

bestemmingsplan

Nieuwersluis

Gemeente Loenen

24 maart 2009

projectnummer 70303

INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING	1
1.2	HET PLANGEBIED	2
1.3	GELDENDE REGELINGEN	2
1.4	VAN VOORONTWERP NAAR VASTGESTELD ONTWERP	3
1.5	LEESWIJZER	4
2	RUIMTELIJKE BELEIDSKADERS	5
2.1	NOTA RUIMTE	5
2.2	NOTA BELVEDÈRE	6
2.3	LINIEPERSPECTIEF PANORAMA KRAYENHOFF	7
2.4	BESCHERMD DORPSGEZICHT NIEUWERSLUIJ	8
2.5	ARCHEOLOGIE	11
2.6	NATUURWAARDEN	13
2.7	STREEKPLAN UTRECHT 2005-2015	16
2.8	ONTWIKKELINGSPROGRAMMA VOOR HET GROENE HART	18
2.9	STREEKPLANUITWERKING NATIONALE LANDSCHAPPEN PROVINCIE UTRECHT	19
2.10	DE VERORDENING BESCHERMING NATUUR EN LANDSCHAP PROVINCIE UTRECHT (1996)	19
2.11	NOTITIE WOONSCHEPENBELEID 2002-2012	19
2.12	DE VECHTSTREEK: HET BUITEN VAN DE RANDSTAD	20
2.13	WELSTANDBELEID	20
2.14	LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPPLAN BREUKELIJ-LOENEN	21
2.15	BEELDKWALITEITPLAN BREUKELIJ EN LOENEN	21
2.16	BED & BREAKFASTBELEID	21
2.17	BELEID AFMEERSTEIGERS	22
2.18	ALGEMEEN PLAATSELIJKE VERORDENING (APV)	22
3	KENSCHETS NIEUWERSLUIJ	24
3.1	NIEUWERSLUIJ DOOR DE EEUWEN HEEN	24
3.2	HET DORP IN HET LANDSCHAP	26
3.3	DE WATERLOPEN IN EN OM HET DORP	26
3.4	DE ROUTES IN EN OM HET DORP	27
3.5	HET BEBOUWINGSBEELD VAN NIEUWERSLUIJ	28
4	STREEFBEELD NIEUWERSLUIJ	32
4.1	RUIMTELIJKE BEELD NIEUWERSLUIJ: CONSERVEREN	32
4.2	COMMERCIELE FUNCTIES: DYNAMIEK	32
4.3	AGRARISCHE BEDRIJVEN	33
4.4	WOONBOOTLOCATIES: HELDERE KEUZES	34
4.5	VERANDERLOCATIES	35
5	MILIEUASPECTEN	41
5.1	BODEM	41
5.2	GELUID	42
5.3	HINDER	43

5.4	LUCHTKWALITEIT	44
5.5	WATER	44
5.6	LEIDINGEN	47
5.7	EXTERNE VEILIGHEID	47
5.8	DUURZAAM BOUWEN	49
6	HET JURIDISCHE PLAN	50
6.1	OPBOUW VAN DE VOORSCHRIFTEN	50
6.2	WIJZE VAN TOETSEN	51
6.3	BESCHERMD DORPSGEZICHT	52
6.4	ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING	53
7	HANDHAVING EN UITVOERING	55
7.1	INLEIDING	55
7.2	HANDHAVINGBELEID	55
7.3	HANDHAVINGSRAPPORTEN BESTEMMINGSPLAN NIEUWERSLUIS	56
7.4	PERSOONSGEBONDEN OVERGANGSRECHT	56

Bijlagen

- Nota 'aanpassingen voorontwerp beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan beschermd dorpsgezicht Nieuwersluis'
- Nota beantwoording zienswijzen

1 INLEIDING

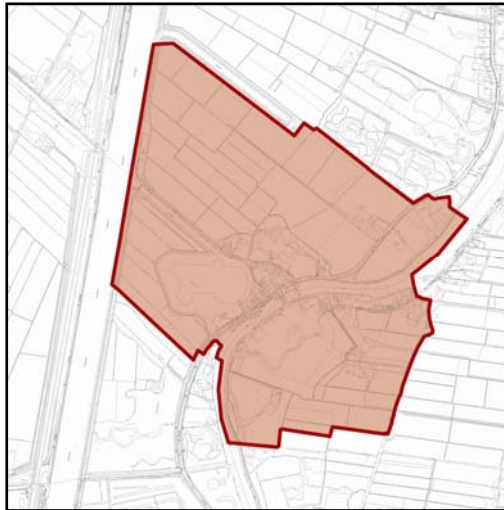
1.1 AANLEIDING

De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan voor Nieuwersluis is tweeledig van aard. De vigerende bestemmingsplannen voor Nieuwersluis zijn globaal van aard en sterk verouderd. In het gemeentelijke plan van aanpak '*Actualisatie bestemmingsplannen*' heeft de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan voor Nieuwersluis hoge prioriteit.

In de kern Nieuwersluis, het fort Nieuwersluis en de bijbehorende schootsvelden zijn bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig. Bovendien is het historisch-ruimtelijke karakter van het gebied nog voldoende gaaf en herkenbaar. De minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap heeft daarom op 5 december 2007 Nieuwersluis aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Ter effectuering van de aanwijzing van een beschermd stads- of dorpsgezicht moet als gevolg van artikel 36 van de Monumentenwet 1988 een bestemmingsplan worden opgesteld.

1.2 HET PLANGEBIED

Het bestemmingsplan omvat het volledige gebied, dat onderdeel uitmaakt van de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht. Het dorpsgezicht omvat het dorp Nieuwersluis met de omringende polders en wordt begrensd door de reeks van buitenplaatsen langs de rivier de Vecht in het noorden en zuiden, het Amsterdam Rijnkanaal in het westen en de eerste noordzuidgerichte wetering in de oostelijk van de Vecht gelegen polder Mijnden.



Kaartje aanduiding beschermd stads- en dorpsgebied Nieuwersluis

Het nieuwe bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. De planologische regeling in het bestemmingsplan is er op gericht de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de toekomstige ontwikkelingen. In het plangebied zijn enkele kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen aan de orde, die in het bestemmingsplan worden ingepast.

Het beeldkwaliteitplan Nieuwersluis vormt de basis voor het voorliggende bestemmingsplan. In dat plan zijn de cultuurhistorisch waardevolle elementen beschreven en is richting gegeven aan het gemeentelijke beleid gericht op behoud en versterking van de beeldkwaliteit.

1.3 GELDENDE REGELINGEN

Voor het plangebied gelden momenteel de volgende bestemmingsplannen:

- *'Uitbreidingsplan in hoofdzaken gemeente Loenen'* geregistreerd onder nummer 1843. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Loenen aan de Vecht d.d. 28 december 1948, gewijzigd vastgesteld d.d. 29 november 1949 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht d.d. 19 december 1949;
- *'Uitbreidingsplan in onderdelen Mijnden'* geregistreerd onder nummer 1845. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Loenen aan de Vecht d.d. 3 december 1953 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht d.d. 13 april 1954;

- *'Bestemmingsplan Buitengebied'* vastgesteld door de gemeenteraad van Loenen d.d. 25 mei 1978.
- *'Bestemmingsplan Landelijk Gebied'* vastgesteld door de gemeenteraad van Loenen aan de Vecht d.d. 1 juli 2003 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht d.d. 17 februari 2004.

Het voorliggende bestemmingsplan treedt in plaats van bovenstaande bestemmingsplannen in zoverre deze betrekking hebben op het plangebied.

1.4 VAN VOORONTWERP NAAR VASTGESTELD ONTWERP

De voorbereiding van de bestemmingsplan is al een aantal jaar geleden gestart. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 18 november tot en met 15 december 2005 voor inspraak ter inzage gelegen. Velen hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt en een inspraakreactie ingediend. Degene die een inspraakreactie hebben ingediend, hebben een nota van beantwoording toegezonden gekregen. In de bijlage treft u de nota van beantwoording aan. Daarna heeft de ontwikkeling van het bestemmingsplan een tijd stilgelegen in afwachting van de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht.

Dit ontwerpbestemmingsplan is op verschillende onderdelen gewijzigd ten opzichte van het voorontwerp dat ter inzage heeft gelegen. Allereerst is het bestemmingsplan aangepast naar aanleiding van inspraakreacties en vooroverleg met andere overheidsinstanties. Verder moet het ontwerpbestemmingsplan voldoen aan de vereisten die de nieuwe Wet ruimtelijke ordening aan bestemmingsplannen stelt. De wet is op 1 juli 2008 in werking getreden. In de tussentijd is het ruimtelijk beleidskader op punten gewijzigd. Deze veranderingen zijn in het ontwerpbestemmingsplan meegenomen. Ten slotte zijn er verschillende ruimtelijke initiatieven voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Deze zijn in dit ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Het gaat hierbij om:

1. Mijndensedijk 53: wijziging van bestemming "Agrarisch" naar "Wonen" met bed en breakfast, atelier en paardenstal;
2. Fort Nieuwersluis: kazernesgebouw wijziging bestemming van "Natuur" naar "Gemengd" om opslag- en stallingsbedrijven, ambachtelijke bedrijven en zakelijke dienstverlening mogelijk te maken;
3. Sluiskom: aan de zuidzijde aanlegplaats voor drie bedrijfsvaartuigen en aan de noordzijde voor meerdere bedrijfsvaartuigen en recreatieschepen;
4. Rijkstraatweg 68: verkooppunt e.d.;
5. Stationsweg: propaangastank van 5000 liter.

Het college van burgemeester en wethouders heeft na deze aanpassingen op 11 november 2008 het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan in ontwerp vastgesteld. Dit ontwerp heeft vanaf 3 december 2008 tot en met 13 januari 2009 (gedurende zes weken) ter visie gelegen. In deze periode konden schriftelijke zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad. Op 9 december 2008 heeft wederom een inloopavond plaatsgevonden. Ook deze is goed bezocht en heeft geleid tot interessante discussies. De insprekers en instanties die bij de voorbereiding hebben gereageerd (inclusief de provincie Utrecht) zijn schriftelijk geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld om te reageren. In totaal zijn 39 zienswijzen ingediend.

De plannen hebben in ontwerp ter visie hebben gelegen. Vervolgens wordt de gemeenteraad op 24 maart 2009 geadviseerd het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De gemeenteraad wordt in deze vergadering geadviseerd in te stemmen met het overzicht met aan te brengen wijzigingen. Na vaststelling van het

bestemmingsplan, kan nog in bepaalde gevallen beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Hierna treedt, onder normale omstandigheden, het bestemmingsplan in werking. Het Beeldkwaliteitplan treedt na de bekendmaking van de vaststelling ervan in werking.

1.5 LEESWIJZER

In de toelichting komen achtereenvolgens verschillende onderdelen aan de orde. Na dit inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de relevante beleidslijnen samengevat. Hoofdstuk 3 gaat in op de historische ontwikkeling en de achtergrond tot aanwijzing van beschermd dorpsgezicht en de relatie met het beeldkwaliteitplan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 een kenschets van het plangebied gegeven. Hoofdstuk 5 omvat inzicht in het ruimtelijke streefbeeld voor Nieuwersluis en omgeving. De in het geding zijn de milieuaspecten worden in hoofdstuk 6 beschreven. In hoofdstuk 7 komen de juridische aspecten aan bod waarbij zowel aandacht is voor de achtergrond als voor de systematiek van de regeling. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 aangegeven op welke wijze de handhaving en uitvoering van het bestemmingsplan wordt bewerkstelligd.

Naast de toelichting bestaat het bestemmingsplan uit de voorschriften en de bestemmingsplankaart. De digitale versie van het bestemmingsplan is één geheel. De analoge (papier) versie van het bestemmingsplan bestaat uit een boekwerk met toelichting en regels en met losbladig vier plankaarten (1, 1a, 2, 2a).

Het bestemmingsplan zal te allen tijde in samenhang met het beeldkwaliteitsplan Nieuwersluis, de gemeentelijke welstandsnota en het besluit tot aanwijzing van het beschermde dorpsgezicht moeten worden gezien.

2 RUIMTELIJKE BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op enkele relevante beleidskaders. Achtereenvolgens komen rijks- (2.1-2.3), provinciaal beleid (2.4-2.9) en het gemeentelijke beleid (2.10) aan de orde.

2.1 NOTA RUIMTE

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's), behorend bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (en de Actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groene Ruimte.

In de Nota Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Rode contouren komen daarom in de nota niet meer voor; een goede waarborging en ontwikkeling van de kwaliteit van specifieke natuurgebieden en landschappen wel.

Een drietal beleidslijnen is voor Nieuwersluis van belang:

- het beleid ten aanzien van de ontwikkeling van dorpen,
- de waarborging en ontwikkeling van bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische waarden,
- de Ecologische Hoofdstructuur.

Vertaald naar het plangebied betekenen deze uitgangspunten dat een conserverend beleid ten aanzien van de ruimtelijke opbouw van Nieuwersluis moet worden gevoerd. In gebieden met een bijzondere landschappelijke of cultuurhistorische waarde moet de 'verstedelijking' zoveel mogelijk worden beperkt. De mogelijkheden voor herontwikkeling van vrijkomend bestaand stedelijk gebied dienen uiteraard niet onnodig te worden geblokkeerd.

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

- besloten oeverwal met vele buitenplaatsen;
- open veenplassen;

- veenweidekarakter.

De kernkwaliteiten voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn:

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

De Nieuwe Hollandse Waterlinie is daarnaast op de voorlopige lijst van Werelderfgoederen van UNESCO geplaatst. Het rijk verplicht zich hiermee de gebieden te beschermen middels streek- en bestemmingsplannen. In Nieuwersluis wordt deze bescherming verkregen door de aanwijzing van de kern en de omliggende schootsvelden tot beschermd dorpsgezicht.

Delen van het plangebied behoren tot de Ecologische Hoofdstructuur. Rijk, provincie en gemeente zijn verantwoordelijk voor bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere waarden en kenmerken. Het betreffen vooral bestaande bos- en natuurgebieden, landgoederen en natuurontwikkelingsgebieden, zoals de poldergebieden aan weerszijden van het dorp Nieuwersluis. De provincie Utrecht moet de Ecologische Hoofdstructuur begrenzen.

2.2 NOTA BELVEDÈRE

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

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

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

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

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

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

2.3 LINIEPERSPECTIEF PANORAMA KRAYENHOFF

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

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

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

Gestreefd wordt daarom naar de ontwikkeling van:

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

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

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

Binnen de begrenzing van dit bestemmingsplan spelen de volgende projecten:

verbreden functies fort

De opgave bestaat uit het voorzien van (een deel van) fort Nieuwersluis van nieuwe functies. Hierbij is gezocht naar ruimere gebruiksmogelijkheden voor het fort en het etaleren van verschillende defensiewerken.

doortrekken jaagpad

Dit project heeft tot doel de wandelpaden langs de Vecht te versterken. Hiertoe wordt het jaagpad tussen Loenen aan de Vecht en Nieuwersluis hersteld en doorgetrokken.

Groene Ruggengraat

De opgave 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. Gestreefd wordt om enkele forten op te nemen in het project als ecologische stapsteen met een bijbehorende inrichting.

2.4 BESCHERMD DORPSGEZICHT NIEUWERSLUIJ

In het kader van het Monumenten Inventarisatie Project is de stedenbouw uit de periode 1850-1940 landelijk geïnventariseerd. De aanwijzing van Nieuwersluis te Loenen aan de Vecht tot beschermd dorpsgezicht vloeit voort uit deze inventarisatie. In bijlage 1 is een overzicht opgenomen met rijks- en gemeentelijke monumenten en de panden die zijn opgenomen in het monumenten inventarisatie programma.

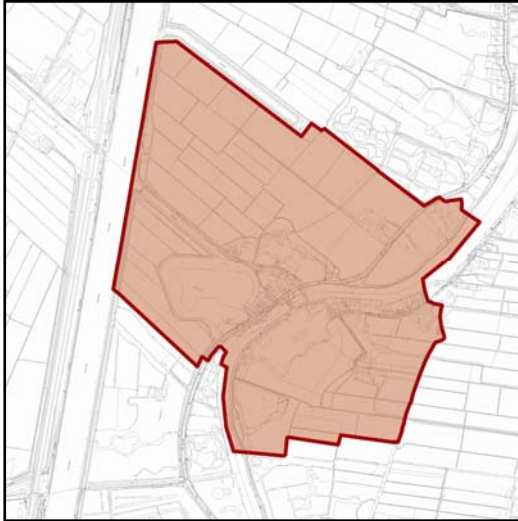
De historie van Nieuwersluis is bepaald door de rol, die het dorp door de eeuwen heen heeft gespeeld als knooppunt van wegen en waterwegen tussen Amsterdam en Utrecht. De verdedigingswerken van Vesting Nieuwersluis verdedigden vanaf 1672/1673 deze handelsroute. De eeuwenlange militaire functie bepaalt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

2.4.1 *Begrenzing beschermd dorpsgezicht Nieuwersluis*

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

In het noorden komt de begrenzing globaal overeen met de limiet van de tweede kring en de grensscheiding van de historische buitenplaats Vreedenhoff. De grens volgt vanaf de buitenplaats in westelijke richting de bestaande verkaveling, waarbij de grenslijn ten zuiden van het insteekkanaal met pompstation ligt. In oostelijke richting kruist de noordgrens de Rijksstraatweg om vervolgens via de Vecht aan te sluiten op de oostgrens. De westgrens sluit globaal aan op de begrenzing van de eerste kring. De grensscheiding wordt bepaald door het Amsterdam-Rijnkanaal en ligt onder aan het talud van de kanaaldijk (kanaalzijde). De rafelige zuidgrens ligt gedeeltelijk binnen de eerste en tweede kring. Het tracé sluit in het westen aan op het Amsterdam-Rijnkanaal. Vervolgens loopt het via de bosrand van de historische buitenplaats Rupelmonde. Ter plaatse van de Vecht ligt de begrenzing meer naar het noorden, om de bijgebouwen van Rupelmonde heen. De limiet is door het midden van de Vecht naar het zuiden getrokken en buigt op de

hoogte van de buitenplaats Huntum (ook wel Sluys Nae) af in oostelijke richting. Daar volgt ze de voormalige militaire grens langs de verspringende bosrand van de buitenplaats met in het verlengde van deze rand een onverharde weg, die de Mijndense Wetering kruist. De oostgrens ligt binnen de tweede kring, in het midden van de eerste dwarswetering in de polder Mijnden. In het noorden buigt de wetering af naar het westen om bij het gemaal aan de Mijndensedijk aan te sluiten op de Vecht.



