cope verkavelingen, waarbij het land in regelmatige en rechthoekige percelen met standaardafmetingen werd ingericht. Zowel op de stroomwal als in het veenweidegebied vinden we oude boerderijen.

Toen in de middeleeuwen de bevolking bleef groeien en het hout steeds schaarser werd, ging men in Nederland veen afgraven om als brandstof te kunnen gebruiken. Dit gebeurde op grote schaal in de Molenpolder. Deze polder bevindt zich buiten het plangebied (andere zijde van de Zuilense ring). De polder Buitenweg is niet verveend. Deze polder lag dicht bij de Vecht, waar het veen bedekt was met een dikke laag klei en daardoor een slechte kwaliteit turf op zou leveren. De polder heeft dan ook al eeuwenlang een agrarisch gebruik en laat een nog gave middeleeuwse strokenverkaveling zien. De polder ligt hoger (circa 0,20- NAP) dan het de afgegraven Molenpolder (circa 0,90- NAP). Uiteraard ligt de oeverwal weer hoger met een gemiddelde maaiveldhoogte van 0,20 NAP. De Vecht had een belangrijke functie voor het transport van het turf naar de steden.



Afbeelding 2.2: Ontginningen veenweidegebied (Lambert 1971 p. 105 naar Gottschalk 1956)



Bemaling van de polders

Door de ontginningen en bijbehorende afwatering daalde het maaiveld. Het land kwam lager te liggen dan de rivier, wat in eerste instantie de aanleg van dijken noodzakelijk maakte (rond 1200). De inklinking en oxidatie van het land zetten zich echter voort. Dit had een onomkeerbaar proces van maaiveldval tot gevolg. Dit is nog steeds gaande. In samenhang met de stijgende grondwaterstanden was het rond het jaar 1600 noodzakelijk molenbemaling toe te passen. Anders zouden de polders onder water lopen.

De polders hadden ieder hun eigen peilbeheer en polderbestuur. Om het peil te kunnen regelen stonden de polders niet in open verbinding met het buitenwater, maar dit ging via de sluisen en watermolens. Aan de noordzijde van de polder Buitenweg staan twee watermolens. De molens staan vlak bij elkaar, maar bemalen elk een eigen polder (afbeelding 3.3). De Westbroekse molen heeft tot 1946 zelfstandig de gehele polder Westbroek bemaald (circa 1250 ha.). Aanvankelijk stond de molen dicht bij de Vecht, maar in 1743 vond er een grootschalige wijziging plaats. De molen werd verplaatst naar de huidige standplaats. De polder Buitenweg werd echter niet bediend door deze molen. Pas in 1830 werd de kleinere Buitenwegse wipwatermolen voor deze polder toegevoegd. Beide molens zijn voorzien van een eigen sluis om het waterpeil te kunnen reguleren. De Vecht heeft een boezemfunctie waar het water uit de polders naar toe wordt gemalen. Voordien gebeurde de bemaling van deze polder met verschillende boerenmolentjes. Overbodige molens werden veelal afgebroken.

De Nedereindsevaart heeft altijd een belangrijke waterafvoerende functie gehad. De watergang is echter ingrijpend aangepast met de aanleg van de Zuilense ring en de Maarsseveense plassen.

In tijden met veel neerslag en onvoldoende molenwind bleken echter ook de molens niet meer te voldoen. In de loop van de 19e eeuw werd daarom mechanische bemaling toegepast. Het land kon hierdoor intensiever worden gebruikt en de productiviteit werd vergroot. Ook de Westbroekse molen werd destijds voorzien van een elektrische aandrijving.



Afbeelding 2.3: Westbroekse- en Buitenwegse molen (Bron: <http://www.soos1965.nl/index.php> (29-12-2013))



2.4 Cultuurhistorie

Occupatie

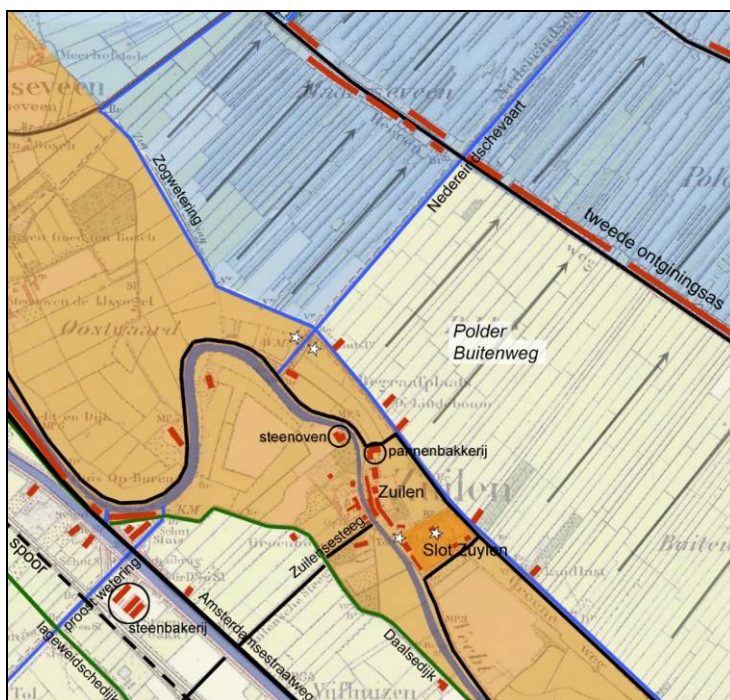
Tot in de 13e eeuw was de westelijke Vechtarm de hoofdvaarverbinding tussen Amsterdam en Utrecht. Langs deze verbinding ontstonden, op de hoger gelegen oeverwal, allerlei pleisterplaatsen, verdedigingswerken, sluisjes, dammen etc. al dan niet met tolheffing. Het gevolg was dat op deze strategische plekken langs de Vecht nederzettingen ontstonden. Oud Zuilen is van origine een kasteeldorpje. Het oudst aanwijsbare kasteel moet in of voor 1247 op de oostelijke oeverwal van de Vecht zijn gebouwd. Het bestond uit een donjon, een vierkante verdedigbare woontoren met muren van 2,70 meter dik, gebouwd in opdracht van de familie Van Zuylen. Tot de ontwikkeling van een kleine nederzetting kwam het echter pas in de 16e eeuw, waarbij in 1528 Zuilen tot hoge heerlijkheid werd verheven, zoals dat heette ten tijde van het feodale systeem. In 1795 werden de heerlijke rechten afgeschafte en werd Zuilen een zelfstandige gemeente.

De Van Zuylens waren destijds belangrijke ontginningsheren van het veenweidegebied en zij hadden een grote bestuurlijke en rechterlijke invloed en op het algehele dorpsleven. Zij hadden veel bezit in het dorp en de kasteelheer was tevens burgemeester. In 1665 is het kasteel eigendom, na verhuwelijking, over gegaan op de familie Van Tuyll van Serooskerken.

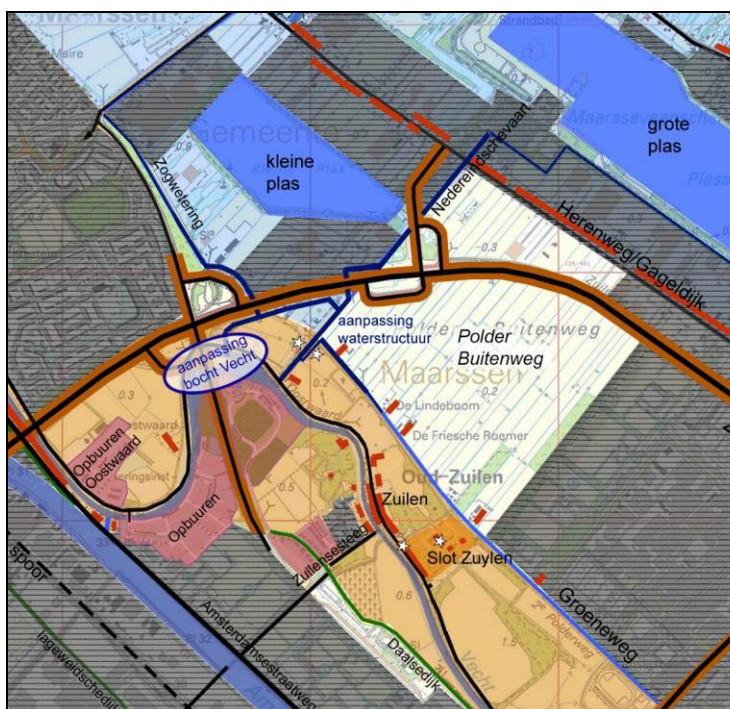
Om Zuilen te bereiken moest men gebruik maken van paard en wagen, een bootje of gewoon te voet. Langs de rivier werden jaagpaden aangelegd om de schepen vooruit te trekken, wat het jagen werd genoemd. Het jaagpad liep ook achter de woningen aan de Dorpsstraat langs en is thans in gebruik als wandelpad. De Zuylenselaan (vroeger Zuilensesteeg (afbeelding 2.4), was voor Oud Zuilen een belangrijke lokale ontsluiting, die de verbinding legde van het dorp met de omgeving.

Na de grote ontginningen, bedijking en uitbreiding van dorpen werden de bewoningskernen onderling verbonden, wat resulteerde in een structuur van onverharde wegen. De belangrijkste verbindingen waren noord-zuid, gericht op Utrecht en Amsterdam en volgden de dijken. De Daalsedijk (uit de 12e eeuw) was destijds een belangrijke verbindingroute. Later is deze afgesneden en direct verbonden met de Straatweg (huidige Amsterdamse Straatweg). In 1820 werd deze verhard. Op afbeelding 4 is duidelijk te zien dat de Daalsedijk tegenwoordig niet meer de doorgaande route is, maar dat dit de Amsterdamse straatweg is. De Vecht wordt tegenwoordig vooral gebruikt door de recreatievaart en heeft haar transportfunctie al lange tijd verloren.





Abbeelding 2.4: Plangebied omstreeks 1910



Abbeelding 2.5: Plangebied heden



Pannen- en steenfabricage

Vanaf de middeleeuwen verrezen langs de rivier tal van pannen- en steenfabricages. Hier was turf en klei beschikbaar voor de productie. De productie kende een productiehoogtepunt van 1700 tot eind 19^e eeuw, waarbij de pannen en bakstenen volop nodig waren voor onder meer de 17e-eeuwse uitbreiding van Amsterdam. Op de oude topografische kaarten van Nederland vinden we binnen het plangebied nog een aantal pannen- en steenfabricages terug (afbeelding 2.4).

De klei voor de productie werd vanaf circa 1400 op diverse plekken op de oeverwal afgegraven. Met schuiten werd het klei via de Vecht naar de fabrieken gebracht. De boerderij Oostwaard nr. 9 is hierdoor waarschijnlijk verhoogd komen te liggen ten opzichte van zijn omgeving, omdat het klei rondom werd afgegraven.

Het grote middel van bestaan in Zuilen was voor velen -naast de landbouw- arbeid in de pannenfabrieken of de steenovens. De eigenaren van de steen- en pannenbakkerijen hadden ook bezittingen in het dorp, waaronder de buitenplaats Vecht en Dijk. Ondanks de werkverschaffing uit de fabricages was er nog veel armoede, met name in de wintermaanden als de fabriek niet in bedrijf was. Het volk was dan afhankelijk van de goedgeefsheid van de kerk en het Slot. De volkstuintjes die aan de Groeneweg liggen vormden een onderdeel van de sociale bijstand. Deze gronden behoorden tot de eigendommen van het kasteel, evenals het naastgelegen kerkhof.

De afgekeurde pannen uit de pannenindustrie werden vaak verwerkt in de oeverbeschoeiingen, opgebouwd uit gestapelde dakpannen. In het zuidelijk deel van de Vechtstreek vinden we deze thans nog over grote lengten terug en ook op enkele buitenplaatsen zijn ze verwerkt in de beschoeiingen, bijvoorbeeld in de grachten van Slot Zuylen.

Industrialisatie, verstedelijking en aanleg infrastructurele werken

In de 19e en 20e eeuw vonden er grote veranderingen plaats in het landschap, vooral door de aanleg van kanalen en spoorwegen. Deze sneden meestal dwars door de bestaande structuren heen. In 1843 werd de spoorlijn Utrecht - Amsterdam geopend en in 1892 het Merwedekanaal. In de jaren 1930 werd het Merwedekanaal verbreed en omgebouwd tot Amsterdam Rijnkanaal. Hiermee verloor de Vecht haar functie als voornaamste transportweg. De nieuwe verbindingen vergrootten in belangrijke mate de toegankelijkheid van het gebied en werden de voornaamste vestigingsplaatsen voor industrie.

Gedurende de tweede helft van de negentiende eeuw vond in Nederland de industrialisatie plaats. Het pas aangelegde Merwedekanaal zorgde voor het aantrekken van industrieën. Een belangrijke industrie was de farmaceutische industrie. In de gebouwen van de buitenplaats Op Buuren werd in 1895 een farmaceutisch fabriekje opgericht, het latere Brocacef/DSM. De buitenplaats is met de groei van de fabriek geheel verdwenen. De omgeving heeft sterk te lijden gehad onder deze zich steeds verder uitbreidende industrie. In de polder Oostwaard werden kininegaten (stortplaatsen voor de kinne) gecreëerd en een waterzuivering voor het afvalwater. Ook kwam er bij "De Hoek" een stortplaats voor huisvuil en bedrijfsafval. De omgeving is ernstig verontreinigd geraakt en de industriële bouwwerken domineerden het ruimtelijk beeld ter plaatse. De stortplaats "De Hoek" werd begin jaren 80 gesaneerd en steekt nu door de destijds aangebrachte afdeklaag circa 8 meter boven maaiveld uit. Inmiddels is deze industrie vertrokken en is hier de wijk Op Buuren gebouwd.

Een andere ontwikkeling in 1912 was de vestiging van de Wagon- en Bruggenfabriek, N.V. Werkspoor in Nieuw Zuilen. Dit was het begin van een soort invasie van arbeidskrachten, waarmee Nieuw Zuilen in noordelijke richting oprukte. De verstedelijking zet zich in grote getale voort. Oud Zuilen zelf wordt uitgebreid in westelijke richting en Maarsse rukt op in zuidelijke richting en ten westen van het kanaal groeiden Maarssebroek en Utrecht aan elkaar vast. In 1954 heeft een



herindeling van de gemeentegrenzen plaatsgevonden. "Oud-Zuilen" ging naar de gemeente Maarssen, "Nieuw-Zuilen" werd opgenomen door Utrecht.

De industrialisatie en verstedelijking hadden tot gevolg dat het Nederlandse spoor- en wegennet ingrijpend moesten worden uitgebreid en verbeterd. In 1954 werd het traject Amsterdam - Utrecht van de Rijksweg A2 in gebruik genomen. Na 1980 is de Zuilense Ring aangelegd. Het enigszins hoger gelegen tracé is opvallend aanwezig in het polderlandschap onder meer in de Polder Buitenweg. Ook wordt de meander van de Vecht afgesneden ten behoeve van de aanleg van de open afrit van de Zuilense Ring (zie afbeelding 2.5).

Op Buuren

Met het vertrek van Brocacef/DSM kon het industriegebied herontwikkeld worden tot de nieuwe woonwijk Op Buuren (afbeelding 6). De wijk is vanaf 2002 gebouwd op de plek waar ooit de buitenplaats Op Buuren lag. Uitgangspunt was het zogenaamde "Vechts bouwen", waarbij de kenmerken van de historische dorpen aan de Vecht als referentie hebben gediend. Aan de overzijde van de Vecht verrees de wijk Op Buuren Oostwaard met 72 nieuwe wooneenheden met een meer extensief karakter. Uitgangspunt hier was de combinatie van de Vechtse bebouwingskorrels met woningen, boerderijen, buitenplaatsen en landgoederen.



Afbeelding 2.6: Aanzicht Op Buuren aan de Vecht (Bron: <http://www.opbuuren.nl/29-12-2013>)

2.5 Monumenten en karakteristieke bebouwing

Dorpsopbouw Oud Zuilen

Het dorp Oud Zuilen was oorspronkelijk een zelfstandig dorpje (heerlijkheid). In 1966 is Oud Zuilen aangewezen als beschermd dorpsgezicht, vanwege de samenhang met de Vecht, het dorp en het Slot.

De Dorpsstraat is van oudsher een belangrijke straat binnen het dorpsgezicht. De bebouwing kenmerkt zich door kleinschaligheid en een landelijk karakter, zie afbeelding 2.7. Hiertussen staat ook een aantal panden met meer status en allure, onder andere de buitenplaats Diederichsteyn, zie afbeelding 2.8 en het voormalige gemeentehuis, zie afbeelding 2.9. Het historisch beeld wordt op meerdere plekken onderbroken door later toegevoegde bebouwing die niet overal even passend is uitgevoerd. Zo zijn er verschillende tijdlagen in het dorp zichtbaar.

Het voormalige gemeentehuis is gebouwd in 1886 naar ontwerp van A. Nijland en laat boven de ingang een gevelsteen met het gemeentewapen van Zuilen zien. De architectuur vertoont duidelijke overeenkomsten met de voormalige Koningin Emmaschool uit 1887, aan de overzijde van de Vecht, zie afbeelding 2.10. Dit gebouw is tevens ontworpen door A. Nijland. De school had een belangrijke sociale functie voor het dorp.



De panden aan de Dorpsstraat, op de hoek van de Vechtdijk hebben ook een zekere status en allure. Hier staat de buitenplaats Zuylenburg, zie afbeelding 2.11. Deze buitenplaats herbergde een bakkerij met een winkel in het voorhuis. Hiernaast bevindt zich het pand Swaenen-Vecht, zie afbeelding 2.12. Dit pand is samengesteld uit verschillende delen en tijden en is daarom moeilijk in de tijd te plaatsen. Het linker deel is een karakteristieke trapgevel met natuurstenen ornamenten, pilasters en een fronton (bouwperiode onbekend). Het rechter deel is een negentiende eeuwse lijstgevel. De panden zelf zijn waarschijnlijk uit de zeventiende eeuw.

Iets verderop aan de Vecht vinden we de dwarshuisboerderij (het tegenwoordig restaurant Belle), waarin van origine het rechthuis gevestigd was. Het dorpsgerecht kwam hier bijeen in de gelagkamer. Deze boerderij behoorde oorspronkelijk bij Slot Zuylen. In zijn huidige vorm lijkt de boerderij uit de zeventiende eeuw te dateren. Verder vinden we aan de Vechtdijk de kapel van de Nederlands Hervormde Kerk. Het kerkje was van origine zeventiende eeuws en behoorde bij het Slot. In 1847 is de kapel grotendeels afgebrand en weer opgebouwd. Het ophaalbruggetje over de Vecht met het bijbehorende monumentale brugwachtershuisje dragen bij aan het beschermde gezicht Oud Zuilen.



Afbeelding 2.7: Dorpsstraat Oud Zuilen
Cyclomedia gemeente Stichtse Vecht, 10-12-'13



Afbeelding 2.8:
Diederichsteyn



Afbeelding 2.9: voormalig gemeentehuis Zuilen
(bron: <http://www.panoramio.com>, foto's Arnold.Rog, 30-12-2013)



Afbeelding 2.10: Voormalige Kon. Emmaschool
<http://rijksmonumenten.nl> monument/524868/koningin Emmaschool/oud-zuilen/, 29-12-2013)



De bebouwing in het dorp aan de Vechtzijde, dus de overkant van de Vecht ten opzichte van de Dorpsstraat, is vanaf het einde van de negentiende eeuw ontstaan. Voor die tijd lag hier aan de rivier een panoven met enkele arbeidershuisjes. Deze 'andere' structuur van de panoven is nog herkenbaar aangeduid op de archeologische verwachtingskaart.

Net buiten het dorp bevindt zich één van de oudste begraafplaatsen van Nederland van eind achttiende eeuw. De begraafplaats behoort tot de eigendommen van de familie van Tuyll van Serooskerken, waar ook de familiegraven te vinden zijn. De begraafplaats is ommuurd en bezit een classicistische ingangspoort, zie afbeelding 2.13.

Oude ontsluitingsroutes

Aan de Amsterdamse straatweg is een diversiteit aan architectuur en bouwperioden aanwezig, evenals aan de Daalsedijk en aan de Zuylenselaan.



Afbeelding 2.11: Zuilenburg



Afbeelding 2.12: Swaenen-Vecht

<http://www.panoramio.com>, foto's Carl030nl', 29-12-2013



Afbeelding 2.13: begraafplaats Oud Zuilen (bron: <http://www.panoramio.com/photo/32350085>)

Slot Zuylen

Aan de oostelijke oever van de Vecht staat Slot Zuylen, zie afbeelding 2.14. De geschiedenis van het kasteel gaat terug tot 1247 met de bouw van een vierkante donjon door de Van Zuylens. In de



vijftiende eeuw werd het kasteel echter verwoest, waarna in 1510 weer werd begonnen met de bouw van een nieuw kasteel. Kort na de ingebruikname in 1510 werd het kasteel als ridderhofstad erkend.

Een ingrijpende verbouwing vond plaats in 1752, omdat het kasteel toen werd omgebouwd van middeleeuws kasteel tot een buitenverblijf in classicistische stijl. Dit gebeurde in opdracht van de familie Van Tuyll van Serooskerken. Er werd een nieuwe voorgevel met een hal in het zuidoosten geplaatst. Hierdoor ontstond vanaf de ingangspartij één zicht naar buiten toe met een zichtas over weilanden naar de Domtoren als 'point de vue'. Een andere zichtas loopt vanaf het poortgebouw over de weilanden naar de twee molens in de polder Buitenweg. Daarna zijn er geen grote wijzigingen meer aangebracht. Het slot wordt in de huidige tijd dan ook tot de buitenplaatsen gerekend.

Van alle bouwfasen van het slot zijn nog fundamenten of bouwdelen aanwezig. Het terrein is dan ook van zeer hoge archeologische waarde. De bekendste bewoonster van het kasteel was de schrijfster Belle van Zuylen (1740-1805).

De tuin en parkaanleg

In de kasteeltuin zijn meerdere tijdslagen aanwezig. De tuin kent een formele opzet bestaande uit een rechthoekig terrein, grachten, singels, lanen en aanwezige zichtlijnen. De formele opzet is deels afkomstig uit de Franse barokstijl en werd eind zeventiende/begin achttiende eeuw op veel buitenplaatsen in Nederland aangelegd.

Begin negentiende eeuw kwam de invloed van de Romantiek naar Nederland en werden de formele tuinen met hun strakke vormen, veelal omgevormd tot Engelse landschapsparken. De rechte lijnen maakten plaats voor gebogen, vloeiende lijnen en een diversiteit aan bomen werd aangeplant. In 1841 ontwierp Jan David Zocher een in Engelse landschapsstijl aangelegd park voor de kasteeltuin. Dit ontwerp is gedeeltelijk uitgevoerd in de vorm van een kleine weide met rondgaand wandelpad en een klein wandelbosje. De elementen uit de diverse tuinstijlen zijn bewaard gebleven en vormen een eenheid. De bestaande formele aanleg is met name in het zuidwestelijk deel aanwezig, waaronder ook de unieke slangenmuur uit 1740 behoort. De historische tuininrichting vormt een onlosmakelijk geheel met het huis en de omgeving.



Afbeelding 2.14: Slangenmuur Slot Zuylen
http://www.waterlinieroute.com/bezienswaardigheden/Slot_Zuylen/ 29-12-2013



De buitenplaatsen

In de 17e en 18e eeuw stichtten de rijke Amsterdamse kooplieden een lint van buitenplaatsen met prachtige tuinen langs de Vecht om gedurende de zomermaanden de stank van de stad te kunnen ontvluchten. Men zocht elkaar op als "goede buur". De Vecht was hiervoor de aangewezen plek. Het was dicht bij de stad en men kon hier pronken met de bezittingen. Het "zien en gezien worden" bepaalde de inrichting van de buitenplaats. De zichtbaarheid op het pretentieuze vormgegeven hoofdhuis was alles bepalend en ook de tuinrichting met de rijkelijk versierde hekwerken, theekoepels etc. was hier volledig op gericht. Qua tuinhistorie wordt verwezen naar de toelichting over de tuin van Slot Zuylen (zie bovenstaand), omdat deze ontwikkeling in tuinstijlen representatief is voor veel buitenplaatsen in de Vechtstreek.

De bloeiperiode met de aanleg van buitenplaatsen hield aan tot rond 1750 (met een onderbreking door het rampjaar in 1672). Kort na 1750 ging het minder met de economie en werden veel buitenplaatsen verkocht en gesloopt en zijn parken in verval geraakt. De thans resterende buitenplaatsen - en dat zijn er gelukkig nog heel wat in de Vechtstreek - zijn de stille getuigen van een indrukwekkend verleden.

In Oud zuilen kennen we de buitenplaatsen: Zuylenveld, Zuylenburg, Slot Zuylen, Vecht en Dijk en Diederichsteijn. De laatste twee genoemde zijn geheel opgenomen in de dorpsbebouwing, waardoor er niet meer echt sprake is van een 'buiten' plaats. In afbeelding 2.15 is een uitsnede van de provinciale buitenplaatsbiotoopkaart opgenomen met de betreffende buitenplaatsen binnen het plangebied.



Afbeelding 2.15 De Utrechtse buitenplaatsen biotoop, kaart Vecht 8

De buitenplaatsen waren georiënteerd op de Vecht met de pronkgevel aan de Vechtzijde. Een mooi voorbeeld hiervan is Vecht en Dijk, zie afbeelding 2.16. Buitenplaatsen waren van origine ook wel hofstedes die in de achttiende eeuw werden omgebouwd tot buitenplaats. De buitenplaats Zuylenveld is hier een voorbeeld van, zie afbeelding 2.17. Dit is nu een eenvoudig uitgevoerd landhuis. De buitenplaats Zuylenburg, die zich bevindt aan de Vechtdijk, heeft daarentegen een rijkere uitstraling met haar neoclassicistische karakter, zie afbeelding 2.11.

Kenmerkend voor de neoclassicistische buitenplaats zijn de vierkante plattegrond en symmetrische gevel, de brede kroonlijst en hoekpilasters en het middenrisaliet met centrale ingang. Deze architectuurstijl komt bij vele buitenplaatsen in de Vechtstreek voor.





Afbeelding 2.16: Vecht en dijk



Afbeelding 2.17: Zuylenveld

De verdwenen buitenplaatsen in het plangebied zijn Op Buuren, De Hoek en Oostwaard. Mogelijk heeft er bij Oostwaard een kasteel gestaan van rond 1294. Van de buitenplaats Groenhoven resteert nog het park met oude bomen, stinzen vegetatie, een verscholen vijver en weidepercelen en het achttiende eeuwse toegangshek aan de Vecht. Het hoofdhuis is er niet meer.

