

Notitie aanpassingen

Voorontwerp beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan

“Beschermd dorpsgezicht Nieuwersluis”



13 februari 2007



Inleiding

De afgelopen jaren zijn het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan voor de kern Nieuwersluis en omliggende schootsvelden voorbereid. Dit heeft geleid tot het voorontwerp van beide plannen. Op 28 juni 2005 heeft de gemeenteraad ingestemd met de planologische uitgangspunten en het in procedure brengen van het voorontwerp.

In het **voorontwerp-beeldkwaliteitsplan Nieuwersluis** is een visie gegeven op de beeldkwaliteit van de kern Nieuwersluis, de omliggende schootsvelden/de omgeving en hoe deze in de toekomst er uit moet komen te zien. Zowel de bestaande als de gewenste beeldkwaliteit wordt in dit plan weergegeven.

Het **voorontwerp-bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Nieuwersluis** omvat de kern Nieuwersluis en de omliggende schootsvelden. De ontwikkelingen die de gemeente binnen 10 jaar beoogt of juist wenst tegen te houden, zijn in dit bestemmingsplan opgenomen. Zo is in het plan opgenomen dat in eerste instantie de cultuurhistorische waarden dienen te worden behouden en eventueel dienen te worden versterkt. Gekozen is voor een conserverende regeling voor de bestaande bebouwing en de verschillende functies. De bestaande bebouwing is zo strikt mogelijk ingetekend. In het gebied wordt woondoeleinden als gewenst gebruik gezien. Het bestaand gebruik voor horecadoeleinden, detailhandel, dienstverlening en bedrijfsdoeleinden is overeenkomstig bestaand gebruik bestemd. De bestaande agrarische bedrijven in het gebied zijn ook als zodanig bestemd. Uitbreiding van het agrarisch bedrijf is binnen de aangegeven bouwvlakken mogelijk. Om ondermeer beeldbepalende panden te kunnen beschermen, is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Inspraak

Van 18 november tot en met 15 december 2005 heeft het voorontwerp van het beeldkwaliteitsplan en van het bestemmingsplan voor inspraak ter visie gelegen. Iedereen is in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie in te dienen. Dit is vooraf in het plaatselijk blad de Var bekend gemaakt.

In totaal zijn er 29 inspraakreacties bij de gemeente ingediend. Deze staan vermeld in hoofdstuk 1 van deze notitie. Ook de beantwoording is in dit hoofdstuk weergegeven. Indien aanpassing van het beeldkwaliteitsplan en/of bestemmingsplan noodzakelijk is, staat dit bij de afzonderlijke reacties weergegeven.

Inloopavond

Op 7 december 2005 heeft het college van burgemeester en wethouders een inloopavond gehouden. Deze avond had een goede opkomst. Er waren ruim 40 belangstellenden aanwezig. Aan het begin van de avond zijn de plannen gepresenteerd. Daarna werden de aanwezigen in de gelegenheid gesteld om persoonlijk aan de gemeente vragen te stellen en van mening te wisselen. De gestelde vragen en reacties waren zeer divers. Variërend van opmerkingen over de bouw mogelijkheden bij woningen en woonschepen, vragen waarom ervoor gekozen is Nieuwersluis als beschermd dorpsgezicht aan te merken, de reactie van agrariërs over hun mogelijkheden, enzovoorts. Op de avond zijn inspraakreactieformulieren uitgedeeld. Een aantal van de aanwezigen heeft deze ingevuld. Deze formulieren zijn behandeld als officiële inspraakreactie. De beantwoording is meegenomen in hoofdstuk 1.



Vooroverleg

De gemeente is verplicht bij de voorbereiding van het bestemmingsplan om vooroverleg met de betrokken instanties te voeren. Op 17 november 2005 zijn in het kader van het verplichte vooroverleg 17 instanties benaderd met het verzoek om een reactie.

In totaal hebben 11 instanties gereageerd. De reacties en de beantwoording zijn vermeld in hoofdstuk 2. Ook is vermeld of de reacties wel of niet leiden tot aanpassing van het beeldkwaliteitsplan en/of bestemmingsplan.

Naast de inspraak en het vooroverleg is intern bekeken of er nog andere correcties nodig zijn. Op een enkel onderdeel is er sprake van gewijzigde omstandigheden. Actualisatie is in die gevallen van belang. De aanpassingen die ambtshalve zijn gemaakt, staan vermeld in hoofdstuk 3.

Vervolg

De aanpassingen in deze notitie zullen eerst worden uitgevoerd. Hiervoor wordt een bureau ingeschakeld. Zodra de aanpassingen zijn verricht, zal het nieuwe voorontwerp bestemmingsplan voor een eerste advies aan de Provinciale Planologische Commissie van de provincie Utrecht worden voorgelegd. Na ontvangst van het advies, zal het college van burgemeester en wethouders van de gemeente het bestemmingsplan in ontwerp vaststellen. Dit ontwerp wordt dan voor zes weken ter visie gelegd. Op het ontwerp kunnen zienswijzen bij de gemeenteraad worden ingediend. Dit wordt vooraf in het plaatselijk blad en de Staatscourant bekend gemaakt.

Hoofdstuk 1 Beantwoording inspraakreacties

In totaal zijn 29 inspraakreacties ontvangen. Hieronder wordt per reactie de samenvatting en de beantwoording weergegeven. Ook wordt aangegeven of de plannen wel of niet aangepast worden. De reacties staan zo veel mogelijk op volgorde van adres / gebied.

1. De heer F.A. Doude van Troostwijk, Waldecklaan 10, 1405 CR Bussum en Van Till advocaten, de heer S.P. Dalmolen, Postbus 75731, 1070 AS Amsterdam, namens F.A. Doude van Troostwijk, betreft Hofstede Sterreschans

- a. De bestemming verkeersdoeleinden ten zuiden van Nieuwersluis is ruimer ingetekend dan in werkelijkheid het geval is. Dit is in strijd met het opgenomen beleid. Diverse argumenten pleiten tegen deze verruiming. Verbreding van de Rijksstraatweg en van de parkeerplaatsen bij het fort, moet tegengegaan worden om de cultuurhistorische waarden rond deze weg te beschermen, vanwege mogelijke archeologisch vondsten en om verkeersonveilige situaties in de kern te voorkomen. Aangetekend wordt dat op termijn verkeersontlastende maatregelen voor de kern noodzakelijk zijn.
- b. De dijken om de Fortgracht en langs de Nieuwe Wetering zijn ten onrechte niet bestemd voor waterkeringsdoeleinden. Deze dijken beschermen grotendeels de buitenplaats Hofstede Sterreschans. De bestemming waterkeringsdoeleinden moet nog worden opgenomen.
- c. De weiden ten zuidwesten van het fort hebben uitsluitend een agrarische bestemming. Dit is niet in overeenstemming met het natuurgebiedsplan van de provincie, waarin de realisatie van 2 ha bos tot de mogelijkheden behoort.
- d. Bij de berekening van het wegverkeerslawaai wordt alleen gerekend met de nachtperiode. Geen rekening wordt gehouden met geluid afkomstig van het kanaal, het spoor, A2 en pleziervaart op de Vecht. Daarbij wordt niet vermeld in welke perioden van het jaar is gemeten (piek valt in het toeristenseizoen). Ook is geen rekening gehouden met geluid overdag en afkomstig van files voor de bruggen. Dit geldt ook voor het rapport Luchtkwaliteit. Hier ontbreekt ook een aantal gegevens, zoals het gevolg van waterverkeer.
- e. Overige opmerkingen:
 - i. Onder agrarisch bedrijf valt geen paardenhouderij;
 - ii. Niet vermeld is wat verstaan wordt onder 'er mag geen onevenredige vergroting van de parkeerbelasting plaatsvinden';
 - iii. Het niet onevenredig mogen aantasten van de cultuurhistorische waarden en voldoende parkeergelegenheid voorzien op het perceel of onmiddellijke omgeving is tegenstrijdig. Er is geen uitbreiding van parkeergelegenheid nodig aangezien functies behouden blijven en het fort al parkeergelegenheid heeft. Artikel 15 maakt parkeervoorzieningen mogelijk. Gevreesd wordt dat de parkeervoorzieningen worden uitgebreid op de bestemming verkeersdoeleinden ten zuiden van de kern.
 - iv. Op de bomenkaart worden kastanjes beschermd. Bij het voorkomen van de bloederziekte is een snelle kap van deze bomen noodzakelijk. De voorschriften voorzien hierin niet.
 - v. Het provinciale risico is spoorafhankelijk. De risicokaart van het Amsterdam-Rijnkanaal ontbreekt.

- f. Bezwaar wordt aangetekend tegen de aanwijzing van de weidelandschappen aan de noordzijde van Hofstede Sterreschans als beschermd dorpsgezicht en tegen de opneming hiervan in het bestemmingsplan. Door deze wijziging zullen de gebruiksmogelijkheden worden gereduceerd tot nihil. Eventuele ontwikkelingsplannen zijn niet mogelijk, voor nieuwe initiatieven is geen ruimte en de percelen zullen in waarde dalen. De individuele belangen zijn door het bestemmingsplan onevenredige wijze benadeeld.
- g. Het wordt onjuist en onlogisch om een nieuw bestemmingsplan in procedure te nemen voordat de definitieve aanwijzing door de minister heeft plaatsgevonden. Denkbaar is dat veranderingen moeten worden aangebracht.
- h. Het voorontwerp geeft géén eventuele financiële gevolgen weer van planschadeclaims. Hierbij wordt verwezen op de waardevermindering van percelen. Andere eigenaren zullen naar verwachting hier ook op overgaan.

Beantwoording:

- a. De bestemming verkeerdoeleinden ten zuiden van de kern is te ruim ingetekend. Er zijn momenteel géén plannen om de Rijksweg ten zuiden van de kern te verbreden noch om parkeervoorzieningen aan deze weg uit te breiden. De bestemming zal aangepast worden aan de feitelijke situatie. Voor de verbetering van de Rijksweg ter hoogte van de kern, bereidt de provincie een herinrichting voor. Verbreding van de weg is ook hier vooralsnog niet aan de orde.
- b. Deze aanduiding ontbreekt. Dit is niet juist. De bestemming waterkeringsdoeleinden wordt alsnog opgenomen. Zie ook de beantwoording in hoofdstuk 2 bij de nummers 1 (onder o) en 9 (onder b).
- c. In het Natuurgebiedsplan Vecht- en Plassengebied van de provincie Utrecht zijn de graslanden ten westen van het fort aangegeven als nieuwe natuur. Hierin staat vermeld dat wordt gestreefd naar moeras, schraal grasland en loofbos. Dit betreft een door de provincie geschetst en in de toekomst gewenst gebruik. Het is niet bekend of de gronden daadwerkelijk omgevormd worden tot natuur, wanneer en op welke wijze dit plaatsvindt. Zolang de omvorming niet is verricht, noch bekend is dat dit binnen tien jaar plaatsvindt, worden de gronden bestemd overeenkomstig het feitelijk gebruik. Overigens wenst de gemeente de weilanden rondom het fort zo veel mogelijk vrij te houden van bomen, vanwege het behoud van de openheid van de schootsvelden. De boerderij op het Landgoed Sterrenschans zal daarnaast zonder weilanden in de directe omgeving een historisch onjuist beeld geven.
- d. Dit bestemmingsplan is conserverend van aard. Er vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats. In dit geval is er géén akoestisch onderzoek vereist. Alleen bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid (het wijzigen van bedrijfsdoeleinden naar woondoeleinden bijvoorbeeld), dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn gegevens over de wegverkeerslawaaï opgenomen. Als rekenwaarde voor de etmaalbelasting wordt hier de hoogste waarde aangehouden. In dit geval is dit de nachtwaarde als de gemeten waarde plus 10Db. De nachtwaarde is dan de hoogste geluidswaarde. Het geluid van scheepvaartverkeer is niet genormeerd onder de Wet Geluidhinder. De zonering voor geluid van de A2 is 600 meter. Buiten deze zone hoeft geen rekening gehouden te worden met deze geluidsbelasting. Het plangebied valt buiten deze 600 meter. De geluidsbelasting is op basis van gemiddelde belasting berekend, waarbij de pieken wel degelijk verwerkt zijn in de gemiddelde waarden voor dag- en nachtniveaus. Alleen voor kruispunten is het in bepaalde gevallen vereist een optrekcorrectie toe te passen. Dit is hier niet van toepassing.

Voor wat betreft luchtkwaliteit geldt ook dat er geen sprake is van nieuwe situaties. Sinds de aanvankelijke berekeningen voor het bestemmingsplan is wel het rekenmodel geactualiseerd. Dit geeft aanleiding om de luchtkwaliteitberekeningen te vernieuwen. Dit gedeelte wordt aangepast.

Ook bij de luchtkwaliteitberekeningen wordt uitgegaan van het wegverkeer. Scheepvaartverkeer zit verrekend in de achtergrondwaarden, maar wordt niet specifiek in de berekeningen opgenomen.

- e.
 - i. Nu is alleen de vervolgfunctie woondoeleinden opgenomen voor agrarische bedrijven. Net als bestemmingsplan Landelijk Gebied zullen meerdere vervolgfuncties opgenomen worden, waarin ondermeer ook veehandelsbedrijven /bedrijven voor het africhten van paarden, na planwijziging en onder voorwaarden worden mogelijk gemaakt.
 - ii. Hiermee wordt bedoeld dat de vraag naar parkeerplaatsen in evenwicht is met het aanbod van parkeerplaatsen.
 - iii. De bestemming verkeersdoeleinden is een bestemming waaronder ook parkeervoorzieningen worden begrepen. Enige flexibiliteit is van belang. Dit om de situering van de weg en parkeerplaatsen zo nodig te kunnen wijzigen. Overigens zijn er op dit moment geen plannen om de parkeervoorzieningen te wijzigen of uit te breiden. Indien de wijziging van de parkeervoorzieningen in de planperiode wel nodig is, zal dit vooralsnog binnen de bestemming verkeersdoeleinden moeten plaatsvinden. Dit gaat niet ten koste van de cultuurhistorische waarden van het gebied. Nu de begrenzing van de Rijksstraatweg wordt aangepast (zie beantwoording bij a), behoeft voor een grote uitbreiding van de parkeervoorzieningen niet te worden gevreesd.
 - iv. Het is niet noodzakelijk dat het kappen van waardevolle bomen aanlegvergunningplichtig wordt gesteld. Dit levert een overlap op met de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV). Hierin is een kapvergunningstelsel opgenomen. De vergunning kan in dit geval worden geweigerd op grond van de waarde voor stads- en dorpschoon, beeldbepalende waarde enz. Dit is voldoende handvat om een beeldbepalende boom te kunnen behouden en de kap tegen te gaan. De kap van bomen wordt dan ook verwijderd uit het aanlegvergunningstelsel. De bomenkaart wordt alleen nog opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt een verwijzing naar de APV opgenomen.
 - v. Verwezen wordt naar de beantwoording in hoofdstuk 2 bij nummer 11 c.
- f. De bestemming van de gronden wijzigt niet. Ook in het bestemmingsplan Buitengebied zijn de onderhavige gronden nu bestemd als agrarisch gebied. Het oprichten van bebouwing is hier niet toegestaan. De bestaande rechten in het plangebied blijven in het bestemmingsplan Nieuwersluis zo veel mogelijk behouden. Dit geldt ook voor de onderhavige weilanden. Van een achteruitgang of waardedaling is géén sprake. Indien er nieuwe initiatieven zijn om het gebruik van de weilanden te wijzigen, die passen bij het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden en dus bij het beleid van de gemeente, kan hiervoor een verzoek worden ingediend. Een dergelijk verzoek is niet bekend. Uitgegaan wordt dan ook van het feitelijk gebruik van de weilanden. Overigens zouden de weilanden dezelfde bestemming hebben gekregen, indien zij niet waren opgenomen in het beschermd dorpsgezicht en zou nagenoeg hetzelfde gebruik zijn toegestaan. Bebouwing is namelijk ook elders in het buitengebied in slechts uitzonderlijke gevallen onder zeer strikte voorwaarden toegestaan.