Kaartje beschermd stads- en dorpsgebied Nieuwersluis

2.4.2 Nadere typering van te beschermen waarden

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

- de grote rol die de verdedigingswerken van Nieuwersluis hebben gespeeld in de verdediging van Nieuwersluis, als belangrijk knooppunt van de handelsroute Amsterdam-Utrecht en in breder verband in de verdediging van Holland;
- de taak van Vesting Nieuwersluis als onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en tevens als spil tussen het noordelijke deel van deze linie en de westelijk hiervan gelegen Stelling van Amsterdam;
- de reeks van vanaf de 17^{de} tot en met de 19^{de} eeuw op de westelijke Vechtoever gebouwde verdedigingswerken, beginnend met de Vesting Nieuwersluis van 1673 tot 1688, vanaf 1745 een gebastioneerd fort met militair kazernecomplex op de zuidelijke oever van de Vecht, vanaf 1815 tot 1963 als onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, die vanaf 1922 als oostfront van de Vesting Holland fungeerde;
- de openheid van het gebied en de aanwezigheid van een aantal houten huizen als direct gevolg van de Wet op de Verboden Kringen, die van 1853 tot 1961 van kracht was;
- de onderlinge samenhang en grote mate van gaafheid van militaire complexen en (waterbouwkundige) objecten, vooral het complex fort Nieuwersluis, grotendeels tot stand gekomen in de periode 1880-1882 en het kazernecomplex annex opleidingsinstituut Koning Willem III, gebouwd in de periode 1878-1881, in samenhang met losse objecten als de stenen beer uit 1745, het kruitmagazijn uit 1784, het arsenaal uit 1793, de affuitloods uit dezelfde periode, de damsluis uit 1871, de opzichterswoning uit 1880, de in het kader van de Wet op de Verboden Kringen gebouwde houten hui-

- zen langs de Mijndensedijk, de brugleuning uit 1910 en de dam met drie duikers en puntdeuren uit 1940;
- de herkenbaar in het landschap bewaarde 18^{de} eeuwse militaire structuur;
- de in- en uitspringende kadelijs van de westelijke Vechtoever, die ontstaan is door vergravingen en aanplantingen voor de verschillende verdedigingswerken en door de aanwezigheid van aanlegplaatsen voor het arsenaal en de herberg;
- het vlakke, laagliggende en onbebouwde polderlandschap met de karakteristieke strokenverkaveling, doorsneden door wateringen en dijken en omsloten door singels en bossen van de omringende buitenplaatsen;
- de grotendeels intact gebleven militaire, economische en waterstaatkundige waterstructuur met de Vecht, de Nieuwe Wetering, de gracht rond fort Nieuwersluis en de kazerne, het natuurbad, de deels herkenbare dwarswetering Broeksloot en de Mijndense Dwarswetering en bijbehorende waterstaatkundige werken;
- de herkenbaarheid en gaafheid van de in oorsprong middeleeuwse, noord-zuid ge-projecteerde transportassen van de handelsroute tussen Amsterdam en Utrecht;
- het smalle straatprofiel van de Rijksstraatweg in het dorp Nieuwersluis met de niet aaneengesloten en verspringende bebouwing.



2.4.3 Waardering Nieuwersluis

Het beschermde dorpsgezicht Nieuwersluis is van algemeen belang vanwege de krijgskundige en architectuurhistorische waarde, evenals vanwege de landschappelijke en stedenbouwkundige waarde en door de hoge mate van gaafheid en herkenbaarheid van de bewaarde militaire structuur, die zijn oorsprong vindt in de 17^{de} eeuw. Het huidige karakter hiervan wordt bepaald door het open polderlandschap rond het in de periode 1878-1882 aangelegde fort en kazernecomplex en door de hoge mate van gaafheid en herkenbaarheid van de bewaarde middeleeuwse structuur van de transportassen van de handelsroute tussen Amsterdam en Utrecht.

2.4.4 **Rechtsgevolg van aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht**

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

Doel van de aanwijzing is de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de toekomstige ontwikkelingen binnen het gebied, hetgeen wordt vastgelegd in het voorliggende bestemmingsplan voor het dorpsgezicht Nieuwersluis. De aanwijzing beoogt op die wijze een basis te bieden voor een ruimtelijke ontwikkeling, die inspeelt op de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruik maakt en daarop voortbouwt. In die zin vormt de aanwijzing een stimulans voor het voeren van een ruimtelijk kwaliteitsbeleid, wat is neergelegd in het Beeldkwaliteitplan Nieuwersluis en de recent vastgestelde gemeentelijke welstandsnota.

2.4.5 **Monumenten**

De ontstaansgeschiedenis van Nieuwersluis heeft gezorgd dat in de kern meerdere cultuurhistorisch waardevolle panden zijn gelegen. Hieronder worden deze monumenten en hun huidige functie benoemd.

Rijksmonumenten

Rijksstraatweg 31

Rijksstraatweg 41

Rijksstraatweg 7a

Rijksstraatweg bij 47

Rijksstraatweg 66

Grachtje ongenummerd

Stationsweg 1

Stationsweg 5

Zandpad 5

Zandpad 1-1bis

Zandpad 6-7-8-9

Zandpad bij 5

Zandpad bij 5

Zandpad tegenover 1

Mijndensedijk 45

Mijndensedijk 57

Arsenaal – functie wonen;

affuitloods – functie bedrijfloods;

fort, torenfort, bomvrije kazerne, remise (tweemaal), dubbele remise, inundatiesluis – functie fort;

hek – functie toegangshek;

vrijstaand woonhuis – functie wonen;

schutsluis - functie waterstaatkundig bouwwerk;

woning – functie wonen;

arbeiderswoning – functie wonen;

kazerna, pupillenschool – functie onbekend;

directeurswoning – functie wonen;

officierswoningen – functie onbekend;

exercitieloods - functie onbekend;

ziekenbarak – functie onbekend;

damsluis – functie waterstaatkundig bouwwerk;

gemaal – functie waterstaatkundig bouwwerk;

langhuisboerderij – functie wonen;

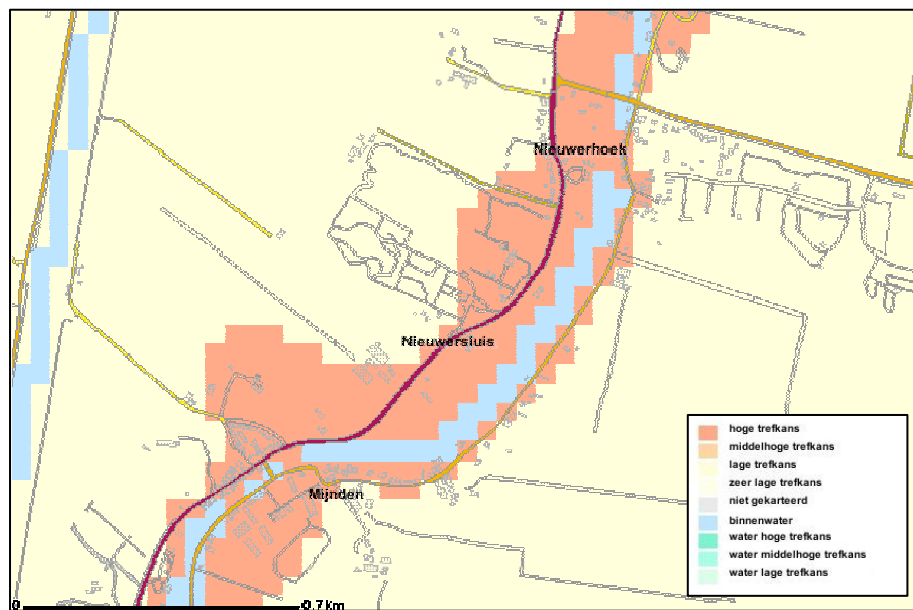
2.5 **ARCHEOLOGIE**

In 1992 is het 'Verdrag van Malta' opgesteld. Doel van dit verdrag is behoud van het nog aanwezige archeologische erfgoed. Deze wetgeving regelt dat bij de realisering van grootschalige ingrepen in gebieden die op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden

van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten zijn aangegeven als gebied met een 'indicatief hoge waarde' een oriënterend onderzoek moet worden uitgevoerd.

Voor het plangebied zijn volgens de Archeologische Monumentenkaart van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten geen bekende archeologische waarden aanwezig.

De potentiële archeologische waarden zijn op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden weergegeven en worden overwegend laag ingeschat. Een uitzondering betreffen de locaties langs de Rijksweg, de Mijndensedijk en het Zandpad. Deze interlokale wegen volgen de stroomruggen aan beide zijden van de Vecht. Deze gronden vormen vanouds een hoge, droge vestigingslocatie. De kans op het aantreffen van archeologische waarden is hier vaak hoog.



IKAW-kaart

Deze constatering vormt voor het gemeentebestuur aanleiding om voor deze locaties nader archeologisch onderzoek te eisen indien zich ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden voordoen.

Aan de hand van het voorliggende bestemmingsplan worden echter geen (grootschalige) ruimtelijke ingrepen mogelijk gemaakt. Mogelijkheden tot bodemingrepen zijn beperkt, en in principe beperkt tot locaties waar de grond al is geroerd. De mogelijkheden tot nieuwbouw betreffen uitsluitend vervangende nieuwbouw en beperkte nieuwbouw van bijgebouwen (tot maximaal 50 m²). De grond is hier ofwel al geroerd, ofwel de ingrepen zijn zo beperkt dat een archeologisch onderzoek niet redelijk en zinvol moet worden geacht.

2.6 NATUURWAARDEN

2.6.1 *Vogel- en Habitatrichtlijn*

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

Voor de aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de (nationale) Ecologische Hoofdstructuur, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden zal er getoetst moeten worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden.

Onderhavig plangebied is niet gesitueerd in of in de nabijheid van een aangewezen dan wel aangemeld Vogel- of Habitatrichtlijngebied. Het meest nabijgelegen beschermd gebied betreft het Habitatrichtlijngebied nummer 114 "Oostelijke Vechtplassen". De Oostelijke Vechtplassen bestaan uit voedselrijk open water, moerassen met verlandingsstadia (o.a. trilvenen), vochtige graslanden en berkenbossen. Hier voorkomende, beschermde soorten betreffen o.a. de Gevlekte witsnuitlibel, Gestreepte waterroofkever, Bittervoorn, Kleine modderkruiper, Rivierdonderpad, Kamsalamander, Meervleermuis en Noordse woelmuis,

Meer oostelijk is het Vogelrichtlijngebied nummer 49 "Oostelijke Vechtplassen" begrensd. Hier voorkomende ben beschermde broedvogels zijn de Roerdomp, Snor, Rietzanger, Grote karekiet, IJsvogel, Woudaapje, Zwarte Stern, Porseleinhoen en Purperreiger. Tevens zijn hier beschermd de Kolgans, Grauwe Gans, Smient, Krakeend, Slobeend, Tafeleend, Nonnetje en Wulp.

Deze gebieden liggen op meer dan een kilometer afstand van het plangebied. Het plan zal niet leiden tot kwalitatieve of kwantitatieve veranderingen in de waterhuishouding of in veranderingen in het biotoop van de beschermde soorten. Het bestemmingsplan zal derhalve geen invloed hebben op de beschermde gebieden.

2.6.2 *Ecologische Hoofdstructuur*

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

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

De gemeenten wordt verzocht om de gebieden in het bestemmingsplan de juiste juridische bescherming te geven. Schadelijke ingrepen en ontwikkelingen in deze gebieden zijn in beginsel niet toegestaan.

2.6.3 *Flora- en faunawet*

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

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

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

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

2.6.4 *Ontheffing*

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

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

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

2.6.5 *De planlocatie*

Om een indicatie te geven van de in het plangebied voorkomende bijzonder plant- en diersoorten, is het natuurloket geraadpleegd (www.natuurloket.nl). Hierna is weergegeven het “Globaal rapport verspreiding beschermde en bedreigde soorten” (samenstelling: 3-8-2005). De bovenste tabel betreft het westelijke kilometerhok, waarin o.a. het fort is gelegen. De onderste tabel betreft het oostelijk daarvan gelegen kilometerhok.

Rapportage voor kilometerhok X:128 / Y:467

Soortgroep	FF*	FF23*	H/V*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten	5	2		15	goed	-	1975-2003
Mossen					slecht		1995-2004
Korstmossen					niet onderzocht		1995-2004
Paddestoelen				8	slecht	0%	1990-2003
Zoogdieren	9	9	8	1	matig	51-100%	1994-2004
Broedvogels		38		5	goed	0%	1993-2004
Watervogels		21			goed	0%	96/97-03/04
Reptielen		1		1	redelijk	51-100%	1990-2004
Amfibieën	3		1		matig	26-50%	1990-2004
Vissen					niet onderzocht		1990-2004
Dagvlinders					redelijk		1994-2004
Nachtvlinders					matig		1980-2004
Libellen					goed		1994-2004
Sprinkhanen					niet onderzocht		1994-2004
Overige ongewervelden					niet onderzocht		1994-2004

*** Legenda**

FF = Flora- en faunawet
lijst 1 / lijst 2+3
H/V = Habitatrictlijn (alleen
bijlage 1 en 2) of Vogelrichtlijn
RL = Rode Lijst
(#) = tevens **meetnetgegevens**
verzameld.

Volledigheid onderzoek: Hiermee
wordt aangegeven of op basis van
de gebrachte bezoeken een volledig
overzicht is te verwachten van de
soorten van de betreffende
soortgroep. Een **toelichting** op
deze categorieën kunt u vinden
onderaan deze rapportage.

Actualiteit: per groep is
aangegeven uit welke periode de
gegevens zijn opgenomen.

■ niet van toepassing

Rapportage voor kilometerhok X:129 / Y:467

Soortgroep	FF*	FF23*	H/V*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten	2			7	goed	-	1975-2003
Mossen					niet onderzocht		1995-2004
Korstmossen					niet onderzocht		1995-2004
Paddestoelen				5	slecht	0%	1990-2003
Zoogdieren					niet onderzocht		1994-2004
Broedvogels		1			slecht	0%	1993-2004
Watervogels		21			goed	0%	96/97-03/04
Reptielen					niet onderzocht		1990-2004
Amfibieën	1		1		slecht	0%	1990-2004
Vissen					niet onderzocht		1990-2004
Dagvlinders					goed		1994-2004
Nachtvlinders					niet onderzocht		1980-2004
Libellen					niet onderzocht		1994-2004
Sprinkhanen					niet onderzocht		1994-2004
Overige ongewervelden					niet onderzocht		1994-2004

Uit de inventarisaties blijkt dat met name in het westelijke deel vaatplanten, zoogdieren, broedvogels en watervogels veelvuldig zijn aangetroffen. Belangrijk leefgebied voor deze soorten wordt gevonden in de variatie in biotopen rond het fort. Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan niet in bedreigingen resulteert met betrekking tot de verschillende beschermingsregimes voor planten en dieren.