Nieuwe Hollandse waterlinie

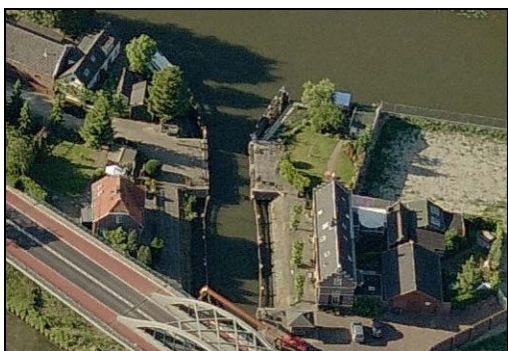
Een belangrijk deel van het gebied maakt onderdeel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW). Dit was een 85 kilometer lange verdedigingslinie, aangelegd vanaf 1815, waarbij stukken land aan de oostzijde van de Vecht onder water konden worden gezet om de vijand tegen te kunnen houden. De invloed van de verdedigingslinie op het landschap is zichtbaar aanwezig. Er is een uitgebreid netwerk van sluisjes, gemalen en andere werken aangelegd en bestaande werken zijn aangepast. Veelal werden de sluisjes voorzien van een schotsbalkensysteem, waaronder ook de schutsluis aan het Amsterdam Rijnkanaal, zie afbeelding 2.18. De polder Buitenweg behoorde tot de inundatiegebieden en moest bebouwingsvrij blijven. De Westbroekse molen had een belangrijke functie en heeft zelfs nog gefunctioneerd om na de tweede wereldoorlog de polder droog te malen. De militaire functie van de linie was inmiddels achterhaald en is daarna ook niet meer gebruikt. De volledige setting van de NHW, inclusief de waterwerken en de open polder Buitenweg is een cultuurhistorisch waardevol ensemble. Inmiddels is de NHW ook in zijn geheel als complex aangewezen als Rijksmonument en staat deze op de nominatie van de Werelderfgoedlijst (UNESCO).

Waterwerken en bebouwing

In de polder Buitenweg vinden we het monumentale sluisencomplex en de twee watermolens, zoals eerder beschreven in deze paragraaf onder "cultuurhistorie". De molens zijn belangrijke bakens in het landschap. Op de plek komen natuur, landschap en monumenten bij elkaar. Het complex vormt een zeer gaaf geheel. De twee molens zijn de Westbroekse molen en de kleinere Buitenwegse wipwatermolen. De Westbroekse molen is een achtkantige bovenkruier en is de grootste molen van de provincie Utrecht met een gevlucht van bijna 28 meter. De molen is vele malen ingrijpend aangepast. Tegenwoordig fungeert de molen weer als hulpemaal.



Op de plek waar het Amsterdam Rijnkanaal en de Vecht elkaar raken treffen we een ensemble aan van waterstaatkundige werken en gebouwen, die duidelijk samenhangen met de komst van het Merwedekanaal. Onderdeel van het ensemble zijn de schutsluis, een schotsbalkenloods, een wachthuisje, een dubbele sluiswachterswoning en een betonnen boogbrug. De dubbele sluiswachterswoning stamt uit 1891, uitgevoerd in neo-rennaissance stijl volgens standaardontwerp. Dit ontwerp werd ook bij andere dienstwoningen bij de sluizen langs het kanaal toegepast. De betonnen boogbrug is een zeldzame vooroorlogse brug, die de kleinschalige ophaalbrug over de sluis verving. De brug is een voorbeeld van de schaalvergroting die de komst van het kanaal met zich mee heeft gebracht.



Afbeelding 2.18: Ensemble aan het kanaal
Bron: <http://www.visual-earth.com/>

Karakteristieke boerderijen

Aan de Groeneweg ligt een aantal karakteristieke boerderijen, zie afbeeldingen 2.20. In de bocht van de Vecht vinden we de monumentale boerderij, Oostwaard nr. 9, zie afbeelding 2.19. Deze is niet meer in oorspronkelijke vorm aanwezig, want hij is na een brand in 1924 weer herbouwd.



Afbeelding 2.19: Boerderij Oostwaard 9
Cyclomedia gemeente Stichtse Vecht (10-12-2013)



Afbeelding 2.20: Boerderij Groeneweg
<http://www.panoramio.com>, foto's 'Carl030nl' (29-12-2013)

Lijst van (Rijks)Monumenten en karakteristieke panden.

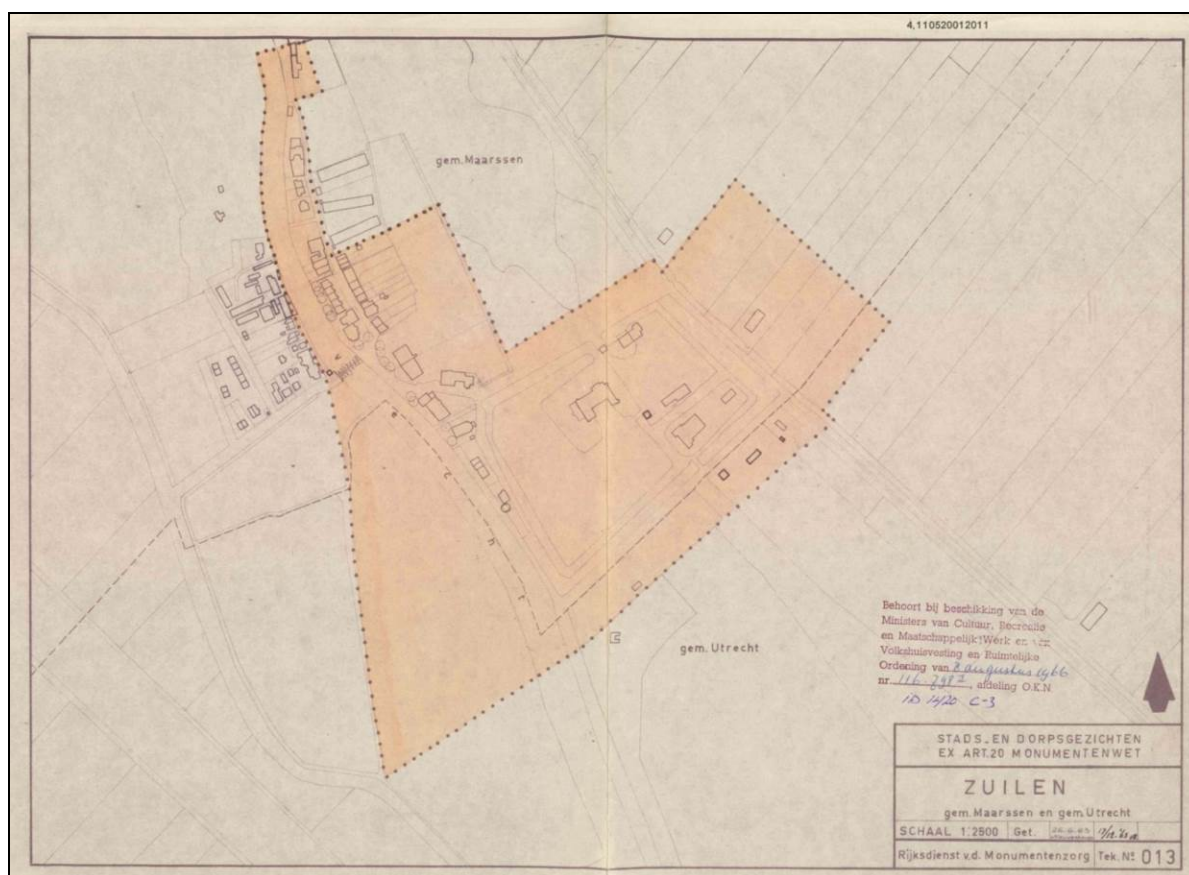
In het plangebied zijn een groot aantal monumenten waarvan een deel hiervoor beschreven. De volledige lijst met rijksmonumenten, gemeentelijk monumenten, voorgestelde monumenten en karakteristieke panden is opgenomen in bijlage 1 van dit bestemmingsplan.



2.6 Beschermd dorpsgezicht

Beschermd dorpsgezicht:

Bij besluit van 8 augustus 1966 (afd. O.K.N., nr.116.7981) is de oude dorpskern van Oud Zuilen met het daarbij gelegen slot Zuilen aangewezen als beschermd dorpsgezicht in de zin van artikel 20 van de Monumentenwet, zie afbeelding 2.21. Een deel van het beschermde gezicht betreft ook grondgebied van de gemeente Utrecht.



Afbeelding 2.7: Begrenzingskaart beschermd dorpsgezicht Maarssen-Zuid (Bron: <http://www.cultureelerfgoed.nl/landschap/landschappen-in-nederland/rce-stads-en-dorpsgezichtenkaartlaag>, 29 December 2013)

Op 20 december 1966 werd het gebied ingeschreven in het register als beschermd dorpsgezicht. De toelichting bij het besluit luidt als volgt:

“Het kasteel en de aangrenzende dorpssituatie te Zuilen vormen op korte afstand van de stad Utrecht een uiterst belangwekkend element van landschappelijke en historische bouwkunst. Het kasteel neemt hier 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 de 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 ander oever. In deze laatste heeft de Nederlands Hervormde kerk, in zijn huidige gedaante een bescheiden 19^{de}-eeuwsⁱ bouwwerk, een eigen accent. Het Rechthuis en het huis Groot Zuilenburg 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.”

In het door het Rijk beschermde gebied neemt het Slot Zuylen en de aangrenzende dorpsituatie de belangrijkste plaats in. Het slot is een imposant complex bestaande uit grachten, opstallen en bijbehorende terreinen. Om een vrije situatie van het slot te waarborgen zijn ten noorden, ten oosten en ten zuiden van het terrein percelen opgenomen die een agrarische bestemming bezitten. Met name het driehoekvormig terrein ten zuiden van het slot, dat aan de overzijde van de Vecht grenst, is door het Rijk terecht binnen het beschermde gebied opgenomen. Dit gebied ligt overigens in de gemeente Utrecht. In het kader van de zogeheten “verfijningsoperatie” is voorgesteld de bescherming tot een groter gebied van deze historische buitenplaats uit te breiden. De uitbreiding omvat de tuin en het parkbos ten noorden en zuiden van het slot om het vrije zicht op het slot ook van beide zijden in stand te houden. Daarbij is tevens het zicht op de twee windmolens van belang. De bebouwde kom van het dorp Oud Zuilen bevat onder meer de Hervormde kerk, het Reghthuys en het huis Groot Zuilenburg. De bebouwing bevindt zich aan de Dorpsstraat langs de rechter oever van de Vecht.

2.7 Archeologie

Wettelijk kader

De Nederlandse bodem zit vol met archeologische waarden. Met de ondertekening van het Europese verdrag van Valletta in 1992 -een verdrag over behoud en beheer van het archeologische erfgoed – hebben de lidstaten zich tot doel gesteld het bodemarchief te beschermen. Met ingang van 1 september 2007 is het Verdrag van Valletta geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving door middel van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz), waardoor het verdrag een juridisch fundament kreeg. Deze wijzigingswet heeft onder meer wijzigingen aangebracht in de Monumentenwet 1988. De bescherming van archeologische waarden wordt door de Monumentenwet grotendeels bij de gemeenten neergelegd. Gemeenten zijn sinds 2007 verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen. De bescherming van archeologische waarden krijg gestalte door het opnemen van voorschriften in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van een omgevingsvergunning voor bodemversturende activiteiten in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt.

Gemeente dienen bij bodemingrepen van enige omvang het behoud van archeologische waarden af te wegen tegen andere belangen. Om deze belangenafweging op adequate en verantwoorde wijze te kunnen maken, heeft de gemeente Stichtse Vecht een archeologische beleidskaart op laten stellen. Deze beleidskaart stelt de gemeente in staat de archeologische waarden in de gemeente structureel



mee te nemen in het ruimtelijke planvormingsproces. Op de archeologische beleidskaart staan archeologische waarden- en verwachtingszones aangegeven waaraan beleidsregels zijn gekoppeld. In de beleidsregels zijn afwijkingsgrenzen opgenomen voor de oppervlakte en diepte van de voorgenomen ingreep.

Indien een plangebied groter is dan de gestelde oppervlakte-ondergrens en de ingreep dieper gaat dan de diepte-ondergrens dient archeologisch onderzoek conform de Archeologische Monumentenzorg-Cyclus (AMZ-cyclus) te worden uitgevoerd.

Archeologische Monumentenzorg-cyclus

Elk archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd conform de bepalingen in de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007), het gemeentelijk beleid en de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), waarbij in de regel de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) cyclus wordt doorlopen. De AMZ-cyclus bestaat grofweg uit de volgende stappen:

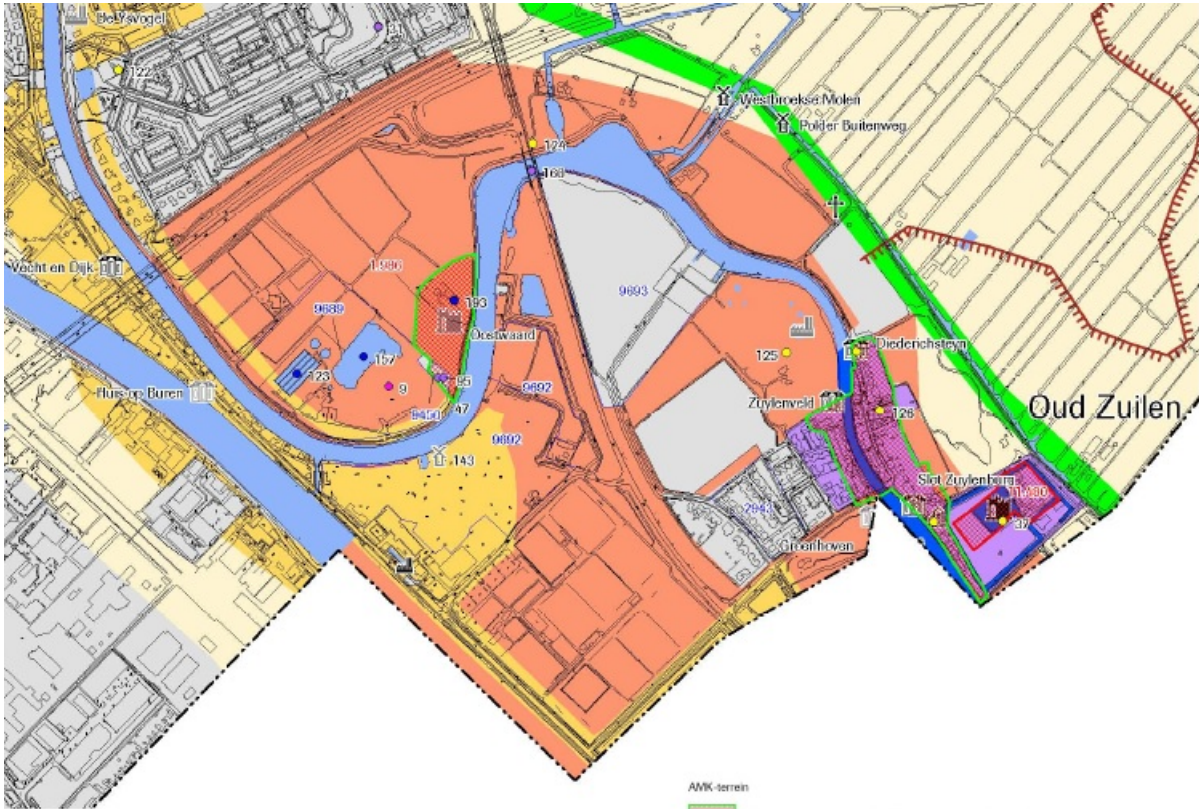
- Vooronderzoek bureauonderzoek. Doel hiervan is het opstellen van een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel. Op basis van de resultaten van dit onderzoek beslist de bevoegde overheid of vervolgonderzoek noodzakelijk is (selectiebesluit). Indien de resultaten onvoldoende zijn voor een afgewogen selectiebesluit (c.q. de mogelijkheid bestaat dat archeologische resten aanwezig zijn op basis van historisch en geologische gegevens) volgt vervolgonderzoek.
- Vooronderzoek, fase inventariserend: Inventariserend Veldonderzoek (IVO) door middel van boringen (verkennend, karterend en waarderend booronderzoek) of (karterende, waardende) proefsleuven voor landbodems. Voor waterbodems vindt het IVO plaats door middel van opwater onderzoek (verkennend) en onderwater onderzoek (verkennend en waarderend). Doel van het IVO is het toetsen en aanvullen van het eerder opgestelde specifieke verwachtingsmodel. Van eventuele aangetroffen archeologische resten wordt een waardestelling conform de normen van de KNA uitgevoerd. Op basis van de resultaten van het IVO beslist de bevoegde overheid over de te nemen vervolgstappen: behoud in situ, behoud ex situ (vervolgonderzoek), vrijgave, of een combinatie van deze (selectiebesluit).
- Definitief onderzoek: Indien besloten wordt tot vervolgonderzoek, vindt een archeologische opgraving of archeologische begeleiding plaats, waarna het archeologische onderzoek is afgerond. Indien besloten wordt tot behoud ter plaatse worden beschermende maatregelen genomen en/of een beheersplan opgesteld en vindt periodiek monitoring plaats.

Archeologische waarden en verwachtingen in het bestemmingsplangebied

Op de gemeentelijke beleidskaart bevinden zich zones waaraan een bepaalde archeologische waarde of verwachting is toegekend. Deze (verwachtings)waarden zijn gebaseerd op geo(morfo)logische, archeologische en historische bronnen. Het gaat om de volgende archeologische verwachtingen.

- Ontginningsassen: hoge archeologische verwachting, vrijstellingsgrens 50 m²
- Komgebied variabel, gebied ten oosten van dieptelijn pleistoceen: vrijstellingsgrens 1.000 m²
- Komgebied laag, gebied ten westen van dieptelijn pleistoceen: vrijstellingsgrens 10 ha.
- Waarnemingen vondsten: vrijstellingsgrens 100 m²





Archeologische verwachtingskaart

Legenda

Archeologische verwachting

- Lage archeologische verwachting voor resten uit alle perioden
- Middelhoge archeologische verwachting voor resten vanaf de Vroege IJzertijd
- Hoge archeologische verwachting voor resten vanaf de Vroege IJzertijd
- Top pleistocene op geringe diepte onder maaiveld. Hoge archeologische verwachting voor resten uit de periode Mesolithicum - Vroeg Neolithicum
- Historische kern, hoge verwachting voor archeologische resten vanaf de IJzertijd maar met name vanaf de (Vroege) Middeleeuwen. Voor gedetailleerde verwachting wordt verwezen naar de detailkaarten van de kernen
- Ontginningsbasis. Hoge archeologische verwachting voor resten van bewoning vanaf de Late Middeleeuwen
- Blokverkaveling, hoge archeologische verwachting voor resten van bewoning vanaf de Vroege Middeleeuwen
- Water met een hoge verwachting op archeologische resten
- Bethunepolder, onbekende archeologische verwachting
- Verstoord / zeer lage archeologische verwachting
- Water

----- 3m -NAP dieptelijn van top pleistocene. Ten oosten van deze lijn ligt het pleistocene minder diep.

AWK-terrein

- Terrein van archeologische of hoge archeologische waarde
- Terrein van zeer hoge archeologische waarde
- Terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd
- Monumentnummer

Bekende waarden

bestand

verdwenen

- | | | |
|--|--|-----------------------|
| | | Buitenhuus |
| | | Kasteel |
| | | Steenfabriek |
| | | Kerk |
| | | Kapel |
| | | Molen |
| | | Schans |
| | | Begraafplaats |
| | | Historische boerderij |
| | | Oude rechtshuis |
| | | Synagoge |

Uitsnede archeologische verwachtingskaart gemeente Stichtse Vecht



2.8 Infrastructuur

Autoverkeer

De gemeente Stichtse Vecht heeft te maken met twee stroomwegen, namelijk de A2 en de Zuilense Ring. Op wegen met deze categorie aanduiding staat de verkeersafwikkeling voorop. Tegengestelde verkeersrichtingen zijn altijd gescheiden. De Zuilense Ring begrenst het plangebied. Deze weg fungeert als noordelijke randweg van Utrecht en voorziet in de aansluiting op het autosnelwegennet A2 en A27.

Naast de Zuilense Ring die als stroomweg het plangebied begrensd, zijn er verschillende gebiedsontsluitingswegen. Deze weg categorie houdt in dat uitwisseling van verkeersstromen uit verschillende richtingen en wegen mogelijk is. Tussen kruispunten is de stroomfunctie van belang. Verkeer dient zich zoveel mogelijk op stroomwegen en gebiedsontsluitingswegen af te wikkelen. De Sweserengseweg fungeert voor het plangebied als belangrijke gebiedsontsluitingsweg tussen Utrecht, Zuilense Ring en Maarssen-dorp. De Straatweg fungeert binnen de grenzen van het bestemmingsplan ook als belangrijke gebiedsontsluitingsweg tussen Maarssen en Utrecht. De nieuwe woonwijk Op Buurendorp is ontsloten via de Sportparkweg en daarna op de Sweserengseweg of Straatweg. Deze heeft hiermee de status van gebiedsontsluitingsweg gekregen en is daar op aangepast.

De Zandweg die overgaat in de Oostwaard fungeert onder andere als ontsluitingsroute voor de woningen langs deze weg, de Vechtensteinlaan en Op Buuren Buiten. Tevens ontsluiten de hockeyvelden en de manege via deze weg. Hij valt daarmee onder de erftoegangswegen. De weg heeft ook een belangrijke recreatieve functie en het is een belangrijke fietsroute voor schoolgaande kinderen en is ingericht als fietsstraat. Uitgangspunt is dat deze weg niet geschikt is voor doorgaand verkeer van en naar Oud Zuilen. Sluipverkeer en verkeersonveilige situaties voor langzaam verkeer moeten worden tegengegaan. Onderdeel hiervan is de plaatsing van een bussluis nabij de Zuilense Ring.

De hockeyvelden en manege in de polder Oostwaard trekken in de middag, avond en weekenden veel verkeer aan. Vooral tijdens wedstrijden en toernooien zorgen deze voorzieningen voor een hoge piekbelasting. Het autoverkeer heeft door de aanleg van Sluyswijck een directe verbinding tussen de sportvelden en de Zuilense Ring.

Om de veiligheid van het langzaam verkeer op de Zandweg en de Oostwaard verder te bevorderen zijn verkeersremmende maatregelen aangebracht, zoals wegversmallingen. Deze wegversmallingen hebben een remmende werking op de snelheid van het autoverkeer en maken de weg daarmee tevens onaantrekkelijk voor sluipverkeer. Om het sluipverkeer vanaf Overvecht richting Oud Zuilen (en verder) een extra halt toe te roepen wordt tijdens de spitsuren de 2^e Polderlaan ter hoogte van de Slotlaan afgesloten.

Langzaam verkeer

Met de komst van Op Buuren Dorp is er een fietsverbinding langs de Sportparkweg gerealiseerd, die onderdeel uitmaakt van het hoofd fietsrouten netwerk. Deze sluit aan op de reeds bestaande fietspaden langs de Straatweg en op het fietspad langs de Daalseweg. De nieuwe rotonde op de Sweserengseweg is verkeersveilig uitgevoerd voor het overstekende langzaam verkeer dat geen voorrang heeft op de rotonde.. Op Buuren Dorp is met een fietsbrug over de Vecht verbonden met de Oostwaard en Op Buuren Buiten, waardoor een rechtstreekse aantrekkelijke fietsroute ontstaat tussen Maarssen-dorp en Op Buuren Dorp. Deze fietsroute wordt aangesloten op de oost-westroute langs de Sportparkweg.



Zoals reeds eerder aangegeven vormt de Zandweg die over gaat in de Oostwaard de recreatieve hoofdverbinding langs de Vecht. De weg geeft via de Nedereindsevaart en de Groeneweg, die een zeer smal profiel hebben, tevens aansluiting op de route richting Maarsseveense Plassen en Noorderpark. De weg wordt gebruikt door fietsers, wandelaars en skaters. Vooral tijdens mooie weekenden is de intensiteit hoog. Het langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer is niet van elkaar gescheiden. De Nedereindsevaart en de Groeneweg hebben alleen te maken met gemotoriseerd bestemmingsverkeer. Onder het kopje "autoverkeer" is reeds aangegeven op welke wijze getracht wordt de situatie op de Zandweg en de Oostwaard veiliger en aantrekkelijker te maken voor het langzaam verkeer.

Openbaar vervoer

Ten westen van het kanaal loopt, buiten het plangebied 'Oud Zuilen en Op Buuren, de spoorlijn Utrecht- Amsterdam. Het station Maarssen ligt op circa 40 minuten loopafstand van het westelijk deel van het plangebied. Vier keer per uur gaat er een trein richting Utrecht (in de spits) en twee keer per uur richting Amsterdam. Momenteel stoppen er buslijnen langs de Straatweg, de Buitenweg (in de wijk Zandweg-Oostwaard) en de Sweserengseweg (bij Zuilenselaan). Naast een goede verbinding van het plangebied met Maarssen-dorp bieden de buslijnen een rechtstreekse verbinding met de treinstations Maarssen NS (Bisonspoor) en Utrecht CS. Nu de sportvelden in de polder Oostwaard middels de busbaan worden ontsloten, is ter hoogte van het nieuwe parkeerterrein een bushalte gerealiseerd.

Parkeren

Uitgangspunt bij ontwikkelingen in het plangebied is dat bij de te hanteren parkeernormen ingespeeld wordt op de verwachte parkeervraag overeenkomstig het beoogde woonmilieu en (extra) functies. Hierbij is de parkeervraag voortkomend uit bezoekers van bewoners meegenomen. Bij vestiging van een andere functie dan wonen, zoals horeca, detailhandel en een praktijkruimte aan huis voor medische en paramedische beroepen, vormt de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid een punt van toetsing. De gemeente kan en zal in dit kader nadere eisen stellen op basis van de beleidsnota parkeren en stallen (2013). Dit is onderdeel van het Gemeentelijk Verkeer- en vervoerplan Stichtse vecht (GVVP). De beleidsnota parkeren en stallen is afgeleid van de CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie)

In Op Buuren is de parkeernorm op twee parkeerplaatsen per woning gesteld. Opgemerkt wordt dat in deze norm tevens de parkeervraag van bezoekers van inwoners en bezoekers voor de extra voorzieningen in het gebied is opgenomen. Voor de extra voorziening dient de beleidsnota parkeren en stallen als toetsingskader. Als uit de toets blijkt dat de parkeernorm van onvoldoende is dan dient in de extra vraag te worden voorzien. Met het oog op een beoogde hoge kwaliteit van de openbare ruimte zal het parkeren geconcentreerd worden in parkeerhoven. Parkeren voor bezoekers van bewoners en de extra voorzieningen zullen aan de randen van het dorp worden gefaciliteerd. De verkeerscirculatie is dusdanig van opzet dat bestemmingsverkeer zo kort mogelijke afstanden in de buurt zal hoeven af te leggen naar de parkeerplaatsen. Andere straten dan deze directe ontsluitingsroutes zijn vrij van geparkeerde auto's en kunnen zoveel mogelijk als verblijfsgebied worden ingericht. De toegankelijkheid voor auto's blijft gewaarborgd echter de opzet is dat de auto "te gast" zal zijn. Er zal wel gekeken worden naar ruimte in het dorp voor parkeren door minder valide bezoekers. Indien extra parkeerfaciliteiten in de openbare ruimte overwogen worden, zullen de (negatieve) effecten op de kwaliteit van de omgeving ervan zwaar meewegen. Nieuwe parkeergelegenheid in de openbare ruimte zal niet aan de Vecht worden gerealiseerd omdat dit een te forse aantasting betekent van de omgevingskwaliteit.