- g. Zodra de aanwijzing heeft plaatsgevonden, dient het bestemmingsplan te worden aangepast aan deze aanwijzing. Het is toegestaan en zelfs wenselijk om vooruitlopend op deze aanwijzing alvast het bestemmingsplan in procedure te nemen. Daarbij zijn de bestaande bestemmingsplannen zodanig verouderd, dat het niet verantwoord is langer te wachten op de aanwijzing.
- h. Het bestemmingsplan houdt rekening met opgebouwde rechten en de mogelijkheden die de geldende bestemmingsplannen bieden. Het bestemmingsplan is daarbij behoudend van aard. Nieuwe grootschalige ontwikkelingen vinden niet plaats. Van waardevermindering is derhalve geen sprake. Financiële consequenties liggen niet voor de hand.

2. de heer R. van Overeem, beheerder Vechtplassen Natuurmonumenten, Postbus 9955, 1243 ZS 's-Graveland, betreft fort Nieuwersluis

Het verzoek is om bij artikel 9 van de voorschriften van het bestemmingsplan (dit heeft betrekking op de bestemming fort) een vrijstellingsmogelijkheid toe te voegen waarbij nevenactiviteiten worden toegestaan. Dit met inachtneming van de huidige cultuur- en natuurwaarden. Doel is om de duurzame instandhouding van het fort kostendekkend te krijgen en te houden. Verwezen wordt naar "projectenveloppe Vecht streek Zuid".

Beantwoording

Bij de Nieuwe Hollandse Waterlinie staat behoud door ontwikkeling centraal. Door het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden kunnen onderdelen van cultuurhistorische waarden worden gefinancierd. De waarden blijven hiermee behouden. In het onderdeel 'projectenveloppe Vechtstreek Zuid' is de ontwikkeling van het fort als mogelijkheid genoemd.

In de net verschenen visie op het Landschap Ontwikkeling Plan van het bureau Brons en Partners wordt aangegeven dat Nieuwersluis de potentie heeft om ontwikkeld te worden tot cultuurhistorisch en recreatief knooppunt. Dit gelet op de centrale ligging van het gebied op het raakvlak van de landgoederenzone en de Nieuwe Hollandse Waterlinie. In de visie worden echter ook de parkeerproblemen en slechte infrastructurele ontsluiting van Nieuwersluis opgemerkt. Dit houdt deze gewenste ontwikkeling grotendeels tegen. Het fort heeft echter de mogelijkheid te zorgen voor parkeervoorzieningen op eigen terrein. Met het uitbreiden van de functies van het fort Nieuwersluis is het toch mogelijk om enigszins te komen tot de gewenste ontwikkeling.

Op dit moment is niet bekend welke functies hier worden gerealiseerd. Bij ondermeer de opstelling van het Landschap Ontwikkeling Plan wordt bekeken welke functies gewenst en mogelijk zijn. Hierop wordt artikel 9 van het bestemmingsplan straks aangepast.

3. H. Spruijt Beheer B.V., Rijksstraatweg 3, 3631 AA Nieuwersluis, betreft bedrijf Auto Spijker aan de Mijndensedijk 34-36

- a. Verzocht wordt te bevestigen en in het bestemmingsplan op te nemen dat alle mogelijkheden voor woningbouw open liggen, indien het bedrijf aan de Mijndensedijk 34-36 wordt beëindigd. Dit om straks de wijziging van dit bedrijf in woningbouw mogelijk te maken zonder gebonden te zijn aan beperkende bepalingen. Verwezen wordt naar de principe aanvraag van 10 oktober 2005. Verzocht wordt dit in het plan te verwerken in het bestemmingsplan.
- b. Niet duidelijk is welke voorschriften gelden na wijziging in woondoeleinden.
- c. Op de plankaart staan enige onjuistheden:
 - i) In de bedrijfswoning op nummer 34 zitten van oudsher twee woningen;

- ii) Het gebouw nummer 36 is niet beeldbepalend;
- iii) De nokhoogte van de schuur (het bedrijf) bedraagt 7,5 meter;
- iv) De vermelding in hoofdstuk 6 Milieuaspecten, bij 6.2 Bodem, staat ten onrechte dat de bodemverontreiniging niet ernstig is. De verontreiniging is wel ernstig, maar niet urgent.
- v) Bij de Lijst actieve inrichtingen moet ook vermeld worden dat Auto Spijker takel- en bergingswerkzaamheden uitvoert.
- vi) De nokhoogte van het Rijksmonument gemaal Mijnden ten oosten van Auto Spijker bedraagt minimaal 8,5 meter en dit is een stenen gebouw (dus niet beeldbepalend).
- d. Bij artikel 5 'bedrijfsdoeleinden' is géén uitbreidingsmogelijkheid opgenomen van 10%. Dit is wel gebruikelijk.
- e. In het beeldkwaliteitsplan staan vermeld dat bij Auto Spijker wordt gestreefd naar een lage groene erfafscheiding. Dit belemmert het bedrijf in de bedrijfsactiviteiten.

Beantwoording

- a. In artikel 5.5 'Bedrijfsdoeleinden/wijzigingsbevoegdheid' van de voorschriften van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Om hiervan gebruik te maken, dient eerst een wijzigingsplan bij het college van burgemeester en wethouders ingediend te worden. In dit wijzigingsplan zal de situering van de woonbebouwing aangegeven moeten worden. De gemeente staat positief tegenover de wijziging in woningbouw. Eventuele woningbouw zal wel moeten voldoen aan de in artikel 5.5 van het bestemmingsplan genoemde voorwaarden.
Op 17 oktober 2005 is een principeverzoek ingediend voor de realisatie van een kantoor annex woonruimte. De woningen (twee) en het kantoor zijn gesitueerd in een bouwvolume. Tevens bevat het programma een parkeerkelder. Dit verzoek is primair afgewezen, omdat het bouwvolume te massaal is in relatie tot de omliggende bebouwing. Het college heeft op 3 augustus 2006 meegedeeld dat wordt ingestemd met het programma, maar dat het bouwvolume aanpassing behoeft. Het is gewenst het programma te verspreiden over meerdere volumes. Tevens mag de goot- en nokhoogte niet meer dan 6 resp. 9 meter bedragen.
Inmiddels is op 4 december 2006 een nieuw plan ingediend. Deze moet nog worden beoordeeld.
- b. Artikel 4 'woondoeleinden' van de voorschriften van het bestemmingplan is na wijziging van toepassing.
- c. i. Het pand heeft twee huisnummers en staat geregistreerd als kantoor. De feitelijke situatie wordt ter plaatse gecontroleerd. Aan de hand van de bevindingen wordt de plankaart aangepast.
ii. Dit is juist. De plankaart wordt aangepast.
iii. Ter plaatse zal de hoogte worden opgemeten. Aan de hand hiervan wordt bekeken of de plankaart wordt aangepast.
iv. Uit het evaluatierapport van de bodemsanering uit 1997 blijkt dat een beperkte bodemverontreiniging is aangetoond. In het rapport staat vermeld dat, gezien de aard, mate en omvang, het te verwachten is dat deze verontreiniging niet aangemerkt wordt als een geval van ernstige bodemsanering. Er bestaat geen saneringsnoodzaak. Uit de brief van 5 januari 2000 van de provincie Utrecht blijkt dat de sanering in voldoende mate is afgerond. Gezien de beperkte omvang van de nog resterende verontreinigingen en de toekomstige natuurlijke afbraak, worden aanvullende maatregelen niet noodzakelijk geacht. De locatie is geschikt voor de huidige gebruiksfunctie.

Uit deze

gegevens blijkt dus dat er géén sprake is van een ernstige verontreiniging. Nader onderzoek van het hele terrein is wel van belang bij de wijziging van de functie naar bijvoorbeeld de voorgestelde functie wonen.

- v. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
- vi. Het gemaal is een rijksmonument. Overigens kunnen ook stenen gebouwen beeldbepalend zijn. Beeldbepalende panden zijn aangewezen door de gemeente aan de hand van de door de provincie gemaakte inventarisatie (MIP). De hoogte wordt nagemeten. Zo nodig wordt de plankaart aangepast.
- d. In artikel 24 van het bestemmingsplan is een algemene vrijstellingsbevoegdheid opgenomen. Op grond hiervan is het college van burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen voor het veranderen van de maatvoeringen voor bouwwerken met 10 %. Deze vrijstellingsmogelijkheid wordt, mede gelet op de grootte van het onderhavige perceel en de ligging in het cultuurhistorisch waardevol gebied, voldoende geacht.
- e. In het beeldkwaliteitsplan staat de ambitie van de gemeente vermeld. Het is niet zo dat hieruit voor de burgers de verplichting volgt om dit daadwerkelijk uit te voeren. Het bestemmingsplan geeft het kader waaraan een ieder moet voldoen. De gemeente betreurt het wel indien niet meegewerkt wordt aan het behalen van de ambitie uit het beeldkwaliteitsplan.

4. De heer D. J. Wismeijer, Rijksstraatweg 7, 3631 AA Nieuwersluis

- a. Een duidelijke concrete visie op en gedegen studie over de agrarische bedrijven in Nieuwersluis en hoe om te gaan met eventueel leegkomende bedrijven ontbreekt. Eerder heeft de gemeente aangegeven dat de agrariërs worden betrokken bij de planvorming. Dit is niet gebeurd. Eveneens is toegezegd dat het bestemmingsplan gelijk zou zijn aan het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Dit is niet het geval. Dit geldt ook voor het aanleggen van verharding. Dit is in het onderhavige bestemmingsplan aanlegvergunningplichtig.
- b. In artikel 19 ´aanlegvergunning´ bij 19.3.4. staat dat het oude verkavelingspatroon niet mag worden aangetast. Voor de toekomst is het van belang dat agrarische bedrijven kunnen beschikken over grote te bewerken eenheden. Behoud van de historische verkaveling houdt dit tegen. Daarbij is ook in het verleden de verkaveling aan verandering onderhevig geweest en is niet duidelijk wat de peildatum is.
- c. De begrippen volwaardig en reëel agrarisch zijn niet toegelicht.
- d. Veranderingen worden nu onvoldoende mogelijk gemaakt.

Beantwoording

- a. Verwezen wordt naar de beantwoording in Hoofdstuk 2 onder nummer 8.
- b. Uitgangspunt is dat de verkaveling, zoals nu aanwezig, zoveel mogelijk behouden blijft. In dit artikel van de voorschriften wordt toegevoegd dat afweging plaatsvindt tussen bedrijfsbelangen en cultuurhistorische belangen. Artikel 19.3.4. wordt dus aangepast. Ook in het bestemmingsplan Landelijk gebied zal bij de eerst volgende herziening nogmaals gekeken worden naar het aanlegvergunningstelsel.
- c. Het bestemmingsplan wordt aangepast. Een nadere toelichting wordt opgenomen.
- d. Verwezen wordt naar de beantwoording in Hoofdstuk 2 onder nummer 8.



5. Mevr. Hartman-Ras, Rijksstraatweg 9, 3631 AA Nieuwersluis

Het achterste gedeelte van de woning aan de Rijksstraatweg 9 staat in het bestemmingsplan omschreven als schuur. Feitelijk is er sprake van een woonhuis. Verzocht wordt om dit te wijzigen.

Beantwoording

In 1998 is bouwvergunning verleend voor het verbouwen van de schuur. De voormalige schuur maakt nu onderdeel uit van de woning. De plankaart wordt aangepast.

6. De heer D.J. Lamme, Rijksstraatweg 15, 3631 AA Nieuwersluis

- a. De nokhoogte en goothoogte op de plankaart voor de panden Rijksstraatweg 13, 15 en 17 zijn niet juist. Ook de aanduiding van de kap op de kappenkaart is niet juist. Verzocht wordt dit te wijzigen.
- b. Verzocht wordt de zijden van de woningen die niet zichtbaar zijn vanaf de weg, niet te laten vallen in het beschermd dorpsgezicht.

Beantwoording

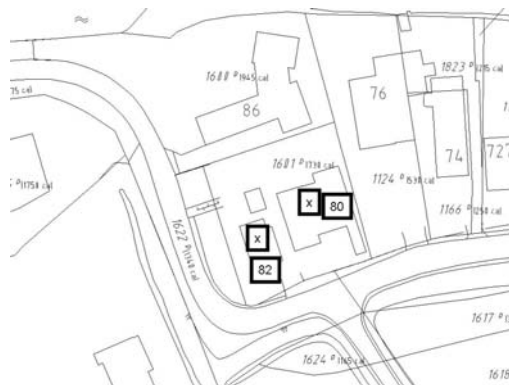
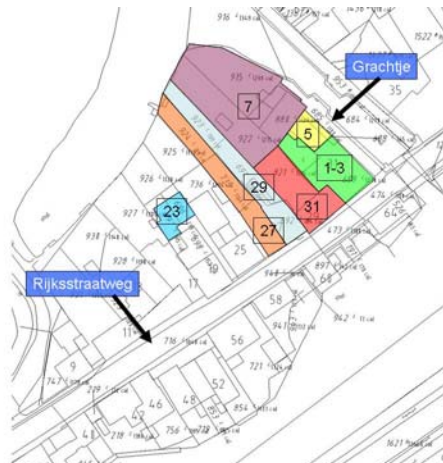
- a. Uit het archief blijkt dat de goothoogte 3,7 meter en de nokhoogte 8,52 meter bedraagt. De plankaart wordt aangepast. Ook de kappenkaart wordt aangepast. De kappenkaart wordt ook aangepast bij Rijksstraatweg nummer 19.
- b. Het voorstel aan de Rijksdienst van Monumentenzorg is om de gehele kern en omliggende schootsvelden aan te wijzen als beschermd dorpsgezicht. Dit is een aanwijzing op grond van de Monumentenwet. Het bestemmingsplan sluit hierop aan. Eventuele bezwaren kunnen tegen de uiteindelijke aanwijzing worden gemaakt. Het aanwijzen van de hele kern als beschermd dorpsgezicht houdt overigens niet in dat naar elk gedeelte even streng wordt gekeken. De voorzijde is in de regel belangrijker dan de zijgevel of de achtergevel.

7. W.A. van Stam, Vossenlaan 27, 3951 AK Maarn, betreft Rijksstraatweg 23

De woning aan de Rijksstraatweg 23, achter Rijkstraatweg 19, is niet aangegeven op de plankaart.

Beantwoording

De kadastrale onderlegger geeft voor deze woning, de naastgelegen woningen en de woningen aan de Mijndensedijk niet de juiste huisnummering weer. De huisnummering op de plankaart wordt aangepast overeenkomstig de onderstaande afbeeldingen. De woning aan de Rijksstraatweg 23 wordt alsnog ingetekend. Ook wordt de begrenzing van de woning aan de Rijksstraatweg 25 aangepast.



8. Doornenbal en de Rooij, Rijksstraatweg 39, 3631 AA Nieuwersluis.

- a. Bezwaar wordt gemaakt dat twee ambachtelijke bedrijven moeten verdwijnen en plaatsmaken voor woningbouw. Deze zorgen voor bedrijvigheid en passen in een dorpsomgeving.
- b. In de plannen wordt gesproken over de openbare ruimte / onbebouwde ruimte voor de affuitloods. Gevraagd wordt of dit betrekking heeft op het parkeerterrein en terras van het Stoute Soldaatje.
- c. Het bestemmingplan omvat de volgende onduidelijkheden:
 - i. Toelichting 5.2., niet duidelijk is wat met ontwikkelingsrichting wordt bedoeld.
 - ii. Niet duidelijk is onder welke milieucategorie van de Staat van bedrijfsactiviteiten dit bedrijf valt.
 - iii. Op de lijst van actieve inrichtingen is het postcontact niet juist omschreven. Ook de omschrijving en wettelijk kader is niet juist.
 - iv. Verzocht wordt in artikel 5 'bedrijfsdoeleinden' te vermelden dat bij dit bedrijf ook detailhandel is toegestaan.
 - v. Op de plankaart komt de werkelijke bebouwde oppervlak niet overeen met de werkelijkheid. De werkplaats is 2 meter breder dan het woonhuis. Ook de kappenplan is niet juist.
 - vi. Het gebruik buiten de bouwvlakken is niet juist geregeld.