2.7 STREEKPLAN UTRECHT 2005-2015

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

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



fragment streekplankaart

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

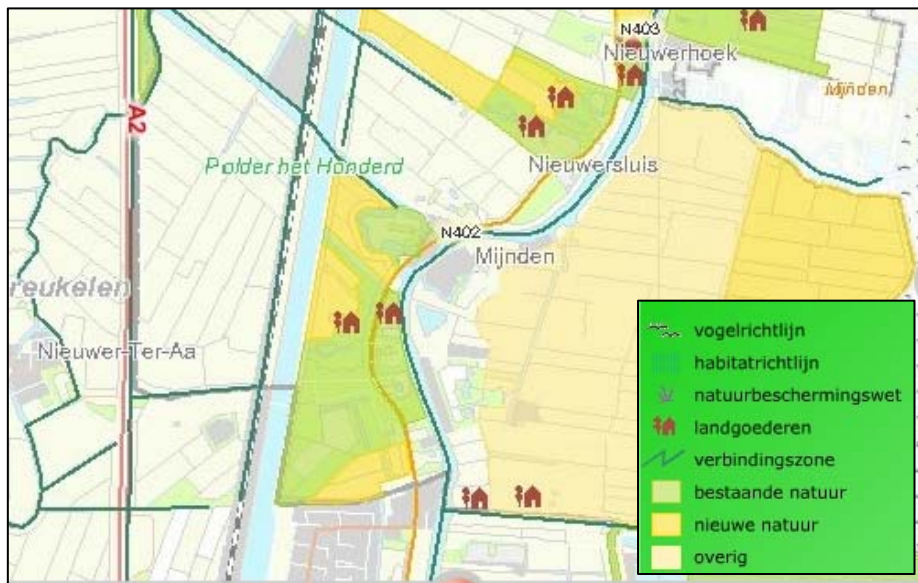
- de rol van de agrarische sector te versterken in delen met een blijvend agrarisch gebruik;
- de agrarische sector als drager van belangrijke landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden verder te ontwikkelen;
- de natuurwaarden door stimulering van agrarisch natuurbeheer en versterking van actuele en potentiële waarden te versterken;

- bestaande en nieuwe natuurwaarden te ontwikkelen;
- ecologische verbindingzones aan te leggen;
- recreatief (mede)gebruik en routestructuren te versterken.

Het noordwestelijk deel van het plangebied is aangewezen voor “Landelijk Gebied 2”. De hoofdfunctie is agrarisch. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw staan centraal. Het beleid is er op gericht om:

- grondgebonden landbouw verder te ontwikkelen;
- de rol van de landbouw als drager van belangrijke landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden verder te ontwikkelen;
- andere dan agrarische grondclaims te beperken;
- natuurwaarden in aanwezige (kleine) natuurgebieden te behouden en ontwikkelen;
- ecologische verbindingzones aan te leggen;
- agrarische natuurbeheer in gebieden met hoge natuurwaarden te stimuleren;
- recreatief medegebruik en bijbehorende kleinschalige recreatieve voorzieningen voor dag- en verblijfsrecreatie te versterken;
- binnen randvoorwaarden toeristische voorzieningen mogelijk te maken, waarbij de agrarische structuur zou min mogelijk wordt aangetast.

Grote delen van het bestemmingsplangebied maken onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Het gaat hierbij om bestaande, nieuwe en overige natuur en



Begrenzing ecologische hoofdstructuur

verbindingzones zoals de Vecht en de Nieuwe Wetering. De natuurgebieden die sinds 1 mei 1988 zijn ontwikkeld of nog moeten worden ontwikkeld behoren tot de nieuwe natuur. Dit zijn landbouwgronden waar op grond van aanwezige waarden of potenties belangrijke natuurwaarden worden ontwikkeld. Tot de overige gebieden behoren agrarische gebieden met hoge actuele en potentiële ecologische waarden, die van groot belang zijn voor de samenhang van de Ecologische Hoofdstructuur. Er wordt gewerkt aan een robuuste ecologische verbindingzone ‘natte as’ tussen het IJsselmeer en de Zeeuwse wateren in de provincie Utrecht Groene Ruggegraat genaamd. De Nieuwe Wetering, Fort Nieuwersluis en de Vecht maken naar verwachting onderdeel uit van deze verbindingzone.

Nieuwersluis ligt op de grens van half open mozaïeklandschap en open landschap. Het provinciaal beleid is er op gericht om deze landschappen te behouden en de identiteit van de verschillende landschapstypen te versterken. Waar mogelijk kan het landschap worden vernieuwd met herkenning van het verleden.

Nieuwersluis is onderdeel van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur. Deze Cultuurhistorische Hoofdstructuur bestaat uit samenhangende, historisch waardevolle structuren van bovenlokaal belang. Zichtbaar zijn de megastructuur, de stapelings- en lijnstructuur.

De Nieuwe Hollandse Waterlinie maakt onderdeel uit van de megastructuur.

De Vecht is een stapelsstructuur en een lijnstructuur. Stapelingsstructuren richten zich op bewonings- en transportzones. Deze bezitten door hun dynamische ontwikkeling een sterke historische gelaagdheid. De zones liggen langs de rivieren en op de gradiënten van verschillende landschappen.

2.8 ONTWIKKELINGSPROGRAMMA VOOR HET GROENE HART

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

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

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

Nieuwersluis ligt binnen de landschappelijke zonering in het gebied met rivieroeverwallen. Het ontwikkelingsperspectief voor oeverwallen is:

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

Binnen de gebruikszonering voor wonen en werken ligt Nieuwersluis binnen een transformatiezone. Het ontwikkelingsperspectief voor deze transformatiezone is een versterking van de kleinschalige buitenplaatsenstructuur.

2.9 STREEKPLANUITWERKING NATIONALE LANDSCHAPPEN PROVINCIE UTRECHT

In de Nieuwe Hollandse Waterlinie is behoud door ontwikkeling het uitgangspunt. Binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn twee regimes te onderscheiden te weten open velden en liniegezicht. Voor Nieuwersluis is alleen het open veld van belang. Ten oosten van de Vecht is het plangebied aangewezen voor open veld.

Het beleid is gericht op:

1. behoud, veiligstelling en herstel van aanwezige waarden
2. vergroten van de leefbaarheid
3. vergroten toegankelijkheid
4. vergroten maatschappelijke, ecologische en economische toekomstwaarden.

2.10 DE VERORDENING BESCHERMING NATUUR EN LANDSCHAP PROVINCIE UTRECHT (1996)

De verordening bescherming natuur en landschap provincie Utrecht (1996), oftewel de VNL, bevat regels ter bescherming van natuurwetenschappelijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden.

Zij is vooral van toepassing in het landelijk gebied van de provincie en is gericht op ingrepen en werken die schade kunnen toebrengen aan natuur en landschap. Om deze schade te voorkomen, zijn in de VNL regels opgenomen waarin staat wat men niet mag doen in het buitengebied.

Het college van burgemeester en wethouders heeft in de vergadering van 15 april 2008 besloten dat de regeling voor voorzieningen bij woonschepen in het ontwerpbestemmingsplan moet aansluiten op de Verordening natuur en landschap provincie Utrecht 1996.

2.11 NOTITIE WOONSCHEPENBELEID 2002-2012

In het plangebied ligt aan de Nieuwe Wetering en de Vecht een aantal woonschepen. De provincie heeft een woonschepenbeleid ontwikkeld. Het behoort tot de taak van gemeenten om ligplaatsen in bestemmingsplannen te regelen. Het college van Burgemeester en wethouders heeft op 23 oktober 2007 in zijn collegevergadering besloten dat het beleid van de provinciale woonschepenverordening en de ruimtelijke uitgangspunten in het streekplan als basis dient voor de planologische inpassing. In navolging van het collegebesluit is het woonschepenbeleid in voorliggend bestemmingsplan verwerkt. Het woonschepenbeleid is juridisch vastgelegd in de Verordening natuur en landschap provincie Utrecht 1996.

2.12 DE VECHTSTREEK: HET BUITEN VAN DE RANDSTAD

De Vechtstreek wordt algemeen erkend als een mooi gebied van topkwaliteit. Deze kwaliteit wordt in belangrijke mate bepaald door de hoge landschappelijke, cultuur-historische en natuurwaarden. In het steeds dichtergroeiende stedelijke netwerk fungeert de Vechtstreek inmiddels als het 'buiten' van de totale Randstad.

De populariteit van de Vechtstreek als recreatiegebied en exclusief woon en werkgebied genereert de nodige economische impulsen, maar zorgt tegelijkertijd voor een steeds verder toenemende druk op de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. Teloorgang van deze eeuwenoude kwaliteiten ligt op de loer. Als niet wordt uitgekeken, gaat de Vechtstreek aan zijn eigen populariteit ten onder. De gebiedsvisie voor de Vechtstreek is ontstaan op verzoek van Provinciale en Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht en van partijen uit de streek. Doelstelling is het aanbrengen van samenhang in de veelheid van plannen en het geleiden van de druk op het gebied. De visie geeft aan waar en hoe regie gevoerd moet worden. Ook geeft de visie aan dat er een landschappelijke eenheid van formaat moet ontstaan om tegendruk te kunnen creëren aan de verstedelijkingsdruk van de Randstad en de sluimerende versnippering van het landschap. Tenslotte benadrukt de visie de urgentie. Het is tijd om te stoppen met praten en tot daden over te gaan.

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

Ten aanzien van de samenhang wordt er in de visie een duidelijke verbinding met de lopende programma's gemaakt en wordt geconstateerd dat de programma's elkaar niet tegenspreken op visieniveau. Ook bieden de ambities op het niveau van projecten en initiatieven, die vanuit de gebiedspartijen naar voren zijn gebracht, voldoende kansen om tot versterking van het gebied te komen.

De gebiedsvisie voor de Vechtstreek vormt de start van het proces richting de uitvoering.

2.13 WELSTANDBELEID

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

De waarde van Nieuwersluis ligt onder meer in het verschil tussen de kleinschalige, cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aan de westzijde en de monumentale, vrijstaande panden aan de overkant van de Vecht. Het beleid is gericht op het inpassen van ontwikkelingen in de bestaande situatie.

2.14 LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN BREUKELEN-LOENEN

Het landschapsontwikkelingsplan betreft het buitengebied van de gemeenten Loenen en Breukelen. Het heeft twee belangrijke doelen. Ten eerste wordt een visie opgesteld voor de komende 10 tot 15 jaar. Belangrijk uitgangspunt is het behoud van het landelijk karakter van dit unieke landschap in het Groene Hart. Voor een vitaal landschap zijn echter wel ontwikkelingen nodig en wenselijk. De visie geeft inzicht voor nieuwe ontwikkelingen landschappelijke randvoorwaarden aan. Belangrijk doel van het landschapsontwikkelingsplan is het stimuleren van initiatieven voor landschaps- en natuurontwikkeling in het buitengebied door particulieren, instanties en de gemeenten zelf. Hierbij staat het behouden, versterken en ontwikkelen van de landschappelijke identiteit van de verschillende deelgebieden voorop.

Het landschapsontwikkelingsplan is een integraal plan en besteed aandacht aan alle aspecten van het landschap, uiteenlopend van cultuurhistorie tot agrarisch en recreatief gebruik. In het plan wordt beleid van hogere en andere overheden op integrale wijze doorvertaald naar het lokale niveau.

2.15 BEELDKWALITEITPLAN BREUKELEN EN LOENEN

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

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

Het beeldkwaliteitplan sluit aan op de welstandsnota maar gaat veel uitgebreider in op het buitengebied. Het plan vormt daarmee een toevoeging op de welstandsnota.

2.16 BED & BREAKFASTBELEID

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

- Binnen de bebouwde kom:
 - Toegestaan mits het pand de bestemming “Wonen” heeft (hetzij een bestemming die naar aard gelijk is);

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

2.17 BELEID AFMEERSTEIGERS

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

2.18 ALGEMEEN PLAATSELIJKE VERORDENING (APV)

De Algemeen Plaatselijke Verordening (APV) van de gemeente Loenen is in 1996 in werking getreden. In de daaropvolgende jaren zijn er verschillende wijzigingen doorgevoerd, waarvan de laatste in 2005 heeft plaats gevonden. In de APV is de gemeentelijke wetgeving opgenomen en deze heeft tot doel om de gemeente netjes en leefbaar te houden. De Gemeentewet biedt hiervoor de grondslag. Van belang voor het plangebied is dat de kapvergunning wordt geregeld in de APV. Een weigeringsgrond voor een aanvraag voor een kapvergunning is de beeldbepalende waarde of de cultuurhistorische waarde van de

houtopstand. De bomenkaart, waarop houtopstand van beeldbepalende waarde of cultuurhistorische waarde is opgenomen, is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd. Van belang is dat een goede afweging wordt gemaakt bij kapvergunningen die worden aangevraagd voor houtopstand in het beschermd dorpsgezicht van Nieuwersluis. Het raadplegen van de monumentencommissie kan hierbij raadzaam zijn.

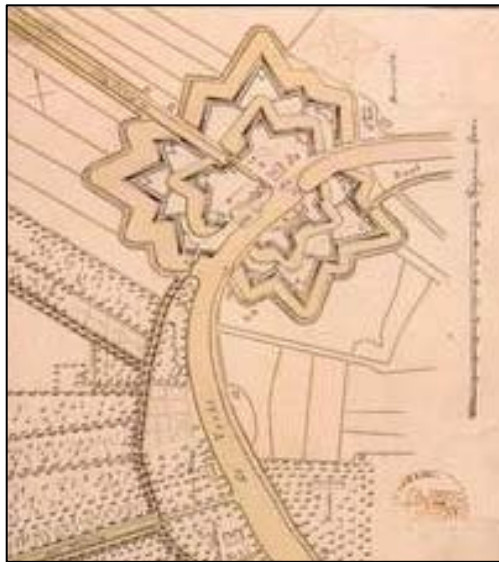
3 KENSCHETS NIEUWERSLUIS

3.1 NIEUWERSLUIS DOOR DE EEUWEN HEEN

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



Nieuwersluis 1762



Nieuwersluis 1790



Nieuwersluis 1789

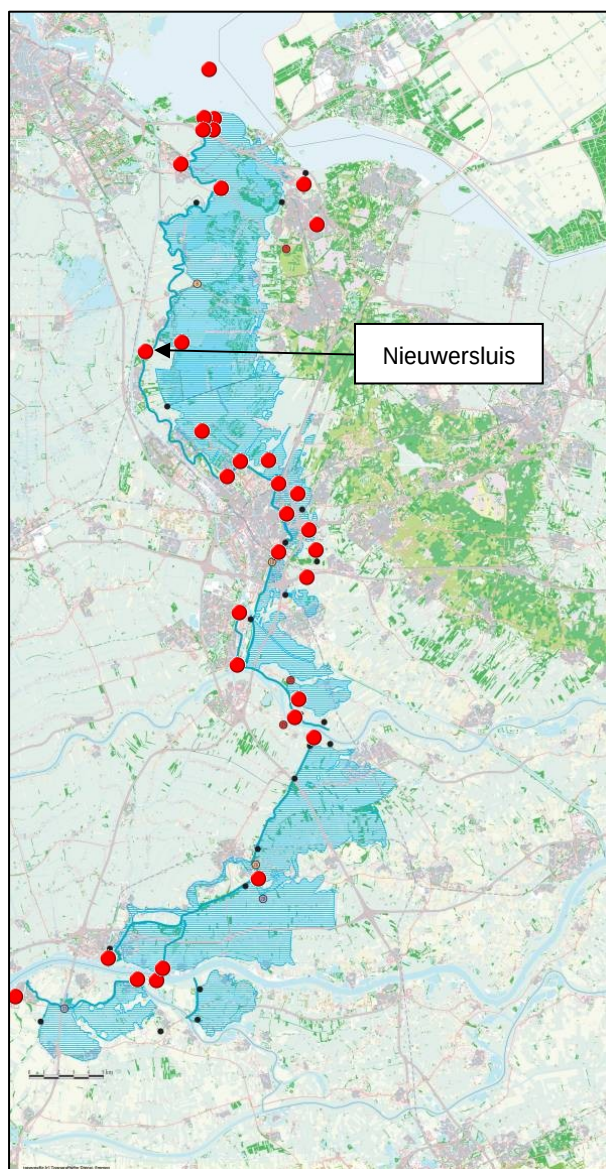


Nieuwersluis 1866

Het dorp was een belangrijk knooppunt op de handelsroute over water en over de Heerenweg (tegenwoordige Rijksweg). Vanwege het grote economische belang werd in de 17^e eeuw Nieuwersluis een belangrijke militaire plaats om de handelsroute te beschermen. Een vesting werd rond het dorp aangebracht. Na de 80-jarige oorlog, waarin Nieuwersluis haar diensten had bewezen, kwam er een bloeiperiode. Handelaren, kooplieden en notabelen richtten buitenplaatsen met fraaie siertuinen op en de herberg kreeg logies. De militaire functie was niet meer nodig en gronden werden teruggegeven aan de eigenaren. Op deze gronden werden vervolgens onder meer fruitgaarden aangelegd.

Halverwege de 18^e eeuw werd Nieuwersluis als militair belangrijke plaats hersteld. Op de oude vesting werd een fort met dubbele grachten opgericht en op de zuidelijke oever ontstond een lange kazerne met bijgebouwen. Op de westoever werd een arsenaal, artillerie loods en hoofdwacht opgericht. Om oost en west met elkaar te verbinden werd een tweetal bruggen aangelegd. Eind 18^e eeuw werd het fort in staat van verdediging gebracht en werd voor het arsenaal een laad- en losplaats ingericht en kwam er op de westoever een opslagplaats voor het geschut (affuitloods).

In 1815 werd Nieuwersluis onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, een verdedigingslinie om Holland (het westen) te beschermen tegen aanvallen van buitenaf. De wet op de Verboden Kringen werd van kracht om de schootsvelden rond het fort aan strenge eisen te laten voldoen. Voor bebouwing gold dat alleen snel te verwijderen woningen van hout gebouwd mochten worden. De Mijndensedijk viel binnen de eerste twee kringen en deze huizen werden in hout opgetrokken. De opbouw van de Nieuwe Hollandse Waterlinie bestaat uit een zogenaamde ladderstructuur. De belangrijkste lijn wordt gevormd door de hoofdverdedigingslijn. Dit is de grens van het gebied dat wordt beschermd. Op deze grens zijn de forten en kazematten gelegen. In de Vechtstreek valt deze lijn vrijwel samen met de Vecht. Het lint van dorpen op de oeverwal langs de Vecht benadrukt deze lijn in het landschap.



ligging Nieuwersluis in Nieuwe Hollandse Waterlinie

In 1843 – bij de opening van de spoorlijn Amsterdam – Utrecht – herwon het fort aan belang. Via de spoorlijn was het namelijk voor een vijandelijk leger mogelijk geworden, legeronderdelen snel van Utrecht naar Amsterdam te verplaatsen.