Parkeervoorzieningen in het dorp Oud Zuilen zijn slechts beperkt aanwezig. In eerste instantie dient parkeren op eigen terrein te worden gefaciliteerd. Uitbreiding van woningen mogen dus niet ten koste gaan van een parkeerplaats op eigen erf. Het Slot Zuylen en de kerk, die zich met name richten op



sociaal culturele aangelegenheden en de daarbij gelegen horecavestiging (restaurant Belle), vormen op dit moment het grootste knelpunt in het dorp. De bereikbaarheid van het Slot, in verband met calamiteiten, kan hierdoor in gevaar komen. Oplossing daarvan heeft de hoogste prioriteit. Daartoe is in overleg getreden met de ondernemers en de hulpdiensten (politie, ambulance, brandweer). Een groot deel van de parkeerproblemen kan worden weggenomen als de betreffende ondernemers op adequate wijze zorg dragen voor het parkeergedrag van hun bezoekers. Het aanstellen van een parkeerbeheerder kan hier uitkomst bieden. Door het bijhouden van een agenda, zodat van tevoren bekend is op welke dagen van het jaar de parkeerdruk hoog is, kan het parkeerterrein bij de kleine haven voor 2 partyschepen als opvanggebied dienen. Maar dit is geen structurele oplossing. Uitbreiding van het bestaande parkeerterrein bij het Slot is dat wel. In overleg met de gemeente Utrecht wordt gekeken naar de mogelijkheid circa 60 parkeerplaatsen te realiseren op een klein weiland langs de Slotlaan en het grote parkeerterrein aan de Burg. Norbruislaan als overloopgebied te gebruiken bij grote evenementen. De mogelijk nieuwe parkeerplaatsen aan de Slotlaan zijn voor de bezoekers van het Slot e.a. en de dagrecreanten die bijvoorbeeld de Hollandse Waterlinie Route of de Buitenplaatsenroute gaan fietsen.



3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie vervangt een groot aantal verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zoals de Nota Ruimte (2006), Structuurvisie Randstad 2040 en de Structuurvisie voor de snelwgomgeving (2008). Door onder andere nieuwe politieke accenten, veranderende economische omstandigheden, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen zijn de vigerende beleidsdocumenten gedateerd.

De visie heeft als doel dat Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Daarbij gaat de visie uit van het 'decentraal, tenzij...' principe. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingskracht van provincies en gemeenten overstijgt;
over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan;
een onderwerp provincie- of landsoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Nederland concurrerend

Nederland heeft een goede ruimtelijke economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een uitstekende internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's en optimale (logistieke) verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.

Nederland bereikbaar

De groei van mobiliteit over de weg, spoor en vaarwegen zal worden gefaciliteerd. De ambitie is dat gebruikers beschikken over optimale ketenmobiliteit via multimodale knooppunten en door goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Nederland leefbaar en veilig

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater heeft ruimte nodig en stelt eisen aan de stedelijke ontwikkeling. Nederland behoudt haar unieke cultuurhistorische waarden en heeft een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt. Het aandeel duurzame energiebronnen zal moeten toenemen. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt;
mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.



De ladder duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder andere bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. In hoofdlijnen moet afgewogen worden of er daadwerkelijk behoefte is voor het plan, dat eerst gezocht moet worden naar een invulling van het plan in het stedelijk gebied en dat de locatie goed bereikbaar is.

Planspecifiek

Het voorliggend bestemmingsplan Oud Zuilen en Op Buuren e.o. is een conserverend bestemmingsplan. Het biedt niet meer mogelijkheden dan het huidige plan. Daarmee is er geen strijdigheid met de Structuurvisie en omdat er geen sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling is toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten die van Rijksbelang zijn met name genoemd en exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen. Het nationale belang dat het stellen van regels voor deze onderwerpen rechtvaardigt, is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en ruimte.

In het Barro worden thans vijftien onderwerpen beschreven: Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Middels de 1e aanvulling van 1 oktober 2012 is het Barro uitgebreid met de negen onderwerpen: Rijksvaarwegen, Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte), Veiligheid rond rijksvaarwegen, Verstedelijking in het IJsselmeer, Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Planspecifiek

Het voorliggend bestemmingsplan Oud Zuilen en Op Buuren e.o. kent enkele raakvlakken met de beschreven projecten. Middels opgenomen regelgeving voor de vrijwaringszone en voor de waterkering langs het Amsterdam Rijnkanaal en voor de ecologische verbindingzone over (de oevers van) de Vecht worden de aspecten Rijksvaarwegen, Veiligheid rond rijksvaarwegen en Ecologische hoofdstructuur geborgen. Voor de vrijwaringszone is ingevolge het aspect Rijksvaarwegen voor een klasse VI vaarweg als het Amsterdam-Rijnkanaal een zone van 25 meter aan weerszijde van het kanaal aangehouden. Het voorliggende plan is daarmee in lijn met het Barro.

3.1.3 Monumentenwet 1988, Modernisering Monumentenzorg en Besluit Ruimtelijke Ordening

In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe gebouwde monumenten (daaronder ook begrepen 'groene' monumenten) en archeologische monumenten aangewezen kunnen worden als wettelijk beschermd monument. De Monumentenwet 1988 heeft niet alleen betrekking op de aanwijzing van



rijksmonumenten, maar ook op de bescherming van stads- en dorpsgezichten en op de omgang met archeologische waarden en opgravingen. In opzet stamt de Monumentenwet uit het begin van de twintigste eeuw. Het denken over de omgang met monumenten is sindsdien sterk veranderd. Dit uit zich onder meer in een verschuiving in denken van object naar gebied en van behoud naar ontwikkeling. Ook het denken over de organisatie van de monumentenzorg is veranderd. In het kader hiervan is het project Modernisering van de Monumentenzorg opgezet door de rijksoverheid.

In november 2009 stemde de tweede kamer in met de moderniseringsplannen van minister Plasterk. In hoofdlijnen worden binnen deze plannen drie grote wijzigingen voorgesteld:

- Cultuurhistorische belangen meewegen in de ruimtelijke ordening
- Krachtiger en eenvoudiger regels
- Herbestemmen van monumenten die hun functie verliezen

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Vanaf 1 januari 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegd dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Als gevolg hiervan is het van belang dat voorafgaand aan het maken van een bestemmingsplan de aanwezige cultuurhistorische waarden bekend zijn. Daarnaast is het Bro vastgelegd dat in de toelichting van bestemmingsplannen moet worden beschreven hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden en de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten en de bescherming daarvan wordt omgegaan.

Planspecifiek

In het bestemmingsplan Oud Zuilen en Op Buuren e.o. worden zowel voor de beschermde monumenten als voor de niet beschermde, karakteristieke panden en objecten regels opgenomen. In de toelichting is een beschrijving opgenomen van de wijze waarop met deze waarden en de bescherming daarvan wordt omgegaan.

3.1.4 Nota Belvédère

In 1999 is de Nota Belvédère verschenen. Deze nota geeft een visie op de wijze waarop in de toekomstige ruimtelijke inrichting met cultuurhistorische kwaliteiten kan worden omgegaan. Uitgangspunt binnen het programma Belvédère is 'Behoud door Ontwikkeling'. Dit programma heeft van 1999 tot en met 2009 de inzet van cultuurhistorie bij ruimtelijke transformaties gestimuleerd. Uitgangspunt was dat de cultuurhistorie in de leefomgeving kwaliteit en betekenis kan toevoegen aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Gedurende de looptijd van het programma Belvédère zijn in totaal 70 gebieden en 105 steden aangemerkt als Belvédèregebied, waarbij zeldzaamheid, gaafheid en representativiteit selectiecriteria waren. Oud Zuilen en dan met name de Vechtoever, ligt deels binnen twee geselecteerde Belvédèregebieden, namelijk 'Vecht- en plassenengebied' en 'Nieuwe Hollandse Waterlinie'. Het gebied is aangewezen vanwege het complex van landschapstypen, te weten:

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



Planspecifiek

In het bestemmingsplan Oud Zuilen en Op Buuren e.o. worden de waarden van het landschap beschreven en middels de regels beschermd. Het woongebied Op Buuren is opgericht naar de visie van Belvédère.

3.1.5 Linieperspectief Panorama Krayenhoff

Binnen het programma Belvédère is de Nieuwe Hollandse Waterlinie geselecteerd als een van attentiegebieden. In 2004 is de visie op de uitvoering van het Nationaal Project Nieuwe Hollandse Waterlinie, het Panorama Krayenhoff, gepresenteerd. Doelstellingen van het nationaal project zijn om 'de Waterlinie te koesteren en te renoveren als collectieve geheugensteun, te beschermen en te ontwikkelen als nationaal panorama en in te zetten en uit te bouwen als relevant onderdeel van de Nederlandse waterbeheersing.' In het Linieperspectief Panorama Krayenhoff is de koers vastgelegd voor de planologische bescherming van de Linie en voor de uitvoering van het ontwikkelingsprogramma. Het Linieperspectief zet in op twee strategieën voor de verwezenlijking van het programma, namelijk planologische doorwerking en actieve ontwikkeling.

De planologische doorwerking bestaat uit bescherming van de waterlinie via de Monumentenwet en in bestemmingsplannen. Omdat het gebied waarover de Linie zich uitstrekt zeer groot is, is het opgedeeld in diverse deelgebieden, enveloppen genaamd. Oud Zuilen valt binnen het gebied van de enveloppe Vechtstreek-Zuid. De Vecht vormt hier de verbindende schakel tussen de verschillende gebieden die geïnnundeerd konden worden. Deze innundatiegebieden bevonden zich ten oosten van de Vecht en werden onder meer via de Vechtwater geïnnundeerd. Ten noordwesten van Oud Zuilen liggen fort Maarsseveen en fort Tienhoven. Deze onderdelen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie vallen buiten de grenzen van het bestemmingsplan.

Planspecifiek

Binnen de begrenzing van het bestemmingsplan Oud Zuilen en Op Buuren e.o. speelt onder andere het project Groene Ruggengraat. De opgave hiervan bestaat uit het benutten van mogelijkheden om de kwaliteiten van de Waterlinie te combineren met de aanleg van een robuuste ecologische verbinding door de streek. De Vecht speelt hierin als ecologische verbinding een belangrijke rol. In het plangebied zijn ook nog twee molens en bunkers aanwezig die bescherming nodig hebben.

3.1.6 Uitvoeringsprogramma Vechtstreek-Zuid

Binnen de enveloppe Vechtstreek-Zuid zijn de ambities uit het Linieperspectief uitgewerkt in verschillende uitvoeringsprojecten. Deze projecten moeten voortbouwen op de kenmerken die het gebied typeren. Door middel van de geformuleerde ambities voor het gebied kunnen projecten worden ontwikkeld die de waarden van het gebied versterken. De ambities zijn breder uitgewerkt dan die binnen het Panorama Krayenhoff, en zijn onder meer:

- landschappelijke en recreatieve articulatie van de hoofdverdedigingslijn;
- het ontwikkelen van de forten als recreatieve en ecologische pleisterplaatsen;
- het realiseren van een ecologische en recreatieve verbinding lang de Vecht;
- het uitwerken van een verdichtingsopgave tussen Vecht en Amsterdam-Rijnkanaal.

Planspecifiek

In het bestemmingsplan Oud Zuilen en Op Buuren e.o. is de planologische doorwerking van het Linieperspectief vertaald door het opnemen van beschermende regelingen voor de aanwezige cultuurhistorische waardevolle elementen. Bescherming vindt plaats door middel van een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden. Voor het plangebied is met name het realiseren van een ecologische en recreatieve verbinding langs de Vecht van belang.



3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028 (PRS) vastgesteld. In de PRS beschrijft de provincie Utrecht haar ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. Daarbij is aangegeven welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe de provincie dit beleid gaat uitvoeren. Het beleid wordt onder meer tot uitvoer gebracht via de Provinciale Ruimtelijke Verordening, die ook op 4 februari 2013 is vastgesteld (zie paragraaf 3.2.2). In de PRS is de ambitie opgenomen om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Een provincie met een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. De volgende drie onderdelen zijn vooral bepalend voor het succes van de provincie:

- Utrecht ligt centraal: vanwege de centrale ligging is de provincie een aantrekkelijke vestigingsplaats voor wonen en werken;
- Utrecht heeft aantrekkelijke steden en landschappen: de rijke schakering van woonwerk en natuurgebieden op korte afstand van elkaar zorgt voor een aantrekkelijke schaal van de leefomgeving;
- Utrecht is sterk in kennis en cultuur: inwoners hebben een relatief hoog opleidingsniveau en er zijn kansen voor een bloeiende kenniseconomie.

In het ruimtelijk beleid worden drie pijlers onderscheiden die gezamenlijk staan voor een integrale aanpak:

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

Deze pijlers leiden tot de twee belangrijkste beleidsopgaven binnen de planperiode: de provincie wil het accent leggen op de binnenstedelijke opgave, door minimaal 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk te realiseren. de provincie wil de kwaliteit van het landelijk gebied behouden en versterken. Cultuurhistorische waarden spelen daarbij een belangrijke rol.

Landschap

Het Westelijk Veenweidegebied (onderdeel van het Groene Hart) wordt gekenmerkt als overwegend open agrarisch weidegebied waarin de ontginningsgeschiedenis helder leesbaar is, met patronen en structuren die door de eeuwen heen nagenoeg ongewijzigd zijn gebleven. Grote delen van het gebied zijn daardoor cultuurhistorisch waardevol. Het gebied biedt ruimte aan natuur en rustige vormen van recreatie. De zone langs de Vecht (waarin Oud Zuilen en Op Buuren liggen) kent van oudsher een grotere dynamiek, waarvan de cultuurhistorisch zeer waardevolle buitenplaatszones een goed voorbeeld zijn. De provincie biedt ruimte voor ontwikkeling om deze waarden in stand te houden.

Duurzame leefomgeving

Een duurzame leefomgeving heeft onder meer betrekking op de ambitie van de provincie om in 2040 klimaatneutraal en klimaatbestendig te zijn. In de steden moet het aantrekkelijk, gezond en veilig woon- en werkklimaat behouden worden. Voor het plangebied is daarbij de zone langs de Vecht aangewezen als CHS – historische buitenplaatszone. Het beleid voor deze zone kenmerkt zich door het enerzijds veiligstellen en het anderzijds ruimte bieden voor ontwikkeling. De buitenplaatszones staan onder hoge druk, zowel door ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving, als door



ontwikkelingen op de buitenplaatsen zelf. Voor zover passend binnen overig provinciaal beleid wordt ruimte geboden 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 (artikel 2.8 PRV)

Vitale dorpen en steden

De ontwikkelopgave voor wonen en werken zal voor ten minste tweederde in bestaand stedelijk gebied moeten plaatsvinden. Hierdoor kan draagvlak worden gecreëerd voor diverse voorzieningen zoals openbaar vervoer, culturele voorzieningen, infrastructuur en detailhandel. Bovendien blijft hierdoor het landelijke gebied open. Deze ontwikkelopgave zal afgestemd moeten zijn op de behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief. Het woningbouwprogramma is gebaseerd op de opgave die is geformuleerd in 27 de Ontwikkelingsvisie NV Utrecht, de ruimtelijke mogelijkheden, de beschikbare plancapaciteit, de ambities van gemeenten en de (gemiddelde) woningproductie in de afgelopen jaren. Het is een indicatief programma, waarvan de provincie verwacht dat realisatie in de PRS-periode haalbaar is. Voor de gemeente Stichtse Vecht is uitgegaan van een woningbouwprogramma van 1800 woningen in het stedelijk gebied op diverse locaties, waarvan 400 woningen in het project Hof van Breukelen in de periode tot 2028. Bij de planvorming en ontwikkeling van de binnenstedelijke locaties dient rekening te worden gehouden met de langetermijneffecten en bijkomende hogere kosten door de ligging in voor bodemdaling gevoelig gebied. Ten behoeve van de leefbaarheid en bereikbaarheid wil de provincie verstedelijking zoveel mogelijk koppelen aan haltes en knopen van het openbaar vervoersnetwerk. De detailhandelssector heeft te maken met een aantal ingrijpende veranderingen zoals de toenemende rol van internet als oriëntatie- en aankoopkanaal, veranderende wensen van consumenten en nieuwe winkelconcepten. Dit zal leiden tot een afname van het totale winkelloppervlak. Nu is er al sprake van een groeiende structurele leegstand aan winkelruimte. Nieuwe trends laten zien dat winkels zich vooral concentreren in binnensteden en thematische winkelcentra aan de rand van de steden. Uitzondering zijn winkels die zich richten op de dagelijkse boodschappen, die vestigen zich meer op goed bereikbare (perifere) locaties. Door deze ontwikkelingen komen vooral centra van kleine en middelgrote gemeenten en kleinere wijkcentra onder druk te staan. Door beperking van de ontwikkeling van nieuw winkelvloeroppervlak en de transformatie van bestaande centra blijft de markt voor detailhandelsvoorzieningen gezond en toekomstgericht.

Ecologische hoofdstructuur (EHS)

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. De EHS bestaat uit een samenhangend geheel van bestaande natuurgebieden, landbouwgronden met natuurwaarde, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het vormt de basis van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS heeft tot doel onze flora en fauna te beschermen. De buitenplaatszone is (gedeeltelijk) aangewezen als EHS-gebied. De ambitie voor de EHS is het behouden en verder ontwikkelen. Het beleid maakt, middels het beschermingsregime “nee, tenzij”, geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk die een significant negatief effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS. De Vecht en haar oevers worden gezien als een ecologische verbindingzone.

In EHS gebieden zijn geen ontwikkelingen toegestaan mits is van een groot openbaar belang en er geen reële andere mogelijkheden zijn. Wanneer het een ontwikkeling van groot openbaar belang betreft dienen de negatieve effecten voor de natuur zoveel mogelijk beperkt te worden door mitigerende maatregelen en de overblijvende negatieve effecten worden gecompenseerd door inrichting van nieuwe natuur elders.



Planspecifiek

De historische buitenplaatsenzones staan onder hoge druk, zowel door ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving, als door ontwikkelingen op de buitenplaatsen zelf. Verruiming van de gebruiksmogelijkheden in de historische buitenplaatszone is op basis van provinciaal beleid mogelijk. Hierbij dient wel rekening gehouden te worden met de EHS en de landschappelijke kwaliteiten. De Provincie wil, voor zover dit past binnen het overige ruimtelijk beleid, ruimte bieden voor ontwikkeling, gericht op het creëren van economische dragers voor het behoud van de cultuurhistorische waarden van buitenplaatsen. Daarbij is behoud van de specifieke kenmerken van de zone waarin de buitenplaats ligt het uitgangspunt.

Voor woningen binnen het landelijk gebied is een grotere inhoudsmaat van 600 m³ naar 800 m³ toegestaan (h4 PRS) en is een ruimte voor ruimte regeling opgenomen. Onder woningen worden zowel burgerwoningen als bedrijfswoningen verstaan. Nieuwe (en soms bestaande) woningen mogen onder strikte voorwaarden groter worden dan de genoemde 600-800 m³. Daar hoort volgens het provinciaal beleid wel een duidelijke kwaliteitsimpuls tegenover te staan. Deze impuls kan bestaan uit (omvangrijke) sloop van bestaande bebouwing of landschaps- en natuurbouw. Ook kan gedacht worden aan een combinatie van beiden. Het maatwerk zal altijd in nauw overleg met de provincie moeten plaatsvinden.

Het plangebied is deels binnen de rode contouren gelegen. De mogelijkheden voor detailhandel zullen zich concentreren in Op Buuren dorp en Oud Zuilen. Door in te zetten op een concentratie van detailhandel in het centrum ontstaat een concentratievoordeel.

De PRS stelt verder een mobiliteitsscan verplicht bij elke voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Dit betekent dat in een vroegtijdig stadium (bij voorkeur al in de planvormingsfase) wordt nagegaan of nieuwe ontwikkelingen en tot een verstoring van het functioneren van het verkeersnetwerk. Aangezien het voorliggende bestemmingsplan geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk zal maken wordt volstaan met de paragraaf verkeer en parkeren.

Delen van de EHS zijn in het plangebied gelegen. De Vecht en haar oevers worden gezien als een ecologische verbindingzone. Een ontwikkeling binnen de EHS kan alleen als wordt aangetoond dat de ontwikkeling niet schadelijk is voor de natuur (het Nee, tenzij-principe). Voor het behoud van cultuurhistorie en natuurwaarden worden beschermende regels opgenomen in het bestemmingsplan.

3.2.2 De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV)

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. In de verordening staat bijvoorbeeld op welke wijze ruimtelijke vraagstukken door de provincie beoordeeld worden. Tevens is opgenomen waaraan een bestemmingsplan van een gemeente moet voldoen.

Planspecifiek

De regels van de PRV die relevant zijn voor het plangebied richten zich met name op bedrijvenontwikkeling, mobiliteit en woningbouw in een aantal andere specifieke kernen. Deze regels gaan in op gevallen van transformatie van de gebieden. Voorliggend bestemmingsplan betreft een in hoofdzaak een consoliderend bestemmingsplan. De regels zijn niet direct van toepassing op het plangebied. Voorliggend bestemmingsplan is zeker niet strijdig met de PRV. Voorts omvat de verordening nog een aantal regels ten aanzien van water en archeologie. Deze aspecten worden in het kader van de watertoets en het haalbaarheidsaspect archeologie in de toelichting nader toegelicht.



3.2.3 Utrechtse Buitenplaatsenbiotoop 2014

Op 14 oktober 2014 heeft de provincie Utrecht 'de Utrechtse Buitenplaatsbiotoop' vastgesteld. De provincie Utrecht kan bogen op een geweldige rijkdom aan buitenplaatsen, waarvoor de provincie zich de afgelopen en komende jaren specifiek inzet. Er zijn negen buitenplaatszones aangewezen waarin buitenplaatsen een prominente bijdrage leveren aan de ruimtelijke samenhang en kwaliteit. Als één van de instrumenten om deze kwaliteiten te behouden en te versterken is voor elke zone een buitenplaatsbiotoop opgesteld. Een buitenplaatsbiotoop is een geografisch informatiebestand (GIS) waarin de cultuurhistorische structuurdragers van buitenplaatsen op kaart zijn gezet (huizen, bijgebouwen, lanen, waterpartijen, enz.), dat bedoeld is als kennis- en informatiebron bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het laat zien dat een buitenplaats meer is dan een hoofdhuis aan de weg, zodat ook de omgeving en invloedssfeer van een buitenplaats in beeld zijn wanneer hiervoor plannen mochten worden ontwikkeld.

Planspecifiek

In het plangebied liggen verschillende de buitenplaatsen. Het ligt in de buitenplaatszone nader aangeduid als Vechtzone. Voor deze zone zijn de te versterken en te behouden karakteristieken geformuleerd. Nadruk ligt op de 17de en 18de-eeuwse buitenplaatsen op de smalle oeverwal van de Vecht, veelal in Hollandsclassicistischestijl met compacte parken in formele stijl, die later vaak zijn getransformeerd in een landschappelijke aanleg. Langs het noordelijk deel van de Vecht, de Angstel en het Gein overheerst het agrarische karakter, met hier en daar een tot buitenplaats uitgegroeide boerderij of kasteel of een boerderij met herenkamer.

- Typerend is het halfopen landschap met een afwisseling van besloten buitenplaatsen, open weilanden met boerderijen, en historische dorpskernen;
- Kenmerkend zijn het onbelemmerde zicht tussen jaagpad en de rivier en de doorzichten tussen en achter debuitenplaatsen naar het open weiland;
- Karakteristiek is de oriëntatie van de hoofdhuizen met hun koepelkamers op de rivier en bij latere buitenplaatsen op de dijkweg, die langs de Vecht-Angstel nog grotendeels het dwarsprofiel uit omstreeks 1811 (Route Impériale 2) heeft behouden;
- Bijzonder zijn hier de nog aanwezige sporen van de vele verdwenen buitenplaatsen;
- De theekoepel aan de rivier en het smeedijzeren toegangshek tussen bakstenen pijlers aan de weg zijn de beeldmerken voor de Vechtzone;

De ambities voor de zone zijn:

- Verbeter de zichtbaarheid van de buitenplaatsen vanaf de rivier en de weg met aandacht voor erfafscheidingen
- en de typische watergebonden elementen (kades, boothuizen); • Versterk de karakteristieke oriëntatie en het zicht van de huizen op de Vecht, Angstel en Gein;
- Behoud en vergroot het contrast tussen de buitenplaatsen en de (half) open weilanden;
- Verbeter de zichtbaarheid van de Vecht, met name tussen 'jaagpad' en water;
- Versterk grote aaneengesloten gebieden en voorkom versnippering of fragmentatie;
- Behoud de dynamiek en ontwikkelingsmogelijkheden in de vorm van versterking van de ruimtelijke structuur: bijvoorbeeld door nieuwe buitenplaatsen - in de Herenvecht (Maarsse-Loenen) en meer conservering van de landelijkheid en 'opruimwerkzaamheden' in de Boerenvecht (Loenen-Nigtevecht).

In voorliggend bestemmingsplan zijn de bestaande buitenplaats specifiek bestemd als buitenplaats. Deze methodiek volgt de eerder toegepaste methodiek van bestemmen binnen de gemeente. In de bestemming zijn regels gesteld met als doel de bestaande kwaliteiten te behouden.



3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Gebiedsvisie Vechtstreek

De Vechtstreek wordt algemeen erkend als een mooi gebied van topkwaliteit. Deze kwaliteit wordt in belangrijke mate bepaald door de hoge landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. In het steeds dichter groeiende stedelijke netwerk biedt de Vechtstreek gelegenheid tot ontspanning. De Vechtstreek is vooral populair als recreatiegebied en gebied voor exclusief wonen, terwijl er daarnaast nog economische impulsen zijn. Die belangstelling vanuit diverse functies zorgt tegelijkertijd voor een steeds verder toenemende druk op de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. Middels de Gebiedsvisie Vechtstreek bepleiten provincie, gemeenten en het waterschap dat deze eeuwenoude kwaliteiten niet verloren gaan. Doel van de Gebiedsvisie is het aanbrengen van samenhang in de veelheid van plannen en het geleiden van de druk op het gebied. De visie geeft aan dat er een landschappelijke eenheid van formaat moet ontstaan om tegendruk te kunnen creëren aan de verstedelijkingsdruk van de Randstad en de sluimerende versnippering van het landschap.