- d. Het bedrijf vraagt rekening te houden met een mogelijke herinrichting van het terrein om meer activiteiten inpandig te laten plaatsvinden.
- e. Aanvullend op de bepaling van artikel 5.3.e over de hoogte van erfafscheidingen wordt gevraagd om de mogelijkheid open te houden om het hekwerk links op dezelfde hoogte door te trekken als rechts in verband met diefstal.
- f. In de wijzigingsbevoegdheid in artikel 5 'bedrijfsdoeleinden' van de voorschriften van het bestemmingsplan staat geen nadere invulling vermeld van de mogelijke woningbouw. Vanuit gegaan wordt dat het bedrijf de vrijheid heeft voldoende woningen te bouwen
- g. Bezwaar wordt gemaakt tegen artikel 26.2.1 waarin de opslag van machines als verboden gebruik is genoemd.
- h. Niet duidelijk is wat bedoeld wordt op bladzijde 23 van het beeldkwaliteitsplan waarin staat dat Loenen eigen beleid ontwikkelt.
- i. Ook is niet duidelijk of de voormalige affuitloods in het beeldkwaliteitsplan als hoofdgebouw wordt gezien. Het bedrijf ziet liever de werkplaats als hoofdgebouw om aan –, uitbouwen of bijgebouwen te kunnen plaatsen.

Beantwoording

- a. De gemeente streeft er naar bedrijven zo veel mogelijk te concentreren op bedrijventerreinen. Nieuwersluis heeft als woonkern de hoofdfunctie woondoeleinden. Het op termijn wijzigen van bedrijfsmatige activiteiten in woondoeleinden heeft dus de voorkeur. Zolang de bedrijven zelf niet willen verhuizen, blijft de bedrijfsbestemming behouden.
- b. Ja, dit is juist. Deze beschrijving wordt verduidelijkt.
- c.
 - i. Dit heeft betrekking op de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in artikel 5 'bedrijfsdoeleinden' om bedrijfsdoeleinden te wijzigen in woondoeleinden.
 - ii. Het bestemmingsplan wordt aangepast. In de lijst met actieve inrichtingen zal per bedrijf worden vermeld in welke categorie van de Staat van bedrijfsactiviteiten het bedrijf valt.
 - iii. Dit wordt aangepast.
 - iv. Dit wordt aangepast. Vermeld wordt dat detailhandel slechts een ondergeschikt bestanddeel van de bedrijfsvoering mag vormen en dat geen onevenredige verkeersaantrekkende werking mag ontstaan.
 - v. De plankaart en de kappenkaart worden aangepast.
 - vi. Op de plankaart wordt de aanduiding Ib voor de duidelijkheid ook op het erf aangegeven.
- d. Op 2 november 2004 heeft het college van burgemeester en wethouders een eerder principe verzoek hiervoor behandelend. Hierbij kwam naar voren dat de gevraagde aanpassing van de bebouwing niet ingrijpend van aard is. Hoewel deze aanpassing niet verplicht of noodzakelijk is, heeft dit vanuit milieutechnisch opzicht wel de voorkeur. De omwonenden zullen beperkt worden in de overlast die zij nu ondervinden. Nu wordt de bestaande bebouwing al omringd door redelijk hoge bebouwing. Vanuit stedenbouwkundig opzicht bestaat er geen bezwaar. Bij de aanpassing van de bebouwing zal rekening gehouden moeten worden met de cultuurhistorische waarden. De nieuwbouw moet tot stand komen in nauw overleg met de monumentencommissie. In artikel 5 'bedrijfsdoeleinden' van de voorschriften van het bestemmingsplan wordt een wijzigingsmogelijkheid opgenomen om de situering van de bebouwing en de hoogten van dit bedrijf te kunnen wijzigen. Dit onder

- voorwaarde dat de monumentencommissie instemt met de nieuwe bebouwing en er vanuit milieutechnisch oogpunt een verbetering plaatsvindt.
- e. Het doortrekken van het hekwerk wordt niet als wenselijk ervaren. Hiermee wordt de toegestane maximale maat van 1 meter overschreden. Het bedrijf kan ook op andere wijze worden beveiligd.
 - f. Het bedrijf heeft niet alle vrijheid om woningen te situeren. Het maximum aantal toegestane woningen zal alsnog worden opgenomen. Een goed vooroverleg is van belang. Het bedrijf dient uiteindelijk een goed en gedegen wijzigingsplan in te dienen bij de gemeente. Het staat het bedrijf vrij om dit plan wel of niet in te dienen. Het bedrijf mag hiertoe het initiatief nemen. Alleen indien deze voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikel 5.5 van de voorschriften zal het college van burgemeester en wethouders aan de hand van dit wijzigingsplan de bedrijfsbestemming kunnen wijzigen in woondoeleinden. Hiervoor is het nodig de wijzigingsprocedure ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te volgen.
 - g. In dit artikel is ook vermeld dat dit verbod niet van toepassing is op het gebruik dat verband houdt met het op de bestemming gericht gebruik en beheer van de gronden. Het verbod om machines te stallen heeft dus geen betrekking op dit bedrijf.
 - h. Dit heeft betrekking op het gemeentelijk beleid om bij beëindiging van de bedrijfsbestemming de bestemming te wijzigen in woondoeleinden.
 - i. Op de plankaart van het bestemmingsplan is zowel de affuitloods als de inpandige werkplaats aangeduid als bouwvlak hoofdgebouwen.

9. R. Nijman, Rijksstraatweg 45, 3631 AB Nieuwersluis

Dhr. Nijman stelt voor om het jaagpad toegankelijker te maken door vanuit de kern Nieuwersluis een wandelpad langs de Rijksstraatweg te laten lopen tot aan het begin van het jaagpad.

Beantwoording

Eén van de projecten van de 'projectenveloppe Vechtstreek Zuid' van de Nieuwe Hollandse Waterlinie is het doortrekken van het jaagpad. Dit project voorziet in de aanleg van een wandelpad door de Vecht, beginnende bij de kop van het jaagpad en uitkomende bij de kanosteiger. De gemeente is voornemens dit project op korte termijn uit te voeren, bij voorkeur in het voorjaar van 2007. Dit wordt alsnog op de plankaart aangegeven. In de toelichting wordt een beschrijving hiervan opgenomen.

10. De heren D. Buijtendorp / G. Millenaar, Rijksstraatweg 46, 3631 AD Nieuwersluis.

In de tekening van het voorontwerp bestemmingsplan staat een bijgebouw ingetekend. Deze is vervangen door een waranda. Het verzoek is om dit correct in te tekenen op de plankaart.

Beantwoording

Een bijgebouw of waranda worden niet als zodanig ingetekend. De woning is het hoofdgebouw. Deze heeft de bestemming bouwvlak hoofdgebouw. De rest van de gronden vallen onder de bestemming tuin of bestemming bijgebouwen.

11. Donald Buijtendorp, Voorzitter Vereniging Nieuwersluis Bestaat, Rijksstraatweg 46, 3631 AD Nieuwersluis

In het overleg van 17 januari 2006 heeft de vereniging de discussiepunten besproken met het college van burgemeester en wethouders. De volgende opmerkingen worden gemaakt.

- a. Het voorgenomen bestemmingsplan heeft de principiële goedkeuring van de vereniging. De vereniging is echter van oordeel dat het beleid nimmer de belangen van de bewoners mag schaden. De vereniging is van oordeel dat een generieke toets nodig is voor de haalbaarheid en de realiteitswaarde van het voorgenomen beleid in praktijk. Hiermee wordt bedoeld op de erfafscheidingen aan de voorzijde, het steigerbeleid en het beleid inzake bijgebouwen en schuren. Er is nu een discrepantie tussen de plankaart en de werkelijkheid voor wat betreft de bijgebouwen en de schuren.
- b. Het beleid is niet duidelijk en roept weerstand op bij de bewoners. Er ontstaat een situatie van rechtsonzekerheid. Het is niet duidelijk wat het overgangsrecht inhoudt.
- c. Het beleid van de erfafscheidingen stuit op weerstand. Het normeren van deze erfafscheiding tot 1 meter betekent verlies aan privacy. Bij de woonschepen op de Stationsweg heeft daarnaast een dergelijke maatregel geen zin omdat de woonschepen zelf dan het uitzicht belemmeren. Gevraagd wordt hoe de visie op de handhaving is.
- d. Het college van burgemeester en wethouders heeft toegezegd dat er nog overleg wordt gevoerd met de vereniging alvorens het plan wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

Beantwoording

a. *Erfafscheidingen:*

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan worden bestaande rechten zo veel mogelijk gewaarborgd. Met de diverse belangen wordt rekening gehouden. Bij woningen en woonschepen zijn de erfafscheidingen aan de voorzijde nu ook gebonden aan het maximum van 1 meter. Dit was in het verleden ook het geval. In het verleden zijn er desondanks hogere erfafscheidingen opgericht. Dit zonder vergunning. Dit heeft *niet* tot gevolg dat deze nu zijn toegestaan. De regeling in het bestemmingsplan Nieuwersluis over de erfafscheidingen bij woonschepen is zodanig, dat deze gelijk is aan de regeling voor woningen. Geprobeerd wordt de bewoners van de woonschepen tegemoet te komen. De regeling wordt als volgt aangepast:

- o Voorzieningen als hagen en schuttingen mogen aan de voorzijde niet worden geplaatst.
- o Voor voorzieningen als hagen en schuttingen met een hoogte van maximaal 1 meter boven het maaiveld kan vrijstelling worden verleend.
- o Voor voorzieningen als hagen en schuttingen met een maximale hoogte van 2 meter boven het maaiveld, kan vrijstelling worden verleend, *mits* het doorzicht tussen openbare weg en het water hierdoor niet wordt belemmerd en met ten hoogste 25% van de perceelsgrens van een woonschip. Op deze wijze wordt de bewoner van een woonschip in de gelegenheid gesteld een deel van zijn terrein af te schermen uit privacyoverwegingen. Het doorzicht blijkt grotendeels onbelemmerd.



De regeling wordt voor wat betreft de schuttingen ed verwerkt in artikel 11 'woonschepenligplaats'. Voor de hagen wordt dit uitgewerkt in artikel 19 'aanlegvergunning'. Ook wordt een definitie van 'maaiveld' opgenomen.

In de Verordening Natuur en Landschap van de provincie Utrecht is een algemeen verbod opgenomen voor de met de ligplaats verband houdende voorzieningen. De provincie is bezig met de nadere uitwerking van dit verbod. Begin 2007 wordt bekeken of met bovenstaande regeling voldoende afstemming plaatsvindt.

Steigerbeleid

Het steigerbeleid wordt gewijzigd. Op de plankaart wordt aangegeven waar de realisatie van steigers wel wenselijk is. Waar deze aanduiding niet aangegeven is, is het niet toegestaan steigers te realiseren.

Bestemming woonschepen

De bestemming woonschepen zal nog worden aangepast. De woonschepen worden op de plankaart alle apart ingetekend.

Legale bouwwerken

Alleen de volgende bouwwerken en erfafscheidingen bij woningen en woonschepen zijn legaal:

- o die bouwwerken en andere bouwwerken die vallen binnen de daarvoor opgenomen bestemming, bijvoorbeeld bestemming woondoeleinden of woonschepenligplaats,
- o die met de maatvoering vallen binnen de desbetreffende (bebouwings)voorschriften van het bestemmingsplan, bijvoorbeeld binnen artikel 11 'woonschepenligplaats',
- o en waar een bouwvergunning is vereist, deze ook is verkregen.

Afzonderlijk worden de bijgebouwen niet ingetekend. Het gaat om de bestemmingsvlakken. Bouwwerken waarvoor wel bouwvergunning is verkregen, maar die buiten het daarvoor opgenomen bouwvlak vallen, komen onder de overgangsbepalingen te vallen. Op de overige illegale bouwwerken en erfafscheidingen wordt gehandhaafd.

- b. Zie de beantwoording onder a.
- c. Zie de beantwoording onder a. Het is niet de bedoeling algeheel doorzicht te realiseren. Tussen de woonschepen in worden doorzichten nagestreefd. Het massale blok dat wordt gevormd door de hoge erfafscheiding dient te worden tegengegaan. Door verlaging van de erfafscheidingen, neemt de beeldkwaliteit in sterke mate toe. Zie ook de beantwoording onder nummer 28 d van dit hoofdstuk.
- d. Een afvaardiging van het college van burgemeester en wethouders is op 17 januari 2006 bij de vereniging op bezoek geweest. Indien de vereniging dit wenst, kan zij het college benaderen voor een nieuw overleg.

12. De heer A.G.M. van Engen, Rijksstraatweg 47 3631 AB Nieuwersluis.

De heer Van Engen geeft aan dat, in vergelijking met het bestemmingsplan Landelijk Gebied, er veel beperkingen zijn. Hij geeft aan dat er te veel beperkingen van toepassing zijn om zijn bedrijf voort te kunnen zetten. Er is sprake van een grote waardevermindering. De heer van Engen verzoekt:

- a. om het bouwvlak aan te passen;
- b. de mogelijkheid om kavelpaden en sleufsilos zonder vergunning aan te leggen;
- c. de woning naast de boerderij als bedrijfswoning aan te duiden;
- d. het schuurtje van 3m bij 6m (sectie B nr. 489) in te tekenen;

Na overleg met de LTO heeft overleg met de heer Van Engen plaatsgevonden (zie hoofdstuk 2 nummer 8). Hierin heeft hij verzocht zijn bouwvlak als volgt aan te passen:

- o in overeenstemming te brengen met het geldend bestemmingsplan;
- o sleufsilos en kuilplaten in het bouwvlak situeren;
- o in de lengte te verkorten (van 140m i.p.v. 150m) in vergelijking met geldend bestemmingsplan en in de breedte te verlengen (ongeveer 20m in de richting van Nieuwersluis).

Dit is weergegeven op de tekening, die bij deze notitie als bijlage I is bijgevoegd.

Beantwoording

Voor het eerste deel van de reactie zie de beantwoording in hoofdstuk 2, nummer 8.

- a. Het bouwvlak wordt aangepast overeenkomstig het geldend bestemmingsplan en de wens van de heer Van Engen.
- b. Zie de beantwoording in hoofdstuk 2 onder nummer 8. Binnen het bouwblok is geen aanlegvergunning meer nodig. Buiten het bouwblok is het aanleggen van kavelpaden niet zondermeer verboden. Wel is een aanlegvergunning vereist. In artikel 19 van de voorschriften wordt nog toegevoegd dat afweging plaatsvindt tussen agrarische bedrijfsbelangen en cultuurhistorische belangen. Dit om te beoordelen of cultuurhistorische waarden niet worden aangetast, eventuele aantasting in verhouding staat tot de bedrijfsvoering en of gekozen is voor de juiste situering van de kavelpaden. Indien er sprake is van een bouwwerk, zoals bij sleufsilos het geval kan zijn, is een bouwvergunning vereist.
- c. Bedoeld wordt de woning aan de Rijksstraatweg 49. De woning aan de Rijksstraatweg 49 behoort in het geldende bestemmingsplan tot het agrarische bouwvlak. Gekeken wordt echter naar het feitelijk gebruik. De heer Van Engen heeft niet aangetoond dat de woning tot het agrarisch bedrijf behoort. De woning wordt dan ook vooralsnog bestemd voor woondoeleinden.
- d. De bijgebouwen worden niet afzonderlijk ingetekend. De bestemming van de gronden is van belang. Het al dan niet ingetekend zijn hangt af van de kadastrale onderlegger. Deze onderlegger is alleen bedoeld om een en ander te visualiseren en heeft géén rechtsgevolgen. Uit het archief blijkt niet dat voor het schuurtje een bouwvergunning is afgegeven. Formeel is de schuur illegaal aanwezig. Het opnemen van een apart bouwvlak bijgebouwen is in dit geval niet aan de orde. Dit is gelet op de ligging ook niet wenselijk.

Het schuurtje en de bedrijfswoning worden niet aangeduid. De overige opmerkingen van de heer Van Engen over het bouwvlak worden verwerkt. Het bouwvlak wordt aangepast.

**13. de heer M.R. Hohmann, Rijksstraatweg 64, 3631 AD Nieuwersluis, betreft
Rijksstraatweg 64 en 62 ws**

Bezwaar wordt gemaakt tegen de bestemming en inrichting van de percelen
Rijksstraatweg 64 en Rijksstraatweg 62 ws.