Eind 19^e eeuw werd het fort gemoderniseerd en werden de vestingwallen opgehoogd en versterkt. Dit werd gedaan met zand gegraven uit de zandwinplas ten zuidoosten van Nieuwersluis, nu in gebruik als openlucht natuurzwembad. In dezelfde tijd werd ook het Merwedekanaal gegraven langs de spoorlijn Amsterdam – Utrecht. Het Merwedekanaal, nu Amsterdam-Rijnkanaal, kwam in 1885 gereed. Rond het fort werd beplanting als camouflage aangebracht.

In 1954 kwam de vierbaansweg A2 gereed. Samen met het Amsterdam-Rijnkanaal werd dit de belangrijkste handelsroute. De Rijksweg verloor hierdoor haar functie als hoofdverkeersader tussen Amsterdam en Utrecht. Na de Tweede Wereldoorlog verloor het fort geleidelijk haar militaire functie.

In de huidige situatie bepalen de woon- en recreatiefunctie en het gevangeniswezen het beeld van Nieuwersluis en haar directe omgeving.

3.2 HET DORP IN HET LANDSCHAP

Het ruimtelijke beeld van Nieuwersluis wordt gekenmerkt door de openheid van het vlakke polderlandschap in contrast met de bebouwing van het dorp Nieuwersluis, het fort en het kazernecomplex, omzoomd door bomenrijen en opgaande beplanting. De open, laagliggende en onbebouwde polders rond het fort en het dorp worden aan de noord- en zuidzijde beëindigd door singels en bossen van de omringende buitenplaatsen Vredenhoff, Rupelmonde en Huntum. Tussen de dorpskern van Nieuwersluis en de buitenplaats Vredenhoff is een voor in het riviergebied kenmerkende fruitboomgaard gelegen. Aan de west- en oostzijde strekken de weilanden zich tot ver buiten de plangrenzen uit. Haaks op de Vecht georiënteerde strokenverkaveling met evenwijdig aan elkaar gegraven sloten worden doorsneden door de dwarsweteringen Broeksloot in het westen en Mijndense Wetering in het oosten én de hoger gelegen Vechtdijken.

3.3 DE WATERLOPEN IN EN OM HET DORP

Centraal door het plangebied stroomt de Vecht, die direct ten noorden van Nieuwersluis een kromming naar het oosten maakt. In de Romeinse tijd werd de rivier Fectio genoemd waarvan de naamgeving is afgeleid. De Vecht heeft in de huidige situatie een belangrijke functie als recreatieve waterweg. De oostelijke oever volgt de vloeiende lijn van de bocht.

De westelijke oever heeft een in- en uitspringende kade, die ontstaan is door vergravingen en aanplantingen voor de verdedigingswerken. Ten noorden van de enige brug over de Vecht ligt de damsluis uit 1871. Opvallend is dat de Vecht een van de weinige rivieren is waarbij het water soms (gedeeltelijk) de rivier op stroomt. De reden hiervoor is dat het water in het IJsselmeer hoger staat dan het water van de Vecht. In het geval van hevige regenval stroomt de Vecht wel naar de monding in het IJsselmeer toe.

Ten westen van en haaks op de Vecht bevindt zich de 15^e eeuwse Nieuwe Wetering, die oorspronkelijk de verbinding met de Angstel vormde. Bij de aansluiting van de Nieuwe Wetering op de Vecht ligt de in oorsprong uit 1448 stammende schutsluis, waarnaar het dorp Nieuwersluis is genoemd.

De Nieuwe Wetering doorkruist de polder Sticht en mondt uit op het in 1891/1892 gegraven Merwedekanaal, het latere Amsterdam-Rijnkanaal. De Nieuwe Wetering vormt aan de noordzijde in de huidige situatie een aanlegplaats voor woonboten en –schepen. Bij het Amsterdam-Rijnkanaal bevindt zich een sluis met schotbalken om de Vecht tegen hoogwater op het kanaal te beschermen. Aan de overzijde van het kanaal vervolgt de waterloop haar weg richting de Angstel.

De belangrijkste waterloop in de oostelijk van de Vecht gelegen polder Mijnden is de noord-zuidgerichte dwarswetering, die de oostelijke begrenzing van het plangebied vormt. Voor het droogmalen van de polder bevindt zich bij de monding van de wetering in de Vecht een gemaal uit 1926. Het gemaal in de noordoosthoek van het plangebied werd gebouwd ter vervanging van de Mijndense Molen. Militair belangrijke en herkenbare waterlopen zijn de gracht rond het huidige fort, de restanten van 18^e eeuwse buiten-gracht in het noordwesten en een deel van diezelfde gracht rond het kazerneterrein. Opvallend is de grote waterplas in het zuidoosten, die ontstaan is door vergravingen voor de aanleg van het fort in de periode 1880-1882 en die sinds 1933 in gebruik is als natuurzwembad.

3.4 DE ROUTES IN EN OM HET DORP

Op de oostelijke oever van de Vecht bevindt zich het Zandpad, het voormalige 17^e eeuwse jaagpad. De verbinding tussen het Zandpad en de noordelijke gelegen Mijndensedijk is in het verleden meermalen verlegd door de aanleg van opeenvolgende vestingwerken. In de huidige situatie worden de wegen verbonden door een haakse S-bocht. De oostelijke route voor lokaal en (recreatief) langzaam verkeer kenmerkt zich door een smal profiel. Het Zandpad ligt nagenoeg direct aan de Vecht en heeft een open karakter, waardoor een transparantie ontstaat tussen Vecht en de polders. De Mijndensedijk daarentegen kenmerkt zich door een meer besloten karakter. De weg ligt verder van de Vecht en tussenliggende ruimte is bebouwd of in gebruik als erf voor woonboten en –schepen. Het open landschap is vanaf de Mijndensedijk overwegend goed te beleven, echter de nabijgelegen Vecht slechts in zeer beperkte mate.

De ligging van de westelijke Vechtdijk is in de loop der eeuwen nauwelijks gewijzigd. De Rijksweg vormt reeds eeuwen een belangrijke doorgaande route. In eerste instantie als hoofdverbinding tussen Utrecht en Amsterdam en in de huidige situatie als een belangrijke route voor regionaal en recreatief verkeer langs de Vecht tussen Breukelen en Loenen aan de Vecht. De weg slingert op een fraaie wijze tussen de buitenplaatsen langs de Vecht. Het karakter van de weg is divers, enerzijds een besloten structuur nabij de

buitenplaatsen, en anderzijds een weidse en open structuur met fraaie vergezichten op het landschap. De afstand van de weg tot de Vecht wisselt hierdoor ook sterk en de rivier is slechts beperkt te beleven. Nabij de noordelijke en zuidelijke entree van Nieuwersluis is de relatie met de Vecht het sterkste. Ten zuiden van de dorpskern heeft de weg een ruim profiel met vrijliggende fietspaden. In de dorpkern is het profiel krap en stenig met aan beide zijden een nagenoeg gesloten bebouwingswand. Ten noorden van de dorpkern is het profiel weer ruimer, echter door de waterlopen aan beide zijden van de weg is het profiel onvoldoende ruim voor alle verkeerstromen, waardoor verkeersonveilige situaties ontstaan.

Het voormalige jaagpad langs de Vecht direct ten noorden van Nieuwersluis is nog aanwezig en is in de huidige situatie in gebruik als wandelpad. Er is vergunning verleend om het Jaagpad te verlengen door middel van een steiger. Door de verlenging loopt het Jaagpad door tot aan de parkeerplaats van 't Stoute Soldaatje. Het verlengde Jaagpad is als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan. 't Grachtje – oorspronkelijk onderdeel van het jaagpad langs de Nieuwe Wetering – is verlegd bij de bouw van het torenfort halverwege de 19^e eeuw.

De Stationsweg vormt de ruimtelijke verbinding tussen de Rijksstraatweg en het Amsterdam-Rijnkanaal. Vroeger bestond er een verbinding met het station op de westoever van het kanaal. De Stationsweg markeert in het noorden en oosten de grens van de dorpskern en volgt ten westen van het dorp de noordelijke dijk van de Nieuwe Wetering. De oever tussen de dijkweg en de Nieuwe Wetering is in de huidige situatie grotendeels in gebruik als privé erf bij de woonboten en –schepen.

De Nieuwe Wetering is vanaf de Stationsweg nauwelijks te beleven. Het besloten karakter van de dijk wordt versterkt doordat de dijk aan de noordzijde grotendeels begroeid is met hoogopgaande hagen. Het zicht op het open landschap is hierdoor beperkt. Ter hoogte van de dorpskern wordt de weg begeleid door karakteristieke laanbeplanting. In het gebied ten noorden van dit deel van de Stationsweg zijn de waterlopen, verhogingen en afwijkende verkaveling duidelijk herkenbaar en vormen een directe verwijzing naar de oorspronkelijke, 18^e eeuwse militaire structuur en begrenzing.

3.5 HET BEBOUWINGSBEELD VAN NIEUWERSLUIS

Nieuwersluis is aan weerszijden van de Vecht gelegen. De bebouwing concentreert zich op de westoever rond de oude schutsluis, de Rijksstraatweg, 't Grachtje en de Stationsweg en op de oostoever op het kazerneterrein en langs de Mijndensedijk / zandpad.

3.5.1 *De westelijke oever*

De oude kern is gegroeid om de schutsluis, gebouwd tussen de Nieuwe Wetering en de Vecht. Langs de smalle Rijksstraatweg bevindt zich kleinschalige bebouwing in één of twee bouwlagen met kap. De panden uit de 17^e tot en met de vroeg 20^e eeuw staan parallel of haaks met de noklijn aan de straat en hebben mansarde-, schild- of zadeldaken. De gevels zijn overwegend opgebouwd uit baksteen en de daken zijn gedekt met rode of gesmoorde pannen. Enkele oudere panden kenmerken zich door gevels met pleisterwerk. Het bebouwingsbeeld is gevarieerd en pandsgewijs opgebouwd met de top- of langsgewel naar de straat gekeerd. Kenmerkend voor de meeste gevels zijn de staande raampartijen die de gevels een verticale geleding geven. Door de raampartijen zowel

boven als onder op één lijn te plaatsen krijgen gevels eveneens een horizontale geleiding. Variatie in kleur- en materiaalgebruik – lichte tinten pleisterwerk en de donkere tinten baksteen – rijkversierde dakkapellen, en –lijsten, gevelopbouw en aan- of uitbouwen benadrukken het individuele karakter van de bebouwing langs de Rijksstraatweg. Nagenoeg alle panden zijn met de achterzijde georiënteerd op de Vecht of een vestinggracht. Op deze wijze vormt de achtergevel en achtertuin een soort tweede voorkant.

Op de Rijksstraatweg 29 bevindt zich het voormalige arsenaal. Tegenover het arsenaal, ter plaatse van de voormalige laad- en losplaats van het arsenaal, is de Rijksstraatweg onbebouwd. Door verplaatsing van de woonboot Rijksstraatweg 62 ws, is er vrij zicht ontstaan op de militaire pupillenschool -Zandpad 5- aan de overzijde van de Vecht. Op de Rijksstraatweg 41 staat de voormalige affuitloods. Het pand is momenteel in gebruik als tractorhandel. De tractoren staan voor de bebouwing van de loods uitgesteld. Hierdoor wordt afbreuk gedaan aan het historisch karakter. De Vechoever tegenover de loods is onbebouwd. Hier was de voormalige aanlegplaats voor trekschuiten. In de huidige situatie is de relatie tussen de loods en de grote open ruimte sterk verstoord door het terras en het parkeerterrein van het Stoute Soldaatje. Op de hoek van de Stationsweg en de Rijksstraatweg bevindt zich het huis van de voormalige opzichthebbende ingenieur van het fort. Op de oever tussen de Rijksstraatweg en Vecht nabij de brug bevindt zich het Gemeenlandshuis.

Langs 't Grachtje nabij de Rijksstraatweg bevindt zich overwegend 18^e eeuwse bebouwing, die qua vormtaal, kleur en materiaalgebruik aansluit bij de oude panden aan de Rijksstraatweg. Vanuit 't Grachtje bestaat een waardevolle zichtlijn in oostelijke richting op het kazernegebouw aan de oostoever. Aan de noordzijde van de Stationsweg bevindt zich het kruithuis uit 1784, nabij de speelvoorzieningen.

Enkele moderne panden rond de zuidelijke entree hebben een individueel karakter. De moderne bebouwing aan de Stationsweg en 't Grachtje kennen een meer seriematige opbouw – drietal korte rijtjes en een tweetal twee-onder-één kappers. De seriematige bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met een eenvoudig zadeldak en kennen een sobere architectonische uitstraling. Een negatief punt voor de beeldkwaliteit van Nieuwersluis vormt het in onbruik geraakte brugwachtershokje op de fraaie ophaalbrug die de beide oevers verbindt. Vooral het overdadige gebruik van rolluiken verstoort de beeldkwaliteit.

Ten noorden van de dorpskern bevinden zich in het plangebied enkele (voormalige) agrarische complexen. De oorspronkelijke bebouwing en het boeren erf zijn grotendeels bewaard gebleven en in de afgelopen decennia zijn enkele agrarische bedrijfsgebouwen toegevoegd. De moderne bebouwing is met zorg vormgegeven en voegt zich fraai in het bestaande landschap. Nabij de boerderij aan de Rijksstraatweg 47 staat het hek van de voormalige buitenplaats Ouderhoek.

De noordelijke oever van de Nieuwe Wetering is over vrijwel de volledige lengte – van het Amsterdam-Rijnkanaal tot de dorpskern van Nieuwersluis in gebruik als ligplaats voor woonboten en –schepen. De oevers zijn nagenoeg volledig in gebruik als privé erf, voorzien van bijgebouwen en omheind door hoge erfafscheidingen, waardoor een besloten structuur ontstaat. In de bocht van de Vecht direct ten noorden van de Nieuwersluis ligt een aantal woonboten aan het voormalige jaagpad. De bijgebouwen en opslag op de oever leiden in de winter tot een rommelige uitstraling naar de Rijksstraatweg.

3.5.2 De oostelijke oever

Het bebouwingsbeeld aan de oostoever heeft vooral aan de zuidzijde een open karakter en wordt gekenmerkt door enkele forse losse gebouwen in het groen – de huidige penitentiare inrichting Nieuwersluis en een aantal (voormalige) agrarische gebouwen. Ten noorden van Nieuwersluis wordt het bebouwingsbeeld meer besloten door een aaneensluitende lintbebouwing aan de Mijndensedijk langs de Vechtoever.

Ten zuiden van het kazernecomplex is een tweetal monumentale voormalige boerderijen gelegen aan de oostzijde van het Zandpad. De transparante inrichting van het erf draagt bij aan de open structuur van het gebied. Nabij de voormalige kazerne is in de tweede helft van de 20^e eeuw een typische twee-onder-één kapblok gerealiseerd, die enigszins afwijkend is, echter zonder storend te zijn.

Het huidige karakter van het aan de Vecht liggende terrein van de Koning Willem III kazerne is ontstaan in de periode 1878-1881. Bij de aanleg van het trapeziumvormige kazerneterrein zijn in grote lijnen de 18^e eeuwse buitengracht en het meest zuidelijke bastion intact gebleven. Volgens een symmetrische opzet bevinden zich rond de open, rechthoekige exercitie- en appèlplaats het kazernegebouw, de pupillenschool en de loodsen. De onbebouwde entree naar het kazernegebouw vormt een zichtlijn over de Vecht richting de Nieuwe Wetering. De pupillenschool en de onderofficierswoningen liggen parallel aan en op de rooilijn van het Zandpad. De vrijstaande directeurswoning en ziekenbarak liggen in het noordelijk deel, op de restanten van de vergraven wallen. Ten oosten van de buitengracht bevindt zich een groot exercitieterrein. Het complex is in de huidige situatie in gebruik als een penitentiare inrichting en recentelijk uitgebreid met een viertal cellencomplexen, welke zich fraai in de landschappelijke context voegen. Het complex heeft logischerwijs een sterk besloten karakter.

De bebouwing aan de Mijndensedijk wordt aan de Vechtzijde gekenmerkt door vrijstaande en in een woonblok geschakelde houten woonhuizen. Deze zijn gelegen binnen de voormalige Verboden Kringen. De woonblokken zijn voormalige dienstwoningen van de kazerne. De panden bestaan uit één bouwlaag met mansarde of zadeldak, gedekt met gesmoorde Hollandse pannen, die haaks of parallel met de nok aan de dijk zijn gesitueerd. Het bebouwingslint is in de loop van de 20^e eeuw sterk verdicht met bakstenen woningen in één bouwlaag met een kap. De vormtaal en het kleur- en materiaalgebruik is zeer divers, waardoor het bebouwingsbeeld een individueel karakter kent. Het garagebedrijf aan de Mijndensedijk springt met kleurgebruik en uitstalling erg in het oog, wat geen positieve uitstraling op de beeldkwaliteit heeft.