Planspecifiek

De Gebiedsvisie combineert het landschapsontwikkelingsplan (LOP) met de overige projecten in de Vechtstreek. Voor het op te stellen bestemmingsplan zal ten aanzien van de flexibiliteitsbepalingen waarmee kleinschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt aansluiting worden gezocht met deze gebiedsvisie en de doelstellingen in het LOP.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Focus op Morgen

Op 29 januari 2013 heeft de gemeenteraad Stichtse Vecht de Toekomstvisie Stichtse Vecht 2013-2040 vastgesteld. In deze visie gaat de jonge gemeente op zoek naar de identiteit en kwaliteit van haar grondgebied. Daarbij wordt ingegaan op kernkwaliteiten, trends & ontwikkelingen, opgaven & kansen en tenslotte hoe hier vervolg aan gegeven kan worden. Dit laatste onderdeel krijgt nadere invulling door nog te ontwikkelen deelvisies.

De Toekomstvisie is een dynamisch document dat richtlijnen geeft voor nog op te stellen beleid. In Focus op Morgen worden de erfgoedwaarden, zoals de vele buitenplaatsen, de monumenten, de Vecht en de karakteristieke Vechtdorpen benoemd als kernkwaliteiten die de leefomgeving versterken en toekomstwaarde geven. Om het landschap en de cultuurhistorische waarden in stand te kunnen houden, is creativiteit nodig. Dat kan bijvoorbeeld door op duurzame wijze meer toerisme en recreatie langs de Vecht, in het plassegebied en open weidegebied mogelijk te maken. Ingezet wordt op toeristische 'overstappunten/transferpunten', bijvoorbeeld in de corridor. Daarbij kan worden gedacht aan het kunnen overstappen op stille en schone vervoermiddelen zoals fietsen, elektrische scooters en fluisterbootjes en creatieve en innovatieve alternatieven voor gemotoriseerd vervoer. De beleving van het landschap voor de bezoekers kan worden vergroot met visuele hulpmiddelen. Hiervoor is een dekkend plan voor mobiliteit nodig.

Planspecifiek

Ondanks dat onderhavig plan consoliderend van aard is, biedt het voldoende ruimte om mee te bewegen met de trends en ontwikkelingen op het gebied van recreatie en toerisme zonder daarbij afbreuk te doen aan de huidige functies en kwaliteiten van het gebied.



3.4.2 Landschapsontwikkelingsplan Maarssen (2010)

Het buitengebied van de voormalige gemeente Maarssen bezit een hoge landschappelijke waarde met een fraaie afwisseling van de Vecht met haar oevers en de veenweidegebieden en het petgatenlandschap. Door de toenemende druk van de verstedelijking staat het landschap onder druk. Ontwikkelingen vragen om een duidelijke visie op het landschap en haar kwaliteiten. Door vooraf verwachte veranderingen in het buitengebied in beeld te brengen en hierop te reageren en deze te (be)geleiden, kunnen bestaande waarden worden behouden en nieuwe worden gevormd. In het LOP worden de ontstaansgeschiedenis en waarden van het landschap beschreven en worden handvatten geboden voor ontwikkelingen. Het LOP heeft een duidelijke relatie met de Gebiesvisie Vechtstreek.

Planspecifiek

In het LOP Maarssen worden de ontstaansgeschiedenis en waarden van stroomrug van de Vecht, waar o.a. Oud Zuilen, Oostwaard en Op Buuren zijn gelegen, beschreven. Ook de komgronden van de polder Buitenweg worden benoemd. Het LOP speelt een belangrijke rol bij het bepalen van de landelijke bestemmingen en het opstellen van flexibiliteitsregels voor kleinschalige ontwikkelingen. Voor het plangebied gelden de volgende doelstellingen:

- Aanleg faunapassages Vecht;
- Aanleg natuurvriendelijke oevers langs de Vecht;
- Verbeteren beeldkwaliteit Vechtoevers door bescherming en beheer oeverbeplanting;
- Stimuleren landschappelijke inpassing bebouwing en toepassing inheemse beplanting;
- Stimuleren gebruik van streekeigen hekken;
- Stimuleren streekeigen kleine landschapselementen;
- Stimulering verbreding en passende vervolgfunctie voor agrarische bedrijfsvoering;
- Stimuleren landschappelijke inpassing paardenbakken;
- Herstel jaagpad langs de Vecht;
- Herstelproject dakpanbeschoeiing Vecht (incidenteel langs gehele vecht);
- Herstel cultuurhistorische elementen;
- Voortzetting project 'het land van Zuilen'.

In een bestemmingsplan mogen in principe enkel ruimtelijk relevante zaken geregeld worden. Voor zover bovenstaande punten ruimtelijk relevant zijn, zijn ze overgenomen in het bestemmingsplan.

3.4.3 Dorpsontwikkelingsplan

De dorpsontwikkelingsplannen worden opgesteld om in overleg met de bewoners de stand van zaken ten aanzien van de leefbaarheid en voorzieningen vast te leggen. Het plan legt ook verbeteringen vast voor de toekomst en bevat een visie op de toekomst voor de komende jaren.

Planspecifiek

Oud Zuilen kenmerkt zich door een rustige en groene woonomgeving maar voelt ook druk vanuit Utrecht en Maarssen, uitbreiding van de functie wonen wordt onwenselijk geacht. In relatie met bovenstaande is de vraag of Oud Zuilen in aanmerking zou kunnen komen voor de status landschapspark.

Oud Zuilen heeft geen voorzieningen behalve horeca. Er is een grote wens bij de bewoners aan een ontmoetings/werk/winkel plek, in deze functie is nu niet voorzien in Oud Zuilen. Aangezien er geen voorzieningen zijn in Oud Zuilen moet bewoners naar Utrecht dan wel Maarssen een goede aansluiting met openbaar vervoer is derhalve noodzakelijk.



Er zijn een groot aantal historische monumenten (rijksmonumenten) in Oud Zuilen behoud hiervan is wenselijk.

Oud Zuilen kent verschillende groepen recreanten/bezoekers, vaargasten, wielrenners, runners, bezoekers slot oud zuilen, party(bruiloft) vierders. Deze leggen allemaal een druk op het dorp en de belangen zijn soms strijdig ook al omdat de infrastructuur/openbare ruimte van Oud Zuilen hier niet op is ingericht. De wens is dat er een onderzoek komt die al deze belangen in kaart brengt en de gevolgen daarvan voor de infrastructuur en openbare ruimte.

De A-2 geeft geluidsoverlast en van de nog aan te leggen zuilense ring verwachtten de bewoners geluidsoverlast. Graag zou men creatieve geluidswerende maatregelen zien a la Daan Roosengaarde.

3.4.4 Erfgoedverordening

Vanaf 2009 is het voor iedere gemeente verplicht om een verordening vast te stellen waarin de inschakeling is geregeld van een monumentencommissie die de adviesplicht bij omgevingsvergunningen kan vervullen (op basis van artikel 15 van de monumentenwet 1988). Voor de gemeente Stichtse Vecht is dit geregeld via de Erfgoedverordening. Daarin is bepaald dat de monumentencommissie advies moet uitbrengen aan het bevoegd gezag, en in welke gevallen zij in ieder geval om advies gevraagd moet worden. Daarnaast is in de Erfgoedverordening ook de mogelijkheid tot aanwijzen van gemeentelijke monumenten en gemeentelijke stads- en dorpsgezichten geregeld. Ook in dat geval dient de monumentencommissie advies uit te brengen.

Planspecifiek

Omdat de inschakeling en werkwijze van de monumentencommissie reeds in de Erfgoedverordening is geregeld, wordt hier in het bestemmingsplan niets over opgenomen. Dit om dubbele regelgeving of, bij wijziging van verordening of planregels, tegenstrijdigheden tegen te gaan.

3.4.5 Gemeentelijk afwijkingenbeleid

Omdat bestemmingsplannen vaak grote gebieden beslaan en voor lange tijd worden vastgesteld, is het mogelijk dat aanvaardbare ruimtelijke ontwikkelingen onnodig worden beperkt door de bestemmingsplanregels. Om in dergelijke situaties ruimte te bieden zijn een aantal wettelijke afwijkingmogelijkheden opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Afwijken van een bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt als een ontwikkeling een ondergeschikt effect heeft op de omgeving, als het bestemmingsplan onbedoeld een goede ruimtelijke ordening beperkt of als de ontwikkeling een tijdelijk karakter heeft. Het afwijkingenbeleid van de gemeente stelt kaders voor de toelaatbaarheid van afwijkingen. In het afwijkingen beleid worden o.a. regels gegeven voor beroepen/bedrijven aan huis en kleinschalige verblijfsrecreatie (B&B).

Het gemeentelijk afwijkingenbeleid is te zien als flexibele schil rondom een bestemmingsplan. Deze flexibele schil rondom het bestemmingsplan laat zich relatief eenvoudig en efficiënt vervangen of vernieuwen. Hiertoe zal jaarlijks het beleid worden geëvalueerd en worden aangepast.

Planspecifiek

Het afwijkingenbeleid is een algemene regeling naast bestemmingsplannen. Het afwijkingenbeleid wordt dan ook niet overgenomen in een bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan is niet in strijd met het afwijkingenbeleid.



3.4.6 De Welstandsnota en het Beeldkwaliteitsplan De bocht van Maarssen (2003);

Voor de ontwikkeling van de woonwijk Op Buuren is een beeldkwaliteitsplan gemaakt. Het is van belang dat dit beeldkwaliteitsplan ook bij ontwikkelingen in de toekomst als uitgangspunt dient. Op deze manier blijft er qua beeld sprake van een eenheid. In de welstandsnota wordt ook verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan.

Planspecifiek

De woonwijk Op Buuren is gereed. Daarmee is het belang om het beeldkwaliteitsplan als bijlage op te nemen in het bestemmingsplan niet meer aanwezig. Het beeldkwaliteitsplan maakt nu onderdeel uit van de Welstandsnota.



4 Visie en Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

4.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan betreft een consoliderend bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat het huidige gebruik en de huidige bebouwing vastgelegd wordt. De bestaande kwaliteiten worden zo vastgelegd waarvan met beperkte kaders kan worden afgeweken. Hierdoor wordt voor een ieder duidelijk wat de ruimtelijke en functionele rechten en mogelijkheden zijn. Consoliderende bestemmingsplannen worden opgesteld voor gebieden waar in de looptijd van een bestemmingsplan, in principe 10 jaar, geen of weinig transformaties verwacht worden. Op deze manier hebben de huidige bewoners en gebruikers van het gebied de zekerheid dat hun woon- en leefklimaat planologisch behouden blijft.

In voorliggend plangebied is het deel van Slot Zuilen en de omliggende woonbebouwing reeds lang aanwezig en in het voorgaande bestemmingsplan reeds consoliderend bestemd. Voor het deel van Op Buuren gold een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. Hierin zat meer flexibiliteit voor het plaatsen van de bouwvolumes. Nu ontwikkelfase afgerond is, wordt de gerealiseerde bebouwing ook consoliderend bestemd.

4.2 Uitgangspunten

1. Het bestemmingsplan heeft voornamelijk een conserverend karakter gekregen waarbij de bestaande situatie het uitgangspunt is. Dit houdt in dat de bestemming voor het gebied aansluit op het meest voorkomende feitelijke gebruik.
2. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het beleid van hogere overheden.
3. Het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke eisen van het Besluit ruimtelijke ordening, DURP en SVBP 20012.
4. De voorschriften zijn voldoende flexibel opgesteld om gewenste ontwikkeling die voortkomen uit de ruimtelijke dynamiek van de stedelijke randzone zoveel mogelijk te kunnen sturen. Voorliggen plan maakt het mogelijk om de agrarische bouwvlakken te wijzigen naar wonen. Milieucontouren t.a.v. geluid en lpg kunnen verwijderd worden en de Staat van Bedrijfsactiviteiten kan geactualiseerd worden.
5. Om de cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied te waarborgen zijn de bestaande regelingen ten aanzien van monumenten en beschermd dorpsgezicht overgenomen. Deze te beschermen waarden zijn aangevuld met de regeling voor De Nieuwe Hollandse Waterlinie.
6. De mantelzorgregeling voor het plangebied is komen te vervallen omdat deze door het geactualiseerde Besluit Omgevingsrecht (Bor) nu in heel Nederland regulier mogelijk is en niet meer per plan geregeld wordt.
7. De bestaande verkeerstructuur wordt niet gewijzigd.
8. Voor de Zuilenveld 56 is een plan ingediend ten behoeve van een functiewijziging van een bestaand gebouw van atelier/galerie naar woning en de verbetering van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteit. Het omzetten van deze functie moet passen binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid. In de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 2) wordt hier verder op ingegaan. Het besluit op dit initiatief is onderdeel van dit bestemmingsplan.
9. In het bestemmingsplan zijn twee nieuwe bestemmingen toegevoegd en is er één komen te vervallen. Deze bestemmingen sluiten beter aan op het huidig gebruik en het meest recent provinciaal beleid. Op de volgende pagina is dit nader toegelicht:



Nieuwe bestemming Buitenplaats

De provincie heeft de laatste jaren beleid ontwikkeld voor het behouden en verstreken van de historische buitenplaatsen. De gemeente heeft de provinciale buitenplaatsen biotoop als basis genomen voor het bestemmen van de buitenplaatsen. Dit betekent dat de in de buitenplaatsbiotoop aangewezen buiten plaatsen ook de bestemming Buitenplaats gekregen hebben.

De aanduiding Centrum bij de bestemming Woongebied in Op Buuren is vervangen door de bestemming Centrum.

De bestemming is iets uitgebreid zodat ook het kinderdagverblijf aan de J. Reyneke van Stuwestraat nu binnen de bestemming Centrum valt.

De bestemming Landelijk Wonen is vervallen

Vanwege de uniforme wijze van bestemmen die door de rijksoverheid wordt voorgeschreven is de bestemming Landelijk Wonen vervallen. Voor het gebied Op Buuren Buiten heeft dit tot gevolg dat de woningen met bijbehorende tuinen en erven bestemd zijn voor Wonen met bijbehorende erf dan wel Tuin. De overgebleven gronden hebben de bestemming Groen gekregen. Binnen de bestemming Groen geldt dat er ook o.a. speelplekken en extensieve recreatie zijn toegestaan.

De bestemming Landelijk Wonen lag ook op enkele buitenplaatsen. Hier is de bestemming gewijzigd naar Buitenplaats.

10. Sportpark Daalseweide:

De sportverenigingen hebben een initiatief ontwikkeld om een deel van de sportvelden te gaan gebruiken voor woningbouw. Op deze manier willen ze de benodigde kosten voor het opknappen van het sportpark bekostigen. Als dit initiatief verder is uitgewerkt zal hiervoor een apart bestemmingsplan worden opgesteld.



5 Uitvoerbaarheid

5.1 Bodem

5.1.1 Hoofdlijnen bodembeleid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bestaande bodemkwaliteit niet verslechtert. Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en indien er toch bodemverontreiniging ontstaat, dient deze direct te worden opgeruimd. Bij bestaande mobiele verontreinigingen die voor 1987 ontstaan zijn (zogenaamde erfenisgevallen), zal bij de sanering ook naar de kosteneffectiviteit worden gekeken. Uitgangspunt voor verontreinigingen die zich in het grondwater manifesteren is dat deze beheersbaar zijn en blijven. Bij bodemsaneringen wordt de terugsaneerwaarde bepaald door de bodemfunctieklasse. Deze is af te leiden van de Bodemkwaliteitskaart en het vigerende bestemmingsplan.

Het vaststellen van de bodemkwaliteit wordt bij het opstellen/wijzigen van een bestemmingsplan alleen van belang geacht voor de locaties waar ontwikkelingen gepland zijn (zoals functiewijzigingen die een gevoeliger bodemgebruik tot gevolg hebben, bouwen, graven/ophogen). Dan dient bekeken te worden of de bodemkwaliteit een belemmering op kan leveren voor het realiseren van de geplande ontwikkeling(en). Bijna altijd is het mogelijk om de bodem geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Het is echter mogelijk dat een plan daardoor financieel onuitvoerbaar wordt, bijv. omdat de kosten van de sanering te hoog zijn. Om dit in beeld te krijgen zal de kwaliteit van de bodem op de ontwikkelingslocaties vastgesteld moeten worden en zal, in geval de bodemkwaliteit niet aansluit bij de functie, een inschatting van kosten moeten worden gemaakt om de bodemkwaliteit in overeenstemming te brengen met de beoogde (toekomstige) functie. Daarnaast geldt dat de ontwikkelingen een eventueel benodigde aanpak van ernstige gevallen van bodemverontreiniging niet mag frustreren.

Omdat het onderhavige bestemmingsplan (overwegend) conserverend van aard is, is het niet noodzakelijk om de bodemkwaliteit binnen het gehele plangebied vast te stellen, maar kan volstaan worden met een conclusie over de algehele bodemkwaliteit op basis van een inventarisatie van: reeds uitgevoerde bodemonderzoeken, bekende (voormalige) bodembedreigende activiteiten en geregistreerde gevallen van (vermoedelijk) ernstige bodemverontreiniging.

5.1.2 Bouwen en slopen

Omgevingsvergunning voor het bouwen

De Woningwet is het wettelijke instrument voor een gemeente om te regelen dat bouwwerken alleen gebouwd worden op grond die daarvoor milieuhygiënisch geschikt is. De eisen die aan een bodemonderzoek ten behoeve van een omgevingsvergunning voor het bouwen gesteld worden, zijn o.a. geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, inclusief de daarbij behorende besluiten) en in de gemeentelijke bouwverordening. Bij een omgevingsvergunning voor het bouwen kan alleen een bodemonderzoek worden geëist als het gaat om een bouwwerk waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven en dat contact maakt met de grond. Een bodemonderzoek wordt altijd voorafgegaan door een (historisch) vooronderzoek, uitgevoerd conform



de NEN 5725, waarbij vastgesteld wordt wat er bekend is over het voormalige en het huidige bodemgebruik en welke bodemkwaliteit bekend is of verwacht mag worden. Op grond hiervan wordt o.a. vastgesteld wat de onderzoekshypothese is en hoe het onderzoek uitgevoerd dient te worden. Belangrijke informatiebronnen zijn: het provinciaal Bodemloket en het bodemloket van de Omgevingsdienst regio Utrecht.

Slopen

Wanneer naast bouwen tevens sprake is van slopen op of nabij de plaats waar gebouwd wordt, dient bij het bodemonderzoek tevens aandacht besteed te worden aan asbest in of op de bodem (bijvoorbeeld bij verweerd asbesthoudend materiaal aan de buitenkant van het te slopen bouwwerk) en met bodemverontreinigende stoffen als gevolg van het slopen (zoals teerhoudende dakbedekking). Pas als het te bebouwen terrein(deel) vrij is van asbest of bodemverontreinigende stoffen en andere ongewenste materialen, kan met de daadwerkelijke bouw worden begonnen.

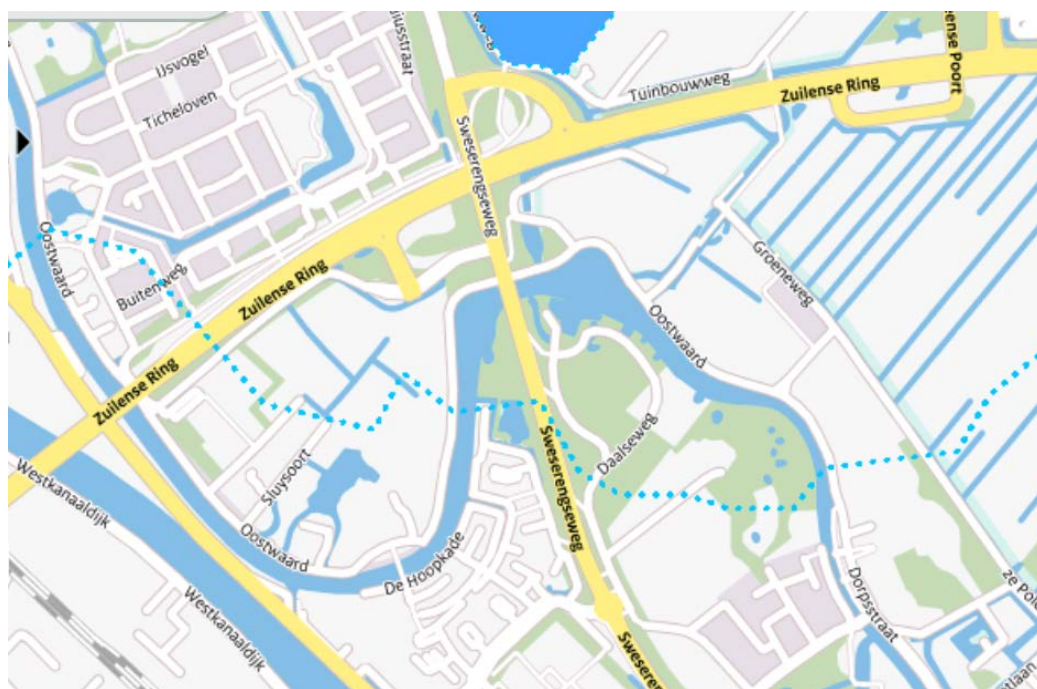
Functiewijziging

Bij een wijziging van een functie, waarbij geen sprake is van bouwactiviteiten waarvoor een bodemonderzoek vereist is, wordt een bodemonderzoek alleen noodzakelijk geacht wanneer deze wijziging tevens een gevoeligere bodemgebruiksvorm inhoudt (bijvoorbeeld van bedrijvigheid naar wonen).

5.1.3 Bodemthema's

Grondwaterbescherming

Een deel van het plangebied ligt in het 100-jaarsaandachtsgebied van de drinkwaterwinning Bethunepolder (gebied ten noorden van de blauwe stippellijn in onderstaande figuur 5.1). Dit is de zone rond het grondwaterbeschermingsgebied (blauwe vlak).

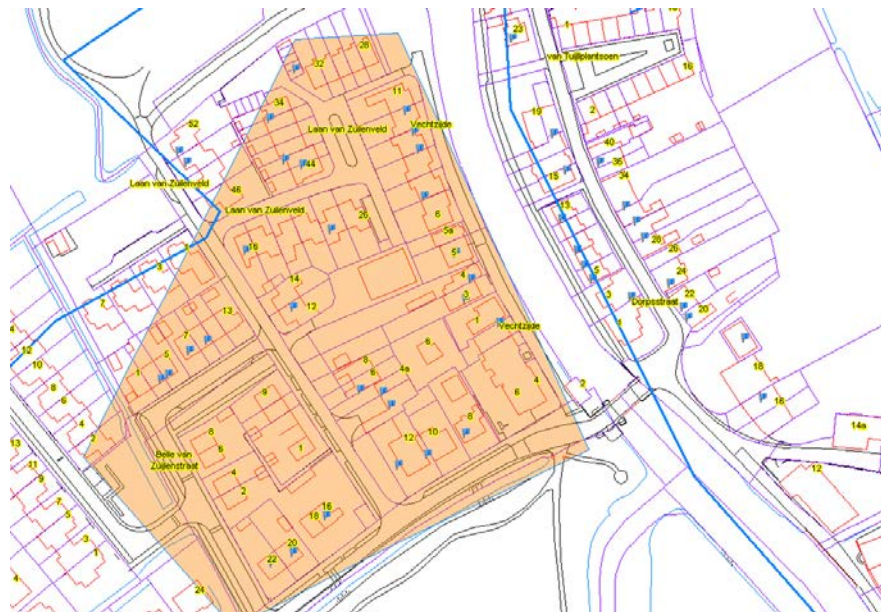


Figuur 5.1 100-jaarsaandachtsgebied drinkwaterwinning Bethunepolder



Dempingen/Ophogingen

In het plangebied komen een aantal dempingen/ophogingen voor, zie Figuur 5.2



Figuur 5.2 Detailtekening van gebied (Oud Zuilen) dat opgehoogd/verhard is met puin. Geregistreerde Wbb-locaties

Binnen het plangebied bevinden zich een aantal geregistreerde Wbb-. Van deze locaties is bekend of wordt vermoed dat de bodem ernstig verontreinigd is. De status van de verontreiniging en de vereiste vervolgactie is te vinden op de interactieve Bodemkaart van de provincie Utrecht. De grote saneringslocaties binnen het plangebied zijn:

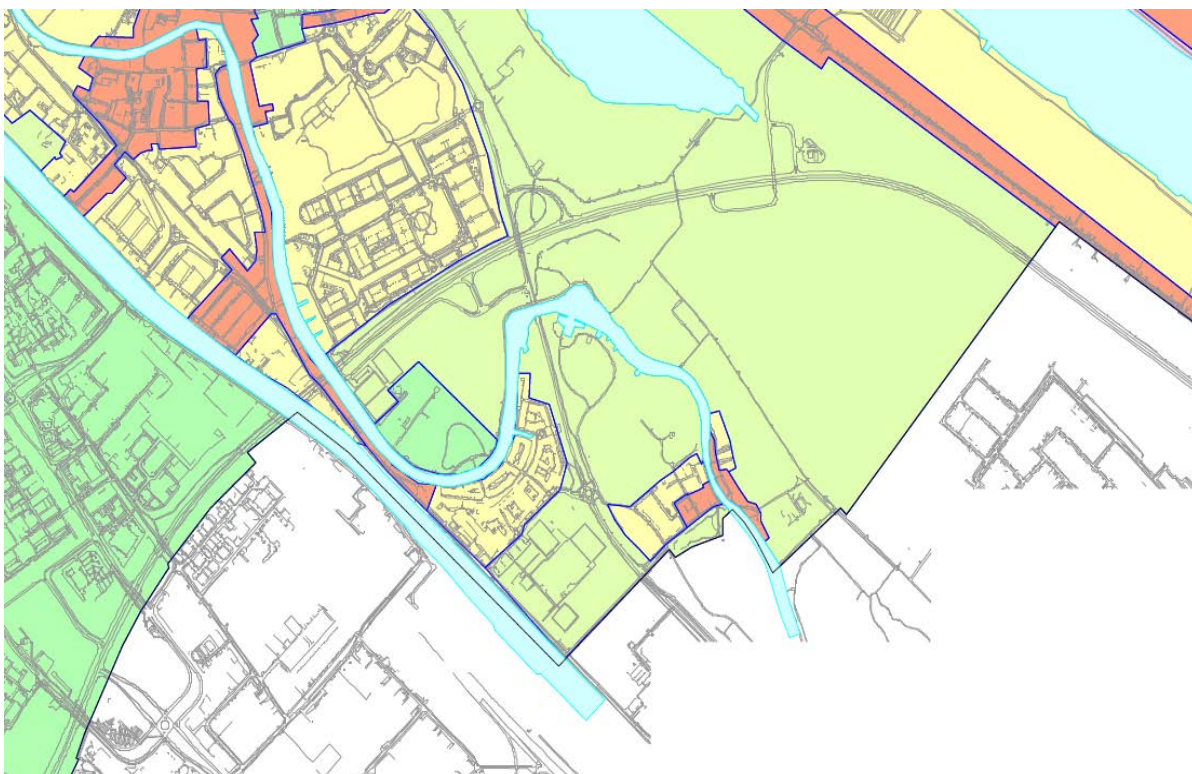
1. Waterbodem De Vecht (UT-code 0329/00146);
2. Voormalig DSM-terrein, Sportparkweg (UT-code 0333/00004);
3. De Hoek stortplaats (UT-code 0333/00002);
4. Daalseweg nabij nr. 8 (UT-code 0333/00074).