- a. Met de gemeente is afgesproken, dat na het verwijderen van het woonschip, het perceel aan de Rijksstraatweg 62 ws als plantsoen wordt ingericht en dat deze vrijgehouden wordt van passanten. Deze afspraak is niet in de plannen verwerkt. Ook zou een laad- en losmogelijkheid worden gerealiseerd.
- b. Met de gemeente is afgesproken dat de woning aan de Rijksstraatweg 64 wordt uitgebreid na het verwijderen van het woonschip. Deze afspraak komt niet terug op de tekening.

Beantwoording

- a. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 1 maart 2005 het besluit genomen over de inrichting van het terrein Rijkstraatweg 62 ws. Het terrein zou niet toegankelijk worden voor passanten, noch vanaf de Vecht noch vanaf de Rijksstraatweg. Aan de Vecht zou beplanting als afscheiding worden geplaatst. Aan de zijde van de Rijksstraatweg zouden paaltjes geplaatst worden om het parkeren te belemmeren.

Bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan kwam duidelijk naar voren dat het terrein juist de kans biedt om een open ruimte in Nieuwersluis te realiseren.

Dergelijke openbare ruimten zijn in Nieuwersluis nauwelijks aanwezig. Vandaar dat het college ervoor gekozen heeft om de visie op dit terrein te wijzigen. Het terrein wordt nu vanaf de Rijksstraatweg toegankelijk. Ook wordt ernaar gestreefd een zitgelegenheid, naar de Vecht gericht, te realiseren. De toezegging dat het terrein niet vanaf de Vecht toegankelijk wordt, is in stand gebleven. In de besprekingen met de heer Hohmann kwam destijds naar voren dat juist het aanmeren vanaf de Vechtzijde het grootste probleem vormt.

Met de uiteindelijke inrichting wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de wens van de heer Hohmann. Ook wordt bekeken of bij of nabij dit terrein een laad- en losmogelijkheid mogelijk is.

De uiteindelijke inrichting van het terrein valt buiten de werking van dit bestemmingsplan. Voor het terrein is in het bestemmingsplan de bestemming Verkeers- en Verblijfsdoeleinden opgenomen. Er wordt geen reden gezien de bestemming aan te passen.

- b. Op 1 maart 2005 heeft het college besloten de bebouwingsgrens van de woning aan de Rijksstraatweg 64 te wijzigen, de steiger te verlengen en een nieuw toegangspad en bijgebouw mogelijk te maken. Deze aanpassingen zijn niet correct verwerkt. De plankaart wordt aangepast.

14. de heer H.G.C. van Drogenbroek, Rijksstraatweg 68, 3631 AD Nieuwersluis

- a. Geconstateerd wordt dat niet voldaan wordt aan de toezegging om dezelfde regels te hanteren als in het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Het bestemmingsplan biedt te weinig ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.
- b. De bestemming woondoeleinden voor het perceel Rijksstraatweg 68 is niet juist. Er is sprake van een agrarisch bedrijf bij wijze van deeltijd en een zelfstandige eenheid. Verzocht wordt om een klein bouwperceel. Gewezen wordt op de voor de Vechtstreek kenmerkende fruitboomgaard. Deze blijft alleen in stand met een bedrijfsmatig beheer.
- c. Verzocht wordt plastic bogen toe te staan met een hoogte van 4 meter. Deze bogen zullen ten hoogste 6 weken aanwezig zijn. De constructie zelf blijft permanent staan.
- d. In het bestemmingsplan is in het aanlegvergunningstelsel opgenomen dat voor het vellen en rooien van bomen in de boomgaard een aanlegvergunning nodig is. Voor goed beheer is het echter van belang dat om de circa 10 jaar bomen vervangen worden. Uitgegaan wordt dat hiervoor geen vergunning nodig is. Verzocht wordt dit te bevestigen
- e. Sinds 15 jaar wordt op dit perceel fruit verkocht. Hiervoor zijn een kraam en parkeergelegenheid aanwezig. Passanten worden in de gelegenheid gesteld hierbij een kijkje nemen op de boomgaard. Verzocht wordt om dit positief te bestemmen.
- f. In de boomgaard is een voormalig transformatiehuisje aanwezig. Deze is ingericht als koelcel. Verzocht wordt de bestemming te wijzigen.
- g. Het jaagpad heeft de bestemming verkeers- en verblijfsdoeleinden gekregen. Deze bestemming is te ruim. Een fietspad valt hier ook onder.
- h. Verzocht wordt de aanlegsteiger positief te bestemmen.
- i. Op pagina 5 van het beeldkwaliteitsplan staat Rijksstraatweg 66 vermeld; dit moet 68 zijn. In de lijst van actieve bedrijven ontbreekt het bedrijf van de heer Van Drogenbroek.

Na overleg met de LTO heeft overleg met de heer Van Drogenbroek plaatsgevonden (zie hoofdstuk 2 nummer 9). Hierin heeft hij verzocht zijn bouwvlak als volgt aan te passen:

- o Bouwvlak vergroten en met de mogelijkheid om het bijgebouw van 100 m² te realiseren.
- o Verkoop groente en fruit toe te staan.
- o Opnemen bijgebouw voor de waterpomp.

Dit overeenkomstig de tekening. Deze tekening is opgenomen als bijlage bij deze notitie (bijlage II).

Beantwoording

- a. Zie de beantwoording in hoofdstuk 2, nummer 8.
- b. In het geldend bestemmingsplan Buitengebied is het perceel bestemd als woondoeleinden. In het bestuurlijk overleg van 17 juli 2006 heeft de heer Van Drogenbroek aangegeven dat het perceel Rijksstraatweg 68 bij de maatschap aan de Oostkanaaldijk hoort. Voorheen behoorde het perceel bij de buitenplaats Middenhoek en werd de woning gebruikt als arbeiderswoning voor agrarische activiteiten. Vanaf 1975 heeft hij de boomgaard in eigendom en vanaf 1985 verkoopt hij streekgebonden producten. Over circa 3 jaar wordt dit perceel van de maatschap gescheiden.
De heer Drogenbroek wenst een kleinschalig bedrijf op te richten met de volgende activiteiten:
 - o de verkoop van streekgebonden producten.

- o een klein terras waar streekgebonden producten kunnen worden genuttigd.
- o een toilet voor voorbijgangers;
- o misschien ook de realisatie van een bed en breakfast.
- o aanmeerfaciliteiten voor schepen en voor kano's. Dit om een afmeergelegenheid te geven aan de varende recreant en om streekgebonden producten te kunnen laten nuttigen en te laten kopen.
- o Het plaatsen van bebording om te vermelden dat een terras aanwezig is en streekgebonden producten genuttigd en gekocht kunnen worden.

Op de locatie Rijksweg 68 zelf is géén volwaardig agrarisch bedrijf gevestigd. Voor een deeltijdbedrijf kan op grond van het voorwerp- bestemmingsplan géén nieuw bouwvlak worden opgenomen, noch is het mogelijk deze nevenactiviteiten toe te staan. Bij de bestemming woondoeleinden is het realiseren van de nevenactiviteiten ook niet toegestaan.

Zowel in het beeldkwaliteitsplan Nieuwersluis als in de eerste visie op het Landschap Ontwikkeling Plan van de gemeente Breukelen en Loenen is aandacht besteed aan de bijzondere functie van Nieuwersluis en omliggende schootsvelden. Bijzonder vanwege de hoge cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Dit blijkt ook uit de binnenkort te verwachten aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht. Nieuwersluis heeft een unieke ligging aan de Vecht, dat onderdeel uitmaakt van de EHS en de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Ook het jaagpad is onderdeel van Nieuwersluis. In het kader van de Nieuwe Hollandse Waterlinie wordt dit jaagpad doorgetrokken. Verder is Nieuwersluis gelegen in de landgoederenzone.

Bij de Nieuwe Hollandse Waterlinie staat de leus 'behoud door ontwikkeling centraal' centraal. Om de cultuurhistorie te kunnen bewaren en onder de aandacht te brengen en te houden, is ontwikkeling nodig. Dit geldt ook voor Nieuwersluis en bijbehorende schootsvelden.

Nieuwersluis heeft de potentie om vanuit recreatie tot ontwikkeling te komen. Echter, de parkeermogelijkheden zijn gering en de uitbreiding hiervan is niet mogelijk.

Nieuwersluis is er dus niet op uitgerust om grote bezoekersstromen op te vangen.

Enkel het uitbreiden van de functie van het fort Nieuwersluis wordt nu als mogelijkheid genoemd. Meer mogelijkheden om tot ontwikkeling te komen ontbreken. De activiteiten van de heer Van Drogenbroek kunnen echter ook een bijdrage leveren. Mede gelet op de karakteristieke boomgaard, de gunstige ligging en de parkeergelegenheid op eigen terrein.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 17 oktober 2006 besloten over de activiteiten bij de heer Van Drogenbroek een positief standpunt in te nemen, de activiteiten onder voorwaarden toe te staan en over de op te nemen voorwaarden eerst advies aan te vragen bij Landschapsbeheer Utrecht. Dit advies is inmiddels ontvangen. Aan de hand hiervan wordt bekeken welke (nieuwe) specifieke bestemming en voorwaarden worden opgenomen voor dit perceel.

- c. In het Streekplan van de provincie Utrecht is opgenomen dat de hoge boogkassen voor de fruitteelt niet noodzakelijk en landschappelijk ongewenst zijn. Dit provinciaal beleid heeft echter betrekking op de normaal toegepaste, geheel omsloten, boogkassen. De boogkassen van de heer Drogenbroek zijn wezenlijk anders dan de constructie van deze boogkassen. Dit betreft een nieuwe constructie. Hierover wordt in het Streekplan geen uitspraak gedaan. Het open frame blijft in dit geval wel permanent staan. Het doek over het frame staat alleen gedurende 8 tot 10 weken gespannen. Deze constructie ligt dus in het midden van de van oudsher geheel omsloten permanente boogkas en een tijdelijke overkapping. De vraag is hoe hiermee om te gaan. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 17 oktober 2006 besloten eerst advies aan te vragen bij de ABC commissie,

Landschapsbeheer Utrecht beheer Utrecht en de provincie. Van Landschapsbeheer Utrecht en de ABC commissie is het advies ontvangen. Het advies van de provincie wordt nog afgewacht.

- d. Het is niet noodzakelijk dat het kappen van waardevolle bomen aanlegvergunningplichtig wordt gesteld. Dit levert een overlap op met de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV). Hierin is een kapvergunningstelsel opgenomen. Zie ook de beantwoording bij nummer 1 van dit hoofdstuk onder e.
- e. Zie de beantwoording onder b. Een maximale verkoopoppervlak van 50 m² wordt in dit geval opgenomen. Over de situering van het verkooppunt zal nog besluitvorming plaatsvinden.
- f. Idem.
- g. Het is de bedoeling hier alleen een wandelpad toe te staan. De aanduiding van het jaagpad op de plankaart zal worden gewijzigd.
- h. Zie de beantwoording onder b.
- i. Op deze punten vindt de gevraagde aanpassing plaats.

De aanpassing van het bouwvlak is afhankelijk van de uitkomsten onder b. Het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan zullen hieraan worden aangepast.

15. Fam. Abeling-Swelsen, Grachtje 4, 3631 AH, Nieuwersluis / Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 135, 3720 AC Bilthoven, betreft Het Stoute Soldaatje aan de Rijksstraatweg 35

Er wordt bezwaar gemaakt tegen de positieve bestemming van het binnenterras van het Stoute Soldaatje. Er heeft geen juiste belangenafweging plaatsgevonden. Dit betreft een uitbreiding van horecadoeleinden en kan niet worden aangemerkt als bestaand gebruik. De uitbreiding is in strijd met de in het plan opgenomen regeling, dat horecadoeleinden overeenkomstig bestaand gebruik bestemd is. Uitbreiding door het toestaan van het binnenterras is van negatieve invloed op het woongenot van omwonenden.

Beantwoording

De Raad van State heeft het beroep van de omwonenden gegrond verklaard en de uitspraak van de Rechtbank vernietigd. De gemeente heeft eerder terecht en op goede gronden de exploitatievergunning geweigerd voor het hebben van een binnenterras. Het binnenterras levert teveel overlast, omdat het dicht op de omliggende woningen is gelegen. Om die reden is het niet wenselijk een terras planologisch mogelijk te maken. Het binnenterras wordt verwijderd. De plankaart wordt aangepast.

Het horecabedrijf het Stoute Soldaatje heeft nu een terras aan de Vecht. Deze wordt alsnog op de plankaart aangegeven. Het bedrijf heeft overigens verzocht om de inrichting hiervan te wijzigen. Het plan hiervoor zal eerst beoordeeld moeten worden.

16. De heer E. Hoogendoorn, Grachtje 7, 3631 AH Nieuwersluis

Er wordt bezwaar gemaakt tegen de wijze waarop het voorerf is ingetekend. Deze staat nu gelijk getekend met de voorgevel van Grachtje 5. Deze moet op de eigendomsgrens van Grachtje 7 lopen.

Beantwoording

Zie ook de beantwoording bij nummer 7 van dit hoofdstuk. Het voorerf is niet juist ingetekend. De plankaart wordt aangepast.

17. De heer G. van Selm, Mijndensedijk 51, 3631 NN Nieuwersluis, betreft Mijndensedijk 47

De woning aan de Mijndensedijk 47 heeft nu de bestemming woondoeleinden. Het betreft hier de agrarische bedrijfswoning. Verzocht wordt de bestemming te wijzigen.

Beantwoording

De woning aan de Mijndensedijk 47 is in het geldend bestemmingsplan al bestemd als woondoeleinden. Niet aangetoond is dat er bedrijfseconomische noodzaak is voor een derde bedrijfswoning. Deze woning blijft bestemd voor woondoeleinden. Het bestemmingplan hoeft niet te worden aangepast.

18. Groenland Beheer BV, Postbus 75, 3956 ZS Leersum, namens de heer en mevrouw Strijland, Mijndensedijk 53 te Nieuwersluis, betreft Mijndensedijk 53

- a. Het bouwvlak is zodanig aangepast dat dit een forse vermindering van het huidige bouwvlak inhoudt. Voornemen van de heer en mevrouw Strijland is om de boerderij te continueren en in te spelen op de wensen van het bestemmingsplan. Gezocht wordt naar een economische drager. Met het verkleinen van het bouwvlak wordt de duurzame ontwikkeling op deze locatie doorkruist.
- b. De bouwactiviteiten aan de Mijndensedijk 55 mogen geen bezwaar zijn voor de voorgenomen ontwikkelingen aan de Mijndensedijk 53. Gevraagd wordt met de beoogde ontwikkeling rekening te houden bij de beoordeling van de bouwaanvraag voor nummer 55.
- c. In aanvulling hierop heeft mevrouw Strijland op 16 oktober 2006 mondeling verzocht de realisatie van de woning ten zuiden van de Mijndensedijk 55 op te nemen. Dit overeenkomstig de overhandigde tekening.

Beantwoording

- a. Op 24 augustus 2006 heeft het college van burgemeester en wethouders in principe medewerking toegezegd aan sloop en nieuwbouw van het complex plus de realisering van een extra woning. Medewerking is verleend aan de volgende onderdelen: boerderij met deel, atelier, hooimijt en een grote schuur voor vee en materieel. Voorwaarde is wel dat een historisch verantwoorde boerderij wordt terug gebouwd. Daarom is geadviseerd de boerderijinstichting bij de plannen te betrekken. Recentelijk heeft mevrouw Strijland een voortgangsrapportage ingediend. Hierin verzoekt ze een groter atelier te mogen bouwen. Tevens is ze tot het inzicht gekomen dat het niet wenselijk is de bestaande woning te slopen. Ten slotte wenst ze een bed & breakfast te starten. Het betreft hier een omvangrijk verzoek, dat nog niet uitgekristalliseerd is. Wel is duidelijk dat de agrarische bestemming niet gehandhaafd kan worden. Het betreft hier een bedrijfsbeëindiging, waarbij gebruik wordt gemaakt

van de ruimte voor ruimte regeling.

Bij de aanpassing van het voorontwerp wordt aan de hand van de actuele stand van zaken van dat moment gekeken naar een gepaste bestemming.

- b. De bouwvergunning is inmiddels verleend en onherroepelijk.
- c. Met de situering van de extra woning is ingestemd. Dit is ook in het principebesluit opgenomen (voornoemde brief d.d. 24 augustus).