Aan de oostzijde van de dijk bevindt zich een beperkt aantal houten boerderijen, waaronder de ver van de dijk liggende boerderij Mijndensedijk 57 uit 1907. In de loop van de 20^e eeuw zijn er enkele bakstenen boerderijen met bijbehorende bedrijfsgebouwen bijgeplaatst, zonder de vergezichten op het achterliggende landschap aan te tasten.

Openbare ruimtes in het dorp

Nieuwersluis is een kleine kern en kent slechts een beperkt aantal openbare ruimtes van enige omvang. Een tweetal ruimtes is in dit kader van belang; de onbebouwde ruimte aan de Vecht voor de voormalige affuitloods (momenteel in gebruik als terras van het Stoute Soldaatje) en de oostelijke oever van de Vecht voor het kazerneterrein.

De openbare ruimte voor de affuitloods is de belangrijkste openbare ruimte van Nieuwersluis en heeft als basiskwaliteit de relatie met de Vecht. Een smalle strook langs de Vecht met afmeer- en aanlegplaatsen is recentelijk fraai heringericht met gebakken materialen. Nabij de damsluis staan enkele fraaie, oude bomen die een positieve bijdrage leveren aan de beeldkwaliteit. Echter in het kleur- en materiaalgebruik van de inrichting zit geen continuïteit, dat in combinatie met een concentratie van gebruiksvormen leidt tot een 'over'-inrichting en het ontstaan van een rommelig karakter in deze beperkte ruimte. De openbare ruimte wordt namelijk gebruikt voor parkeren, halteplaats voor openbaar vervoer, picknickplaats met bankjes aan de Vecht voor pleziervaartuigen, wandelaars en fietsers inclusief schuilhokje, diverse containers en de startplaats voor de Angstel-route. De historische relatie tussen de Vecht en de affuitloods komt hierdoor verder onder druk en wordt nog eens versterkt door de barrièrewerking van de Rijksstraatweg en trekker-uitstalling voor de affuitloods.

De zuidelijke oever van de Vecht, globaal tussen de directeurswoning in het oosten en onderofficierswoningen in het westen, vormt een soort 'spontane' openbare ruimte. De ruimte tussen de Vecht en de openbare weg is relatief smal en slechts rond de splitsing bij de brug is sprake van een ingerichte openbare ruimte. De recente herinrichting sluit echter niet aan bij de recente herinrichting aan de overzijde. Het straatmeubilair – bankjes – is in de huidige situatie gericht op de penitentiaire inrichting, terwijl de overzijde een fraai uitzicht biedt op de Vecht en de oude dorpskern. Het overige deel van de oever kenmerkt zich door een flauw grastalud met verspreid een aantal aanmeerplaatsen voor boten, waar in de berm van de openbare weg ruimte is voor parkeren. Het gebied ontleent haar kwaliteit aan eenvoud, monumentale bebouwing op het kazerneterrein en het uitzicht op de Vecht en de oude dorpskern.

3.5.3 *Parktuin*

Parktuinen zijn groenstructuren welke een historische achtergrond hebben. Zij maakten deel uit van een oude buitenplaats of van de verdedigingsstructuur van het fort.

Kenmerkende elementen zijn de forten met hun bouwwerken en landschapstructuren die deel uitmaken van de Stelling van Amsterdam en de Hollandse Waterlinie. Ook de parkbossen, fraaie tuinen en parken behorend bij de buitens welke zijn gelegen ten zuiden en noorden van het plangebied zijn zeer kenmerkend voor dit gebied. De parkbossen in combinatie met het fort geven het gebied tussen Breukelen en Loenen een besloten, bosrijk karakter.

Deze bijzondere structuren ontstaan door de aanleg van het fort en de verschillende buitenplaatsen zijn van cultuurhistorisch belang voor het gebied. Zij vormen de basis waarop het dorp Nieuwersluis is gegroeid. Veelal behoren grote gedeelte van deze gronden niet meer bij een buitenplaats of maken zij geen deel meer uit van het fortcomplex maar zijn zij onderdeel geworden van tuinen bij particulieren woningen. Omdat deze tuinen een bijzonder karakter hebben is het wenselijk deze een aangepaste bestemming te geven.

Ter plaatse van de aanduiding "parktuin" op de kaart, zijn de gronden tevens bestemd voor de instandhouding, bescherming en ontwikkeling van het groene karakter en de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, waaronder de zichtbaarheid in het landschap van de oude water-, grond- en beplantingsstructuur.

4 STREEFBEELD NIEUWERSLUIS

4.1 RUIMTELIJK BEELD NIEUWERSLUIS: CONSERVEREN

In Nieuwersluis zijn verschillende samenhangende straten en landschappelijke elementen te onderscheiden met elk een eigen sfeer. Deze samenhang is ontstaan in de tijdsperiode, waarin het desbetreffend deel van het dorp is ontwikkeld.

Voor Nieuwersluis gelden ten aanzien van het ruimtelijke beeld de volgende hoofdlijnen van beleid:

- 1 Het dorps- en landschapsbeeld dient in het bestemmingsplan te worden vastgelegd.
- 2 Voor het historische bebouwingslint van de Rijksstraatweg wordt een consoliderend beleid voorgestaan. Dit beleid richt zich op behoud en versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Een verfraaiing van de inrichting kan de samenhang van dit lint versterken. In dit lint ligt het accent op wonen.
- 3 Incidenteel kan de mogelijkheid c.q. noodzaak zich voordoen tot realisering van vervangende nieuwbouw. Echter, hierbij moet worden gewaakt, dat de nu bestaande doorzichten op de Vecht en/of het omringende landschap verloren gaan.
- 4 De kwetsbaarheid van het open en weidse landschap en het behoud van openheid en zichtlijnen dienen te worden beschermd.
- 5 Het gebruik van de oevers van de Vecht en de Nieuwe Wetering ten behoeve de woonboten dient te worden afgebakend.

Niet uitgesloten behoeft te worden, dat er een geleidelijke, bescheiden herontwikkeling plaatsvindt. Hiervoor gelden in principe de volgende uitgangspunten:

- 1 Het historische sfeerbeeld dient behouden te blijven en waar mogelijk teruggebracht in de oude staat volgens het principe "behoud door ontwikkeling".
- 2 Het sfeerbeeld van een eventuele herontwikkeling dient te passen bij het karakter van het dorp. Dit betekent, dat de maat- en schaalverhoudingen bescheiden zijn.
- 3 De woonfunctie zal zoveel mogelijk versterkt worden binnen de beschreven karakteristieken. Nieuwe ontwikkelingen (behalve aan huis verbonden beroepen) met een andere dan de woonfunctie worden in principe geweerd.

4.2 COMMERCIËLE FUNCTIES: DYNAMIEK

De gronden langs de Rijksstraatweg en het Zandpad vormen als het ware het ruimtelijke centrum van Nieuwersluis. Het aantal commerciële functies is relatief beperkt en richt zich vooral op de recreatieve sector (horeca, zwembad, atelier, antiekwinkeltjes en wijnhuis), evenals op het gevangeniswezen. Ook bevinden zich verspreid over het dorp nog enkele ambachtelijke bedrijven. Aan de Mijndensedijk is een autobedrijf gevestigd op de rand van het plangebied en een garagebedrijf in agrarische voertuigen in de voormalige affuitloods centraal in het dorp. Het is de bedoeling dat dit autobedrijf vertrekt. Na sloop en nieuwbouw worden op deze locatie een kantoor met woningen gebouwd.

Het gemeentebestuur vindt het belangrijk, dat de kwaliteit van het woon- en leefmilieu wordt versterkt. Dit streven houdt in, dat de ambachtelijke bedrijven op termijn geleidelijk uit het dorpsbeeld zullen verdwijnen en plaatsmaken voor woningbouw.

Ten aanzien van de horeca wordt opgemerkt, dat daarbij nadrukkelijk een onderscheid wordt gemaakt tussen de verschillende horeca door middel van een indeling in twee categorieën. Tot de eerste categorie behoren restaurants, lunchrooms, cafetaria's, broodjeszaken, cafés e.d. en tot de tweede categorie behoren discotheken, sexinrichtingen e.d. Het gemeentebestuur acht, gelet op het woonkarakter van Nieuwersluis, alleen horeca uit de eerste categorie aanvaardbaar. De horeca uit de tweede categorie zal snel leiden tot het ontstaan van diverse vormen van overlast, waaronder geluid- en verkeershinder. Uitbreiding door de vestiging van nieuwe horeca wordt in principe niet voorgestaan.

De gemeente voert geen gericht beleid tot versterking van de toeristisch-recreatieve functie. Het aantal beschikbare parkeerplaatsen maakt dit onmogelijk. Bestaande recreatieve voorzieningen worden in het bestemmingsplan toegelaten, evenals nieuwe kleine, extensieve recreatieve voorzieningen in de vorm van bijvoorbeeld het plaatsen van zitbankjes. Voor de kanoroute is een afmeerplaats bij het terras van Het Stoute Soldaatje aanwezig. Wel worden vier ligplaatsen gecreëerd voor bedrijfsvaartuigen, één aan de noordzijde en drie aan de zuidzijde van de sluiskom. De ligplaats aan de noordzijde is voor de sloep van restaurant Het Stoute Soldaatje, waarmee bezoekers van het restaurant worden rondgevoerd. De drie plaatsen aan de zuidzijde zijn alleen als ligplaats bedoeld. Opstappers voor een rondvaart gaan elders aan boord vanwege het ontbreken van parkeervoorzieningen in Nieuwersluis.

Ook wordt in dit bestemmingsplan een bed & breakfast mogelijk gemaakt. Er gelden verschillende regelingen voor bed & breakfast voor woningen binnen en buiten de bebouwde kom. Ook voor deze activiteit geldt als voorwaarde dat geparkeerd moet kunnen worden op eigen terrein.

Op de Mijndensedijk 53 komt een atelier.

Daarnaast worden mogelijkheden geboden om de bomvrije kazerne van het fort aan te wenden voor nevenactiviteiten, zoals opslag- en stallingsbedrijven, ambachtelijke bedrijven en zakelijke dienstverlening en op ruimtelijk en functioneel gebied hiermee gelijkgestemde functies. Parkeren ten behoeve van deze functies zal op het fort zelf plaatsvinden.

4.3 AGRARISCHE BEDRIJVEN

Rond Nieuwersluis bevinden zich enkele agrarische bedrijven. De agrarische sector wordt gezien als drager van belangrijke landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden. Het beleid richt zich in eerste instantie op het behoud van deze bedrijven waarmee deze belangrijke waarden worden behouden. Landelijk staat de landbouwsector onder druk. Om behoud van agrarische bedrijven beter mogelijk te maken worden natuurwaarden ontwikkeld door stimulering van agrarisch natuurbeheer en versterking van actuele en potentiële waarden. Recreatief (mede) gebruik wordt in de agrarische gebieden versterkt. Tevens zal - waar mogelijk - ruimte worden geboden aan een zekere economische ontplooiing van deze bedrijven. Hierbij zijn verbreding van de landbouw en de productie van groene diensten mogelijkheden tot ontplooiing.

Indien behoud van agrarische bedrijven niet mogelijk is zullen vrijkomende agrarische gebouwen hergebruikt moeten worden. In verband met de specifieke cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht, staat de gemeente voor het plangebied een terughoudend beleid voor ten aanzien van hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing en het ontplooiën van niet-agrarische nevenactiviteiten. Agrarische nevenactiviteiten worden passend geacht in het landelijk gebied. Voor deze vorm van nevenactiviteiten zijn er dan ook meer mogelijkheden.

Binnen de kaders van het bestemmingsplan wordt ten aanzien van hergebruik bij bedrijfsbeëindiging uitsluitend wijziging van voormalige agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen mogelijk gemaakt, via een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Hierbij dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden dat:

- de bebouwing niet wordt uitgebreid;
- de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- de agrarische uitstraling van de bebouwing niet worden aangetast;
- de omzetting naar een woning geen belemmeringen mag oproepen (beperking hinderzone) voor de in de omgeving aanwezige agrarische bedrijven.

Voor hergebruik van overige agrarische bedrijfsgebouwen voor andere functies is een projectbesluit en/of een planherziening noodzakelijk, zodat per geval een goede afweging kan worden gemaakt tussen de economische noodzaak en de effecten van de ontwikkeling op de omgeving, en een op maat gesneden regeling kan worden opgesteld.

Als nevenactiviteit wordt binnen de kaders van het bestemmingsplan "verkoop aan huis" van de ter plaatse vervaardigde producten toegestaan. Deze activiteit is gebonden aan een maximum gebruiksvloeroppervlak van 50 m².

Andere nevenactiviteiten kunnen uitsluitend na een nadere afweging via ontheffing worden mogelijk gemaakt. De activiteiten dienen te passen binnen het beschermd dorpsgezicht. De eventuele ontwikkeling dient in de bestaande bebouwing plaats te vinden en alleen bij een volwaardig agrarisch bedrijf. Nieuwbouw wordt niet voorgestaan. De gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en onbebouwde grond ten behoeve van de nevenactiviteit mag maximaal 300 m² bedragen.

4.4 WOONBOOTLOCATIES: HELDERE KEUZES

Buiten de bebouwde kom geldt voor woonschepen en voor voorzieningen bij woonschepen naast het bestemmingsplan ook de provinciale Verordening bescherming natuur en landschap provincie Utrecht 1996 en de beleidsregels wateren provincie Utrecht 2007. Om duidelijkheid te creëren is het belangrijk dat regelingen op elkaar aansluiten. Burgers weten dan waar ze aan toe zijn. Bij het niet afstemmen van de regeling bestaat de mogelijkheid dat de provincie handhavend optreedt tegen bijvoorbeeld een schuur waarvoor geen ontheffing is verleend overeenkomstig de Verordening bescherming natuur en landschap provincie Utrecht 1996, maar die wel is ingepast in het bestemmingsplan en waarvoor een bouwvergunning is afgegeven. In dit bestemmingsplan is aangesloten bij de Verordening bescherming natuur en landschap provincie Utrecht 1996 en de beleidsregels wateren provincie Utrecht 2007.

4.5 VERANDERLOCATIES

Er zijn enkele locaties waar veranderingen hebben plaatsgevonden of zullen gaan plaatsvinden. Hieronder worden ze per locatie beschreven.

Mijndensedijk 34-36 (Auto Spijker)

Auto Spijker zal verplaatst worden. Op de Mijndensedijk 34-36 zullen woningen met kantoor gerealiseerd worden. De sanering van dit bedrijf is voor Nieuwersluis van groot belang. Ten opzichte van de bestaande gebouwen neemt het bebouwd oppervlak af. Het gebruik (bijvoorbeeld verkeer) zal minder intensief zijn. De geplande kelder is op grond van het vigerende bestemmingsplan reeds mogelijk. De bodem dient bij de bouw-aanvraag te zijn onderzocht.

Voordat deze ontwikkeling mogelijk gemaakt wordt, dienen er diverse onderzoeken te worden verricht: archeologie, geluid, bodem en flora en fauna. Deze worden op dit moment verricht. Om deze reden is de woonbestemming nog niet ingetekend op de verbeelding (plankaart).

Mijndensedijk 53 (Boerenhofstede 'Vecht en Schans')

Het perceel was tot 2005 een rundveehouderij. Het plan leidt tot een herontwikkeling tot van de hofstede met onder andere:

- Sloop van 1000 m2 opstallen en terugbouw van één woning;
- Herstel oorspronkelijk landschappelijk karakter;
- Renovatie cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- Behoud en herstel van het historisch boeren-erf;
- Verbetering van de waterhuishouding (opzetten waterpeil).

Voor dit plan is een ruimtelijke onderbouwing geschreven in juni 2007 en een artikel 19 lid 1-procedure gevoerd.

Fort Nieuwersluis

Natuurmonumenten vroeg in haar inspraakreactie van 23 februari 2006 om in het bestemmingsplan mogelijk te maken om Fort Nieuwersluis extensief te exploiteren om de duurzame instandhouding van het fort kostendekkend te krijgen en te houden.

In het antwoord verwees de gemeente naar het Landschap Ontwikkeling Plan waarin wordt aangegeven dat Fort Nieuwersluis potentie heeft om een cultuurhistorisch en recreatief knooppunt te worden. Daarnaast noemde de gemeente de parkeerproblemen en de slechte infrastructurele ontsluiting.

Het Landschap Ontwikkeling Plan geeft enkel aan dat het Fort een goede locatie is voor een beperkte openbare functie, maar geeft geen nadere aanduiding van de mogelijkheden. In overleg met de gemeente is gekomen tot een meer gedetailleerde lijst van gewenste nevenactiviteiten:

- opslag- en stallingsbedrijven;
- ambachtelijke bedrijven;
- zakelijke dienstverlening;
- atelier;
- andere niet-agrarisch bedrijfs- en andere activiteiten, die in ruimtelijk en functioneel opzicht met de hiervoor genoemde gelijk kunnen worden gesteld.