Voor locatie 2 is de sanering als spoedeisend aangemerkt. Dat wil zeggen dat voor 2015 maatregelen moeten zijn getroffen om risico's weg te nemen of zoveel mogelijk te beperken.

Bodemkwaliteitskaart en Nota Bodembeheer

Op 20 januari 2015 is de bodemkwaliteitskaart en de bijbehorende nota bodembeheer in concept vastgesteld. De bodemkwaliteitskaart geeft de verwachte bodemkwaliteit weer van de onderscheiden zones. In de nota bodembeheer zijn regels vastgelegd voor de toepassing/ hergebruik van grond binnen het bodembeheergebied (regio NWU) In het plangebied komen vier zones voor die zijn opgenomen in de bodemkwaliteitskaart:





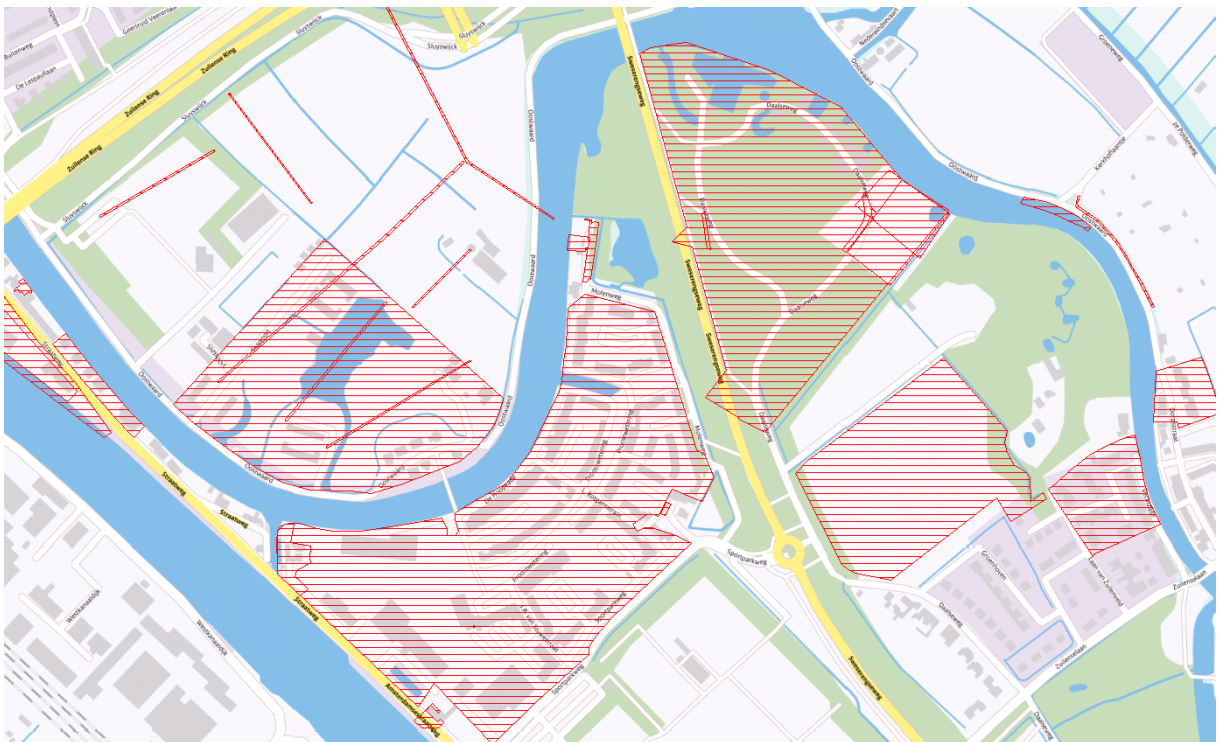
Figuur 5.3: Uitsnede Bodemkwaliteitskaart (bron: odru)

Zone	Bodemkwaliteitsklasse Bovengrond (0-0,5 m-mv)	Bodemkwaliteitsklasse Ondergrond (0,5-2,0 m-mv)
Zone A: (donker groen) Naoorlogse bebouwing I	Achtergrondwaarde	Achtergrondwaarde
Zone B: (geel) Naoorlogse bebouwing II	Wonen	Achtergrondwaarde
Zone C: (rood) Oude bebouwing inclusief lintbebouwing Veengebied	Industrie	Achtergrondwaarde
Zone H: (lichtgroen) Overig buitengebied	Achtergrondwaarde	Achtergrondwaarde

Tabel 5.1: Legenda Bodemkwaliteitskaart (bron: odru)

Verontreinigde locaties of gesaneerde gebieden (Wbb-locaties) maken geen deel uit van de bodemkwaliteitskaart. Dit geldt dus voor een relatief groot deel van het plangebied (zie voor momentopname het gearceerde gebied in onderstaand kaartbeeld).





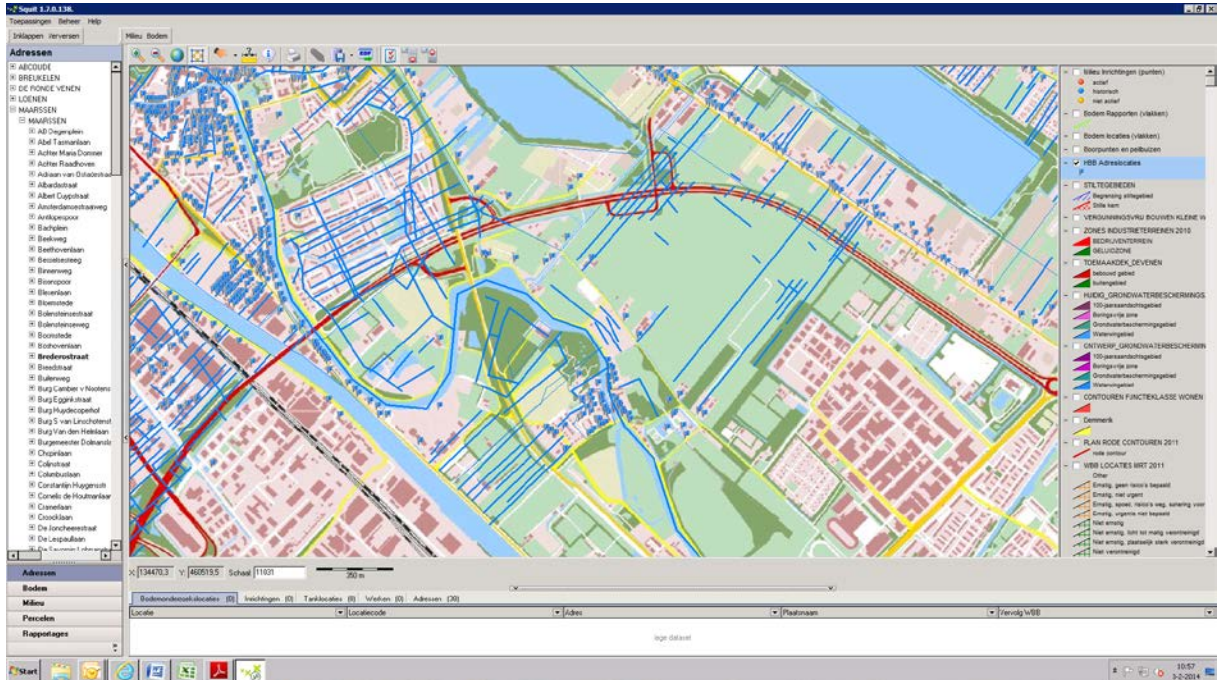
Figuur 5.4: Uitsnede kaart Wbb-locaties (bron: odru)

In de nota bodembeheer is vastgelegd onder welke voorwaarde grond in een andere zone kan worden toegepast. In de zones A, B en C mag grond worden toegepast die voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse “wonen” en de “achtergrondwaarde” (AW 2000). In zone H mag alleen grond wordt toegepast die voldoet aan de achtergrondwaarde. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de bodemkwaliteitskaart en hoofdstuk 4 van de concept-nota bodembeheer.

HBB-locaties

Alle locaties waar door bodembedreigende activiteiten bodemverontreiniging kan zijn ontstaan, zijn landelijk in kaart gebracht (project Landsdekkend Beeld 2005). De locaties die binnen het plangebied zijn aangewezen als HBB-locatie zijn aangeduid in de onderstaande figuur. HBB is de afkorting van Historisch Bodembestand. Hierin zijn naast de locaties met potentieel bodembedreigende activiteiten (aangeduid met een blauw vlaggetje) ook gedempte sloten opgenomen (aangeduid met een dikke blauwe lijn). Gedempte sloten zijn bodemverdachte locaties als de aard van het dempingsmateriaal en de herkomstlocatie niet bekend zijn. De meeste HBB-locaties binnen het plangebied worden aangetroffen in en rond de kern van Oud Zuilen en in Maarssen langs de Straatweg.





Figuur 5.5: Uitsnede kaart HBB-locaties (bron: odru)

Verrichte bodemonderzoeken

De bodemonderzoeken die bij de Omgevingsdienst regio Utrecht bekend zijn, zijn ingevoerd in het Bodeminformatiesysteem.

Actuele Wm-inrichtingen

Ook actuele inrichtingen kunnen opslagen hebben of activiteiten verrichten die de bodemkwaliteit kunnen aantasten. Door het voorschrijven van bodembeschermende voorzieningen in de vergunning of melding wordt getracht dit zo veel mogelijk te voorkomen. Actuele informatie over inrichtingen die onder de werking van de Wet milieubeheer (Wm) vallen is beschikbaar bij de Omgevingsdienst regio Utrecht.

5.1.4 Planspecifiek

Er zijn te weinig bodemonderzoeken van het plangebied beschikbaar om een betrouwbare uitspraak te kunnen doen over de algemene bodemkwaliteit van het plangebied. Gezien het aantal HBB-locaties en de ernst en omvang van de bekende bodemverontreinigingsgevallen in het gebied wordt verwacht dat de algemene bodemkwaliteit binnen het plangebied in de klasse "Industrie" zal vallen. Voor de locaties van Op Buuren waar in de afgelopen planperiode gebouwd is, geldt dat de bodem geschikt is gemaakt voor het gebruik.

Op locaties waar bodemkwaliteit klasse "Wonen" gewenst is (bijvoorbeeld op percelen met een woonbestemming) en op locatie waar schone grond gewenst is (bijvoorbeeld bij volkstuinen/moestuinen) dient er rekening mee gehouden te worden dat er waarschijnlijk bodemaatregelen nodig zijn. Aanbevolen wordt om in dit gebied bij ontwikkelingen (bouwen, graven, ophogen, herinrichten, functiewijzigingen) altijd een bodemonderzoek of partijkeuring¹ uit te laten voeren.

¹ Zodra er gebiedsspecifiek beleid is vastgesteld, is niet in alle gevallen meer een bodemonderzoek of partijkeuring nodig. Informeer hiernaar bij de Omgevingsdienst regio Utrecht, info@odru.nl.



5.2 Geluid

Tussen de Wet ruimtelijke ordening en de Wet geluidhinder (Wgh) is een koppeling gelegd. Op grond van artikel 76, lid 1 van de Wgh dienen bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan grenswaarden in acht te worden genomen. De Wgh stelt dus voorwaarden aan nieuwe ontwikkelingen. De gemeente heeft als nadere invulling van deze voorwaarden in 2009 de notitie *Beleid hogere waarden* vastgesteld.

Volgens artikel 76, lid 3 geldt deze verplichting niet voor bestaande situaties: situaties waarin op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan, de wegen en geluidsgevoelige objecten (gebouwen en terreinen) aanwezig zijn.

Omdat het voorliggende bestemmingsplan conserverend van aard is, geldt dat er geen toetsing aan de grenswaarden uit de Wgh hoeft plaats te vinden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt in deze paragraaf wel het wettelijk kader voor nieuwe ontwikkelingen behandeld. Daarnaast is de bestaande situatie voor het aspect geluid in beeld gebracht.

5.2.1 Wettelijk kader voor nieuwe ontwikkelingen

Aandachtsgebieden (geluidszones)

In het kader van de Wet geluidhinder liggen er zones rond wegen, spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen. Binnen een zone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, onderzoek worden gedaan naar de geluidbelasting. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone. Voor het plangebied zijn de aspecten wegverkeer, railverkeer en industrielawaai relevant.

Wegverkeer

Een weg binnen de bebouwde kom heeft een zonebreedte van 200 meter indien de weg 1 of 2 rijbanen bevat en een zonebreedte van 350 meter bij 3 rijbanen of meer. Een weg buiten de bebouwde kom heeft een zonebreedte van 250 meter indien de weg 1 of 2 rijbanen bevat, een zonebreedte van 400 meter indien de weg 3 of 4 rijbanen bevat en een zonebreedte van 600 meter bij 5 rijbanen of meer.

Binnen de geluidszone geldt een voorkeurswaarde van 48 dB L_{den} voor de geluidsbelasting bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Hierbij geldt een toetsing per afzonderlijke weg. Bij overschrijding van de voorkeurswaarde moet worden onderzocht of geluidsreducerende maatregelen getroffen kunnen worden, waarbij de volgorde bron- overdracht- en ontvangermaatregelen de voorkeur geniet.

Als daarna blijkt dat niet aan de voorkeurswaarde kan worden voldaan kan het college van Burgemeester en Wethouders een hogere waarde verlenen (onthefving van de voorkeurswaarde). De gemeente stelt hierbij de voorwaarden, zoals de aanwezigheid van geluidsluwe gevels, conform de beleidsnotitie *hogere waarden*. Wettelijk geldt een maximale ontheffingswaarde welke voor wegverkeer afhankelijk is van de situatie. Als een geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd buiten de bebouwde kom of in de zone van een auto(snel)weg, geldt een lagere maximale ontheffingswaarde. Ook kunnen voor de verschillende geluidsgevoelige bestemmingen verschillende maximale ontheffingswaarden gelden.

Goede ruimtelijke ordening



Volgens de Wgh hebben wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur geen geluidszone en hoeven daardoor niet te worden getoetst. Toch kan de geluidsbelasting vanwege dergelijke wegen hoger zijn dan de voorkeurswaarde. Vanaf een intensiteit van 1.500 motorvoertuigen per etmaal bij asfaltverharding of 600 motorvoertuigen per etmaal bij klinkerbestrating kan de voorkeurswaarde al worden overschreden. Daarom moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening de bijdrage van deze wegen worden onderzocht.

Railverkeer

Spoorwegen hebben ook een zone. De zonebreedte wordt bepaald door de waarden van geluidproductieplafonds (gpp's) die wettelijk zijn vastgesteld. De geluidproductieplafonds zijn te vinden in het landelijke geluidregister voor spoorwegen. Het spoor met traject Amsterdam – Utrecht heeft op basis van de gpp's een geluidszone tot 900 meter. Het plan ligt gedeeltelijk binnen deze zone.

Het Besluit geluidhinder (Bgh) regelt de voorkeurswaarde en de maximale ontheffingswaarde van de geluidbelasting voor spoorweglawaai. De voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten door railverkeer bedraagt 55 dB en voor andere geluidsgevoelige gebouwen 53 dB.

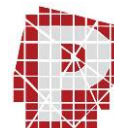
Bij overschrijding van de voorkeurswaarde moet net als bij wegverkeer worden onderzocht of geluidsreducerende maatregelen getroffen kunnen worden, waarbij de volgorde bron- overdracht- en ontvangermaatregelen de voorkeur geniet. Als daarna blijkt dat niet aan de voorkeurswaarde kan worden voldaan kan het college van Burgemeester en Wethouders een hogere waarde verlenen (ontheffing van de voorkeurswaarde). De gemeente stelt hierbij de voorwaarden, zoals de aanwezigheid van geluidsluwe gevels, conform de beleidsnotitie hogere waarden. De maximale ontheffingswaarde op de gevels van gebouwen bedraagt 68 dB en 63 dB op de grens van geluidsgevoelige terreinen.

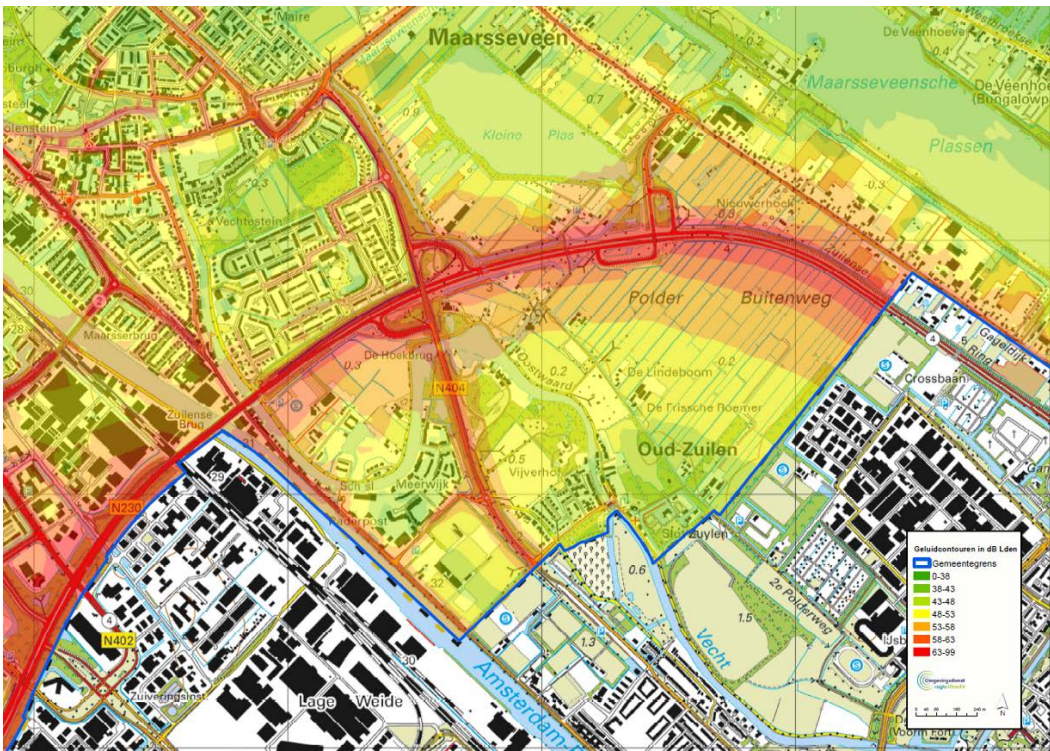
Industrielawaai

Rond gezoneerde industrieterreinen zijn geluidzones van 50 dB(A) etmaalwaarde vastgesteld. In tegenstelling tot weg- en railverkeer wordt voor industrielawaai niet getoetst aan de L_{den} waarde maar aan de etmaalwaarde. Als er niet voldaan wordt aan de etmaalwaarde van 50 dB(A), dan kan een ontheffing worden verleend. De maximale ontheffingswaarde binnen de geluidzone bedraagt 55 dB(A) etmaalwaarde voor nieuwe situaties, voor bestaande situaties is dit 60 dB(A).

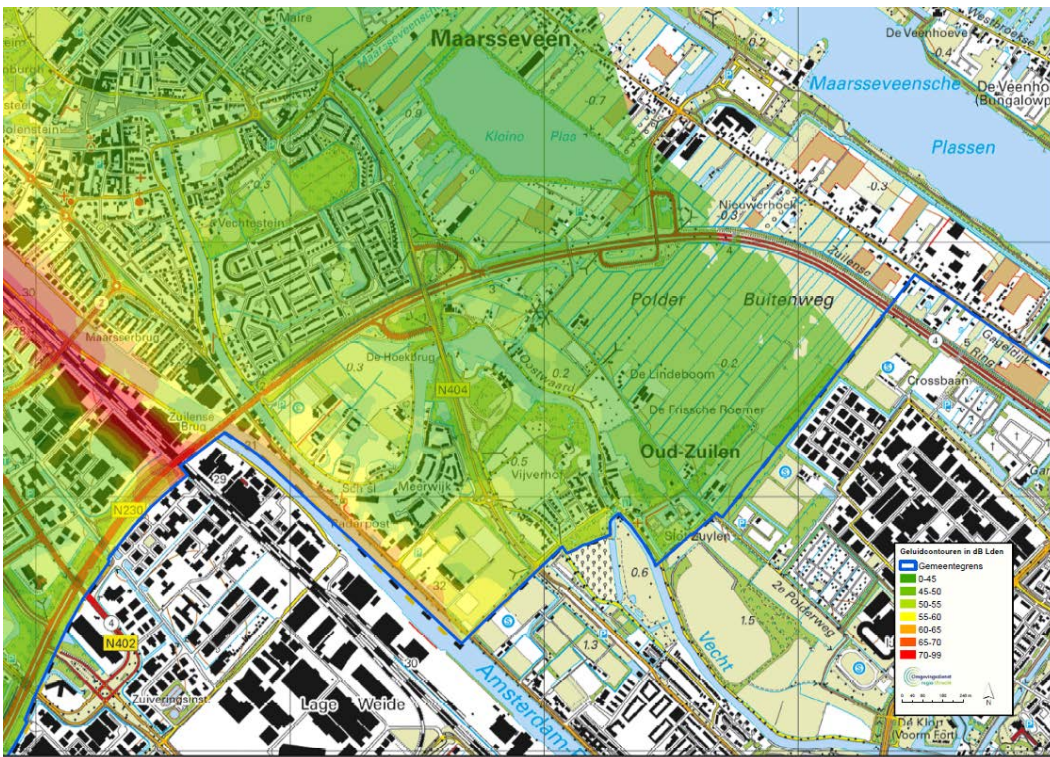
5.2.2 Situatie plangebied

De Omgevingsdienst heeft de geluidbelasting voor het jaar 2025 berekenend met het rekenmodel GeoMilieu, versie 2.30. De hieruit voortgekomen geluidbelastingen voor weg -en railverkeer zijn weergegeven in figuur 5.6 en 5.7. Een deel van de geluidzones van het gezoneerde industrieterrein Maarssebroeksedijk (Stichtse Vecht) en Lage Weide (Utrecht) bevinden zich in het plangebied. In figuur 5.8 zijn de geluidzones als gevolg van industrielawaai voor het plangebied weergegeven.



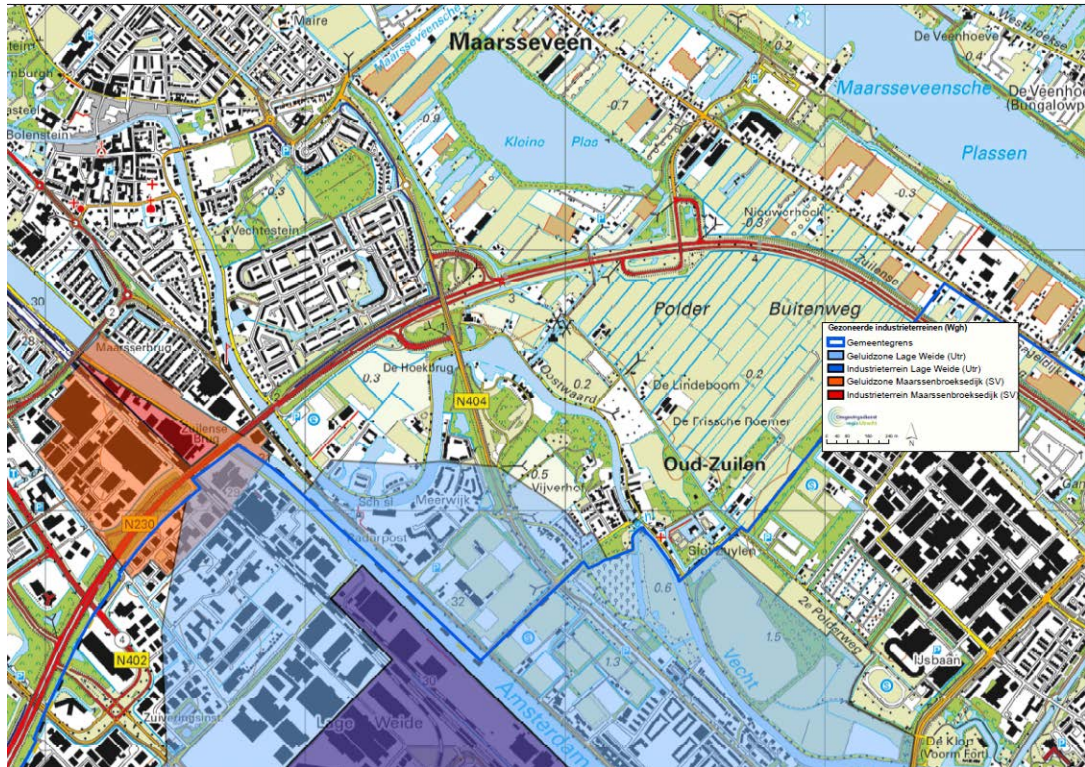


Figuur 5.6: geluidbelasting wegverkeer (inclusief aftrek artikel 110g Wgh) voor peiljaar 2025



Figuur 5.7: geluidbelasting railverkeer voor peiljaar 2025





Figuur 5.8: 50 dB(A) geluidszones rond gezoneerde industrieterreinen

5.2.3 Planspecifiek

Onderhavig plan betreft een consolideren bestemmingsplan. Het betreft het opnieuw vastleggen van reeds bestaande legale functies. In voorliggend plan is derhalve geen nieuw onderzoek nodig voor nieuwe functies zoals bedoeld in de wet geluidhinder of in het kader van een goede ruimtelijke ordening in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. De geluidzone van industrielawaai is als dubbelbestemming in het plan opgenomen.

5.3 Luchtkwaliteit

Tussen de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

5.3.1 Wetgevend kader

Voor luchtkwaliteit zijn de luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5.2) van de Wet milieubeheer van kracht. Hierin is vastgelegd dat onder meer ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden en richtwaarden. Deze Wet is nader uitgewerkt in Besluiten en Regelingen. De belangrijkste hiervan zijn het Besluit en de Regeling niet in betekenende mate (nibm), het Besluit gevoelige bestemmingen en de Regeling beoordeling. Daarnaast is ook het beginsel van een goede en duurzame ruimtelijke ordening van belang.