19. Familie W.L. van Dijk, Mijndensedijk 57 a, 3631 NN Nieuwersluis.

- a. De familie Van Dijk vindt het vreemd dat de buren een bouwvergunning hebben die aan het nieuwe bestemmingsplan moet voldoen terwijl er nog sprake is van een voorontwerp.
- b. Het bestemmingsplan wordt als streng ervaren, met name de regeling over het in hout optrekken van de woningen.
- c. Na overleg met de LTO heeft overleg met mevrouw Van Dijk plaatsgevonden (zie hoofdstuk 2 nummer 8). Hierin heeft zij verzocht het bouwvlak als volgt aan te passen:
het bouwblok aan de achterzijde met ongeveer 20 meter uit te breiden om kuilplaten te realiseren. Dit overeenkomstig de bij deze notitie bijgevoegde tekening (bijlage III).

Beantwoording

- a. Bedoeld wordt Mijndensedijk 59. Het eerder ingediende bouwplan is in strijd met het geldend bestemmingsplan. De bouwvergunning kan in een dergelijk geval niet worden verleend. Indien wel wordt voldaan aan het nieuwe gemeentelijk beleid, kan alsnog medewerking worden verleend. Het nieuwe gemeentelijk beleid is opgenomen in het onderhavige voorontwerp. Vandaar dat het bouwplan moet voldoen aan het voorontwerp–bestemmingsplan. De reden is uitgelegd aan de betrokken bewoners.
- b. De houten woningen zijn vanuit cultuurhistorisch oogpunt zeer waardevol. Behoud hiervan is van belang.
- c. De aanpassing is nodig vanuit bedrijfsmatige overwegingen. Het bouwblok wordt ruim 1 ha. Dit stuit niet tegen overwegende bezwaren. De plankaart wordt aangepast.

20. De heer H.W.G. van Schaik, Mijndensedijk 60, 3631 NP Nieuwersluis

De hoofdbebouwing aan de Mijndensedijk 60 is verkeerd ingetekend op de plankaart. De kadastrale lijn geeft waarschijnlijk aan waar de hoofdbebouwing ligt. Daarnaast ontbreekt de serre. Verzocht wordt om de bebouwing juist in te tekenen.

Beantwoording

Een deel van de woning is ten onrechte nu niet bestemd voor woondoeleinden. De plankaart wordt aangepast. De serre is een aanbouw. Deze valt in het bouwvlak bijgebouwen. De serre en andere aan- en bijbouwen worden niet apart aangeduid. De kadastrale ondergrond is alleen ter referentie bedoeld en heeft geen rechtsgevolgen.

21. De heer F.A.G.M. Simons, Mijndensedijk 62, 3631 NP Nieuwersluis

De goothoogte van een nieuw te bouwen woning op het perceel aan de Mijndensedijk 62 is 2 meter. Dit is laag. Woningen in de directe omgeving zijn 3,5 tot 4 meter. Ook de naastgelegen woning aan Mijndensedijk 60 heeft een goothoogte van 4 meter. De bouwstijl van de naastgelegen woning op nummer 60 spreekt de heer Simons aan. Het zou meer één geheel vormen als op zijn perceel op nummer 62 ook een dergelijke woning kan worden gebouwd. Verzocht wordt de bevindingen te toetsen en een onafhankelijke om een tweede advies te vragen of alternatieven te onderzoeken.

Beantwoording

Uit het archief blijkt dat de goothoogte 3 meter en de nokhoogte 6,5 meter bedraagt. De plankaart wordt aangepast.

Een uitbreiding van de bouwmassa is niet in overeenstemming met de cultuurhistorische waarde van de Mijndensedijk. Dit stuit op stedenbouwkundige bezwaren.

22. K.W. Talsma en W.P. van Adrichem, Zandpad 1 / 1 b, 3631 NK Nieuwersluis

Voor dit perceel worden bijgebouwen toegestaan van ten hoogste 36 m². Hiervan is vrijstelling mogelijk met een maximum van 50 m². Het perceel van Zandpad 1/1b valt uiteen in twee delen. Het hoofdgebouw heeft twee appartementen. Nu er sprake is van twee wooneenheden, wordt verzocht de bijgebouwenregeling in dit geval te vergroten tot 75m².

Beantwoording

In 2006 is bouwvergunning verleend voor het gebruik van het pand als één woning. Vergunning is verleend voor het oprichten van een garage/berging en het opnieuw bouwen van een bij de woning behorende serre. Het verzoek is derhalve niet meer aan de orde. Wel worden op de plankaart het bouwvlak hoofdbebouwing en de hoogten aangepast. Ook het kappenplan wordt aangepast.

23. Lichtveld Buis & Partners BV, Postbus 1475, 3430 BL Nieuwegein, namens de heer J.G. Driessen, betreft Zandpad 14 te Nieuwersluis

- a. Over de passage met betrekking tot de beeldregels voor de steigers in het algemeen en steigers en terrassen bij woonschepen wordt het volgende opgemerkt. In het beeldkwaliteitsplan wordt aangegeven dat afmeersteigers met een vaste maatvoering aan de oever van tuinen en erven van een woning mogelijk zijn. Steigers buiten oevergedeelten die bij een woning horen, mogen worden vervangen mits dezelfde maatvoering wordt toegepast. Het past niet om die aanvaardbaarheid te beperken tot de reeds bestaande steigers. Als steigers die bij woningen horen in gemeenschap aanvaardbaar zijn, kan dit niet alleen gelden voor bestaande steigers.
- b. In het bestemmingsplan Landelijk Gebied is een ander steigerbeleid opgenomen. Hier mogen ook steigers gerealiseerd worden, die niet direct grenzen aan een tuin van een woning en waarbij het perceel wordt gescheiden door een weg. Verzocht wordt dit beleid voor het onderhavige perceel ook toe te passen.

Beantwoording

- a. Bedoeld wordt dat steigers die nu niet direct grenzen aan de tuinen en erven van een woning zijn gelegen, kunnen worden vervangen. Het betreft hier alleen de legale steigers. Hiermee wordt aangegeven dat vergroting van de bestaande steigers vanwege de beeldkwaliteit niet aanvaardbaar is. De tekst in het beeldkwaliteitsplan zal worden verduidelijkt.
- b. Dit betreft beleid voor het buitengebied. Het beleid voor de kern Nieuwersluis en omliggende schootvelden is net als bij de overige beschermde dorpsgezichten op dit punt meer beperkend van aard. Dit is nodig om de cultuurhistorische waarden te behouden. Deze cultuurhistorische waarden zijn in mindere mate aanwezig in het buitengebied. Er zijn geen redenen aanwezig om voor het onderhavige perceel een uitzondering te maken.
Het steigerbeleid wordt overigens gewijzigd. Op de plankaart wordt aangegeven waar de realisatie van steigers wel wenselijk is. Waar deze aanduiding niet aangegeven is, is het niet toegestaan steigers te realiseren. Aan de Vecht en ook aan de Stationsweg wordt per bouwvlak woondoeleinden een steiger toegestaan, daar waar de bestemming woondoeleinden rechtstreeks aan de Vecht is gelegen, dus niet wordt doorsneden door een openbare weg.

24. Bewoners Stationsweg 1-5, p/a J.H. Lodders, Stationsweg 1, 3631 AJ Nieuwersluis.

- a. In het beeldkwaliteitsplan wordt voorgesteld om op de Stationsweg aan de boomzijde een verhoogd voetpad aan te leggen en aan de bebouwingszijde parkeerplaatsen te situeren door bijvoorbeeld gelijkvloerse rabatstroken. Dit is op het smalle deel vanaf de hoek Rijksstraatweg / Stationsweg tot aan Stationsweg 5 technisch niet uitvoerbaar omdat dit deel te smal is. Hier is niet meer dan 5 – 6 meter voorhanden. Het parkeren en rijden aan de bebouwingszijde zal leiden tot een chaotische en onveilige situatie voor kinderen. Volgens de bewoners zullen deze maatregelen niet leiden tot een verbetering van de leefomgeving.
- b. In het beeldkwaliteitsplan staat dat gebakken materialen worden toegepast. De bewoners denken dat het gebruik ervan tot meer geluidsoverlast leidt. Dit kan afbreuk doen aan de leefkwaliteit in de omgeving
- c. De bewoners verzoeken ook aandacht te besteden aan de verkeersoverlast als gevolg van het openstaan van de ophaalbrug over de Nieuwe Wetering. De overlast door de filevorming kan worden teruggebracht door het plaatsen van verkeerslichten buiten de bebouwde kom. De filevorming zal dan buiten de bebouwde kom plaatsvinden, waardoor de leefbaarheid zal verbeteren.
- d. In het beeldkwaliteitsplan staat dat de gemeente de verbinding tussen de noordzijde van het fort en het Grachtje / Stationsweg wenst te herstellen. De bewoners geven aan dat een toename van de verkeersdruk, als gevolg van de bezoekers van het Fort via de noordzijde, niet gewenst is. Hiervoor zijn op de Stationsweg overigens geen parkeerplaatsen voorhanden.

Beantwoording

- a. Met het standpunt ten aanzien van het parkeren aan de bebouwingszijde wordt ingestemd. Dit deel wordt uit het beeldkwaliteitsplan verwijderd.
- b. Het toepassen van gebakken materialen leidt niet tot geluidsoverlast.
- c. De wegbeheerder, de provincie Utrecht, ziet dit deel van de Rijksstraatweg als weg zonder stroomfunctie. Dit houdt in dat sluijverkeer wordt ontmoedigd. Het toepassen

van verkeerslichten buiten de bebouwde kom valt hier niet onder.
Overigens vallen dit soort maatregelen buiten de reikwijdte van het beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan.

- d. Het beeldkwaliteitsplan geeft aan wat de gemeente zou willen realiseren. Dit betreft een wensenpakket. Indien gekozen wordt dit onderdeel daadwerkelijk uit te voeren, wordt het voornemen eerst nader uitgewerkt. Vooralsnog bestaat er géén aanleiding om aan te nemen dat er een onevenredige toename van verkeer plaatsvindt.

25. De heer F. Renkema, Stationsweg 14, 3631 AK Nieuwersluis

Voor Stationsweg 10 A tot en met 16 is de bestemming woonschepenligplaats ingetekend. Hier zijn nu geen woonschepen gelegen. Gevraagd wordt de plankaart aan te passen.

Beantwoording

De bestemming woonschepenligplaats voor de 14 woonschepen is nu zeer ruim ingetekend. Het is niet de bedoeling dat er woonschepen voor de genoemde woningen komen te liggen. De ruime begrenzing wordt verwijderd. De 14 woonschepen zullen ieder apart worden aangeduid. De plankaart wordt aangepast.

26. De heer P. Koren, Stationsweg 16, 3631 AK Nieuwersluis

Voor Stationsweg 10 tot en met 16 is de bestemming woonschepenligplaats ingetekend. Hier zijn nu geen woonschepen gelegen. Gevraagd wordt de plankaart aan te passen.

Beantwoording

Zie de beantwoording bij nummer 25.

27. De heer P. van der Vliet / mevrouw S.M. van der Vliet–Pieneman, Stationsweg 24, 3631 AK Nieuwersluis en mevrouw W.Schuttevaer / de heer W.Bleijenberg, Stationsweg 26, 3631 AK, Nieuwersluis

- a. Voor wat betreft het beeldkwaliteitsplan wordt ervan uitgegaan dat de huidige norm- en regelgeving van toepassing blijft.
- b. De percelen aan de Stationsweg 24 en 26 behoren niet tot het plangebied van het bestemmingsplan Beschermd dorpsgezicht Nieuwersluis. De gemeente hanteert voor deze percelen het beleid uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Met de begrenzing van de schootsvelden is selectief omgegaan. De spoorverdubbeling valt ook binnen de schootsvelden, maar niet in het plangebied van dit bestemmingsplan. Een ander argument van de gemeente is het weidse uitzicht. Dit uitzicht wordt door de spoorverdubbeling ook beperkt. In het beeldkwaliteitsplan komen deze woningen ook niet voor. Gevraagd wordt de percelen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied op te nemen.
- c. Voor het geval dat de percelen wel opgenomen worden in dit bestemmingsplan wordt verzocht om:
 - i) De nok – en goothoogten van de woningen staan niet juist op de plankaart ingetekend. Verwezen wordt naar de afgegeven bouwvergunning. Dit geldt ook voor de bijgebouwen.
 - ii) De tuin is niet juist ingetekend op de plankaart.
 - iii) Bij bestaande erfafscheidingen mogen de bestaande maten worden gehanteerd. Om onduidelijkheid te voorkomen, wordt gevraagd deze maten in het

bestemmingsplan aan te geven.

- iv) Er dient nog aandacht te worden besteed aan de geluidsbelasting van het spoor.
- d. Gevraagd wordt de erfafscheiding bij de gronden aan Stationsweg 49 en 51 naar twee meter te mogen verhogen. Opgemerkt dat andere erfafscheidingen al hoger zijn dan toegestaan. Gevraagd wordt hier eenduidig in te zijn.
- e. Op dit moment wordt er in Nieuwersluis en op de Stationsweg niet gehandhaafd. Geadviseerd wordt aan te geven wat wel en niet wordt gehandhaafd.

Beantwoording

- a. Het beeldkwaliteitsplan geeft de wensen van de gemeente weer en geeft richting aan de beeldkwaliteit. Het bestemmingsplan vormt het toetsingskader waaraan het gebruik en de bouwactiviteiten worden getoetst.
- b. Met het plangebied wordt aangesloten bij de te verwachten aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht. Hiertoe behoren vooralsnog ook deze percelen. Bezwaren vallen buiten het kader van dit bestemmingsplan. Deze kunnen straks bij de definitieve aanwijzing worden ingediend. Overigens is voor de spoorverdubbeling een aparte bestemmingsplanprocedure gevoerd. Dit vanwege het bovenlokale en uitzonderlijke belang van deze spoorlijn. Het zou niet wenselijk zijn om voor een klein deel van het hele spoor in de gemeente apart beleid te maken.
- c.
 - i) De hoogten van de woningen wijken nu af van de bouwvergunning uit 2002. De plankaart wordt aangepast. De bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak bijgebouwen te worden gesitueerd. Deze worden niet afzonderlijk aangeduid. Ook worden de hoogten hiervan niet aangegeven. Wel zal in dit geval het bouwvlak bijgebouwen aangepast worden aan de bouwvergunning uit 2002, zodat alle bijgebouwen vallen in dit bouwvlak.
 - ii) Zie de beantwoording onder c i.
 - iii) Deze conclusie is niet terecht. De erfafscheidingen moeten in principe voldoen aan de maten, zoals genoemd in de voorschriften van het bestemmingsplan. Bestaande erfafscheidingen, die met vergunning zijn gebouwd en hoger zijn dan deze maten, vallen onder de overgangsbepalingen. Het is niet mogelijk en ook niet wenselijk om van al de bouwwerken en gebouwen onder de overgangsbepalingen, de bijbehorende maten weer te geven. Aan de hand van luchtfoto's en bouwvergunningen kan herleid worden wanneer een erfafscheiding is geplaatst.
 - iv) Onderzoek naar de geluidsbelasting van het spoor is niet nodig. Dit is alleen vereist bij nieuwe ontwikkelingen. Er is hier géén sprake van een nieuwe situatie. Nieuwe (bij- of ver)bouwplannen zullen, voor zover deze buiten het bestemmingsplan vallen, wel getoetst moeten worden aan de Wet geluidhinder. Uit de indicatieve berekeningen in de bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan, blijkt daarnaast dat vooral bij de eerstelijns bebouwing langs de Rijksweg forse geluidbelastingen optreden en niet bij de Stationsweg.
- d. Over dit deel van de grond zijn privaatrechtelijke afspraken gemaakt. De realisatie van een steiger om een vaartuig te kunnen afmeren valt binnen deze afspraken. Het realiseren van een erfafscheiding valt hier *niet* binnen. Hiervoor is van de gemeente als eigenaar géén toestemming gegeven. Voorheen mocht op grond van de Woningwet een erfafscheiding van maximaal 1 meter vergunningsvrij geplaatst worden. Erfafscheidingen hoger dan 1 meter werden aan de voorzijde van een woonschip of woning in principe niet toegelaten. Ook bij de Stationsweg werd en wordt dit beleid toegepast. Ook in dit bestemmingsplan wordt een dergelijke hoogte opgenomen. Zie hiervoor de beantwoording bij nummer 11

onder a. Eerst dient echter toestemming te worden gevraagd aan de gemeente als eigenaar van de grond om voorzieningen te mogen plaatsen.