Eén gebouw (B) op het terrein is de bomvrije kazerne. Hierin wil Natuurmonumenten enkele gebruikseenheden ter beschikking stellen voor genoemde nevenactiviteiten. Het gaat om 4 ruimtes op de begane grond (subtotaal ca. 166 m²) en om 5 ruimtes op de 1^e verdieping (subtotaal ca. 206 m²). Het gaat om totaal 372 m² aan ruimte. Voor deze nevenactiviteiten zal naar aanleiding van de verkeersaantrekkende werking ca. 15 - 20 parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het fort zelf.

Doel van de planvorming

Natuurmonumenten heeft onlangs het dak van het kazernegebouw gerestaureerd. Dit was een kostbare operatie. De verhuur van de ruimte moet een financiële bijdrage leveren aan het beheer en onderhoud van het fort. Het is de bedoeling om indien mogelijk de ruimtes te verhuren aan de inwoners van Nieuwersluis.

In het kazernegebouw bevindt zich ook een atoomschuilkelder met voormalige commandopost. Dit deel van het gebouw is niet geschikt voor verhuur.

Natuurmonumenten heeft het fort van defensie overgenomen mede vanwege de natuurwaarde op het fort. Zo zijn er in het fort veel en zeldzame vleermuizen aanwezig, die zeer gevoelig zijn voor verstoringen. Gezien deze natuurwaarden is alleen het pad aan de buitenzijde van het fort opengesteld voor wandelaars en is het fort zelf niet openbaar toegankelijk. Natuurmonumenten stelt het fort alleen op bepaalde dagen in het jaar open voor publiek zoals open monumentendagen en biedt dan rondleidingen aan.

Ruimtelijk kader

Het rijk heeft de Nieuwe Hollandse Waterlinie aangewezen als Nationaal Landschap. De provincie Utrecht stelt op 1 april 2008 de streekplanuitwerking Nationale Landschappen vast. Uitgangspunt is behoud door ontwikkeling. Voor de Vechtstreek-Zuid gelden de volgende ambities:

1. behoud, veiligstellen en herstel van de aanwezige waarden;
2. vergroten leefbaarheid;
3. vergroten toegankelijkheid;
4. vergroten maatschappelijke, ecologische en economische toekomstwaarden.

Het verhuren van de bovengenoemde activiteiten past in het beleid voor het nationaal landschap de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het draagt er immers toe bij dat het fort behouden blijft voor de toekomst.

Bij het vergroten van de leefbaarheid is het de bedoeling dat forten waar mogelijk worden voorzien van functies met een openbaar of recreatief karakter. Ook is het de bedoeling dat de toegankelijkheid wordt vergroot. Vanwege de natuurwaarden en verkeersaantrekkende werking wordt op deze beide punten niet aan deze ambitie voldaan. Daar staat tegenover dat het plan wel bijdraagt aan het vergroten van maatschappelijke, ecologische en economische toekomstwaarden.

Het ruimtelijke beleid van de gemeente Loenen is vastgelegd in het geldend bestemmingsplan Nieuwersluis. Het fort is bestemd voor 'militaire doeleinden'.

In het landschapsontwikkelingsplan wordt een bescheiden recreatieve ontwikkeling voorgestaan rond het fort Nieuwersluis.

Natuurwaarden

- Inventarisatie Rode Lijstsoorten:

Groep	Soort	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Broed- vogels	ijsvogel				1			1		
Flora	Bevertjes								2-5	
	Kamgras								150- 1500	
	Goudhaver								500- 5000	
Herpe- tofauna	Ringslang					2			2	
Vlinders	Bontzandoogje								2	
Vleer- muizen	Baardvleermuis /Brandts vleermuis	55	55	56	48	40		43	43	60
	Watervleermuis	22	22	14	16	14		19	18	19
	Dwergvleermuis	1								
	Gewone grootoor- vleermuis	3	3	4	1	3		3	7	

- Broedvogels

De ijsvogel broedt aan de noordkant van het fort. Deze locatie maakt geen onderdeel uit van het te verhuren gedeelte waardoor er geen nadelig effect zal zijn op het broedsucces van deze vogel.

- Flora

De betreffende rode lijst soorten groeien voornamelijk aan de achterkant en bovenop de bomvrije kazerne. Deze locaties maken geen onderdeel uit van het te verhuren gedeelte waardoor er geen nadelig effect zal zijn op de groei van deze soorten.

- Herpetofauna

De ringslang begeeft zich op het deel van het fort dat geen onderdeel uitmaakt van het te verhuren gedeelte. Mede hierom is de soort niet verstoringsgevoelig waardoor er geen nadelig effect zal zijn op het voorkomen van deze soort.

- Vlinders

Het bontzandoogje begeeft zich op het deel van het fort dat geen onderdeel uitmaakt van het te verhuren gedeelte. Mede hierom is de soort niet verstoringsgevoelig waardoor er geen nadelig effect zal zijn op het voorkomen van deze soort.

- Vleermuizen

De verblijfplaats van de vleermuizen bevindt zich in het Torenfort en in enkele remise's. Deze locaties maken geen onderdeel uit van het te verhuren gedeelte waardoor er geen nadelig effect zal zijn op de rust van de vleermuizen. Verder foerageren ze in de zomer in de omgeving van het fort en zwermen ze hier in de nazomer. Hierbij kan verlichting

verstorend werken. Daarom mag het verhuren van de bomvrije kazerne niet leiden tot meer of langere verlichting op het fort.

Naast het gebruik van buitenverlichting op het fort, zal er in de huurovereenkomst opgenomen worden dat de huurder rekening dient te houden met de aanwezige fauna en botanische natuurwaarden op het forteiland en zich dus niet buiten het te verhuren gedeelte mag bevinden. Bovendien zal er buiten het kazernegebouw geen opslag plaatsvinden van materialen voor de in het kazernegebouw aanwezige bedrijven.

Monumentenstatus

Op dit moment wordt het fort verbouwd en gerestaureerd door Stichting Herstelling. Hierbij worden 9 ruimtes in de bomvrije kazerne gerestaureerd en geschikt gemaakt voor gebruik. Daarbij wordt er een nieuw toiletblok aangebracht. Bij de restauratie wordt rekening gehouden met de mogelijkheid om het fort te gaan verhuren. Voor deze restauratie is in 2002 een monumentenvergunning aangevraagd en deze is in hetzelfde jaar verleend.

Verkeer

De ingang van Fort Nieuwersluis is gelegen aan de rijksstraatweg te Nieuwersluis. Deze weg vormt een doorgaande route tussen Breukelen en Loenen. Ten zuiden van de kern Nieuwersluis ligt de toegangsweg naar het fort. Aan het begin van deze toegangsweg heeft Natuurmonumenten in 2005 8 parkeerplaatsen aangelegd. Tevens is de toegang van het fort voorzien van een sierlijk hekwerk.

Wanneer het fort verhuurd wordt voor dergelijke doeleinden zullen er dagelijks maximaal 15 tot 20 auto's het fort betreden. De benodigde parkeervoorzieningen voor deze auto's zijn reeds op het fort aanwezig. Op het fort is voor het kazernegebouw namelijk een verharding aanwezig die zich uitstekend leent als parkeervoorziening. De parkeerplaatsen zijn van buiten het fort niet zichtbaar.

Het fort zal geen openbare functie krijgen, waardoor de toevoer van auto's altijd gelimiteerd blijft. Een dergelijke functie met een aanvoer van maximaal 15 tot 20 auto's heeft dus geen verkeersaantrekkende werking.

Bodem

De bodemsituatie van het fort is in de afgelopen decennia niet verandert. Voor de restauratie van het fort zoals is vastgelegd in de vergunning van de Rijksdienst van de Monumentenzorg zijn er geen werkzaamheden voorzien in de bodem en zijn deze er ook niet geweest gedurende restauratie. Er is ook geen gebruik gemaakt van bouwmaterialen die schadelijk zijn en kunnen uitspoelen.

Voor het toekomstige gewenste gebruik van het kazernegebouw is het ook niet aanneemelijk dat er beroering van de bodem zal plaatsvinden of dat de nieuwe gebruikers in aanraking zouden kunnen komen met een (vervulde) bodem. De verhuurde ruimte is namelijk voorzien van een betonnen vloer en de rest van het forteiland maakt geen deel uit van het te verhuren deel. Uitgebreid bodemonderzoek is dan ook niet nodig.

Draagvlak

Op 18 juni 2008 heeft Natuurmonumenten contact gelegd met de Vereniging Nieuwersluis Bestaat. Eind 2008 zal Natuurmonumenten haar plannen omtrent het gebruik van het fort met de vereniging bespreken.

Sluiskom

Rederij Vonk is voornemens aan de zuidzijde van de sluiskom een aanleglocatie voor het afmeren van drie salonbootjes te realiseren. De afmeersteiger komt ten oosten van de brug in Nieuwersluis aan de zijde van de Mijndensedijk (gedeeltelijk op de kade). Rederij Vonk heeft een ruimtelijke onderbouwing hiervoor laten opstellen door BRO (24 september 2008).

Als conclusie wordt hierin weergegeven: “de aanlegplaats voor drie salonboten is niet strijdig met het geldende bestemmingsplan ‘Uitbreidingsplan Mijnden’, echter deze kan op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Loenen niet gerealiseerd worden binnen de geldende regelingen. De gemeente Loenen is voornemens de gewenste aanleglocatie van Rederij Vonk mogelijk te maken in het nieuwe bestemmingsplan dat momenteel wordt voorbereid. Onderhavige rapportage vormt de onderbouwing hiervoor. De ontwikkeling past binnen het vigerende rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid. Er zijn geen milieu- of andersoortige belemmeringen voor de realisatie van de aanlegplaats”.

Tevens wordt in het bestemmingsplan aan de gehele noordzijde van de sluiskom de mogelijkheid geschapen bedrijfsvaartuigen en recreatieschepen af te meren. Tot dusver was er een kleine mogelijkheid tot het afmeren van schepen aan de noordezijde van de sluiskom geschapen. Dit afmeren vindt in de praktijk sinds jaar en dag al plaats over de gehele lengte van de sluiskom en er zijn geen overwegende bezwaren aanwezig. Ook de beheerder van de waterweg (Waternet) heeft geen bezwaren tegen het afmeren van vaartuigen over de gehele lengte van de sluiskom. De doorvaart wordt hiermee niet belemmerd.

Het mogelijk maken van aanlegplaatsen in de sluiskom draagt bij aan de recreatieve mogelijkheden in Nieuwersluis en de recreatieve waarden van Nieuwersluis en zijn omgeving.

De locatie van de aanlegsteiger is aangeduid op de plankaart met de aanduiding ‘(as)’. In de regels worden de afmetingen van de maximaal aan te leggen schepen opgenomen. De eigenaar van 't Stoute Soldaatje vergoedt eventuele planschade.

Rijksstraatweg 68

In oktober 2007 is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor diverse activiteiten op het perceel Rijksstraatweg 68:

- Realisatie van drie overkappingen van kersenbomen tot een oppervlakte van maximaal 1500 m²;
- De verkoop van streekeigen producten;
- Het realiseren van een klein terras waar streekeigen producten kunnen worden genuttigd;
- Het legaliseren van een aanlegplaats langs de Vecht, die reeds voor 2002 aanwezig was;
- Onderkeldering van het nog niet gerealiseerde bijgebouw t.b.v opslag (voor het bijgebouw is reeds een bouwvergunning verleend).

In de ruimtelijke onderbouwing worden de volgende zaken geconcludeerd:

- De activiteiten hebben nauwelijks ruimtelijke consequenties;

- Waterhuishouding: er wordt geen extra verharding aangebracht. Er zijn geen effecten op de waterhuishouding;
- Flora en fauna: activiteiten vinden plaats binnen een boomgaard die intensief wordt beheerd en bewerkt. Er zal geen invloed zijn van de activiteiten buiten het perceel. De activiteiten hebben geen invloed op de ecologische verbindingzone die in het streekplan is voorzien langs het water van de Vecht;
- Milieu: de activiteiten zijn kleinschalig en het milieu wordt niet belast;
- Luchtkwaliteit: er zal geen sprake zijn van verslechtering van de situatie voor mens en dier. Er zijn geen bezwaren of beperking tegen de vrijstelling;
- Bodem: voor het bijgebouw heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. De conclusie is dat de bodem geschikt is voor het realiseren van het bijgebouw;
- Verkeersveiligheid: er is reeds een uitrit op de Rijksstraatweg. Op het erf zijn voldoende parkeermogelijkheden;
- Veiligheid: het geplande gebruik is geen risicovolle activiteit;
- Straalpaden, kabels en leidingen: die bevinden zich niet op of nabij het terrein;
- Financiële uitvoerbaarheid: de eigenaar draagt de kosten en risico's.

Het mogelijk maken de voorgenomen ontwikkelingen aan de rijksstraatweg 68 draagt bij aan de recreatieve mogelijkheden in Nieuwersluis en de recreatieve waarden van Nieuwersluis en zijn omgeving.

Stationsweg

Aan de Stationsweg wordt een verzameltank aangelegd van 5.000 liter met een propaanleiding naar de daar aanwezige woonboten. Hiervoor wordt de bouwvergunningsprocedure doorlopen. Het plan past binnen het oude artikel 19 lid 3 WRO beleid. Verwachting is dat de bouwvergunning op korte termijn wordt afgegeven. De verzameltank komt in de plaats van de situatie dat elke woonboot zijn eigen propaantank had.

5 MILIEUASPECTEN

In het voorgaande is op diverse plaatsen gesproken over milieuaspecten. In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven en vindt een uitwerking plaats van enkele specifieke milieuaspecten.

5.1 BODEM

Het onderhavige bestemmingsplan heeft primair tot doel het in stand houden van bestaande bestemmingen. Op percelen kan – binnen de looptijd van het bestemmingsplan – nieuwbouw of hergebruik plaatsvinden.

De belangrijkste bedreigingen voor de bodem, grondwater en waterbodem in het gebied zijn:

- Verkeer (direct en indirect), oliemorsingen, atmosferische depositie, met name langs de Rijksweg.
- Recreatie- en beroepsvaart op de Vecht (direct en indirect) lozingen van afvalstoffen vanuit de vaartuigen, toepassen van verontreinigde bagger op het land en bijdrage aan verspreiding via opwerveling van slib. Doordat intensieve uitwisseling van water plaatsvindt tussen de Vecht en de polders, worden verontreinigingen over beide watersystemen verspreid.
- Industrie (direct en indirect), rechtstreekse lozingen.
- Bewoning (direct en indirect), afval, ophogingen/verhardingen, atmosferische depositie (emissie van stookinstallaties), lozingen van afvalwater (al dan niet via een rioolwaterzuiveringsinstallatie).
- Agrarische bedrijven, gebruik van bestrijdingsmiddelen op de landbodem (en afspoeling naar het oppervlaktewater).

Eventueel (nader) bodemonderzoek zal in het kader van de bouwvergunningaanvragen of aanlegvergunningen dienen te worden verricht. Rekening dient te worden gehouden met de bekende (verdachte) locaties van bodemvervuiling, zoals bekend bij het bodemloket van de provincie aangegeven in onderstaande kaart.



overzicht bekende locaties bodemvervuiling

In het plangebied is een zevental locaties – zie onderstaande tabel – onderzocht in het kader van de Wet Bodembescherming, de zogenaamde Wbb-locaties.

<i>locatie</i>	<i>status beoordeling</i>	<i>vervolg</i>
Rijksstraatweg 7 (Fort Nieuwersluis)	potentieel ernstig	uitvoeren aanvullend nader onderzoek
Rijksstraatweg 13-17	ernstig, urgentie niet bepaald	geen vervolg
Mijndensedijk 34-36 (garagebedrijf)	niet ernstig	Nader onderzoek gehele terrein (voordat terrein een andere functie krijgt)
Mijndensedijk 53	potentieel ernstig	uitvoeren oriënterend onderzoek
Mijndensedijk 64	potentieel ernstig	uitvoeren historisch onderzoek
Zandpad 3 (kazerneterrein)	ernstig, niet urgent	opstellen saneringsplan
Zandpad 17	niet ernstig	geen vervolg

gegevens van het bodemloket provincie Utrecht (4 oktober 2005)

In bijlage 2 zijn verdere gegevens van de verontreinigde locaties opgenomen. In deze bijlage is ook een lijst te vinden met verdachte bodemlocaties. De ontwikkelingslocaties zijn onder toelicht.

5.2 GELUID

5.2.1 *Wegverkeerslawaai*

Hoewel er woningen (en/of andere geluidsgevoelige objecten) binnen de geluidszones van de Rijksstraatweg zijn gesitueerd (artikel 74 Wet geluidhinder) is een akoestisch onderzoek niet nodig. Binnen de 48 dB(A) contour langs wegen zijn geen nieuwe geluidgevoelige objecten toegestaan binnen dit bestemmingsplan.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is in juli 2005 een onderzoek gedaan naar wegverkeerslawaai ten gevolge van akoestisch relevante wegen binnen het bestemmingsplangebied. De rapportage is als bijlage 3 bij het plan gevoegd.

Nieuwe (bij- of ver)bouwplannen zullen, voor zover ze buiten het bestemmingsplan vallen, wel getoetst moeten worden aan de Wet geluidhinder. Uit berekeningen blijkt dat bij vooral de eerstelijns bebouwing langs de Rijksstraatweg forse geluidbelastingen optreden (zie indicatieve berekeningen in de bijlage). Voor een gedeelte van de Rijksstraatweg is een 30 km-regime van toepassing.