Grenswaarden

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de richtwaarden en de grenswaarden opgenomen voor een aantal luchtvervuilende stoffen. De belangrijkste zijn de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof. Deze zijn weergegeven in tabel 1.

Tabel 1: Grenswaarden stikstofdioxide en fijn stof van bijlage 2 Wet milieubeheer

Stof	Grenswaarden			
	Type norm	Van kracht vanaf	Concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	Max. overschrijdingen per jaar
Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uurgemiddelde	2011	50	35

De concentraties van de overige stoffen benaderen de grenswaarden en richtwaarden in Nederland niet. Er hoeft daarom niet te worden getoetst aan deze richtwaarden en grenswaarden, ze zijn dus niet opgenomen in de bovenstaande tabel.

Niet in betekenende mate (nibm)

Alleen projecten die 'in betekenende mate' bijdragen aan de concentraties luchtvervuiling worden getoetst aan de grenswaarden. Er dient te worden onderzocht of een project 'in betekenende' mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Het Besluit nibm bepaalt dat een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie luchtvervuiling als deze minder dan 3% van de grenswaarde, ofwel 1,2 microgram per m^3 . De Regeling nibm is hier een nadere uitwerking van. Hierin is bepaald dat woningbouwprojecten tot 1.500 woningen en kantoren tot 100.000 m^2 zijn vrijgesteld van toetsing aan de wettelijke grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof.

Besluit gevoelige bestemmingen

Kinderen, ouderen en zieken zijn gevoeliger voor luchtvervuiling en worden daarom extra beschermd. Op basis van het Besluit gevoelige bestemmingen gelden voor gevoelige bestemmingen nabij wegen zwaardere beperkingen. Zo mogen binnen 300 meter van rijkswegen en 50 meter vanaf provinciale wegen geen bestemmingen voor langdurig verblijf als kinderdagverblijven, scholen of verzorgingstehuizen worden gebouwd, als de wettelijke grenswaarden worden overschreden. Het Besluit verplicht overheden om onderzoek uit te voeren naar de concentraties stikstofdioxide en fijn stof. Voor gemeentelijke wegen geldt een zwaardere motiveringsplicht.

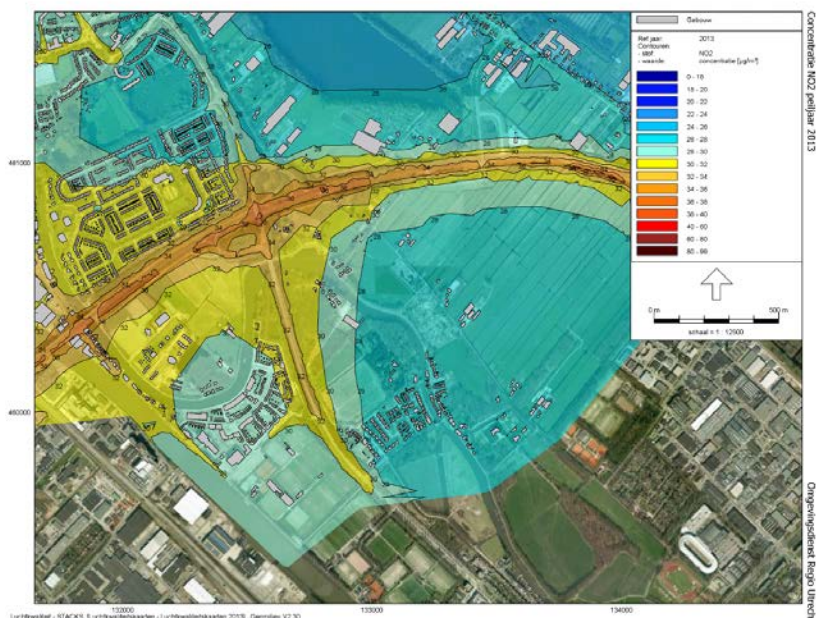
Goede ruimtelijke ordening

Plannen dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is inzicht in de luchtkwaliteitsituatie van belang.

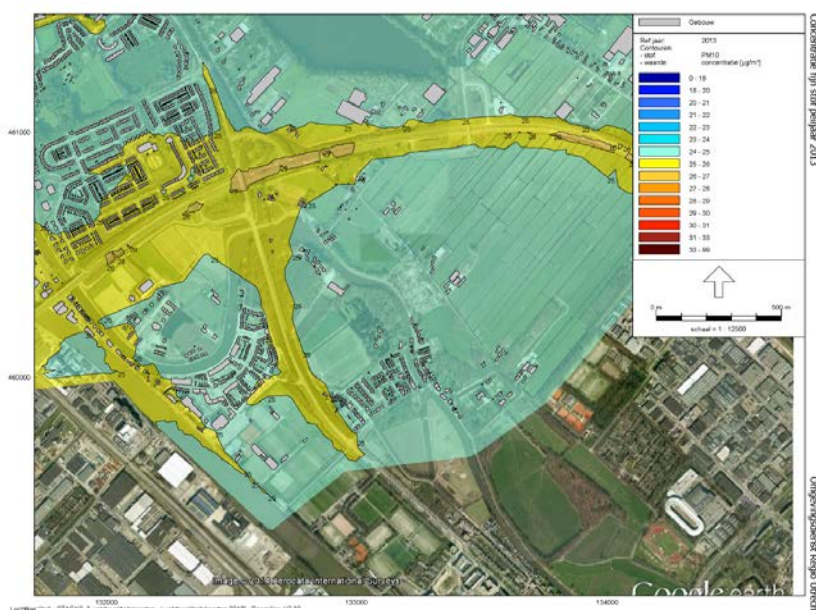
5.3.2 Situatie plangebied



De Omgevingsdienst heeft de concentraties stikstofdioxide en fijn stof voor het jaar 2013 berekend met het rekenmodel GeoMilieu, versie 2.30. In dit rekenmodel is het rekenhart STACKS geïntegreerd, welke voldoet aan de Regeling beoordeling. Hierin worden ook de emissies van de scheepvaart op het Amsterdam-Rijnkanaal opgenomen. De hieruit voortgekomen concentraties zijn weergegeven in onderstaande figuren. De concentraties voor stikstofdioxide en fijn stof voor het jaar 2025 zijn weergegeven in de hiernavolgende figuren.

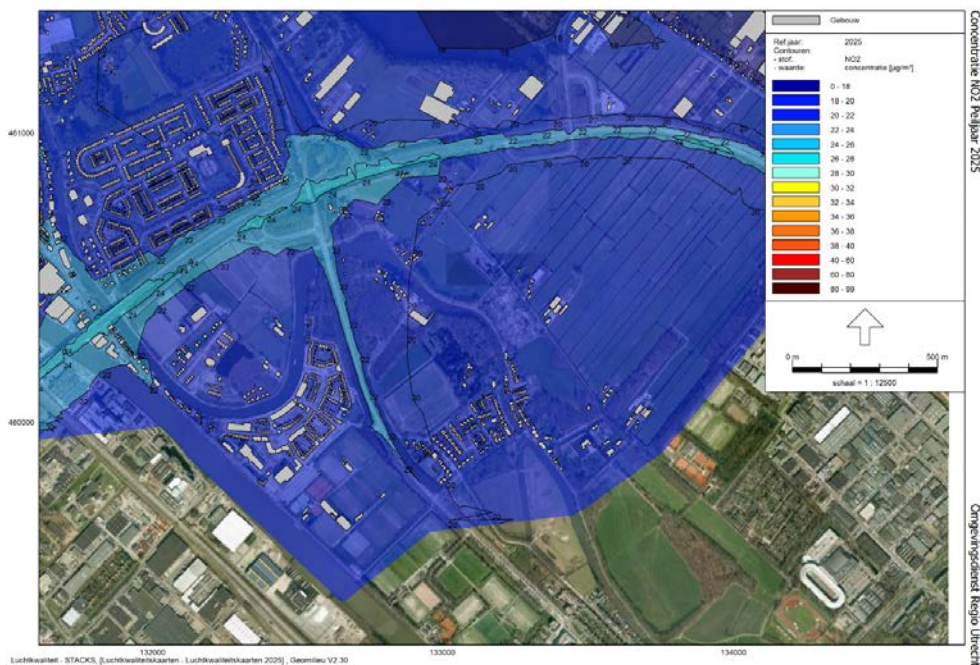


Fiauur 5.9: Concentraties stikstofdioxide in 2013 in het

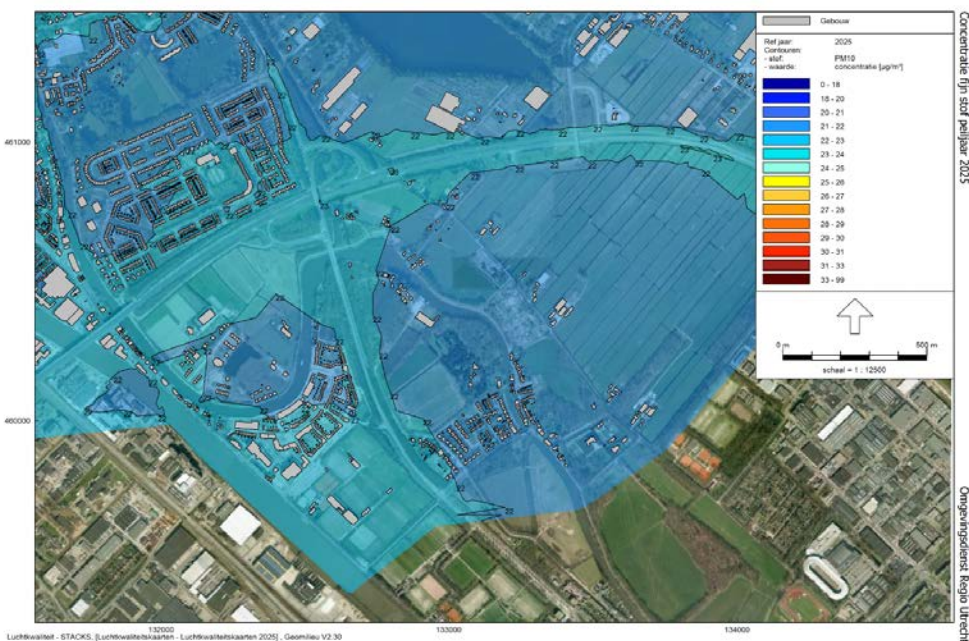


Fiauur 5.10: Concentraties fijn stof (PM10) in





Figuur 5.11: Concentraties stikstofdioxide in 2025 in het plangebied



Figuur 5.12: Concentraties fijn stof (PM10) in 2025 in het

5.3.3 Planspecifiek

Uit de figuren is af te leiden waar de concentratie stikstofdioxide en fijn stof zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden.

De uurgemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide van 200 microgram per m³ wordt overschreden wanneer de concentraties gemiddeld op jaarbasis boven de 60 microgram per m³ uitkomen. De concentraties in het plangebied overschrijden nergens de grens van 60 microgram per m³, wat



betekent dat voor het hele plangebied aan de uurgemiddelde grenswaarde wordt voldaan voor zowel het peiljaar 2013 als 2025.

Naast een jaargemiddelde grenswaarde voor fijn stof is er ook een daggemiddelde grenswaarde van 50 microgram per m³ van kracht, die per jaar 35 keer mag worden overschreden. Uit statistische vergelijkingen van TNO en het RIVM blijkt dat deze grenswaarde bij een concentratie van 31,3 microgram per m³ vaker dan 35 keer wordt overschreden. Aangezien de concentratie fijn stof in het plangebied niet boven de 31,3 microgram per m³ uitkomt, wordt aan deze daggemiddelde grenswaarde voldaan voor zowel het peiljaar 2013 als 2025.

Voor het gehele plangebied worden de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof niet overschreden voor zowel het peiljaar 2013 als het peiljaar 2025. Dit betekent dat er wordt voldaan aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer.

5.4 Geur

5.4.1 Wettelijk kader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen. In die wet is op basis van geurgevoeligheid een onderscheid gemaakt in objecten gelegen binnen of buiten de bebouwde kom. In de bij de Wet behorende Regeling geurhinder en veehouderij zijn geuremissiefactoren vastgesteld voor vele diersoorten zoals varkens en legkippen. Vanuit het aantal dieren en de bijbehorende geuremissiefactoren wordt de totale geuremissie van een veehouderij bepaald. Door middel van een geurverspreidingsmodel wordt deze geurbelasting op een geurgevoelige object berekend. Deze geurbelasting mag afhankelijk van de ligging van het geurgevoelige object (binnen of buiten de bebouwde kom) de wettelijke norm niet overschrijden. Daarnaast gaat deze wet ook uit van vaste afstanden voor bijvoorbeeld melkrundvee en paarden (50 of 100 meter) tot een geurgevoelig object.

In de Wet geurhinder en veehouderij heeft de gemeente tevens de mogelijkheid gekregen om een afwijking van de geurbelasting en van de vaste afstanden, binnen vastgestelde grenzen (bijvoorbeeld halvering van vaste afstanden), in een verordening te regelen, waarbij de gemeenteraad in elk geval de gewenste ruimtelijke inrichting van het gebied betreft. Stichtse Vecht heeft een dergelijke geurverordening vastgesteld waarbij het voor bestaande agrarische bedrijven met vaste afstanddieren, onder voorwaarden, mogelijk wordt om af te wijken van de gestelde afstanden uit de Wgv. Agrarische bedrijven zijn met betrekking tot geur grofweg te verdelen in twee categorieën. Inrichtingen die volledig vallen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer (zogenaamde type B-bedrijven) en inrichtingen welke moeten voldoen aan de Wgv (zogenaamde type C-bedrijven). De eisen uit de Wgv zijn als voorschriften opgenomen in het Activiteitenbesluit. Alle agrarische bedrijven moeten dus aan dezelfde eisen voldoen.

Omdat de Wgv wordt gebruikt om de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen op geur vanwege de veehouderij, heeft zij indirect consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Die uitstraling van de geurregelgeving naar de ruimtelijke ordening wordt wel aangeduid met de term 'omgekeerde werking'. De reden voor die uitstraling is duidelijk: een geurnorm beoogt mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van de veehouderij te vestigen.



De ruimtelijke plannen waarvoor de omgekeerde werking moet worden beoordeeld, zijn met name bestemmingsplannen waarin locaties voor woningbouw, zoals een woonwijk of een ruimte voor ruimte- woning, of recreatie en toerisme worden vastgelegd. Samengevat betekent het voorgaande dat bij het beoordelen van plangebieden de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- a. Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- b. Wordt overigens niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

5.4.2 Planspecifiek

Het plangebied kenmerkt zich door enkele verspreid liggende veehouderijen gelegen in het buitengebied. Het betreft hier het continueren van de bestaande situatie. Omdat er sprake is van een conserverend plan betreft het een continueren van de bestaande situatie voor wat betreft de veehouderijen en worden er geen nieuwe geurgevoelige objecten in de omgeving van de veehouderijen mogelijk gemaakt. Nader onderzoek in het kader van geur is daardoor niet noodzakelijk.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Wettelijk kader

Algemeen

Externe veiligheid is de kans om te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Beleid en regelgeving op dit gebied is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
het transport van gevaarlijke stoffen over wegen, waterwegen en spoorwegen;
het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Met betrekking tot risico's wordt onderscheid gemaakt in twee risicomaten: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is gedefinieerd als het risico op een plaats buiten een risicobron, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. Binnen de wet- en regelgeving zijn aan deze definitie grens- en richtwaarden opgehangen ten aanzien van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Het groepsrisico is gedefinieerd als cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicobron en een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. In wet- en regelgeving is aan het groepsrisico een oriënterende waarde toegekend als indicator voor de omvang van een ramp en een afwegingsproces gericht op zelfredzaamheid, beheersbaarheid, rampenbestrijding en resteffecten.



De wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid biedt geen absolute veiligheid. Een kleine kans op een zwaar ongeval met gevaarlijke stoffen wordt geacht tot het normaal maatschappelijk risico te behoren.

De regelgeving voor inrichtingen met (over het algemeen) grotere hoeveelheden gevaarlijke stoffen is samengebracht in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In dit Besluit is aangegeven welke bedrijven bij het verlenen van een milieuvergunning of het nemen van een besluit op grond van de Wro nadere aandacht behoeven.

In andere regelgeving dan Bevi kunnen ook risiconormen of aan te houden effectafstanden zijn opgenomen ten aanzien van inrichtingen. Te denken valt aan het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit ten aanzien van propaantanks, benzine- en aardgastankstations en gasdrukregelstations.

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen is neergelegd in de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (Stc. 147, 2004). Deze Circulaire kan worden gezien als voorbode van een wettelijke verankering van de risiconormen. Met de realisatie van de wettelijke verankering komt de circulaire te vervallen. Aangezien het nog niet duidelijk is op welk moment het "Besluit transportroutes externe veiligheid" in werking zal treden is de werkingsduur van de circulaire door het ministerie verlengd.

Externe veiligheid in relatie tot transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Beleidskader elektromagnetische straling

Voor hoogspanningslijnen is het beleidskader beschreven in het 'Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen' (Min. VROM d.d. 5 oktober 2005). Hierin adviseert de Staatssecretaris van VROM het in acht nemen van een veiligheidszone, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Voor zendmasten (omroep/GSM/UMTS) zijn in de EU-publicatie 1999/519/EG blootstellingslimieten aanbevolen voor personen die permanent in de nabijheid van zendmasten verblijven. Nederland heeft deze aanbeveling overgenomen en opgenomen in de Telecommunicatiewet.

5.5.2 Onderzoek

Inrichtingen

Bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

In het plangebied liggen geen actieve bedrijven die vallen onder het Bevi. Buiten het plangebied is één bedrijf gelegen dat valt onder Bevi. Dit is Tankstation Stam aan de Maarsseveensepoort 2. De risicocontouren en het invloedsgebied voor het groepsrisico vallen weliswaar over het plangebied, echter hierbinnen zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten bestemd.

Bedrijven die vallen onder overige veiligheidswetgeving

In het plangebied zijn twee bedrijven gelegen die vallen onder overige veiligheidswetgeving. Dit betreft het tankstation aan de Straatweg 1 in verband met de onbemande aflevering. Rondom de afleverzuilen geldt een veiligheidsafstand van 20 meter. Hieraan wordt voldaan. Dit geldt ook voor de opslag van gevaarlijke stoffen in een opslagvoorziening < 10 ton bij Brocacef aan de Straatweg 2. De afstand van 20 meter blijft op eigen terrein.



Propaantanks zijn in dit gedeelte van de gemeente Stichtse Vecht bekend in het bedrijvenbestand van de Omgevingsdienst. Kleine propaantanks (< 13m³) worden niet gereguleerd in het bestemmingsplan. Door middel van toezicht in het kader van het omgevingsrecht kan gecontroleerd worden of aan de interne en externe afstandeisen wordt voldaan.

Transport van gevaarlijke stoffen

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg

Wegen waarover structureel en grootschalig gevaarlijke stoffen worden getransporteerd liggen niet in of bij het plangebied.

Gemeentelijke routing

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen die aansluiten op de rijksweg A2 is in de gemeente Stichtse Vecht een routing voor gevaarlijke stoffen ingesteld. Deze route loopt over de Zuilense Ring en eindigt bij (het tankstation aan) de Maarsseveensepoort. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. Doorgaand verkeer door de gemeente Stichtse Vecht is daarmee niet (meer) toegestaan. Het risico als gevolg van dit transport ten behoeve van bestemmingsverkeer wordt daarmee dermate laag dat nader onderzoek naar plaatsgebonden risico en groepsrisico niet noodzakelijk is.

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.

Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor

Spoorwegen waarover structureel en grootschalig gevaarlijke stoffen worden getransporteerd liggen niet in of bij het plangebied. De spoorlijn Amsterdam-Utrecht ligt op meer dan 200 meter afstand, zodat er ruimtelijk gezien geen consequenties zijn.

Transport van gevaarlijke stoffen over water

Het plan ligt binnen 200 meter van het Amsterdam-Rijnkanaal en omvat ook de bestemming van een deel van het kanaal. Over dit kanaal worden structureel en grootschalig gevaarlijke stoffen getransporteerd.

Plaatsgebonden risico

In het Basisnet Water (dat per 01-07-2014 rechtskracht krijgt) dient een veiligheidszone van 0 meter te worden aangehouden. Binnen deze zone maakt het plan geen (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk, zodat er geen strijd ontstaat met grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico als gevolg van het plan wijzigt niet. Daarnaast is er pas sprake van een mogelijke overschrijding van de oriënterende waarde indien er meer dan 1.500 personen per hectare aanwezig zijn. Aangezien daarvan in dit geval geen sprake is hoeft een nadere uitwerking en verantwoording van het groepsrisico niet plaats te vinden.

Plasbrandaandachtsgebied

In het Basisnet Water (dat per 01-07-2014 rechtskracht krijgt) dient een plasbrandaandachtsgebied van 25 meter te worden aangehouden. Binnen deze zone maakt het plan geen nieuwe kwetsbare objecten mogelijk, zodat er geen strijd ontstaat met het plasbrandaandachtsgebied.



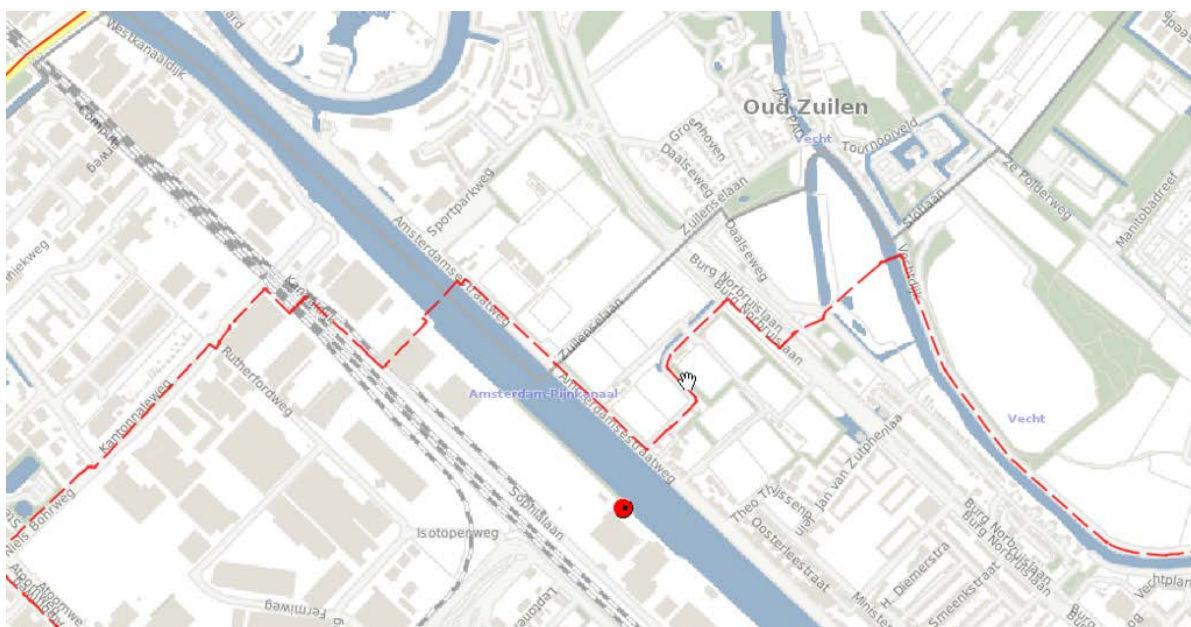
Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Volgens de “provinciale risicokaart” ligt er in of bij het plangebied één buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen zoals aardgas of benzine waar rekening mee gehouden moet worden (figuur 1). Het gasnet voor huishoudens en bedrijven valt niet binnen het kader van externe veiligheid.

Hogedruk aardgastransportleiding

Een hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie loopt gedeeltelijk door het plangebied (vanaf Lageweide onder het kanaal naar de Straatweg en vervolgens langs de Straatweg naar Utrecht). Het betreft een regionale transportleiding waarvoor op grond van Bevb een belemmeringenstrook geldt van vier meter ter weerszijden van de leiding.

Het groepsrisico wijzigt niet als gevolg van het plan. Daarnaast wordt een groepsrisicoberekening niet noodzakelijk geacht aangezien de bijdragen van het plan aan het groepsrisico verwaarloosbaar is. Binnen de inventarisatieafstand is slechts een klein deel van de sportvelden aan de Sportparkweg gelegen. De personendichtheid hier is (reken technisch) zo laag dat het groepsrisico lager zal zijn dan 0,1 maal de oriënterende waarde. Volgens de in Stichtse Vecht vastgestelde Omgevingsvisie Externe veiligheid is er dan geen noodzaak voor nader onderzoek of een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico.



Figuur 5.13: Uitsnede risicokaart provincie (bron: IPO)

Electromagnetische straling

Er zijn in of bij het plangebied géén hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken.

Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat in het plangebied zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten kunnen veroorzaken. De grootst aan te houden veilige afstand bedraagt



2,49 meter op een zendmast op het terrein van Brocacef. Er is geen strijd met het beleid en regelgeving ten aanzien van zendmasten.

5.5.3 Planspecifiek

Bepaald is of er plaatsgebonden risico dan wel groepsrisico's spelen op het vlak van transportroutes over waterweg, spoor, transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen of als gevolg van (Bevi)inrichtingen. De conclusie luidt dat het vaststellen van dit bestemmingsplan niet in strijd is met het beleid en de regelgeving ten aanzien van externe veiligheid

5.6 Bedrijven en milieuzonering

5.6.1 Wettelijk Kader

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral als het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden, zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

Ten behoeve van milieuzonering is door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) een bedrijvenlijst opgesteld, waarin bedrijven op hun milieueffecten zijn gecategoriseerd. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder kunnen veroorzaken (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie), kent de lijst aan de bedrijven een categorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de categorie op van 1 tot en met 5, met bijbehorende minimale richtafstanden tot woonfuncties.

In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

Categorie 1 grootste afstand 10 meter;
Categorie 2 grootste afstand 30 meter;
Categorie 3 grootste afstanden 50 en 100 meter;
Categorie 4 grootste afstanden 200 en 300 meter;
Categorie 5 grootste afstanden 500, 700 en 1000 meter.

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning.

De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.



5.6.2 Onderzoek

Voor de in het plangebied aanwezige bedrijfsactiviteiten wordt gebruik gemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze lijst is gebaseerd op de uitgave VNG 'Bedrijven en milieuzonering'. Aanwezige bedrijfsactiviteiten worden in voorliggend bestemmingsplan ingeschaald volgens deze staat. Om milieuhinder als gevolg van de bedrijfsactiviteiten al in het ruimtelijk spoor te voorkomen, worden grenzen gesteld aan de toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten.

Bedrijvigheid niet-agrarisch

Binnen het plangebied zijn een aantal niet-agrarische bedrijven gevestigd met diverse activiteiten en bijbehorende milieucategorieën. De inventarisatie heeft plaatsgevonden op basis van de bij de Omgevingsdienst bekende gegevens. In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de gevestigde niet-agrarische bedrijven.