De huurovereenkomsten met de diverse bewoners en gebruikers van de berm aan de Stationsweg zullen alsnog worden geactualiseerd. Het ligt voor de hand bij de nieuwe huurovereenkomsten een koppeling te leggen naar de bepalingen in dit bestemmingsplan. Zie verder de beantwoording onder nummer 11 onder a van dit hoofdstuk.

- e. De handhaving heeft de afgelopen jaren ad hoc plaatsgevonden. Inmiddels heeft de gemeente een handhavingsnota. Het beleid hierin wordt nu uitgevoerd. Dit betekent dat handhaving plaatsvindt, dus ook in Nieuwersluis. Het is de bedoeling dat op alle aspecten wordt gehandhaafd.

28. Bewoners van de 14 woonarken aan de Stationsweg 25 ws t/m 51 (oneven) ws te Nieuwersluis

De bewoners zijn blij met het opnemen van de woonarken in het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan. Volgens de bewoners moeten de volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- a. Het privacy belang ten opzichte van het algemeen belang moet evenwichtig afgewogen worden in overleg met de bewoners.
- b. De regelgeving moet zo eenvoudig mogelijk zijn en zijn afgestemd op de regelgeving van de andere overheden.
- c. De huidige situatie in Nieuwersluis moet het startpunt zijn.
- d. Duidelijkheid moet worden gegeven over de overgangsbepalingen: welk bouwwerk heeft een bouwvergunning en waarbij zal handhaving plaats vinden ?
- e. De bewoners willen graag in overleg met het gemeentebestuur over ondermeer de waterstuwing en – zuiging en de verkeersremmende maatregelen.
- f. De volgende tekstuele opmerkingen worden gemaakt:

Beeldkwaliteitsplan:

- i. Bladzijde 8, kenmerken woonboten: de woonarken van de Stationsweg vallen buiten deze omschrijving; aan de Stationsweg liggen woonarken en géén woonboten; de term groene voet is niet duidelijk en bezwaar wordt gemaakt tegen het oordeel over de verzorging van de oevers (laten vaak te wensen over).
- ii. Bladzijde 38 punt 8: hierin staat vermeld dat de maximale hoogte van de erfafscheidingen maximaal 1 meter mogen bedragen. Volgens de bewoners doet dit afbreuk aan de cultuurhistorische weg naar het station. Volgens het Verkade Album 'de Vecht' van Jac. P. Thijsse bestond dit uit hoogopgaande beplantingen. Voorgesteld wordt de herinrichting in overleg uit te voeren met de bewoners waarbij typisch Hollandse beplanting het uitgangspunt is.
- iii. Bladzijde 38, punt 8: bezwaar wordt gemaakt dat conform de inrichtingseisen bij woningen, de tuingrenzen met de Stationsweg worden beschouwd als de voorzijde van het erf en dat de hoogte van erfafscheidingen maximaal 1 meter mag bedragen. Voorgesteld wordt de bestaande erfafscheidingen te handhaven om de privacy en veiligheid te waarborgen en op enkele plaatsen doorzichten te realiseren. Op een aantal plaatsen is dit doorzicht al aanwezig. Een onbelemmerd doorzicht is niet mogelijk aangezien de woonarken zelf het doorzicht belemmeren. De gemeente heeft zelf ook een woonark op een open plek neergelegd. Tevens bestaat bezwaar

tegen het tussen aanhalingstekens plaatsen van het woord *'privé'oevers*.

- iv. Bladzijde 42 en 56. Bezwaar wordt aangetekend tegen de term campingweg. Gesteld wordt hier dat de Stationsweg beter dient aan te sluiten bij het open landschap en dorpse sfeer. Hiermee wordt de historie verkeerd weergegeven. Zie het Verkade Album. Bezwaar wordt gemaakt tegen de bestemming voorerf.
- v. Bladzijden 79 en 80 onder 8.9 'Steigers en terrassen bij woonschepen': er is onduidelijkheid over het verschil tussen de bestaande situatie en de gewenste situatie. Steigerbeleid moet ontwikkeld worden. Op dit moment worden ontheffingen voor de woonarken en het gebruik van de oever door de gemeente en provincie afgegeven zonder commentaar.
- vi. Op bladzijde 93 staat dat de woonark alleen bij uitzondering uit twee bouwlagen mag bestaan. Het gros van de woonarken wordt echter tegenwoordig in twee lagen gebouwd.

Bestemmingsplan:

- vii. Bladzijde 32 artikel 11 woonschepenligplaats. Er zijn geen bestemmingsvlakken op de plankaart aangegeven. Ook de schuren intekenen.
- viii. Bladzijde 32 artikel 11 woonschepenligplaats, 11.2 nadere detaillering van de doeleinden. Gevraagd wordt of de hier genoemde maten in overeenstemming zijn met het provinciaal beleid.
- ix. Bladzijde 32 artikel 11 woonschepenligplaats, 11.4 bouwen onder b: per woonschip maximaal één bijgebouw / overkapping met een hoogte van maximaal 2,7 meter en een bebouwde oppervlakte van maximaal 6 m². Dit is niet redelijk. Woonarken hebben in de regel weinig bergruimte.
- x. Bladzijde 46 artikel 21 steigers: voor de steigers is in de bestaande situatie altijd ontheffing verleend. Het steigerbeleid moet hierop aan gepast worden. Een aantal steigers hebben een functie ten aanzien van de bijzondere situatie van de Nieuwe Wetering als gevolg van de zuiging en stuwing van het water.
- xi. Bladzijde 46 artikel 21 steigers onder f (meerpalen): bezwaar wordt gemaakt dat slechts twee meerpalen zijn toegestaan en dat dit is opgenomen in het bestemmingsplan. Gelet op de zeer sterke stuwing en zuiging van het water uit het Amsterdam Rijnkanaal zijn op de Nieuwe Wetering twee meerpalen onvoldoende. Veel woonarken aan de Stationsweg hebben vier palen en twee met een grotere diameter.
- xii. Bladzijde 49 artikel 27.1 onder a en b (overgangsbepalingen): voor veel bewoners is het niet duidelijk of voor bestaande bebouwing bouwvergunning of anderszins is verleend. In 2000 zijn de bouwwerken geschouwd. Enkele bewoners zijn aangeschreven en hebben de schuren verkleind. Gevraagd wordt om duidelijkheid. Voorstel is om uit te gaan van een nulmeting.

Beantwoording

- a. Hoewel de keuze in bepaalde gevallen lastig is, zal de belangenafweging op zorgvuldige wijze plaatsvinden.

- b. Met de provincie vindt op dit moment ambtelijk overleg plaats over de mogelijke wijze van afstemming. Getracht wordt zo veel mogelijk het beleid af te stemmen.
- c. De inventarisatie van wat er nu is, vormt het startpunt. Bekeken wordt welke gebouwen / bouwwerken / erfafscheidingen op legale wijze zijn gebouwd of geplaatst. Alleen deze worden of positief bestemd of onder de overgangsregels gebracht. Voor illegale bebouwing, moet alsnog een bouwvergunning worden aangevraagd. Alleen indien deze aanvragen binnen de voorschriften van het bestemmingsplan vallen, zal de bouwvergunning worden verleend. Zaken die niet legaliseerbaar zijn, worden meegenomen bij de handhaving.
- d. Verschillende zaken zijn van belang, voordat bepaald kan worden of de ligplaatsvoorzieningen worden gelegaliseerd of dat handhaving noodzakelijk is.

Gemeentelijke en provinciale ontheffingen

In eerste instantie wordt gekeken naar wie een gemeentelijke ontheffing op grond van de APV heeft. Deze ontheffing heeft echter alleen betrekking op de ligplaats en niet op de ligplaatsvoorzieningen. In de tweede plaats wordt gekeken naar de provinciale ontheffingen. Een aantal van deze ontheffingen heeft betrekking op de ligplaatsvoorzieningen. In de derde plaats zijn de bouwvergunningen van belang. Voor het merendeel van de bouwwerken en erfafscheidingen is op grond van de Woningwet een bouwvergunning vereist. Uit de onderstaande tabel blijkt welke woonschepen over de benodigde ontheffingen beschikken. Ook is hierin vermeld voor welke bouwwerken een bouwvergunning is afgegeven.

Huis-nummer	Gemeentelijke ontheffing APV	Provinciale ontheffing Verordening Natuur en Landschap	Bouwvergunning
25 ws	Ja	Ja	Nee
27 ws	Ja	Ja	Nee
29 ws	Nee (verlopen)	Ja	Nee
31 ws	Ja	Verlopen	Nee
33 ws	Ja	Ja	Nee
35 ws	Ja	Ja	Nee
37 ws	Ja	Ja	Nee
39 ws	Ja	Verlopen. Aanvraag in behandeling	Nee
41 ws	Ja	Nee. Aanvraag in behandeling.	Nee
43 ws	Ja	Ja	Nee
45 ws	Ja	Ja	Nee
47 ws	Ja	Ja	Ja, voor een berging van 2 m x 3 m, Aangegeven dat de erfafscheiding illegaal is.
49 ws	Ja	Ja	Ja, voor een berging van 6 m ²
51 ws	Ja	Ja	Ja, voor een berging van 8,4 m ² , overeenkomstig eerder opgerichte bebouwing

Het merendeel van de woonschepen heeft beide ontheffingen. Woonschepen zonder ontheffing om de ligplaats in te nemen, zijn formeel illegaal. Van belang is dat de bewoners hiervan per omgaande alsnog een ontheffing aanvragen. In een aantal van de verleende provinciale ontheffingen staat de regeling ten aanzien van de ligplaatsvoorzieningen vermeld. Hieraan moeten de bewoners voldoen. De provincie kan daarnaast nog aanvullende voorwaarden stellen. Voor het merendeel van de bebouwing is géén bouwvergunning verleend. Dit is in strijd met de Woningwet.

Privaatrechtelijke overeenkomsten

Ten slotte is er bij de Stationsweg bij 11 van de 14 ligplaatsen sprake van gemeentelijk eigendom, zowel aan de noordzijde als zuidzijde. (De overige percelen zijn in eigendom bij Natuurmonumenten en bij Verkeer en Waterstaat). Bij het gebruik van de berm en het in gebruik hebben van ligplaatsvoorzieningen, is dus toestemming van de gemeente vereist. Voor het gebruik van de bermen en voor het mogen plaatsen van voorzieningen is in het verleden privaatrechtelijk toestemming gegeven door de voormalige eigenaar Rijkswaterstaat. De eerder afgegeven beschikkingen van Rijkswaterstaat zijn vervallen. Deze beschikkingen zijn destijds verwerkt in de privaatrechtelijke vergunningen van Domeinen. Deze zijn overgenomen door de gemeente. In deze privaatrechtelijke vergunningen staat vermeld welke voorzieningen uitsluitend zijn toegestaan. Zaken die hieronder niet vallen, zijn niet toegestaan.

Hieronder staat in de tabel vermeld voor welk woonschip een privaatrechtelijke vergunning is afgegeven om de berm van de Stationsweg te mogen gebruiken. Ook is vermeld op welk deel (noordzijde of zuidzijde van de Stationsweg) dit betrekking heeft, het aantal toegestane meerpalen en of een schuur en erfafscheiding is toegestaan. In de vergunningen staat ook vermeld of andere voorzieningen, zoals een electra-aansluitkast, loopbrug en watermeterput, zijn toegelaten. Deze staan niet in de tabel vermeld.

Huisnummer	Privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente	Aantal meerpalen toegestaan	Houten schuurtje toegestaan	Erfafscheiding toegestaan
29 ws	Zuidelijke berm	3	Ja 2,50 mx 2,50 m	Ja, afrastering, omgeven door haagbeplanting
31 ws	Zuidelijke en noordelijke berm	2	Ja 2,25 mx 2,25 m	nee
33 ws	Zuidelijke en noordelijke berm.	4	Ja Maten niet aangegeven	nee
35 ws	Zuidelijke en noordelijke berm.	2	Ja, maten niet aangegeven	nee
37 ws	Zuidelijke en noordelijke berm.	2	Ja Maten niet aangegeven	nee
39 ws	Zuidelijke en noordelijke berm	2	Ja Maten niet aangegeven	
41 ws	Zuidelijke en noordelijke berm	2	Ja 2 m x 3 m	nee
43 ws	Zuidelijke berm	2	Nee	nee
45 ws	Geen overeenkomst.	0	Nee	nee
47 ws	Zuidelijke en noordelijke berm	2	Ja te voldoen aan eisen gemeente	Ja, hekwerk
49 ws	Zuidelijke en noordelijke berm	3	Ja 2,10 mx 2,40 m	Ja, haag / hekwerken

Het hebben van privaatrechtelijke toestemming voor het plaatsen van de schuur of erfafscheiding, weerhoudt niet dat een bouwvergunning blijft vereist. Indien deze ontbreekt, dient deze alsnog te worden aangevraagd. Alleen dan kunnen de voorzieningen gelegaliseerd worden.

Die bergingen die nu legaal zijn, vallen al merendeel binnen de voorschriften van dit voorontwerp- bestemmingsplan. Bij de erfafscheidingen staan in de privaatrechtelijke vergunningen geen hoogten vermeld. De legale erfafscheidingen moeten straks dus alsnog voldoen aan de voorschriften van het bestemmingsplan.

In alle privaatrechtelijke vergunningen is overigens vermeld dat alleen toestemming is afgegeven om de noordelijke berm te gebruiken, maar niet om hier voorzieningen te realiseren. Voorzieningen op de noordzijde van de Stationsweg zijn *niet* toegestaan.

Vervolg

Nu het gemeentelijk beleid is weergegeven in het voorontwerp-bestemmingsplan Nieuwersluis, kunnen ook de privaatrechtelijke vergunningen worden geactualiseerd. In de nieuwe huurovereenkomsten met de bewoners van de 11 woonschepen die de berm van de gemeente huren, zal een verwijzing worden gemaakt naar de voorschriften van het nieuwe bestemmingsplan.

Alleen die voorzieningen die op grond van deze voorschriften zijn toegestaan, zullen dan in de privaatrechtelijke overeenkomst toelaatbaar zijn. Vooraf aan deze actualisatie zal overleg met de bewoners plaatsvinden.

Ten aanzien van de illegale activiteiten en illegale bouwwerken vindt handhaving plaats. Illegale bouwwerken die passen binnen de voorschriften van dit nieuwe bestemmingsplan, kunnen mogelijk worden gelegaliseerd. Wel moet alsnog de bouwvergunning worden aangevraagd. Illegale bouwwerken die niet passen binnen de voorschriften, moeten alsnog worden verwijderd. De betreffende bewoners ontvangen hiervan schriftelijk bericht.

e. Zie de beantwoording hieronder bij xi.

f.

- i. Deze paragraaf gaat over de Vecht en de woonschepen die op de Vecht liggen. De woonarken aan de Stationsweg worden ondermeer beschreven op bladzijde 12 en 13.

In zowel het bestemmingsplan Landelijk gebied als bestemmingsplan Nieuwsluis wordt de term woonschepen gehanteerd. Deze aanduiding wordt tegenwoordig vaak als algemene term voor zowel de woonarken als woonschepen gebruikt. Voor de eenduidigheid wordt in het vervolg de term woonschepen gehanteerd. Het beeldkwaliteitsplan wordt aangepast. De term groene voet is een groen en open gedeelte voor de voorzijde van de woonarken. De formulering wordt aangepast. Erkend wordt dat het waardeoordeel over de oevers subjectief is en nu stellig is weergegeven. Wel is de gemeente van mening dat de beeldkwaliteit van de oevers voor verbetering vatbaar is. De uitspraak wordt genuanceerd. De tekst wordt aangepast.

- ii. In het Verkade album 'de Vecht' uit 1915 wordt gesproken over 'de hoge wilgen langs de Nieuwe Wetering'. Hieruit blijkt *niet* dat er in die tijd sprake was van hoge beplantingen, hagen en erfafscheidingen, zoals dit nu het geval is. Verwezen wordt naar de beantwoording onder nummer 11 a van dit hoofdstuk.