De overige wegen in het plangebied van het bestemmingsplan zijn erftoegangswegen (maximum snelheid 30 km/uur). In artikel 74 lid 2 van de Wet geluidhinder wordt een uitzondering gemaakt voor wegen met een 30 km-regime en woonerven. Deze wegen hebben geen onderzoekszone en zijn daarmee niet onderzoeksplchtig.

De onderzoekszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en het type gebied waarin de weg ligt. In onderstaande tabel zijn de onderzoekszones weergegeven, volgens artikel 74 van de Wet geluidhinder.

	onderzoekszones langs wegen	
	stedelijk gebied	buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 meter	250 meter
3 of 4 rijstroken	350 meter	400 meter
5 of meer rijstroken	350 meter	600 meter

De onderzoekszone ligt aan weerszijden van de weg en is gemeten vanuit de wegas. In de onderzoekszones is akoestisch onderzoek nodig naar de gevelbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de betreffende weg.

In die situatie dat nieuwe woningen of andere geluidgevoelige objecten (via een wijzigingsplan) planologisch mogelijk worden gemaakt zal voldaan moeten worden aan de Wet geluidhinder. Als men nieuwe geluidgevoelige bebouwing wil realiseren dan kan dat wanneer wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van 48 dB of voor een bestemming met een hogere gevelbelasting waarbij een hogere grenswaarde wordt vastgesteld van maximaal 53 dB. Voor geluidgevoelige vervangende nieuwbouw met eenzelfde bestemming als de oude bestemming geldt dat deze gerealiseerd mag worden op “dezelfde” plek als waar de oude geluidgevoelige bebouwing staat. Belangrijk hierbij is dat het aantal geluidgehinderden niet wezenlijk toeneemt.

5.3 HINDER

Binnen het plangebied valt een aantal percelen onder de werksfeer van de wet milieubeheer c.q. de wet geurhinder en veehouderijen. Het betreffen zowel agrarische als niet-agrarische bedrijven in de dorpskern of aan één van de dijklinten.

In de bestemmingsplanvoorschriften worden alleen bedrijven die vallen binnen de milieu-categorieën 1 en 2 – op basis van de uitgave nr. 9 ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (1999) – toegestaan. Geluidhinderlijke bedrijven zijn uitgesloten.

Als bijlage 4 is een lijst met actieve inrichtingen opgenomen, welke vallen onder de werking van de Wet milieubeheer. Deze lijst is gebaseerd op het bij de Milieudienst aanwezige bedrijvenbestand.

Gewezen wordt op het feit dat de Milieudienst een andere categorie-indeling hanteert dan de VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering”. In de voorschriften is een lijst van bedrijfsactiviteiten opgenomen, die op de VNG-uitgave is gebaseerd. Deze lijst is in de voorschriften opgenomen in verband met de vrijstellingsbevoegdheid ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan de bestaande.

De agrarische bedrijven gevestigd binnen (en in de directe omgeving van) het plangebied zijn geïnventariseerd op basis van het bij de milieudienst aanwezige bedrijvenbestand. Een enkel agrarisch bedrijf, gelegen tegen de kern Nieuwersluis aan wordt in zijn ontwikkelingsmogelijkheden al beperkt door bestaande burgerwoningen.

5.4 LUCHTKWALITEIT

Op 15 november 2007 is de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld

Deze nieuwe wet- en regelgeving noemt "gevoelige bestemmingen" (zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die "in betekende mate" en "niet in betekende mate" leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging worden meegenomen in de afweging of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol.

De Milieudienst Noord-West Utrecht heeft in 2005 voor de gehele regio een rapportage luchtkwaliteit opgesteld. Uit de rapportage blijkt dat alle gemeenten te maken hebben met overschrijdingen van de grenswaarde voor stikstofdioxide langs drukke provinciale en gemeentelijke wegen en langs de snelwegen A2 en A12. De gebieden waar deze overschrijdingen plaatsvinden dienen ieder jaar te worden onderzocht. Voor fijn stof zijn er geen overschrijdingen van de grenswaarde geconstateerd. Wel wordt op 8 locaties in de regio de wettelijke grenswaarde van de 24 uurgemiddelde concentratie fijn stof meer dan het wettelijke aantal van 35 dagen overschreden.

Een van deze locaties betreft de Rijksstraatweg in Nieuwersluis. Op deze locatie wordt zowel de jaargemiddelde voor stikstofdioxide en de grenswaarde voor fijn stof overschreden. De Rijksstraatweg wordt conform de conclusies uit de rapportage tot 2008 ieder jaar onderzocht op de aanwezigheid van stikstofdioxide en fijn stof. De overschrijdingen van fijn stof worden mede veroorzaakt door de hoge achtergrondwaarde in de regio. Het treffen van maatregelen op lokaal/regionaal niveau is niet mogelijk waardoor het een landelijk probleem wordt. Het opstellen van een saneringsplan door de gemeente is daardoor niet noodzakelijk. Voor benzeen en koolmonoxide zijn geen overschrijdingen geconstateerd.

Doordat voorliggend bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, is het toetsen van de luchtkwaliteit voor het gehele plangebied niet noodzakelijk. Het aspect 'luchtkwaliteit' is in deze situatie geen belemmering voor een goede ruimtelijke ordening zoals de 'Wet luchtkwaliteit' vereist. Bij nieuwe ontwikkelingen is vermeld of luchtkwaliteit een te onderzoeken onderwerp is. Dit zou bijvoorbeeld het geval kunnen zijn bij het toestaan van een nieuwe activiteit met een behoorlijke mate van verkeersaantrekkende werking.

5.5 WATER

5.5.1 Europees beleid

In 2000 is de Kaderrichtlijn water vastgesteld waarin communautaire maatregelen zijn opgenomen betreffende water. Het doel van deze richtlijn is een integrale benadering

van het waterbeheer. Dit betekent dat de interne samenhang tussen oppervlaktewater en grondwater, zowel waar de kwaliteits- als kwantiteitsaspecten betreft, als uitgangspunten worden genomen. Daarnaast betekent de integrale benadering dat diverse beleidsterreinen, waaronder de ruimtelijke ordening, door de richtlijn worden bestreken. Met de bestaande Nederlandse regelgeving kan het merendeel van de richtlijnverplichtingen worden uitgevoerd.

5.5.2 *Rijksbeleid*

De beleidsdoeleinden uit de Nota Ruimte met betrekking tot waterbeleid zijn als volgt gedefinieerd: het vergroten van de veiligheid, het beperken van de wateroverlast en het veiligstellen van de zoetwatervoorraad. Water wordt, in aansluiting op de Vierde Nota Waterhuishouding, gezien als ordenend principe.

Het waterbeleid voor de 21e eeuw is geformuleerd in het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' en is voortgekomen uit het 'Advies Waterbeheer 21e eeuw van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw' (cie-Tielrooy, 2000). Het gaat hierin alleen om de aanpak voor veiligheid en wateroverlast en niet om watertekort, kwaliteit of verdroging. Voor stedelijke gebieden bestaat momenteel geen specifiek rijksbeleid.

5.5.3 *Provinciaal beleid*

De watersystemen in stedelijk gebied zijn voornamelijk afgestemd op afvoer (bij regen) en aanvoer (in droge perioden) van water. Een dergelijk systeem bezit onvoldoende veerkracht om in te kunnen spelen op de toekomstige ontwikkelingen. Aandachtspunten bij het streven naar een veerkrachtige duurzame inrichting en beheer in zowel bestaand als nieuw stedelijk gebied zijn de realisering van extra open water, de afkoppeling van schoon verhard oppervlak van de riolering, de aanleg van een verbeterd gescheiden rioleringsstelsels, het saneren van vervuilingsbronnen, de realisering van een natuurvriendelijke oeverinrichting en een duurzamer gebruik van (leiding)water (duurzame waterketen).

Vanaf het begin van planvorming dient overleg gevoerd te worden tussen gemeente, waterbeheerders en andere betrokkenen. Doel van dit overleg is gezamenlijk de uitgangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedsspecifieke ruimtelijke uitgangspunten. Hierbij geldt dat afwenteling moet worden voorkomen en dat de drietrapsstrategie "vasthouden, bergen en afvoeren" moet worden gehanteerd.

Voor nieuw stedelijk gebied, dient rekening te worden gehouden met de eis voor het minimale wateroppervlak ten behoeve van de waterberging; dit moet 10% van het bruto stedelijk gebied worden (inclusief stadsrand).

5.5.4 *Waterbeheerder*

De betrokken waterbeheerder bij het plangebied is het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. De waterbeheerder is verantwoordelijk voor het stedelijke waterbeheer. Het Hoogheemraadschap heeft een waterbeheersplan opgesteld. Water, plassen, vaarten, sloten en rivieren moeten geschikt zijn om in en bij te kunnen wonen, werken en recreëren. Daarnaast speelt water een belangrijke rol bij natuur- en milieuontwikkeling. Om dit

te bereiken moet water gezond zijn, goed worden beheerd en onderhouden en niet worden belast met vervuilende stoffen. Het waterpeil moet in orde zijn en water moet een thuisbasis zijn voor verschillende planten en dieren. Al deze onderdelen zijn verwerkt in het Waterbeheersplan.

Het uitgangspunt van het Waterbeheersplan is meer ruimte voor water om:

- steden en land in te richten;
- samen te werken aan gezond en veilig water, dat ook voor volgende generaties beschikbaar is;
- water te kunnen aan- en afvoeren én te kunnen bergen;
- wateroverlast tegen te gaan;
- natuur te ontwikkelen;
- te recreëren.

Naast het bestemmingsplan is het gestelde in de Keur van het Hoogheemraadschap AGV van toepassing. Voor het keurgebied gelden bepalingen tot het onderhoud en gebruik van wateren, oevers en waterkeringen zowel bovengrond als in de grond.

5.5.5 *Bestemmingsplan*



In het kader van het bestemmingsplan wordt in principe alleen de uitbreiding van de bestaande hoofdgebouwen en realisering van bijgebouwen mogelijk gemaakt. Het plan heeft immers een sterk conserverend karakter. Van nieuwe verhardingen is dus geen sprake.

Bij het aanbrengen van verhardingen dient contact te worden opgenomen met de waterbeheerders, waarna in goed overleg bekeken wordt of er sprake is van uitbreiding van verharding, en zo ja, hoe deze verharding gecompenseerd kan worden door middel van bijvoorbeeld uitbreiding van het oppervlaktewater. Het beleid van de waterbeheerder is er op gericht waar mogelijk duikers te vervangen door open water.

De gemeente Loenen staat het beleid voor om te komen tot een scheiding van de afvalwaterstromen. Hierbij moet worden gedacht aan het afkoppelen van daken, waarbij het afgevangen regenwater direct op het aanwezige oppervlaktewater wordt geloosd. Uiteraard moet rekening worden gehouden met de beperkingen, die hieromtrent gesteld worden door de waterkwaliteitsbeheerder. Dit behelst onder andere het niet toepassen van bepaalde materialen (bijvoorbeeld zink) voor standleidingen en/of dakgoten. De mogelijkheden voor afkoppeling in Nieuwersluis zullen enerzijds worden beperkt doordat noodzakelijke wijzigingen aan het pand niet mogen leiden tot een aantasting van de monumentale waarde en/of het beschermde dorpsgezicht en anderzijds zijn bij oude panden dikwijls lood en/of zinken standleidingen en dakgoten toegepast.

In het plangebied zijn waterkeringen gelegen. Deze beschermen de lager gelegen gebieden tegen inundatie vanuit hoger gelegen gebieden.

5.5.6 advies Waternet (watertoets)

Voorafgaand aan het vooroverleg is het advies van Waternet verkregen. Uit de reactie van Waternet blijkt dat voor de polders Mijnden, Sticht en het Honderd Oost nieuwe peilbesluiten in voorbereiding zijn. Waternet heeft beoordeeld dat de doelstellingen van voorliggend bestemmingsplan niet conflicteren met eventuele wijziging van de peilvlakindeling, peilen en/of afvoerregime.

5.6 LEIDINGEN

Binnen het plangebied komen geen leidingen voor die een planologische bescherming behoeven.

5.7 EXTERNE VEILIGHEID

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, LPG, propaantanks en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

5.7.1 Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen 26 juli 2004

Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen regelt voor het bevoegde gezag en voor beheerders van infrastructuur de verplichting tot registratie van risicovolle situaties met gevaarlijke stoffen, vooral (zeer) toxische, explosieve of brandbare (of een combinatie van) stoffen. Het gaat om gegevens inzake de externe veiligheid van inrichtingen, transportroutes en buisleidingen, die in een algemeen toegankelijk centraal register worden opgenomen.

De huidige gegevens ontleend aan de risicoatlas vervoer gevaarlijke stoffen (d.d. 24 maart 2003) kent de volgende plaatsgebonden risico's:

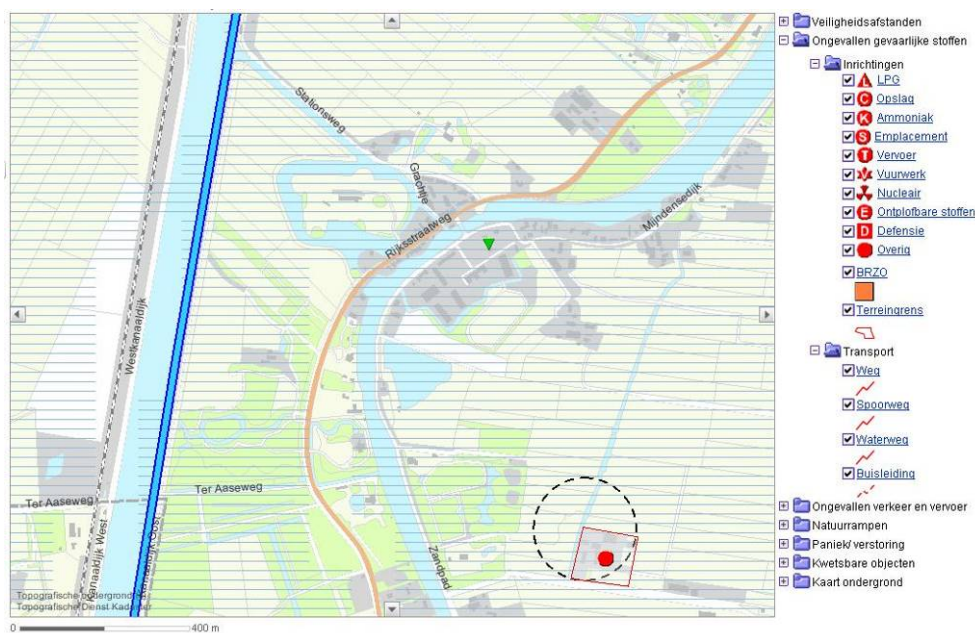
- voor de rijksweg A2 dient rekening te worden gehouden met een risicocontour van 10^{-7} van 50 meter en meer uit de as van de weg, wat niet leidt tot knelpunten daar de grenswaarde 10^{-6} betreft;

- voor het Amsterdam-Rijnkanaal dient rekening te worden gehouden met een risicocontour van 10^{-8} tot 25 meter, hetgeen niet leidt tot knelpunten daar de grenswaarde 10^{-6} betreft;
- voor de spoorlijn Amsterdam-Utrecht dient rekening te worden gehouden met een risicocontour van 10^{-7} tussen de 10 en 34 meter, hetgeen niet leidt tot knelpunten daar de grenswaarde 10^{-6} betreft.

Uit de risicoatlas blijkt daarnaast dat ten aanzien van het groepsrisico voor de verschillende transportmodaliteiten geen knelpunten bestaan voor het plangebied.

In het gebied zijn propaantanks aanwezig. Deze vallen in principe onder het 'Activiteitenbesluit'. Aan de Stationsweg wordt een verzameltank aangelegd van 5.000 liter met een propaanleiding naar de daar aanwezige woonboten. Hiervoor wordt de bouwvergunningsprocedure doorlopen. Verwachting is dat de bouwvergunning op korte termijn wordt afgegeven. De verzameltank komt in de plaats van de situatie dat elke woonboot zijn eigen propaantank had. Dit heeft de volgende voordelen:

- De inhoud van de verzameltank is kleiner dan de opgetelde hoeveelheden per woonboot;
- De verzameltank kan op een veilige afstand van de woonboten worden aangelegd, bij de tank per woonboot was dat niet het geval.



Uitsnede provinciale risicokaart

5.7.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijf. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden.

Het besluit regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Daartoe legt het besluit het plaatsgebonden risico vast en geeft het besluit een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. Een onderdeel van de verantwoordingsplicht heeft betrekking op de hoogte van het groepsrisico. Daarbij speelt de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico een rol.

In het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen danwel planologisch mogelijk gemaakt die van invloed zijn op externe veiligheid voor nieuwe of bestaande (beperkt) kwetsbare objecten. In de voorschriften wordt de vestiging van risicovolle inrichtingen op bedrijfsbestemmingen ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen uitgesloten.