Bedrijf	Adres	SBI	Omschrijving	Milieu-categorie	Afstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	
					Richt-afstand (m)	Werkelijke afstand (m)
Aannemings-bedrijf A. van Doornik en Zn BV	Daalseweg 3	41,42,4 3-2	Aannemings-bedrijf met werkplaats b.o. > 1000 m2	2	30	ca. 0
Jachthaven Den Hoek	Daalseweg 79-81	932	Jachthavens met diverse voorzieningen	3.1	50	ca. 40
Restaurant La Sausière	Daalseweg 79-81	561	Restaurants	1	10	ca. 40
Restaurant Belle	Dorpstraat 12	561	Restaurants	1	10	ca. 40
Logement Swaenenvecht	Dorpstraat 16a	5510	Hotels en pensions	1	10	ca. 0
Maarssense Hockeyvereniging	Oostwaard 10A	931	Veldsportcomplex met verlichting.	3.1	50	ca. 20
Sportpark Daalseweide	Sportparkweg 1, 2 en 6	931	Veldsportcomplex met verlichting.	3.1	50	ca. 20
Restaurant Opbuuren	De Hoopkade 51	561	Restaurants	1	10	ca. 0
B&B Molens van Oud Zuilen	Oostwaard 4a	5510	Hotels en pensions	1	10	ca.100
Verhoef hoveniers	Oostwaard 8a	016	hoveniersbedrijve n: b.o. > 500 m²	3.1	50	ca.10
Brocecef	Straatweg 2	46751	Groothandel in chemische producten	3.1	50	ca. 40

Het betreft hier bestaande bedrijven die zijn ingepast in de omgeving en die geen onaanvaardbare hinder veroorzaken.



Binnen de voor de betreffende bedrijven geldende richtafstanden worden geen nieuwe woningen anders dan reeds aanwezig of reeds toegestane woningen mogelijk gemaakt. Hiermee wordt voorkomen dat de gevestigde bedrijven worden beperkt in hun bedrijfsvoering.

Bedrijvigheid agrarisch

Onderstaande inventarisatie heeft plaatsgevonden op basis van de bij de Omgevingsdienst bekende gegevens.

Binnen het plangebied zijn de volgende nog volledig in werking zijnde agrarische bedrijven gelegen:

- Groeneweg 2, melkrundveehouderij;
- Groeneweg 6, veehouderij met pluimveeslachterij;
- Groeneweg 10, kleine schapen- en geitenhouderij;
- Oostwaard 4a, akkerbouwbedrijf;
- Oostwaard 9b, paardenhouderij.

Geen van de bedrijven wordt beperkt in de bedrijfsvoering als gevolg van het vaststellen van dit bestemmingsplan.

Binnen het plangebied zijn de volgende hobbymatige veehouderijen gelegen:

- Groeneweg 4, houden van 4 paarden;
- Groeneweg 8, houden van 2 paarden en 3 pony's;
- Oostwaard 8a, hoveniersbedrijf waarbij tevens 11 schapen en 8 geiten worden gehouden.

Op de locatie Oostwaard 1a wordt al gedurende lange tijd geen vee meer gehouden.

De nog volledig in werking zijnde veehouderijen worden niet (verder) in hun bedrijfsvoering belemmerd door de vernieuwing van het bestemmingsplan.

Binnen een zone van 2000 meter rondom het plangebied zijn uitsluitend veehouderijen gelegen met diercategorieën waarvoor vaste minimale afstanden zijn vastgelegd en deze bedrijven zijn op grote afstand van het plangebied gelegen. Het berekenen van de achtergrondbelasting binnen het plangebied met het computerprogramma V-Stacks Gebied is hierdoor niet mogelijk. Hierdoor is het woon- en verblijfklimaat als gevolg van geur afkomstig van veehouderijen als goed aan te merken.

5.6.3 Planspecifiek

Het vaststellen van dit bestemmingsplan leidt niet tot beperkingen van bestaande bedrijven. Aangezien geen nieuwe bedrijfsbestemmingen mogelijk worden gemaakt, is er ook geen sprake van invloed op bestaande woningen als gevolg hiervan.

5.7 Ecologie (Flora- en Faunawet)

5.7.1 Wettelijk kader

Gebiedsbescherming, de Natuurbeschermingswet

Op 1 oktober 2005 is de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Deze wet is een wijziging op de eerdere Natuurbeschermingswet 1998, waardoor ook internationale verplichtingen uit Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en diverse verdragen in de nationale regelgeving zijn verankerd.



Het merendeel van de beschermde gebieden bestaat uit gebieden die zijn aangewezen of aangemeld voor de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, de "Natura 2000-gebieden". Voor elk vastgesteld Natura 2000-gebied is een aanwijzingsbesluit opgesteld waarin is opgenomen voor welke soorten en/ of habitattypen het betreffende gebied van belang is. In deze aanwijzingsbesluiten zijn instandhoudingsdoelstellingen (IHD) gedefinieerd. Deze beschrijven per soort of habitatype wat de doelen zijn om de natuurwaarden in een "gunstige staat van instandhouding" te brengen of te behouden. In een Natura 2000-beheerplan moet vervolgens aangegeven worden hoe deze doelen in ruimte en tijd gerealiseerd worden en wat de beoogde resultaten in samenhang met het bestaande gebruik zijn.

Voor nieuwe activiteiten in de vorm van projecten of plannen die in of rondom een Natura 2000-gebied plaatsvinden, moet getoetst worden of deze mogelijk negatieve effecten hebben op de soorten en/ of habitattypen die zijn benoemd in de IHD.

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Het Barro titel 2.10 geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. Eventuele effecten op de EHS moeten voorkomen of in ieder geval gecompenseerd worden. Op gebieden behorend tot de EHS is het 'Nee-tenzij' principe van toepassing. Dit houdt in dat ruimtelijke ingrepen in de EHS met een negatief effect op de kwaliteit van de natuur of het functioneren van de EHS in principe niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hiervan worden afgeweken.

Naast de EHS is er nog de zogenaamde 'groene contour'; hier liggen kansen voor het realiseren van duurzame ecologische kwaliteiten, die van belang zijn voor het functioneren van de EHS. In en aangrenzend aan deze gebieden stimuleert de provincie de vrijwillige realisatie van nieuwe natuur via onder andere het instrument rood-voor-groen. Op de "groene contour" is het nee, tenzij regime niet van toepassing. In deze gebieden geldt als enige aanvullende beperking op het algemene provinciale beleid voor het landelijk gebied dat de provincie zal voorkomen dat onomkeerbare ingrepen en processen, zoals grootschalige verstedelijking, het realiseren van natuur in deze gebieden onmogelijk maken. Zodra in deze gebieden nieuwe natuur is gerealiseerd worden deze opgenomen in de EHS.

Soortenbescherming, de Flora- en faunawet

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet (Ffw) in werking getreden. Deze wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantensoorten. In de wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen, alsmede de soortbeschermingsparagrafen uit de Natuurbeschermingswet. Tevens is een deel van de verplichtingen op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn opgenomen. Deze wet is gericht op de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Ook legt de wet de zorgplicht voor flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.



5.7.2 Situatie plangebied

Gebiedsbescherming

Het plangebied is aan de noordzijde minimaal zo'n 800 meter verwijderd van het Natura 2000-gebied Oostelijke vechtplassen. Gezien de conserverende aard van het plan kan aangenomen worden dat er geen significante negatieve effecten c.q. aantastingen van natuurlijke kenmerken van de Oostelijke Vechtplassen of andere Natura 2000-gebieden zullen optreden.

In het plangebied liggen verschillende percelen die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur, zie donkergroene vlakken in afbeelding 5.14, en percelen die zijn aangemerkt als 'groene contour', de lichtgroene vlakken, langs de Vecht, aan de Sweserengseweg, Daalseweg en Oostwaard/Dorpsstraat.

Gezien de conserverende aard van het bestemmingsplan is er geen sprake van negatieve effecten c.q. aantasting van de EHS of het mogelijk maken van onomkeerbare ingrepen en processen in de "groene contour".



afbeelding 5.14 Ecologische Hoofdstructuur en groen contour

Soortenbescherming

Voor eventueel in het plangebied aanwezige beschermde soorten is geen sprake van negatieve effecten vanwege de conserverende aard van het bestemmingsplan.

5.7.3 Planspecifiek

Aangezien het een conserverend plan betreft en hierin geen ontwikkelingen worden opgenomen, kan geconcludeerd worden dat de aspecten gebiedsbescherming en soortenbescherming de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staan.



5.8 Water

In het plangebied liggen 2 belangrijke waterwegen, namelijk de Vecht en het Amsterdam-Rijnkanaal (ARK). Daarnaast zijn er gebieden met een eigen watersysteem.

5.8.1 Beleid op rijks- en Europees niveau

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.

De Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water is een Europese wet die sinds december 2000 van kracht is. De KRW maakt een samenhangende Europese aanpak mogelijk om te komen tot schoon oppervlaktewater voor mens en natuur, en tot duurzaam watergebruik. De KRW heeft een verplichtend karakter: in 2015 moeten grotere oppervlaktewateren, de zogenaamde 'oppervlaktewaterlichamen', in principe voldoen aan chemische en ecologische doelstellingen. Voor prioritaire (gevaarlijke) stoffen zijn normen op Europees niveau vastgesteld. Voor veel andere chemische stoffen worden normen nationaal vastgesteld. De overige doelen worden per waterlichaam door de provincies vastgesteld. Ook grondwater moet voldoen aan chemische normen, en de grondwatervoorraad moet stabiel zijn. Het is onder strikte voorwaarden mogelijk het behalen van de doelen uit te stellen tot 2021 of tot 2027 of om uiteindelijk de doelen te verlagen als deze niet haalbaar of betaalbaar (realistisch) blijken te zijn. Dat geldt zowel voor chemische (lager dan de Europese of nationale normen) als voor ecologische doelen. Het halen van de KRW-doelstellingen is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten. De KRW heeft, waar het de gemeente betreft, consequenties voor bijvoorbeeld riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid.

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 (drietrapstrategieën) 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 de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op 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.

5.8.2 Beleid waterschappen

Het waterbeheer in het plangebied wordt geregeld door:
het hoogheemraadschap "De Stichtse Rijnlanden" (nader aangeduid als HDSR) en
het hoogheemraadschap "Amstel, Gooi en Vecht" (AGV) met Waternet als uitvoerende organisatie.
Rijkswaterstaat district Utrecht.

Keur

Van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht zijn de Keur AGV 2011, het Keurbesluit Vrijstellingen en de Beleidsregels op 1 december 2011 in werking getreden. In het Keurbesluit Vrijstellingen staat beschreven onder welke voorwaarden bepaalde activiteiten in het watersysteem zijn toegestaan zonder dat een watervergunning nodig is. En in de nota Beleidsregels Keurvergunningen staat onder welke voorwaarden het bestuur van AGV een watervergunning kan verlenen voor werkzaamheden in het watersysteem.

Legger

De legger is een concrete uitwerking van de onderhoudsverplichtingen uit de Keur. De legger bestaat uit kaarten en tabellen met onder meer de volgende gegevens:

- locatie van de primaire wateren, waterkeringen en kunstwerken;
- eisen aan de primaire wateren, waterkeringen en kunstwerken.

Waterbeheerplan AGV 2010-2015

Op 26 november 2009 is het Waterbeheerplan AGV 2010-2015 vastgesteld. Het Waterschap AGV omschrijft hierin hun hoofdtaken, te weten:

- zorg voor veilige dijken;
- zorg voor voldoende water;
- zorg voor schoonwater.

Naast de drie hoofdtaken draagt het waterschap ook zorg voor vaarweg- en nautisch beheer, faciliteren van het recreatief medegebruik van wateren en dijken, zorg voor natuurwaarden en bevordering van cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Het waterbeheerplan beschrijft het beleid voor de periode van 6 jaar. Hierin zijn bovenstaande taken uiteraard opgenomen. Het beleid



vormt het uitgangspunt voor de watergebiedplannen en voor de stedelijke waterplannen die gemeenten in afstemming met het waterschap maken.

5.8.3 Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

KRW - lichamen

De KRW lichamen zijn allen voorzien van de bestemming Water. Het bestemmingsplan voorziet niet in ontwikkelingen welke het watersysteem aantasten. Het behalen van de gestelde chemische en ecologische doelstellingen voor deze wateren worden daarmee door het conserverende karakter van het bestemmingsplan niet belemmert. Vanuit milieuwet- en regelgeving zullen de doelstellingen doorwerken naar verdere gebruiksmogelijkheden langs en op deze wateren.

Om doublures te voorkomen is de regelgeving voor steigers in KRW lichamen niet opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. De eisen uit de Keur blijven van kracht.

Waterstaat - Waterkering

Waterkeringen worden overgenomen op basis van de 'legger' van het hoogheemraadschap en de legger van Rijkswaterstaat. Deze laatste heeft van 31 mei tot 12 juli 2012 ter inzage gelegen, anticiperend op de vaststelling binnen voorliggend plan reeds de regeling overgenomen.

Ondergronds bouwen

Het is van belang dat problemen met het grondwater worden voorkomen. Het verdient aanbeveling om bij de inrichting rekening te houden met de aanwezige grondwaterstanden en voorzieningen te treffen om grondwateroverlast te voorkomen.

Ondergrondse constructies kunnen van invloed zijn op de lokale grondwatersituatie. Het is van groot belang deze invloed te beperken, gezien de mogelijk grote nadelige gevolgen voor bijvoorbeeld houten paalfunderingen.

Groene oevers

De Vecht maakt deel uit van het Natura 2000 gebied en is een KRW oppervlaktewaterlichaam. De oevers van de Vecht zijn daarom aangewezen als "groene oevers". Dit betekent dat bij inrichting en gebruik van de oevers er rekening moet worden gehouden met de ecologische waarden, door de oevers natuurvriendelijk in te richten.

Voor werkzaamheden in groene oevers en in beschermingszones is vergunning nodig. Hieronder vallen onder meer ligplaats nemen en het plaatsen van steigers.

Ligplaats nemen

Ligplaats nemen is vergunningsplichtig in beschermingszones van de kering en langs groene oevers. Het belangrijkste uitgangspunt is dat de doorvaarbaarheid en doorstroming van de Vecht blijft gegarandeerd. Tussen schip en waterbodem moet minimaal 30cm ruimte over blijven. Zie voor meer info artikel 5.2 van het Keurbesluit Vrijstellingen.

Rioolpersleiding

In het plangebied is een grote rioolpersleiding gelegen. Om schade aan de leiding te vermeiden is er een dubbelbestemming Leiding – Riool opgenomen. In deze bestemming is geregeld dat voor graafwerkzaamheden binnen de dubbelbestemming, ter plaatste van de leiding, toestemming van de leidingbeheerder gegeven moet worden.



5.8.4 Gebiedsindeling

Waterhuishoudkundig valt het plangebied in twee delen uiteen. Dit hangt nauw samen met verschillen in de bodemopbouw. Globaal kan gesteld worden dat de stroomrug van de Vecht bestaat uit zand met klei en de polder Buitenweg bestaat uit klei op veen. Uit de geologische (opbouw en processen in de aardkorst) en geomorfogenetische (onderzoek van het aardoppervlak) kaart van Nederland blijkt dat de bodem van het plangebied dat gelegen is op de linker en rechter oeverwal van de Vecht, bestaat uit oever-, bedding- en kronkelwaardafzettingen. Deze afzettingen bestaan uit zware zavel en lichte tot matig zware klei die in het algemeen tussen de 1 en 2 meter overgaan in beddingzand. Verder zijn er kleine eilanden waar oeverafzetting op veengrond voorkomt.

Ten aanzien van het watersysteem zijn een 8 verschillende gebieden te onderscheiden, zie afbeelding 5.11:

- A. Polder Oostwaard en Op Buuren buiten
- B. Op Buuren dorp
- C. Het sportpark Daalse Weide
- D. Op Buuren park en haven en buitenplaats Zuilenveld en de ten westen gelegen weilanden
- E. Polder Buitenweg
- F. Slot Zuilen
- G. Oud Zuilen
- H. De Vecht

Daarnaast vallen binnen het plangebied een gedeelte van de Zuilense Ring en een deel van het Amsterdam-Rijnkanaal met elk hun eigen watersysteem.



Figuur 5.15 Gebiedsindeling watersystemen



5.8.5 Watersysteem

In het plangebied bevinden zich twee belangrijke waterwegen, namelijk de rivier de Vecht en het Amsterdam-Rijnkanaal, met beide een waterpeil van $-0,40$ m NAP. De Vecht doorsnijdt het plangebied en kan als hoofdstelsel voor de aan- en afvoer van water binnen het plangebied worden aangemerkt. De waterhuishoudkundige functie is dan ook die van boezemwater.

De Vecht heeft een vastgelegde bedding en een geringe stroomsnelheid in noordelijke richting. Omdat de rivier als boezem functioneert wordt vooral in natte perioden water uit de lager gelegen polders hierop geloosd. Een belangrijk deel van het Vechtwater stroomt dan bij het sluzencomplex in het Amsterdam-Rijnkanaal. In droge perioden wordt water uit de Vecht het poldergebied ingelaten. In die situatie wordt vanaf de sluis de waterkwaliteit in de Vecht over 500 meter in beide richtingen negatief beïnvloed door water uit het Amsterdam-Rijnkanaal. Er wordt naar gestreefd deze situatie te veranderen en zoveel mogelijk gebiedseigen water in de polders Oostwaard en Buitenweg vast te houden. De kwaliteit van het water van de Vecht is de laatste jaren aanmerkelijk verbeterd, mede door het uitbaggeren van de verontreinigde rivierbodem. Het verder verbeteren van de waterkwaliteit vormt nog steeds een speerpunt.

Op basis van de polderpeilen en stijghoogten in het eerste watervoerend pakket kan bij benadering vastgesteld worden of sprake is van kwel of infiltratie. Op de oeverwallen infiltreert water in de bodem. In het plangebied is dus hoofdzakelijk sprake van een infiltratiesituatie. Er is een lokale grondwaterstroming loodrecht op de rechter oeverwal van de Vecht in de richting van de polder Buitenweg. De grondwaterstromen van het eerste en het tweede watervoerende pakket lopen richting Bethune polder die 3 meter onder NAP ligt. In de polder Buitenweg, zomerpeil - 0,60 m NAP en winterpeil - 0,75 m NAP, treedt slechts lichte inzijging op. Met name ten noorden van de Nedereindsevaart treedt plaatselijk kwel op doordat daar, afgestemd op de landbouwkundige behoeften, door middel van bemaling een lager peil wordt gehandhaafd wat de lokale grondwaterstroom verklaart. De polder Buitenweg heeft een relatief lage ligging ten opzichte van de stroomrug en is daarom ten tijde van de Nieuwe Hollandse Waterlinie aangewezen als inundatiegebied. Het sluzencomplex aan de Nedereindsevaart deed in dat geval dienst als inlaat.

Omdat het plangebied voornamelijk op de relatief hooggelegen stroomwal van de Vecht ligt is voor de waterhuishouding de ligging ten opzichte van de Bethunepolder eveneens van belang. Binnen de Bethunepolder is duidelijk sprake van een kwelsituatie, omdat het polderpeil enkele meters lager ligt dan de stijghoogte in het eerste watervoerend pakket. Hier bevindt zich een belangrijk waterwingebied van het waterleidingbedrijf Amsterdam. De polder Oostwaard en Op Buuren buiten, eveneens grenzend aan de Bethunepolder, liggen volledig op de stroomrug (infiltratie). Het streefpeil in de polder Oostwaard is gelijk aan het peil van de Vecht ($- 0,40$ m NAP).

Het sportpark Daalse Weide heeft in verband met de functie een peilbeheer van circa - 0,60 m NAP. De situatie biedt dankzij een beperkt verhard oppervlak relatief goede infiltratiemogelijkheden. Middels een gemaaltje (pompput) wordt het overtollige water uit deelgebied C geloosd op de Vecht via de watergang langs de Molenweg. Het deelgebied Op Buuren park en haven en de Buitenplaats Zuylenveld met ten westen gelegen weilanden, is relatief hoog gelegen (variërend van 0,40 m tot 2,00 m NAP) met een overwegend groen karakter waarbinnen zich een beperkte hoeveelheid bebouwing bevindt. Hier is sprake van een infiltratiesituatie waarbij het aanbod van overtollig water via vaste stuwten direct wordt afgevoerd naar de Vecht. Ook Slot Zuilen, deelgebied F, is een overwegend groen gebied gelegen op de stroomrug van de Vecht. Regenwater heeft hier dus volop de gelegenheid in de bodem te infiltreren waarbij overtollig water via een overstort op de Vecht geloosd wordt. Oud Zuilen is een stedelijk woongebied met een op de situatie aangepast



slotenstelsel. De onderscheiden deelgebieden B, D en F t/m H kennen allen een peilbeheer gericht op een streefpeil gelijk aan NAP met een overstort op de Vecht.

5.8.6 Planspecifiek

Voorliggend plan betreft een consoliderend plan. Er treden geen wijzigingen op die gevolgen hebben voor de waterhuishouding in het plangebied. De bestaande watergangen en de waterkeringen zijn als zodanig bestemd. Gezien het consoliderende karakter van het plan en de overeenstemming met het beleid vormt het aspect water geen belemmering voor het plan.

5.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op grond van de Wet milieubeheer moet voor alle plannen en besluiten (projecten) die mogelijk grote gevolgen voor het milieu kunnen hebben een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) worden doorlopen. Dit is bedoeld om bij het opstellen van plannen en projecten de milieugevolgen expliciet af te wegen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen m.e.r.-plichtige activiteiten waarvoor een milieueffectrapport moet worden opgesteld en m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten, waarbij moet worden afgewogen of er sprake kan zijn van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Een belangrijke consequentie van de wijziging is dat de drempelwaarden in de D-lijst indicatief zijn geworden. Dit betekent dat als een activiteit onder de drempelwaarde valt er toch nog moet worden afgewogen of de activiteit geen belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu.

Het bestemmingsplan is louter conserverend. Dit betekent dat er geen nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan. Niettemin zijn er binnen de bouwvlakken nog ontwikkelingen mogelijk. Dit betreft agrarische bouwmogelijkheden ten behoeve van bedrijfsuitbreiding, zoals voor stallen, kleine windturbines of biovergistinginstallaties. De bedrijfsuitbreiding wordt vergund op basis van de Wet milieubeheer, dan wel valt onder het Activiteitsbesluit. Gezien de grootte van de bouwvlakken en de nabijheid van Natura 2000 gebieden zijn deze bouwmogelijkheden beperkt. Met name de stikstofdepositie is hierbij het relevante kader. Op dit moment wordt bij bedrijfsuitbreiding getoetst in de provinciale stikstofbank of de uitbreiding mogelijk is. In de toekomst valt dit onder de landelijke invoering van de PAS (Programmatische Aanpak Stikstofdepositie).

Op deze wijze worden significante effecten op de nabijgelegen natuurgebieden uitgesloten. Van andere milieu-effecten zal geen sprake zijn, omdat deze voldoende worden gewaarborgd binnen bestaande milieuvergunningen, de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit.

Gezien de afwezigheid van belangrijke nadelige milieugevolgen, is een m.e.r. niet noodzakelijk voor het bestemmingsplan Landelijk gebied Noord. Hierbij zijn alle criteria van Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn in acht genomen.

5.10 Duurzaamheid

Duurzaamheid gaat over de balans tussen mens, milieu en financiën. (people, planet en profit, ook wel prosperity) en kan op verschillende niveaus worden gezien. Het onderliggende bestemmingsplan betreft deels het landelijk gebied en is voornamelijk conserverend van aard.

Nieuwbouw binnen bebouwde kom

Is er sprake van een nieuwe ontwikkeling dan kan gebruik gemaakt worden van een programma als GPR Gebouw. Dit is een tool om duurzaam bouwen te concretiseren, "te scoren" en prestatiegericht



duurzaam bouwen te bevorderen GPR Gebouw concretiseert duurzaam bouwen door scores per thema te geven, naar analogie van rapportcijfers: een 6 is matig (niets extra's t.o.v. het bouwbesluit) en een 10 is uitstekend.

GPR Gebouw kent de volgende vijf thema's:

- Energie;
- Milieu;
- Gezondheid;
- Gebruikskwaliteit en
- Toekomstwaarde.

Hierbij geldt bij nieuwe ontwikkelingen een streven naar GPR 7 of hoger op de thema's milieu, gezondheid en gebruikskwaliteit en naar 8 GPR of hoger voor het thema toekomstwaarde (generatiebestendig bouwen) en voor energie. Daarnaast moet bij projecten van minimaal 25 woningen een energievisie opgesteld worden om de ambitie inzake energie te optimaliseren. Bij bestaande bouw wil de gemeente eigenaren stimuleren om het energieverbruik te beperken.

De gemeente, via de Omgevingsdienst regio Utrecht, stelt de ontwikkelende partij een licentie van GPR Gebouw ter beschikking.

Bij bouwplannen die een wijziging in het bestemmingsplan met zich mee brengen, dient op basis van de provinciale verordening inzichtelijk te worden gemaakt op welke wijze om wordt gegaan met energiebesparing en duurzame energiebronnen.

Bestaande bouw binnen bebouwde kom

Ook bij bestaande bouw kunnen duurzaamheidsmaatregelen genomen worden. Het gaat hier dan met name om energiebesparende maatregelen en lokaal duurzame energie opwekken.

Een techniek die vermelding verdient in het kader van duurzame energieopwekking is het gebruik van zonne-energie. Zonnepanelen mogen vergunningsvrij worden geplaatst, met dien verstande dat wordt voldaan aan eventuele welstandseisen. Voor monumenten en in beschermde dorpsgezichten is het plaatsen van zonnepanelen niet (geheel) vergunningsvrij.

5.11 Archeologie en cultuurhistorie

5.11.1 Wettelijk kader

Verdrag van Valletta, de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Monumentenwet 1988

De Nederlandse bodem zit vol met archeologische waarden. In Europees verband zijn afspraken gemaakt om deze archeologische waarden veilig te stellen. In 1992 ondertekenden twintig Europese staten het Verdrag van Valletta (ook wel bekend als het 'Verdrag van Malta'), een verdrag over behoud en beheer van het archeologische erfgoed. Uitgangspunt daarbij is de archeologische waarden zoveel mogelijk ter plaatse te behouden (behoud *in situ*).

Indien het niet mogelijk is om archeologische waarden ter plaatse te behouden kan besloten worden tot het veiligstellen van de waarden door middel van archeologisch onderzoek (behoud *ex situ*). Uitgangspunt hierbij is dat de initiatiefnemer betaalt voor de kosten van het archeologisch onderzoek; het vooronderzoek en, indien behoudenswaardige archeologische resten worden aangetroffen, de opgraving, uitwerking, rapportage en deponering van vondsten en veldgegevens.