- iii. Woonschepen zijn niet identiek aan woningen. Bij een woonschip wordt ervan uitgegaan dat op het water wordt gewoond. Oevers dienen zo veel mogelijk onaangetast te blijven of te worden hersteld. Net als bij woningen wordt de oever oftewel tuin gezien als voorzijde van het erf.

Ter behoud van de openheid in het landelijk gebied en met name voor dit beschermenswaardig gebied, is het van belang hetzelfde beleid toe te passen voor de erfafscheidingen als bij de woningen. Dit is géén nieuw beleid. Ook voorheen en nu is het slechts toegestaan een erfafscheiding van maximaal 1 meter te realiseren. De erfafscheidingen die nu hoger zijn dan 1 meter, zijn niet legaal. Hiervoor is géén bouwvergunning verleend.

De regeling ten aanzien van de erfafscheidingen voor woonschepen wordt wel aangepast om de bewoners tegemoet te komen. Zie hiervoor de beantwoording in dit hoofdstuk bij nummer 11.

Een algeheel doorzicht wordt niet nagestreefd. Dit is niet mogelijk. Wel wordt geprobeerd op zo veel mogelijk plaatsen doorzicht te verkrijgen.

In het bestemmingsplan zullen de woonarken niet meer globaal op de plankaart worden aangeduid. Ieder woonark zal apart worden ingetekend met de aanduiding 'woonschepenligplaats'. De voorschriften en de plankaart worden hierop aangepast.

Bij uitzondering heeft de gemeente in het verleden meegewerkt aan de verplaatsing van een woonark naar de Stationsweg 45ws. Dit vanwege de noodgedwongen verplaatsing van deze woonark vanaf het Angstelpad te Loenersloot. De Raad van State heeft in de beroepsprocedure de gemeente in het gelijk gesteld.

De aanhalingstekens bij 'privé' hebben geen toegevoegde waarde. Deze worden verwijderd.

- iv. De term campingweg is subjectief van aard. De gemeente is wel van mening dat de beeldkwaliteit van deze weg voor verbetering vatbaar is. Deze zinsnede wordt genuanceerd. De tekst wordt aangepast. Zie voor het overige de beantwoording onder ii en iii.
- v. In de gemeentelijke ontheffingen voor de ligplaatsen is het gebruik van de oever nu niet geregeld. Voor dit gebruik geldt het bepaalde in de bouwverordening, Woningwet en het bestaande bestemmingsplan. Voor de realisatie van steigers moet in ieder geval een bouwvergunning zijn verkregen. In het nieuwe bestemmingsplan Nieuwersluis zijn voor de woonschepen en de steigers aparte regelingen opgenomen. De maximale maten waaraan de steigers moeten voldoen, staan in artikel 21 van de voorschriften van het bestemmingsplan. Hiermee geldt voor steigers dat:
 - o Nieuwe steigers moeten voldoen aan de maximale maten en andere voorwaarden in artikel 21 van de voorschriften van het bestemmingsplan. Voor de realisatie van de steiger moet eerst een bouwvergunning worden aangevraagd.
 - o Bestaande en legale steigers, die voldoen aan de voorwaarden in artikel 21, kunnen worden vervangen. Wel dient eerst een bouwvergunning te worden aangevraagd.
 - o Indien legale steigers nu groter zijn dan de in artikel 21 genoemde maten, vallen deze onder artikel 27 'de overgangsbepalingen'. Deze steigers mogen alleen gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd. Onder voorwaarden is 10% vergroting toegestaan.
 - o Steigers die illegaal zijn, waarvoor geen bouwvergunning is verleend, niet zijn toegestaan. Hierop zal handhaving plaatsvinden.

Bij de beoordeling van de bouwaanvraag zal ook gekeken worden of de steiger voldoet aan de welstandseisen. Beoordeling hiervan vindt plaats door de Welstandcommissie.

De tekst van artikel 21 van de voorschriften is niet geheel juist. De bestemmingen Water en Woonschepenligplaats worden ten onrechte niet genoemd. Dit wordt aangepast.
- vi. Woonschepen kunnen inderdaad, binnen de aangegeven hoogten, in een of twee bouwlagen gebouwd worden. De tekst wordt aangepast.
- vii. Zie de beantwoording onder iii.

- viii. De voorschriften worden nader afgestemd op de regelgeving van de provincie. Zie ook nummer 9 in hoofdstuk 3.
- ix. Dit komt overeen met het bestaand beleid. Een verruiming is gelet op de nauwe straten in het plangebied en de dicht op elkaar gelegen woonschepen, niet gewenst.
- x. Het steigerbeleid wordt gewijzigd. Op de plankaart van het bestemmingsplan wordt aangegeven waar steigers zijn toegestaan. Waar géén aanduiding is opgenomen, is een steiger niet toegelaten. De steigers waarvoor ontheffingen zijn verleend, worden hierin meegenomen.
- xi. Door de zuigende werking van het verkeer op het Amsterdam-Rijnkanaal, moet er aan de steigers en de afmeerpalen in de Nieuwe Wetering, extra aandacht besteed worden aan de verankering. In het steigerbeleid in artikel 21 zal voor de Nieuwe Wetering een vrijstellingsmogelijkheid worden opgenomen voor het toestaan van vier meerpalen en/of een grotere diameter per meerpaal.
- xii. Zie de bovenstaande beantwoording onder d.

29. De heer. R.E.B.P. Bruin, Jaagpad 1 AB, 3631 AG Nieuwersluis

De heer Bruin verwijst naar bladzijde 38 van het beeldkwaliteitsplan voor wat betreft 6.1, punt 8. Hierin staat vermeld dat de doorzichten hersteld moeten worden. Verlaging van de hoge erfafscheidingen bij de oevers van woonschepen is noodzakelijk. Conform de inrichtingseisen bij woningen worden de tuingrenzen aangehouden als voorzijde van het erf. De maximale hoogte van de erfafscheidingen is dan ook maximaal 1 meter. De heer Bruin maakt hiertegen bezwaar:

- a. Er is geen sprake van de voorzijde van een erf;
- b. De doelstelling doorzicht te verbeteren wordt niet gehaald omdat tegen de woonschepen aangekeken wordt. Ook is de hoogte van de Rijksstraatweg en het jaagpad zodanig dat vanuit de Vecht de polder niet gezien wordt.
- c. Door de erfafscheidingen te verlagen, worden de bewoners belemmerd in hun privacy.
- d. De erfafscheidingen aan het jaagpad fungeren als geluidswal voor het verkeer op de Rijksstraatweg.
- e. Het woonschip daalt in waarde en er is sprake van financiële schade.

De heer Bruin verwijst verder naar punt 9 van bladzijde 38 van het beeldkwaliteitsplan. Hier staat dat het jaagpad toegankelijker dient te worden. Hiertegen maakt hij bezwaar:

- f. Het verbeteren van de bestaande situatie resulteert in een toename van fietsers en brommers en dus in overlast en onveilige situaties. Het punt waar het jaagpad eindigt op de Rijksstraatweg, wordt een gevaarlijker punt.

Beantwoording

- a. Bij een woonschip wordt ervan uitgegaan dat op het water wordt gewoond. Oevers dienen zo veel mogelijk onaangetast te blijven of te worden hersteld. Net als bij woningen wordt de oever oftewel tuin gezien als voorzijde van het erf.
- b. Het is niet zo dat algehele openheid wordt nagestreefd. Dit is niet mogelijk. Wel worden doorzichten tussen de woonschepen gerealiseerd. Hiermee wordt voorkomen dat de erfafscheidingen van de zes woonschepen aan het jaagpad één massaal blok vormen. Door doorzichten te maken en de erfafscheidingen te verlagen, neemt de beeldkwaliteit in sterke mate toe.
- c. De regeling komt overeen met die voor woningen. Privacy wordt gewaarborgd door het opnemen van een vrijstellingsmogelijkheid. Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording in dit hoofdstuk bij nummer 11 onder a.
- d. Ten eerste is voor de erfafscheidingen géén bouwvergunning afgegeven. Deze had wel aangevraagd moeten worden. Alleen erfafscheidingen lager dan 1 meter waren/zijn op grond van de Woningwet vergunningsvrij. De erfafscheidingen hoger dan 1 meter zijn illegaal. Deze moeten worden verlaagd naar 1 meter. In het nieuwe bestemmingsplan wordt dit beleid gecontinueerd. Zie hiervoor de regeling genoemd bij de beantwoording onder nummer 11 a van dit hoofdstuk. Ten tweede is het zo dat de bouwwerken nooit opgericht zijn om te dienen als geluidsscherm en dat de werkzaamheid als geluidsscherm twijfelachtig is. Over het algemeen kan gesteld worden dat de massa van een scherm erg hoog moet zijn om een goede geluidsafscherming te geven. Hierbij moet gedacht worden aan zeker 10 kg per m². Tot slot is een woonboot geen geluidsgevoelige bestemming en verdient deze als zodanig geen bescherming onder de Wet Geluidhinder.
- e. Ten aanzien van het bestaand beleid treden nauwelijks wijzigingen op. De woonschepen worden nu ingetekend op de plankaart. Dit was in het bestaande bestemmingsplan niet het geval. Van financiële schade is dan ook géén sprake.
- f. Het jaagpad is aangewezen als openbare weg. Van oudsher is het jaagpad openbaar. Deze is alleen toegankelijk voor wandelaars. Fietzers en brommers mogen hiervan géén gebruik maken. Het meer toegankelijk maken heeft betrekking op het doortrekken van het jaagpad en het onder de aandacht brengen van voetganger. Het is niet de bedoeling dat ander verkeer hier ook gebruik van maakt.

Hoofdstuk 2 Beantwoording reacties vooroverleg

De volgende instanties zijn benaderd om een reactie te geven in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 BRO:

- o Provincie Utrecht, dienst Ruimte en Groen;
- o Waternet;
- o VROM-Inspectie, regio Noord-West;
- o Ministerie van Economische Zaken regio Noord-West;
- o Ministerie van Landbouw, Natuur en Visserij, Directie Noord-West;
- o Milieudienst Noord-West Utrecht;
- o Vereniging Ondernemers Loenense Gemeente;
- o Hydron Midden Nederland;
- o Kamer van Koophandel en Fabrieken en omstreken;
- o Welstand en Monumenten Midden Nederland;
- o KPN Netwerk Bouw BV, Rayon Noordwest;
- o Eneco;
- o GLTO Noord;
- o CAI;
- o Stichting Recreatie en Toerisme Loenen;
- o Rijksdienst voor Monumentenzorg;
- o Gemeentelijke Monumentencommissie

Van deze instanties hebben 11 schriftelijk gereageerd. Hieronder wordt per reactie de samenvatting en de beantwoording weergegeven. Ook wordt aangegeven of de plannen wel of niet aangepast worden.

1. Provincie Utrecht, postbus 80300, 3508 TH Utrecht.

Beeldkwaliteitsplan

De provincie heeft met waardering kennisgenomen van het beeldkwaliteitsplan. De provincie maakt over de raakvlakken met het provinciaal beleid de volgende opmerkingen:

- a. Op bladzijde 22 is opgenomen dat in het geval van bedrijfsbeëindiging kan worden bekeken of de vrijkomende bedrijfsruimte als bedrijf moet worden gehandhaafd of dat een vervangende functie wordt toegekend. Hierin mist de provincie het verschil dat beleidsmatig wordt gehanteerd tussen agrarische en niet-agrarische bedrijven. Bij de *beëindiging van een agrarische bedrijf* kan de voormalige agrarische bedrijfswoning als burgerwoning worden gebruikt. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen mogen niet zondermeer worden bewoond. De sanering van de bedrijfsgebouwen is niet verplicht. Ook een hergebruik voor een niet – agrarisch bedrijf is mogelijk. Hierbij moet aangetoond worden dat de functie passend is bij de omgeving. In dit geval dient wel een wezenlijke hoeveelheid aan bebouwing te worden gesloopt.
Bij de *beëindiging van een niet – agrarisch bedrijf* kan een ander bedrijf zich vestigen, mits er geen sprake is van een verslechtering van de milieu en de ruimtelijke kwaliteit.

- b. Op bladzijde 23 is vermeld dat een gedeelte van het plangebied behoort tot het landelijk gebied. De formulering is onjuist. Vanuit het Streekplan behoort het hele plangebied tot het landelijk gebied. Voor Nieuwersluis is namelijk in het Streekplan géén rode contour opgenomen.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan komt overeen met het provinciale beleid. De volgende opmerkingen worden gemaakt:

- c. De provincie verzoekt in hoofdstuk 3 van de toelichting meer aandacht te besteden aan de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Mogelijk kan met een kaartje inzicht gegeven worden in de ligging van het plangebied binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie.
- d. In het bestemmingsplan is géén overzicht met rijks – en gemeentelijke monumenten opgenomen. Een overzicht met een korte omschrijving van de daaraan gekoppelde waarden is op zijn plaats. Aan te bevelen is een dergelijk overzicht ook op te nemen voor de MIP – panden.
- e. Voorgesteld wordt in paragraaf 3.3. van de toelichting een uitsnede van de IKAW – kaart op te nemen. Er is géén noodzaak tot het doen van nader onderzoek.
- f. In paragraaf 5.2 van de toelichting wordt een onderscheid gemaakt tussen harde en zachte horeca. Uit de voorschriften blijkt dat een onderscheid in horeca 1, 2 en 3 wordt gehanteerd. Verzocht wordt in de toelichting en in de voorschriften eenzelfde onderscheid te hanteren.
- g. In paragraaf 5.3 van de toelichting wordt bij nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven géén onderscheid gemaakt tussen agrarische en niet-agrarische nevenactiviteiten. Gelet op het provinciaal beleid zijn er bij agrarische nevenactiviteiten meer ontwikkelingsmogelijkheden. Verzocht wordt dit onderscheid aan te brengen.
- h. In paragraaf 6.5 van de toelichting wordt ingegaan op de luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en biedt geen ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Dit leidt ertoe dat ondanks de overschrijdingen van de grenswaarden, er geen belemmering bestaan voor dit bestemmingsplan. Door de luchtkwaliteit inzichtelijk te maken, heeft deze paragraaf een groot informatief karakter. Dit kan verder worden vergroot door aan te geven waarom het plan, ondanks de overschrijdingen toch kan worden vastgesteld.
- i. In paragraaf 6.6. is nog niets vermeld over de watertoets.
- j. In diverse artikelen van de voorschriften komen de begrippen beeldbepalend pand en cultuurhistorische waarden voor. In het plan worden deze begrippen niet uitgelegd. De provincie wil graag in de toelichting en/of de begripsomschrijvingen van artikel 1 van de voorschriften vermeld zien wat hieronder wordt verstaan en welke uitgangspunten een rol spelen.
- k. In artikel 4 Woondoeleinden, lid 2 sub 3, is het woord 'bijgebouw' waarschijnlijk een keer te veel opgenomen.
- l. In artikel 10.4.2. van de voorschriften is het mogelijk via vrijstelling bouwwerken buiten het bouwvlak op te richten. Mestsilo's en kuilvoerplaten zijn uitgesloten. De vraag is welke bouwwerken bedoeld worden. Volgens de provincie is er géén noodzaak om buiten de bouwvlakken bouwwerken op te richten. Indien toch nodig, dan kan aan 10.4.2. toegevoegd worden dat het bouwwerk vanuit agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk moet zijn.
- m. In artikel 10.5 van de voorschriften is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van een agrarische bestemming in een woonbestemming. Hieruit komt naar voren dat voor een dergelijke functiewijziging een verbouwing noodzakelijk is. Dat het gebruik verandert, wil niet zeggen dat de verschijningsvorm ook verandert. Verzocht wordt dit te verduidelijken.



In de wijzigingsbevoegdheid mist de provincie onder c een relatie met de staat van de te saneren bebouwing. Nieuwbouw in ruil voor sanering is in het provinciaal beleid alleen mogelijk als de te saneren bebouwing nog in redelijke staat verkeert. (het is ongewenst de sanering van een bouwval te belonen door nieuwbouw).

- n. Verzocht wordt op de bomenkaart de symbolen te verklaren.
- o. Op de plankaart dient aan beide zijden van de Nieuwe Wetering en rond de watergang rondom het fort de dubbelbestemming Waterkeringsdoeleinden aangegeven te worden. De provincie heeft voor deze keringen normen vastgesteld. De breedte van de keringen dient in overleg met Waternet te worden aangegeven.
- p. Op de plankaart is bij Rijkssstraatweg 68 de bestemming woondoeleinden opgenomen. Dit is volgens de provincie niet terecht.