5.8 DUURZAAM BOUWEN

De gemeente Loenen heeft zowel een concept-notitie Duurzaam Bouwen opgesteld als het BANS klimaatconvenant ondertekend. De aanvraag voor BANS-subsidie is samen met een drietal andere gemeenten in de regio aangevraagd. Eén van de verplichte thema's in het klimaatbeleid is woningbouw. Binnen dit thema wordt onder andere een draaiboek duurzaam bouwen opgesteld en worden per project prestatie-afspraken gemaakt. Enkele van de inspanningsverplichtingen van het klimaatbeleid zijn:

- een verscherping van de Energie Prestatie Coëfficiënt met 5-10% ten opzichte van de wettelijke norm;
- een EPL van 6,5, dit wordt verhoogt naar tenminste 7,2;
- 70 % zongericht verkavelen.

Onder duurzame bouw en stedenbouw wordt tenminste verstaan; het op zodanige wijze ontwerpen, bouwen, inrichten, beheren en gebruiken van gebouwen en de gebouwde omgeving dat de schade voor de gezondheid en het milieu in alle stadia van het bestaansproces, van ontwerp tot en met sloop, zoveel mogelijk wordt beperkt. Aspecten van duurzaam bouwen zijn verantwoord grondstoffengebruik, beperking van bouw- en slooafval, energie- en waterbesparing in de woning, e.d. Aspecten van duurzame stedenbouw zijn zorgvuldige locatiekeuzes, gebruik maken en inpassen van landschappelijke, cultuurhistorische en waterhuishoudkundige structuren, integraal waterbeheer, situering ten opzicht van de zonnestand e.d. Bij (ver)nieuwbouw dient met deze aspecten van duurzaam bouwen en stedenbouw rekening te worden gehouden. Het bovengenoemde ambitieniveau voor (ver)nieuwbouw komt voort uit het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen en het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw. Daarnaast hanteert de gemeente in het kader van duurzaam bouwen het principe dat het gebruik van uitloogbare materialen bij bouw of verbouw niet is toegestaan.

Bij het duurzaam bouwen mogen geen nadelige effecten optreden voor de cultuurhistorische waarden van de bebouwing in het gebied dat is aangewezen als beschermd stads- en dorpsgebied. De cultuurhistorische waarden genieten prioriteit ten aanzien van het duurzaam bouwen.

6 HET JURIDISCHE PLAN

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de voorschriften en de bijbehorende plankaart.

6.1 OPBOUW VAN DE VOORSCHRIFTEN

De voorschriften van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende bepalingen. Deze bepalingen beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke voorschriften en van de plankaart te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsbepalingen. Per op de plankaart aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk voorschriften die specifiek voor die bestemming gelden.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene bepalingen zoals de anti-dubbeltelbepaling en de algemene ontheffingsbepalingen.
- Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotbepalingen. Deze betreffen de algemene bepalingen van het plan, waaronder het overgangsrecht en een strafbepaling.

Inleidende bepalingen (hoofdstuk 1 van de voorschriften)

De inleidende bepalingen bevat een tweetal artikelen te weten de begripsomschrijving en de wijze van meten. In de begripsomschrijving worden begrippen waarnodig beschreven om zodoende interpretatieproblemen te voorkomen. Veelal worden begrippen gedefinieerd die in de voorschriften worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die afwijkt van of niet voorkomt in het “normale” spraakgebruik. Wanneer een begrip niet is opgenomen in de begripsomschrijving en er ontstaat een interpretatieprobleem, dan is het normale spraakgebruik richtinggevend. De begripsomschrijvingen zijn niet uitputtend bedoeld. De belangrijkste en/of onduidelijke begrippen zijn opgenomen in dit artikel. De wijze van meten beschrijft hoe de genoemde maatvoeringen in de diverse bestemmingsbepalingen gemeten dienen te worden.

De bestemmingen (hoofdstuk 2 van de voorschriften)

De bestemmingsvoorschriften kennen allen een zelfde opbouw met de volgende leden:

- lid 1 bestemmingsomschrijving,
- lid 2 bouwvoorschriften,
- lid 3 ontheffing (*indien aanwezig*),
- lid 4 aanlegvergunning (*indien aanwezig*),
- lid 5 wijziging (*indien aanwezig*).

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwvoorschriften zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving.

Algemene bepalingen (hoofdstuk 3 van de voorschriften)

De overige bepalingen betreft de anti-dubbeltelbepaling, algemene ontheffingsbepaling en aanlegvergunning. Hieronder worden enkele bepalingen nader toegelicht:

- Algemene ontheffingsbevoegdheden. Het opnemen van ontheffingsbevoegdheden in een bestemmingsplan is toegestaan op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Een ontheffingsbevoegdheid geeft aan wanneer en onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen van het plan. Door het opnemen van ontheffingsbevoegdheden wordt het bestemmingsplan een zekere mate van flexibiliteit meegegeven.
- Aanlegvergunning: het aanlegvergunningstelsel is een middel om in het kader van het beschermde dorpsgezicht te beschermen zaken van die bescherming te voorzien: het aanvragen van de aanlegvergunning is een toetsingsmoment waarbij de te beschermen waarden mee afgewogen kunnen worden.

Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4 van de voorschriften)

In het artikel Overgangsbepalingen worden regels gegeven m.b.t. het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken in afwijking van de bepalingen van het plan. Voor bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen is bepaald dat deze gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd mits de bestaande afwijking niet wordt vergroot. Gehele vernieuwing is in principe uitgesloten waaronder ook gefaseerde vernieuwing van een bouwwerk wordt verstaan. Het doel van het overgangsrecht is dat het bestaande bouwwerk in stand mag worden gehouden. Uitsluitend na het tenietgaan van het bouwwerk door een calamiteit, waarmee onder andere brand of extreme weersomstandigheden wordt bedoeld, is onder voorwaarden gehele vernieuwing toegestaan.

Vergunningplichtige bouwwerken die zonder vergunning zijn opgericht kunnen door het overgangsrecht niet gelegaliseerd worden. Bouwen zonder vergunning is immers een overtreding van de Woningwet die niet door een regeling in een bestemmingsplan ongedaan kan worden gemaakt. Om te voorkomen dat een dergelijke aanvraag moet worden gehonoreerd, is in de overgangsbepaling van dit plan opgenomen dat deze slechts van toepassing is op legale bouwwerken.

Voor het gebruik dat onder het overgangsrecht valt, is bepaald dat dat gebruik mag worden voortgezet. Het gebruik mag eveneens worden gewijzigd voor zover de afwijking ten opzichte van het toegestane gebruik wordt verkleind. Als uitzondering op het overgangsrecht is opgenomen gebruik welke reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan.

Via het artikel Strafbepaling worden overtredingen van de gebruiksbepalingen als een strafbaar feit aangeduid. De strafmaat van de overtredingen is nader bepaald in de Wet op de economische delicten. Deze bepaling betreft de strafrechtelijke handhaving die in principe los staat van bestuursrechtelijke handhaving die niet op dit artikel is gebaseerd.

In het artikel Slotbepaling is de citeertitel van het bestemmingsplan opgenomen.

6.2 WIJZE VAN TOETSEN

De voorschriften en plankkaart zijn bedoeld als instrument om te bepalen of gebruik in ruime zin van de gronden en opstallen in overeenstemming is met het ruimtelijk beleid dat voor een gebied geldt. Wanneer bijvoorbeeld een aanvraag voor functiewijziging of het uitbreiden van de bestaande bebouwing wordt ingediend, moet deze getoetst worden aan het bestemmingsplan.

Stel een aanvraag komt binnen dan het volgende te gebeuren:

- 1 In eerste instantie moet op de plankaart te worden gekeken waar de betreffende locatie gesitueerd is. Hierbij zijn dus van belang de toegekende bestemming en de eventuele andere aanduidingen die op deze gronden van toepassing zijn.
- 2 Vervolgens dient in de voorschriften onder de doeleindenomschrijving van de vigerende bestemming en eventueel de nadere detaillering van de doeleinden te worden nagegaan of de situatie in overeenstemming is met de doeleinden.
- 3 Indien dit het geval is dan moet vervolgens met betrekking tot:
 - bebouwing worden gekeken naar de bebouwingsregels;
 - werken en werkzaamheden worden gekeken naar de aanlegvoorschriften;
 - gebruik worden gekeken naar de gebruiksbepalingen.
- 4 Indien strijdigheid aanwezig is, kan vervolgens in de respectievelijke vrijstellingsbevoegdheden dan wel in de wijzigingsbevoegdheden worden nagegaan of in een uitzondering is voorzien. Bij het toepassen van deze bevoegdheden dient aan de daar opgenomen specifieke voorwaarden te worden voldaan.

6.3 BESCHERMD DORPSGEZICHT

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 aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht (zie paragraaf 2.4). 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 voorschriften opgenomen dat bij vrijstellingen en/of wijzigingen advies van de monumentencommissie ingewonnen dient te worden.

Het bestemmingsplan heeft daarom 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. Het bijzondere karakter van dit bestemmingsplan komt tot uitdrukking in een aantal regelingen in de voorschriften en op de kaart die zijn bedoeld om de cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht extra veilig te stellen. Het betreft de volgende regelingen:

- De situering van (hoofd)gebouwen is vastgelegd door de bebouwing op de kaart vast te leggen binnen bouwvlakken (hoofd)gebouwen.
- De maximale goot- en bouwhoogten van hoofdgebouwen zijn aangeduid op de kaart.
- In de voorschriften is een regeling opgenomen betreffende nokrichtingen, dakhellingen en kapvormen, die overeen moet komen met de kapvorm die voor het betreffende gebouw is aangegeven in een bij de voorschriften gevoegd kappenplan.
- Voor beeldbepalende panden (waaronder de houten woningen, aangeduid op de kaart) is vastgelegd dat deze 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 aanlegvergunningstelsel zijn diverse werken en werkzaamheden gekoppeld aan een aanlegvergunning, zoals het slopen van de aangeduide beeldbepalende panden en het graven en dempen van sloten. Het kappen van waardevolle bomen is

niet aanlegvergunningplichtig. Dit levert een overlap op met de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV). Hierin is een kapvergunningstelsel opgenomen. De vergunning kan op grond hiervan worden geweigerd op grond van de waarde voor stads- en dorps-schoon, beeldbepalende waarde, enzovoort.

- Bepaalde bebouwing/ functies zijn uitsluitend via vrijstelling/ wijziging toegestaan. Bij het toepassen van een vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid of het verlenen van een aanlegvergunning dient getoetst te worden aan de cultuurhistorische waarden, die hiertoe ook zijn beschreven in de beschrijving in hoofdlijnen (paragraaf II van de voorschriften).
- Nadere eisen-regeling voor de plaatsing van gebouwen en plaatsing en maatvoering van andere bouwwerken.

6.4 ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

Artikel 1. Begripsbepalingen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een groot deel is aangesloten bij de in de gemeente gebruikelijke definities; andere definities zijn toegesneden op de specifieke situatie.

Artikel 2. Wijze van meten en berekenen

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze moet worden gemeten bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels.

Artikel 3 t/m 18. Bestemmingsregels

In het bestemmingsplan komen de bestemmingen Agrarisch, Bedrijf, Detailhandel, Gemengd, Groen, Horeca, Maatschappelijk, Natuur, Recreatie, Tuin, Verkeer, Water en Wonen voor. Daarnaast zijn er de dubbelbestemmingen Waarde - Beschermd Stads- en Dorpsgezicht, Waarde - Cultuurhistorie en Waterstaat - Waterkering.

Artikel 19. Aanlegvergunning

Het aanlegvergunningstelsel is een middel om in het kader van het beschermde dorpsgezicht te beschermen zaken van die bescherming te voorzien: het aanvragen van de aanlegvergunning is een toetsingsmoment waarbij de te beschermen waarden mee afgewogen kunnen worden. Het aanlegvergunningstelsel geldt voor de gronden met de bestemming respectievelijk aanduiding Groen, Water, Beschermd dorpsgezicht en / of Karakteristiek.

Artikel 20. Antidubbeltelbepaling

Met de antidubbeltelbepaling is geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning mag worden meegenomen. Deze dubbeltelbepaling heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden onder het geldende bestemmingsplan. Het is dus niet zo dat gronden die zijn meegeteld bij het verlenen van een bouwvergunning onder een vorig bestemmingsplan, bij het verlenen van een bouwvergunning onder het nieuwe bestemmingsplan ook buiten beschouwing moeten worden gelaten.

Artikel 21. Algemene ontheffingsbepalingen

Op basis van deze regeling zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd om voor de gronden binnen het plangebied ontheffing te verlenen van de in de bestemmingen opgeno-

men bebouwingsregels. Het gaat hier om veranderingen van beperkte aard, zoals het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut en het vergroten van de maatvoering van bouwwerken met 10 %.

Artikel 22. Nadere eisen

In dit artikel is aangegeven dat B&W nadere eisen kunnen stellen aan de plaatsing van gebouwen dan wel de plaatsing en afmeting van andere bouwwerken in het kader van bijvoorbeeld bezonning, verkeersafwikkeling en sociale veiligheid.

Artikel 23. Overgangsbepalingen

In dit artikel is onder meer aangegeven dat bouwwerken die ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan aanwezig zijn mogen blijven bestaan, ondanks dat zij afwijken van het plan. Gebruik van gronden en opstallen zoals dat op het moment van de vaststelling van dit plan plaatsvindt mag hoewel het afwijkt van het plan niettemin worden gecontinueerd. Gebruik dat reeds onder het hiervoor geldende bestemmingsplan illegaal is aangevangen en ook volgens het nieuwe bestemmingsplan niet kan, blijft illegaal en mag dus niet worden voortgezet.

Artikel 24. Slotbepaling

In dit artikel is de benaming van het plan opgenomen.

7 HANDHAVING EN UITVOERING

7.1 INLEIDING

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

Voldoende kenbaarheid van het plan.

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven.

De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan.

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund worden door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

Realistische en inzichtelijke regeling.

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De voorschriften moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.

De gemeente heeft getracht om in het onderhavige plan de regelgeving beperkt en eenvoudig te houden. Door een inzichtelijk plan te maken is zoveel mogelijk evenwicht gezocht tussen de zeer diverse waarden die beschermd moeten worden, de verschillende ontwikkelingen die mogelijk zouden moeten zijn, de voorwaarden die daarbij dan gesteld moeten worden, en de afstemming met de beleidslijnen van bijvoorbeeld waterschap, provincie etc.

Handhaving van gebruiks- en aanlegvoorschriften wordt algemeen als knelpunt ervaren. Teneinde de handhaafbaarheid te bevorderen worden de aanwezige kwaliteiten zo specifiek mogelijk op de plankaart weergegeven.

Actief handhavingsbeleid.

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de voorschriften worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

7.2 HANDHAVINGBELEID

Het handhavingsbeleid van de gemeente Loenen is verwoord in de Handhavingnota. Hierin is opgenomen dat de gemeente de wet- en regelgeving, waarvoor zij bevoegd gezag is, wil handhaven. Het voorkomen van overtredingen heeft hierbij prioriteit. Daarmee is ook het *verantwoord handhavingniveau* beschreven. Handhavingprioriteiten en -activiteiten worden jaarlijks vastgelegd in een handhavingprogramma. De uitvoering van

het programma wordt voortdurend gevolgd en de resultaten worden in een jaarlijks handhavingverslag gerapporteerd.

Handhaving bij de *ruimtelijke ordening* spitst zich met name toe op het gebruik van grond of gebouwen en op werken waarvoor een aanlegvergunning vereist is. Binnen het handhavinggebied *bouwen* wordt vooral naar aanleiding van bouwvergunningen gecontroleerd. Ook illegale bouwwerken worden opgespoord, hoewel incidenteel.

De invoering van gemeentelijk integraal handhavingbeleid concentreert zich op twee speerpunten. Het betreft hier de *integrale programmering* van handhavingactiviteiten en de *integrale uitvoering* van deze activiteiten. Het *integrale handhavingprogramma* wordt jaarlijks vastgesteld door het college en ter kennis gebracht aan de raad.

7.3 HANDHAVINGSRAPPORTEN BESTEMMINGSPLAN NIEUWERSLUIS

In het kader van de ontwikkeling van voorliggend bestemmingsplan heeft de gemeente Loenen een drietal handhavingrapporten opgesteld waarbij feitelijke situatie in Nieuwersluis met betrekking tot de erfafscheidingen, de bijgebouwen en de steigers geïnventariseerd zijn. Op basis van de inventarisaties heeft de gemeente keuzes gemaakt over welke bouwvoorschriften voor de bovengenoemde bouwwerken in voorliggend bestemmingsplan worden verwerkt.

Voor de bestaande bouwwerken en bestaande erfafscheidingen behorend bij de woon-schepen aan de Stationsweg wordt hetzelfde regime toegepast als beschreven in artikel 23.1 (overgangsbepalingen /overgangsrecht bouwwerken) van de regels van het bestemmingsplan. Nieuwe bouwwerken en erfafscheidingen dienen wel te voldoen aan de op de gronden gelegde bestemming.

7.4 PERSOONSGEBONDEN OVERGANGSRECHT

De bedrijfswoning aan de Rijksstraatweg 49 wordt tijdelijk verhuurd aan een huurder die niet is verbonden aan het bijbehorende bedrijf. De woning hoort bij het agrarische bedrijf aan de Rijksstraatweg 47. De woning zal voor maximaal 2,5 jaar worden verhuurd waarna de bedrijfsopvolger zijn intrek in de woning zal nemen. Op grond van artikel 22.3, persoonsgebonden overgangsrecht, wordt het strijdig gebruik voor maximaal 2,5 jaar toegestaan.