Met ingang van 1 september 2007 is het Verdrag van Valletta geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving door middel van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz), waardoor het verdrag een juridisch fundament kreeg. Deze wijzigingswet heeft onder meer wijzigingen aangebracht in de Monumentenwet 1988.

Vanaf de inwerkingtreding van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dienen gemeenten het aspect archeologie te borgen in de bestemmingsplannen. Om de trefkans op archeologische waarden inzichtelijk te maken heeft de gemeente Stichtse Vecht een archeologische verwachtings- en beleidskaart vastgesteld voor haar grondgebied. Daarin heeft de gemeente voorwaarden gekoppeld aan de verschillende waarden- en verwachtingszones.

5.11.2 Beleidskaart

Gemeenten dienen bij bodemingrepen het behoud van archeologische waarden af te wegen tegen andere belangen. Om deze belangenafweging op adequate en verantwoorde wijze te kunnen maken, hebben de voormalige gemeenten Breukelen, Loenen a/d Vecht, Maarssen en Abcoude in 2010 gezamenlijk een archeologische beleidskaart op laten stellen voor haar grondgebied.² Deze beleidskaart is in 2012 door de Raad van de gemeente Stichtse Vecht vastgesteld.

Op de archeologische beleidskaart staan archeologische waarden en archeologische verwachtingszones aangegeven waarbij per gebied is aangegeven onder welke voorwaarden archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. In de beleidsregels zijn vrijstellingsgrenzen opgenomen voor de oppervlakte en diepte van de voorgenomen ingreep. Indien een plangebied groter is dan de gestelde oppervlakte-ondergrens en de ingreep dieper gaat dan de diepte-ondergrens dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Beleidskaart Stichtse Vecht

De verwachtingenkaart van de gemeente Stichtse Vecht is onder meer gebaseerd op bekende archeologische gegevens (onderzoeken, vondsten en waarnemingen), landschappelijke en aardkundige kenmerken en historische bronnen. Door middel van een analyse van deze bronnen zijn gebieden gedefinieerd met een archeologische waarde en hoge, middelhoge en lage archeologische verwachting op het aantreffen van archeologische resten.

Op de kaart van de gemeente Stichtse Vecht heeft de analyse geleid tot een beleidskaart met de volgende archeologische verwachtingsgebieden:

Gebieden met een hoge waarde:

- Archeologische rijksmonumenten
- Archeologische monumenten, zogenaamde Archeologische Monumentenkaart (AMK) terreinen.
- Bijzondere objecten

Gebieden met een hoge verwachtingswaarde:

- Historische kern
- Water / gracht door de historische kern
- Ontginningsas
- Crevasse/meandergordel

² Boer, A., de (e.a.), 2010: *De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de gemeenten Maarssen, Loenen, Abcoude en Breukelen. Rapportage behorende bij de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart*, (ADC Heritage rapport H032), Amersfoort.



- Blokverkaveling
- Pleistocene opduikingen

Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde
Crevasse/meandergordel waar tot 1960 bebouwing heeft plaatsgevonden.

Gebieden met een variabele verwachtingswaarde:
Gebieden waar het pleistocene oppervlak minder diep ligt dan -3 meter beneden maaiveld (aangeven op de kaart als 'gebied ten oosten van 3 meter –NAP dieptelijn top pleistoceen).

Gebieden met een lage verwachtingswaarde
Komgebied

Gebieden met een zeer lage verwachtingswaarde
Verstoorde gebieden

Veel, maar niet alle, categorieën komen voor in het onderhavige bestemmingsplan. Archeologische rijksmonumenten zijn echter niet aanwezig binnen het bestemmingsplan. Archeologische monumenten (AMK-terreinen) daarentegen wel, namelijk de historische kern van Oud-Zuilen, het versterkte huis Oostwaard en Slot Zuilen.

Vertaling naar bestemmingsregeling:

De bescherming van archeologische waarden vindt plaats door een dubbelbestemming Waarde-Archeologie en daaraan gekoppelde voorschriften in de planregels van het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van een omgevingsvergunning. Per archeologische verwachtingszone zijn deze voorschriften geformuleerd waarbij het beschermingsniveau aansluit bij de verwachtingswaarde.

In onderstaande tabel worden de archeologische waarden en verwachtingswaarden opgesomd en daarachter staat met welke dubbelbestemming zij zijn aangegeven op de Plankaart.

Zone	Beschrijving	Bestemming
Zone 1	AMK-terreinen en bijzondere objecten	Waarde Archeologie 1
Zone 2	Hoge verwachting: historische kern / water, gracht door historische kern en ontginningsassen	Waarde Archeologie 2
Zone 3	Hoge verwachting: crevasse/meandergordel	Waarde archeologie 3
Zone 4	Gebieden met een variabele verwachtingswaarde	Waarde archeologie 4
Zone 5	Middelhoge verwachting	Waarde archeologie 5
Zone 6	Lage verwachting	Waarde archeologie 6
Zone 7	Zeer lage verwachting	Geen dubbelbestemming

Enkel gebieden met een zeer lage verwachtingswaarde komen niet terug in het bestemmingsplan en de planregels. Indien op deze gronden, of op andere gronden waar archeologisch onderzoek niet (meer) noodzakelijk is, toch archeologische vondsten worden gedaan (toevalsvondsten), dan is men wettelijk verplicht is deze te melden conform art. 53 Monumentenwet 1988. Archeologische vondsten dienen te worden gemeld bij de gemeente Stichtse Vecht.



6 Juridische planbeschrijving

6.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Oud Zuilen en Op Buuren e.o.' 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 beheer van de bestaande situatie en heeft hoofdzakelijk een conserverend karakter, waarbij de waardevolle elementen binnen het plangebied van een passende bescherming zijn voorzien. De vigerende rechten (zowel qua gebruik als qua bebouwing) zijn daarbij zoveel mogelijk gerespecteerd. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht 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. Omdat het bestemmingsplan 'Oud Zuilen en Op Buuren e.o.' hoofdzakelijk is gericht op het vastleggen van de bestaande situatie, is een relatief gedetailleerde systematiek gekozen, met name voor de gronden binnen het beschermd dorpsgezicht. 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.

6.2 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). In een aantal bestemmingen, waaronder de woonbestemming, zijn buiten de bouwvlakken bijbehorende bouwwerken toegestaan. Ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (zoals erfafscheidingen, lichtmasten en vlaggenmasten) zijn onder voorwaarden toegestaan buiten de bouwvlakken. 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 gebruiksregels;
- algemene aanduidingsregels (waarin regels zijn opgenomen voor de als zodanig aangeduide rijksmonumenten en karakteristieke panden);
- 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.

6.3 De bestemmingen

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

Artikel 3 Agrarisch met waarden

De agrarische gronden in het zuidelijk deel van het plangebied zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van agrarisch beheer en voor het behoud, de versterking, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige en potentiële landschaps- en natuurwaarden. Daarnaast is extensief recreatief medegebruik toegestaan. Op deze gronden is bebouwing binnen de bouwvlakken toegestaan. Buiten de bouwvlakken zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Artikel 4 Bedrijf

Deze bestemming is toegewezen aan de bestaande bedrijven en nutsvoorzieningen binnen het plangebied. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan. Bedrijfsgebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken. Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning zijn onder voorwaarden ook buiten het bouwvlak toegestaan. Buiten het bouwvlak is daarnaast ruimte voor verharding, ontsluiting, parkeren, manoeuvreren, laden en lossen en dergelijke. Bedrijven in de categorie 1 en 2 zoals die voorkomen op de als bijlage bij de regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten zijn algemeen toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijf'. Het betreft bedrijven die voor wat betreft geluidproductie, verkeersaantrekkende werking, gevaar, stof en dergelijke in de nabijheid van woningen kunnen worden geplaatst. Daarnaast zijn op een aantal specifieke functies opgenomen. Het betreft een verkooppunt voor motorbrandstoffen en detailhandel. Deze bedrijven zijn specifiek aangeduid op de verbeelding.

Artikel 5 Bos

De bestemming Bos is opgenomen voor de grotere groengebieden in het plan. Het gaat met name om de gronden ten zuiden van de jachthaven Den Hoek en twee grote bospercelen in het agrarisch gebied. Deze gronden zijn dermate van omvang en inrichting en van cultuurhistorische waarde dat deze gronden een meer strikte bescherming krijgen dan 'reguliere' groengebieden en groenstroken in het plangebied.



Artikel 6 Buitenplaats

De bestaande buitenplaatsen in het plangebied, waaronder het slot Oud Zuilen, zijn bestemd als Buitenplaats. De regels die opgenomen zijn, zien toe op het instand houden van de bestaande aanwezige kwaliteiten. Er zijn diverse specifieke bebouwingselementen aanwezig op de buitenplaatsen, bijvoorbeeld een kas, kasteelmuur of muziekkapel. De meeste bebouwing is apart aangeduid. Het beleid is afgestemd op het provinciale buitenplaatsenbiotopen beleid.

Artikel 7 Centrum

De gronden met de bestemming 'Centrum' zijn bestemd voor wonen, detailhandel, dienstverlenende bedrijven en galeries/ateliers. Uitsluitend ter plaatse van de betreffende aanduidingen zijn horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven toegestaan. Bij de horeca aanduiding is ook aangegeven welke horeca categorie toegestaan is. De horeca-aanduiding is ook gekoppeld met de aanduiding voor terras in de aangrenzende bestemming Verkeer. In de regels is bepaald dat per bouwperceel maximaal een woning is toegestaan, tenzij er in de bestaande situatie al meer woningen aanwezig zijn. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd. Buiten de bouwvlakken zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan tot een oppervlakte van 36 m², mits het achtererf voor maximaal 50% wordt bebouwd. In de regels zijn aanvullende bepalingen opgenomen voor onder meer de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken. In de regels zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor het toestaan van bed & breakfast, voor het in gebruik nemen van (een deel van) het hoofdgebouw of de bijbehorende bouwwerken als extra wooneenheid ten behoeve van mantelzorg, daghoreca en wonen op de begane grond.

Artikel 8 Gemengd

Deze bestemming is opgenomen voor panden waar het gebruik divers is en er ruimte is om te kunnen wijzigen van functie. Het aantal panden met de gemengde bestemming op het plangebied is zeer beperkt. De toegestane functies binnen de bestemming zijn: dienstverlening, praktijkruimten; Detailhandel, maatschappelijke doeleinden, horeca categorie 2 en 6, zoals bedoeld in artikel 1 en wonen.

Artikel 9 Groen

Deze bestemming regelt het openbaar groen met de daarbij behorende voorzieningen zoals deze vaak voorkomen in bijvoorbeeld een plantsoen. Speelvoorzieningen zijn hier toegestaan. Het parkeren van motorvoertuigen, waaronder auto's en dergelijke, is binnen de bestemming niet toegestaan, ook niet op eventueel aangebrachte verhardingen. In- en uitritten zijn wel toegestaan. Het parkeren van een voertuig is niet 'ten dienste van' de groenbestemming. Een wandel- en fietspad daarentegen wel. Burgemeester en wethouders kunnen door het afwijken van de bestemmingsregels een omgevingsvergunning verlenen voor het aanleggen van parkeerplaatsen. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming 'Groen' naar 'Wonen' of 'Tuin'.

Artikel 10 Horeca

De gronden met de bestemming 'Horeca' zijn bestemd voor horeca. Het gaat om drie horecalocaties in het plangebied. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.



Artikel 11 Kantoor

Langs de straatweg zijn diverse grotere en kleinere kantoorpanden. Deze kantoorpanden zijn conform hun huidige gebruik positief bestemd. Er mag enkel binnen het bouwvlak gebouwd worden tot de aangegeven bouwhoogte.

Artikel 12 Maatschappelijk

De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. De twee grotere maatschappelijke percelen zijn specifiek aangeduid met de aanduiding 'begraafplaats' en 'zorginstelling'. De bestaande historische sluis is eveneens bestemd als maatschappelijk met dan de specifieke aanduiding 'Sluis'. Bedrijfswoningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Hoofdgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen zijn, onder voorwaarden, ook buiten het bouwvlak toegestaan. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

Artikel 13 Natuur

De bestemming 'Natuur' is opgenomen voor een klein deel ten noorden van de Zuilense Ring nabij de Maarsseveense Plassen. Deze bestemming sluit aan op de bestemming natuur zoals deze opgenomen is in het naastgelegen bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o.

Artikel 14 Recreatie

De gronden met de bestemming 'Recreatie' zijn bestemd recreatieve doeleinden. Aan de noordzijde van Oud-Zuilen ligt een groot volkstuintencomplex dat aangeduid is als Recreatie. De jachthaven Den Hoek heeft de bestemming Recreatie gekregen. Tot slot ligt nabij de historische molens in het plangebied een kleine recreatiewoning dat als zodanig bestemd is. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

Artikel 15 Sport

De sportterreinen in het plangebied zijn bestemd als sport. De bouwvlakken zijn ruim om de terreinen heen getrokken zodat eventuele herindelingen van velden en of gebouwen binnen het complex mogelijk is zonder herziening van het bestemmingsplan.

Artikel 16 Tuin - 1

Deze bestemming is opgenomen voor de tuinen van woningen buiten het beschermd dorpsgezicht. De gronden zijn bestemd voor tuinen. Ter plaatse van de aanduiding 'erf' zijn erven bij woonschepen toegestaan. Gebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan, met uitzondering van bestaande bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw', bijbehorende bouwwerken bij woonschepen ter plaatse van de aanduiding 'erf' en erkers of toegangsportalen bij aangrenzende hoofdgebouwen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de bouwregels nadere regelingen opgenomen.

Artikel 17 Tuin - 2

Deze bestemming is opgenomen voor de tuinen van woningen binnen het beschermd dorpsgezicht. Binnen deze bestemming vallen ook de overtuinen die geen deel (meer) uitmaken van een buitenplaats. Om die reden zijn de gronden mede bestemd voor behoud, versterking, herstel en ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden, in samenhang met de waterhuishouding en/of de cultuurhistorische waarden van de Vecht en haar oevers. Bescherming van deze waarden is



geregeld door middel van een omgevingsvergunningenstelsel. Binnen deze bestemming zijn, onder strikte voorwaarden, bijbehorende bouwwerken toegestaan. De bestaande bijbehorende bouwwerken zijn aangeduid als 'bijgebouwen'. Daarnaast zijn kleine dierenverblijven toegestaan. Tenslotte is een regeling opgenomen die, onder voorwaarden, erkers en toegangsportalen aan aangrenzende hoofdgebouwen toestaat. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de bouwregels nadere regelingen opgenomen.

Artikel 18 Verkeer

De gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor wegen en straten, wandelen fietspaden. Daarnaast zijn onder meer standplaatsen, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen en water toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'garage' zijn garageboxen toegestaan. In het plangebied loopt een historisch jaagpad langs de noordwestoever van de Vecht. Dit is een pad van cultuurhistorische waarde. Het pad is als verkeer bestemd met de specifieke aanduiding 'jaagpad'. Tot slot zijn op twee locaties binnen de bestemming verkeer evenementen toegestaan. Deze parkeerplaatsen zijn als zodanig aangeduid. Er zijn binnen de bestemming bouwregels opgenomen voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 19 Water

De gronden met de bestemming 'Water' zijn bestemd voor water en waterlopen en voor waterhuishoudkundige voorzieningen. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden van de Vecht en de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de waterlopen ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden'. Ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' is per aanduidingsvlak een woonschip toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats' is ruimte voor één partyschip. Tot slot is het Amsterdam-Rijnkanaal aangeduid als 'waterweg' om doorgang van de beroepsscheepvaart te garanderen.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Er zijn regels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder aanlegsteigers en meerpalen. Daarnaast zijn specifieke gebruiksregels opgenomen voor de woonschepen en recreatievaartuigen. In de regels zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor de vervanging van woonschepen.

Artikel 20 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen, voor aan huis verbonden beroepen en voor aan huis verbonden bedrijven in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Een woning is een complex van ruimten, dat blijkens de indeling en inrichting bestemd is, voor de huisvesting van niet meer dan een huishouden. Een huishouden wordt gevormd door een persoon of een groep personen die een huishouding voert. Daaronder valt niet het bedrijfsmatig verhuren van kamers. Dus er is geen sprake van een huishouden als meer (groepen) mensen in een woning of pand verschillende kamers huren (bijvoorbeeld studenten of seizoenswerknemers). Een huishouding is een regeling van het huishouden, familieleven, huisgezin.

In de bestemmingsomschrijving is aangegeven dat de gronden binnen deze bestemming mogen worden gebruikt ten behoeve van wonen. Het bestemmingsplan heeft een sterk consoliderend karakter voor wat betreft het bestaande gebruik van gronden en opstallen alsmede de omvang van de bouwwerken. Een woning kan alleen worden vergroot door uitbouwen, dakopbouwen, dakkapellen en het doortrekken van de kap. De woonbestemming is op de verbeelding voorzien van een bouwvlak. De bouwvlakken houden zoveel mogelijk de oorspronkelijke achtergevel aan. Naast de regeling voor hoofdgebouwen (dat is de woning), die binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd, is een regeling voor erfbebouwing (bijbehorende bouwwerken) opgenomen voor het achter- en zijerf. Dit gebied ligt achter de woningen en in sommige gevallen aan de zijkant van de woning. Op het zij-



en achtererf (bij de woning) is daardoor ook het een en ander aan bebouwing mogelijk. Hierbij geldt dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m² met dien verstande dat niet meer dan 50% van de oppervlakte van het aansluitend aan de woning gelegen erf (zij- en achtererf) mag worden bebouwd. In de bouwregels zijn aanvullende bepalingen opgenomen, onder andere voor wat betreft de maximale goot- en bouwhoogte van aangebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken. In het bestemmingsplan is een dieptemaat voor een uit- of aanbouw opgenomen. Deze dieptemaat is vastgesteld op 3 meter gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw. Reeds gerealiseerde uit- en/of aanbouwen tellen niet mee als hoofdgebouw. Door op deze manier de achtergevel vast te leggen, blijven de contouren van een verspringende achtergevel behouden, hetgeen ten goede komt van de stedenbouwkundige structuur.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn aan huis verbonden beroepen en bedrijfsmatige activiteiten aan huis onder voorwaarden toegestaan. Ten behoeve van aan huis verbonden beroepen en bedrijfsmatige activiteiten aan huis zijn gebruiksregels opgenomen. Zo is onder andere vastgelegd dat het vloeroppervlak in gebruik voor aan huis verbonden beroepen en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis niet meer dan 33% mag bedragen van het gezamenlijke vloeroppervlak met een maximum van 50 m². Het gebruik mag geen grote verkeersaantrekkende werking hebben en onevenredig nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer, waaronder parkeren en het beroep of de activiteit dient door de bewoner(s) zelf te worden uitgeoefend.

Artikel 21 leiding – Riool

In het plangebied, nabij de Zuilense laan, ligt een omvangrijke rioolleiding. Om deze rioolleiding goed te beschermen is deze leiding opgenomen in het bestemmingsplan. Bij eventuele voorgenomen werkzaamheden wordt direct duidelijk dat rekening gehouden moet worden met deze ondergrondse leiding.

Artikel 22 Waarde – Archeologie 2 (dubbelbestemming)

De bestemming 'Waarde – Archeologie 2' is opgenomen om de hoge archeologische waarden (historische kern, inclusief gracht en water) in het plangebied te beschermen. Deze bescherming blijkt onder meer uit bouwregels. In de bouwregels is een bouwverbod opgenomen voor bouwwerken van meer dan 50 m² waarbij de bodem dieper dan 0,3 m wordt geroerd. Daarnaast is voor diverse werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd.

Artikel 23 Waarde – Archeologie 3 (dubbelbestemming)

De bestemming 'Waarde – Archeologie 4' is opgenomen om de variabele archeologische waarden in het plangebied te beschermen. Deze bescherming blijkt onder meer uit bouwregels. In de bouwregels is een bouwverbod opgenomen voor bouwwerken van meer dan 500 m² waarbij de bodem dieper dan 0,3 m wordt geroerd. Daarnaast is voor diverse werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd.

Artikel 24 Waarde – Archeologie 4 (dubbelbestemming)

De bestemming 'Waarde – Archeologie 5' is opgenomen om de middelhoge archeologische verwachtingswaarden in het plangebied te beschermen. Deze bescherming blijkt onder meer uit bouwregels. In de bouwregels is een bouwverbod opgenomen voor bouwwerken van meer dan 1.000 m² waarbij de bodem dieper dan 0,3 m wordt geroerd. Daarnaast is voor diverse werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd.

Artikel 25 Waarde – Archeologie 6 (dubbelbestemming)

De bestemming 'Waarde – Archeologie 6' is opgenomen om de lage archeologische verwachtingswaarden in het plangebied te beschermen. Deze bescherming blijkt onder meer uit



bouwregels. In de bouwregels is een bouwverbod opgenomen voor bouwwerken van meer dan 10.000 m² waarbij de bodem dieper dan 0,3 m wordt geroerd. Daarnaast is voor diverse werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd.

Artikel 26 Waarde – Beschermd dorpsgezicht

Het bestemmingsplan heeft een overwegend consoliderend karakter. Dit wil zeggen dat de bestaande situatie uitgangspunt is geweest voor het toekennen van de bestemmingen.

Een consoliderend bestemmingsplan biedt als zodanig reeds bescherming aan een gebied. Uiteraard zijn de onderliggende bestemmingen ook van toepassing zolang deze in overeenstemming zijn met het bepaalde in de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht'. De dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' is primair. Het bestemmingsplan is gericht op het veiligstellen en zo mogelijk versterken van de binnen het beschermd dorpsgezicht voorkomende cultuurhistorische waarden, zoals deze zijn omschreven in de omschrijving van het beschermd dorpsgezicht. Hierbij ligt het niet in de bedoeling de huidige situatie te 'bevriezen', maar waar mogelijk enige ruimte te geven aan nieuwe ontwikkelingen. Het is daarbij echter van vitaal belang deze nieuwe ontwikkelingen, die overigens van bescheiden omvang zullen zijn, te toetsen aan en verantwoord in te passen in het waardevolle historische gegeven. In ieder geval zal geen afbreuk mogen worden gedaan aan de te beschermen karakteristieken van het gebied. Om deze reden is in de regels opgenomen dat bij bouwaanvragen voor bijbehorende bouwwerken en afwijkingen advies van de monumentencommissie dient te worden ingewonnen. Als vanzelfsprekend dient de bouwaanvraag eveneens te voldoen aan de omschrijving van het beschermd dorpsgezicht. Het bijzondere karakter van dit bestemmingsplan komt tot uitdrukking in een aantal regelingen in de planregels en op de verbeelding die zijn bedoeld om de cultuurhistorische waarden van het beschermde dorpsgezicht extra veilig te stellen. De bestaande kaprichtingen en kapvormen zijn opgenomen op de kappenkaarten die als bijlage bij de regels zijn opgenomen. Een regeling met betrekking tot nadere eisen voor de plaatsing van gebouwen en plaatsing en maatvoering van andere bouwwerken is opgenomen in de planregels. Tevens is in een binnenplanse afwijking vastgelegd dat panden in het beschermd dorpsgezicht uitsluitend mogen worden vernieuwd, veranderd of uitgebreid, indien het betrokken bouwplan mede strekt tot behoud of versterking van het uitwendige karakter van het pand. In een omgevingsvergunningstelsel zijn diverse werken en werkzaamheden gekoppeld aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, zoals het aanleggen van verhardingen. Eveneens is een omgevingsvergunningstelsel voor het slopen opgenomen voor het beschermen van alle beschermingswaardige panden in het beschermd dorpsgezicht. Bepaalde bebouwing is uitsluitend via afwijking toegestaan. Bij het toepassen van een afwijkingsbevoegdheid, het verlenen van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden of een omgevingsvergunning voor het slopen dient getoetst te worden aan de cultuurhistorische waarden, door middel van het opvragen van advies van de monumentencommissie.

Artikel 27 Waarde cultuurhistorie – Nieuwe Hollandse Waterlinie

De Nieuwe Hollandse waterlinie staat op de nominatie om als Unesco erfgoed genomineerd te worden. Om de waarden van dit stuk erfgoed vooruitlopend te waarborgen is de dubbelbestemming opgenomen. Er mogen binnen de dubbelbestemming geen bouwwerken worden gerealiseerd die afbreuk doen aan de waarde van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Deze regeling is van toepassing op de gronden buiten het bouwvlak.



Artikel 28 Waarde – Cultuurhistorie 2

In het plangebied liggen twee specifieke onderdelen van de Hollandsche Waterlinie. Het gaat om een bunker en een groepsschuilplaats. Het zijn specifieke gebouwde onderdelen van de Hollandsche Waterlinie en daarom aanvullend op artikel 27 specifiek bestemd.

Artikel 29 Waarde – Ecologie

De Vecht is onderdeel van de Ecologische hoofdstructuur door Nederland. Om deze natuurfunctie van de hoofdstructuur voldoende te kunnen waarborgen is aanvullend een dubbelbestemming opgenomen. In deze bestemming zijn regels opgenomen die zorg dragen voor het behoud van de ecologische waarden.

Artikel 30 Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)

De bestemming 'Waterstaat – Waterkering' is opgenomen om de waterkeringen en de bijbehorende beschermingszones te beschermen. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming worden gebouwd. Na goedkeuring van de beheerder van de waterkering kan bebouwing ten behoeve van de overige bestemmingen worden gerealiseerd. Daarnaast is in de dubbelbestemming een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.



7 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Onderhavig plan betreft consoliderend bestemmingsplan. Concluderend kan worden gesteld dat de economische uitvoerbaarheid niet relevant is.



8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Verslag inspraak en artikel 3.1.1 Bro overleg

Met ingang van 1 mei 2015 heeft het voorontwerpbestemmingsplan Oud Zuilen en Op Buuren e.o. gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor inspraak. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan. Er zijn 15 inspraakreacties ontvangen.

Over het voorontwerpbestemmingsplan is op 12 mei 2015 een inloopavond in het gemeentekantoor te Maarssen georganiseerd. Tijdens deze inloopavond zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld kennis te nemen van het plan en een reactie te geven.

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan de overleginstanties. In totaal hebben 5 overlegpartners een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan ingediend.

In de Nota beantwoording inspraak- en overlegreacties, zie bijlage 3, zijn de inspraak- en overlegreacties samengevat en beantwoord. Per reactie is aangegeven of en in welke mate de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. Daarnaast geven voortschrijdend inzicht en actuele ontwikkelingen aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan op ondergeschikte onderdelen aan te passen. Deze wijzigingen zijn als ambtshalve aanpassingen in de nota weergegeven.

8.2 Verslag zienswijzen

Pm



9 Bijlagen

1. Lijst met Monumenten binnen het plangebied.
2. Ruimtelijke onderbouwing Zuilenveld 56-58
3. Nota beantwoording inspraak- en overlegreacties