Beantwoording

- a. De beschrijving zal nader worden uitgewerkt. Het beeldkwaliteitsplan wordt aangepast.
- b. De formulering op bladzijde 23 van het beeldkwaliteitsplan wordt aangepast.
- c. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met een passage over en kaartje van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.
- d. In het bestemmingsplan wordt een overzicht toegevoegd met de monumenten en de MIP – panden. Hieraan wordt een korte omschrijving gekoppeld met de waarden van deze panden en objecten. De plankaart wordt gecontroleerd op volledigheid.
- e. De IKAW kaart wordt opgenomen.
- f. Paragraaf 5.2 van de toelichting wordt aangepast.
- g. Paragraaf 5.3. wordt aangepast. Een onderscheid wordt aangebracht in agrarische en niet-agrarische nevenactiviteiten.
- h. Paragraaf 6.5 van de toelichting wordt ten aanzien van de luchtkwaliteit uitgewerkt.
- i. Het advies van Waternet is verkregen, maar nog niet in de toelichting vermeld. Deze zal alsnog worden opgenomen.
- j. De toelichting en artikel 1 van de voorschriften worden aangevuld met een beschrijving van de beide begrippen.
- k. Bedoeling is dat de opslag van ondermeer fruit plaatsvindt in het bijgebouw. Buitenopslag is niet toegestaan. Ook is dit bijgebouw inclusief 50 m² aan oppervlak ten behoeve van de woning. De formulering van dit artikel wordt aangepast.
- l. Bedoeld worden met name bouwwerken als bruggen en oeverbeschoeiingen. Het artikel wordt aangevuld dat het bouwwerk vanuit agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk moet zijn. Hiertoe kan een advies van de ABC-commissie worden aangevraagd. De maatvoering wordt aangepast aan de welstandsnota en het nog nader uit te werken Beeldkwaliteitsplan Landelijk Gebied. Hierbij wordt uitgegaan van beschoeiingen langs vaarwegen van maximaal 40 cm boven het waterpeil. Elders is het maximum 5 cm. Gestreefd zal worden naar een natuurlijke beschoeiing.
- m. Het artikel wordt aangepast. Opgenomen wordt dat woondoeleinden bij bedrijfswoningen bij beëindiging van het agrarisch bedrijf rechtstreeks is toegestaan, indien de verschijningsvorm niet verandert en er vanuit milieuoogpunt géén bezwaren aanwezig zijn. Indien de verschijningsvorm wel verandert, kan de wijzigingsbevoegdheid worden toegepast. Deze wijzigingsbevoegdheid wordt aangepast aan de nieuwe handleiding bestemmingsplannen van de provincie Utrecht. Onder c wordt vermeld dat de te saneren bebouwing in redelijke staat moet verkeren.
- n. De bomenkaart wordt aangepast.
- o. De waterkeringen worden op de plankaart aangegeven. Zie ook de beantwoording bij nummer 9 (onder b) van dit hoofdstuk.

- p. Verwezen wordt naar de beantwoording van de inspraakreactie van de heer Drogenbroek in hoofdstuk 1 (nummer 14).

2. Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Postbus 1001, 3700 BA Zeist

De plannen geven blijk van een hoge ambitie met betrekking tot het instandhouden en het versterken van de aanwezige cultuurhistorische waarden. De Rijksdienst heeft de volgende opmerkingen.

- a. Het plangebied maakt deel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Geadviseerd wordt de relevante zaken uit Panorama Kraijenhoff / Linieperspectief voor dit gebied op te nemen bij hoofdstuk 2 'beleidskaders' van de toelichting van het bestemmingsplan.
- b. Het is wenselijk in het bestemmingsplan een lijst met rijksmonumenten en beeldbepalende panden op te nemen.
- c. Het is gewenst dat bij het toepassen van vrijstelling en wijzigingsbevoegdheden burgemeester en wethouders advies inwinnen bij de monumentencommissie.
- d. De in artikel 4.1.8 van de voorschriften van het bestemmingsplan genoemde aspecten zijn ook van toepassing bij andere bestemmingen. Verzocht wordt de bestemmingen en doeleinden hier op na te zien.
- e. Kavelsloten vormen een essentieel onderdeel van het beschermde gezicht. Het is van belang deze te noemen onder 10.1.g en 10.2.3 van de voorschriften van het bestemmingsplan.
- f. Op de waarderingskaart in de toelichting van het bestemmingsplan is de bomenrij langs de Stationsweg opgenomen als waardevol groen. In het beeldkwaliteitsplan is dit ook aangegeven. In de voorschriften is een gecombineerde bestemming groen en water opgenomen. Verzocht wordt een apart artikel te wijden aan het groen. Ook wordt gevraagd de waardevolle beplanting aan de Stationsweg aan te geven op de plankaart.
- g. Verzocht wordt om zichtlijnen op de kaart aan te geven.
- h. In zowel het beeldkwaliteitsplan als in het bestemmingsplan wordt het belang van de ruimte voor de affuitloods genoemd. Precies in de as van de ingang is tussen de affuitloods en de Vecht een bushokje geplaatst. Verzocht wordt dit storend element in beide plannen te noemen en te verwerken.

Beantwoording

- a. Hoofdstuk 2 van de toelichting wordt aangevuld.
- b. Zoals ook vermeld bij de beantwoording van de reactie van de provincie (nummer 1 onder d van dit hoofdstuk), wordt deze lijst opgenomen.
- c. De monumentencommissie zal worden betrokken bij het bepalen of de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast. Onder andere de beschrijving in hoofdlijnen van de voorschriften van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
- d. Alleen bij de bestemming bedrijfsdoeleinden is deze omschrijving niet volledig. Hier wordt het aanwezige rijksmonument niet genoemd. Hoofdstuk 5.1 onder d wordt aangevuld.
- e. Deze onderdelen worden aangepast. In de omschrijving zullen de kavelsloten ook genoemd worden.
- f. De bomen aan de Stationsweg staan vermeld op de bomenkaart. De meerwaarde voor het opnemen van een apart artikel over groen en aparte aanduiding van de bomen aan de Stationsweg wordt niet ingezien.

- g. Zoals in hoofdstuk 1 is vermeld, wordt de plankaart aangepast. De woonschepen worden ieder apart aangeduid. Hiermee wordt duidelijk waar de zichtlijnen komen. De zichtlijnen worden door het behoudend karakter van het bestemmingsplan, voldoende gewaarborgd. Het opnemen van aparte zichtlijnen is niet nodig.
- h. In het beeldkwaliteitsplan wordt het bushokje aan de noordzijde van de Rijksstraatweg zijdelings genoemd. Dit bushokje vormt inderdaad een storend element. Met busmaatschappij zal overleg gevoerd worden over de verplaatsing van het bushokje. Dit zal opgenomen worden in het beeldkwaliteitsplan.

3. **Welstand en Monumenten Midden Nederland, postbus 115, 3980 CC Bunnik**

De commissie heeft verheugd kennis genomen van de plannen. Over het beeldkwaliteitsplan maakt de commissie de volgende opmerkingen:

- a. De commissie vindt het tweede deel van het beeldkwaliteitsplan met de genoemde criteria erg uitgebreid en precies. Dit is niet overzichtelijk. Geadviseerd wordt om in de criteria meer souplesse aan te brengen en deze meer beschrijvend en minder getalsmatig te maken. Voorgesteld wordt om aan de hand van het advies van de welstandscommissie en de monumentencommissie te bekijken wat de best passende oplossingen zijn. Het is in het algemeen wenselijk om de criteria die de bouwmogelijkheden bepalen zoveel mogelijk in het bestemmingsplan te regelen (uitgezonderd de dakkapellen).
- b. De commissie raadt af om criteria uit de welstandsnota te herhalen in het beeldkwaliteitsplan. Dit is onoverzichtelijk. Bij kleine wijzigingen leidt dit tot verwarring. Voorgesteld wordt alleen punten op te nemen waarin het kwaliteitsbeleid van Nieuwersluis verschilt van dat van de welstandsnota. Dit door specifieke aandachtspunten voor Nieuwersluis op een kwalitatieve manier te beschrijven en van criteria te voorzien. De onderdelen waarin het plan voor Nieuwersluis meer behoudend is, kunnen ook worden opgenomen. Voorkomen moet worden dat getalsmatige criteria te beperkend zijn.
- c. Tekstuele opmerkingen voor het beeldkwaliteitsplan:
 - i. Bladzijde 52: 'kunststof kozijnen zijn bij voorkeur niet toegestaan', wijzigen in: '...zijn in principe niet toegestaan';
 - ii. Bladzijde 56 bovenaan: 'indien de woningbouwvereniging de seriematige bouw vervangt, dient te worden aangesloten bij het individuele karakter van Nieuwersluis...'. De rijtjeswoningen aan de Stationsweg vertegenwoordigen een herkenbaar tijdsbeeld dat deel is gaan uitmaken van het aanzien van Nieuwersluis. Ze staan op onopvallende wijze langs de Stationsweg. De commissie vraagt zich af of het wel wenselijk is hier woningen met een groter individualiteit na te streven.
 - iii. Bladzijde 56 bij Zandpad: 'kwetsbaar' wijzigen in 'vraagt extra aandacht'.
 - iv. Bladzijde 67 dakkapellen: de breedte van 2.50 meter is strijdig met de genoemde en gewenste maat op bladzijde 54, namelijk 1.80 meter.

Beantwoording

- a. De criteria in de hoofdstukken 7, 8 en 9 van het beeldkwaliteitsplan zijn inderdaad uitgebreid en precies. De criteria in deze hoofdstukken worden verwijderd. Dit om de welstandscommissie en de monumentencommissie meer vrijheid te geven. De criteria zijn in het bestemmingsplan voldoende verwerkt. De welstandsnota zal nog worden aangevuld.
- b. Zie de beantwoording onder a.
- c. Zie de beantwoording onder a.

4. VROM-Inspectie, Regio Noord-West, postbus 1006, 2001 BA Haarlem

- a. Over de luchtkwaliteit in het bestemmingsplan wordt opgemerkt dat het plan met name een conserverend karakter heeft. In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van het Besluit Luchtkwaliteit 2001. Inmiddels is het Besluit Luchtkwaliteit 2005 van toepassing. Niet duidelijk is of het plan leidt tot een verbetering of verslechtering van de luchtkwaliteit. Ook is niet duidelijk of het aantal mensen dat blootgesteld wordt aan de te hoge concentraties fijn stof en stikstofdioxiden als gevolg van de planontwikkeling zal toenemen. Verzocht wordt op dit punt meer duidelijkheid te geven. De gemeente is verplicht maatregelen te nemen om overschrijding van de grenswaarden te voorkomen.
- b. Hoofdstuk 8 van de toelichting van het bestemmingsplan gaat over handhaving en uitvoering. Hierin ontbreekt een inventarisatie van de bestaande situatie. Niet ingegaan wordt op het gemeentelijk handhavingsbeleid.
- c. Uit de lijst met actieve inrichtingen in het bestemmingsplan blijkt dat er sprake is van een tweetal gasdrukregel – en meetruimten. Onduidelijk is of in het gebied een aantal kabels en leidingen liggen. Het bestemmingsplan geeft geen informatie of de VROM-circulaire ‘zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen’ van toepassing is.

Beantwoording

- a. Verwezen wordt naar de beantwoording van de reactie van de provincie (nummer 1 van hoofdstuk 2 onder h).
- b. Dit hoofdstuk over handhaving wordt aangevuld met een inventarisatie. Ook wordt het gemeentelijk handhavingsbeleid weergegeven.
- c. Volgens de “Risico-evaluatie vervoer gevaarlijke stoffen per buisleiding van 25 april 2003 (AVIV Adviserende ingenieurs)” ligt er in of bij het plangebied geen buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen zoals aardgas of benzine waar rekening mee gehouden zou moeten worden. De aangehaalde circulaire “Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen” hoeft niet te worden toegepast.

5. Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, Directie Regionale Zaken, Vestiging West, Postbus 603, 1110 AP Diemen Zuid

De plannen geven géén aanleiding tot het maken van opmerkingen.



6. KPN, Postbus 58036 1040 HA Amsterdam

Verzocht wordt in het bestemmingsplan op de volgende wijze rekening te houden met de belangen van KPN:

- a. Het creëren van tracés aan beide zijden van de straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen.
- b. Het handhaven van de bestaande tracés.
- c. Het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting.
- d. Het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten.
- e. Het vrijhouden van straalverbindingspaden van KPN van hoge objecten.

Beantwoording

Hieraan is grotendeels tegemoet gekomen.

7 Vereniging Ondernemers Loenense Gemeente (VOLG), de heer D. van Drogenbroek, Postbus 21, 3620 AA Loenen aan de Vecht

De huidige gebouwen mogen niet of nauwelijks worden uitgebreid. De maatvoering is in detail vastgelegd. Dit belemmert de bedrijfsvoering van de aanwezige bedrijven. Bij eventuele beëindiging of verplaatsing van de bedrijven is op grond van de voorschriften van het bestemmingsplan functiewijziging mogelijk. De voorschriften van artikel 4 die dan gelden, beperken de nieuwe ontwikkelingen op de vrijkomende bedrijfsterreinen. Indien een bedrijf wil blijven, zijn er onvoldoende handvaten om een goed ondernemersklimaat te kunnen genereren. Zo ontbreekt in het bestemmingsplan een uitbreidingsmogelijkheid van 10 %. Verzocht wordt het plan aan te passen voor aanwezige ondernemers.

Beantwoording

De gemeente streeft ernaar bedrijven zo veel mogelijk te concentreren op bedrijventerreinen. Nieuwersluis heeft als hoofdfunctie woondoeleinden. Het op termijn wijzigen van bedrijfsmatige activiteiten in woondoeleinden heeft dus de voorkeur. Zolang de bedrijven niet verhuizen, blijft de bedrijfsbestemming behouden. Al te grote uitbreidingen zijn niet gewenst. Het is wel mogelijk om vrijstelling te verlenen om de maatvoering met 10 % te vergroten. Verwezen wordt naar de beantwoording in hoofdstuk 1 onder nummer 3 onder d over Auto Spijker. Aan de gewenste uitbreiding van het bedrijf Doornenbal en de Rooij wordt tegemoet gekomen. Zie hiervoor de beantwoording in hoofdstuk 1 onder nummer 8 onder d. Bij wijziging van de bedrijfsbestemming in de bestemming woondoeleinden is artikel 4 van toepassing. Deze voorschriften zijn ook bij de bestaande woningen van toepassing.

8 Land- en Tuinbouw Organisatie Noord (LTO Noord), Postbus 441, 3990 GE Houten

In het onderhavig bestemmingsplan heeft de land- en tuinbouw een belangrijke functie als beheerder van het landschap. Om deze beheersfunctie uit te kunnen oefenen is een economische duurzame land – en tuinbouw de basis. Het is noodzakelijk uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden te bieden. Rijksbeleid is om ondernemers te stimuleren ook andere vormen van bedrijfsuitoefening op te pakken. Deze mogelijkheden worden nu niet geboden. Het bestemmingsplan heeft een sterk conserverend karakter. De gemeente gaat voorbij aan het principe 'behoud door ontwikkeling'.

Over de onderdelen in het bestemmingsplan wordt het volgende opgemerkt:

- a. Bezwaar wordt gemaakt tegen de begrenzing van het plangebied. LTO dringt er op aan om het landbouwgebied op te nemen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied. De ontwikkelingsmogelijkheden ten opzichte van het bestemmingsplan Landelijk Gebied zijn beperkt. Er is sprake van rechtsongelijkheid. Aan de agrariërs worden te weinig mogelijkheden geboden. Ook biedt de gemeente géén middelen en instrumentarium aan de agrariërs aan om bedrijven in staat te stellen het bedrijf te staken en elders te vestigen. Vele waarden, waaronder de cultuurhistorische, zijn door de agrarische sector ontwikkeld en in stand gehouden. Er is géén waardering voor de agrarische sector. De mogelijkheden voor deze sector worden verminderd.
- b. Er heeft geen overleg plaatsgevonden met de agrariërs in het gebied over het op de plankaart ingetekende bouwblok. Daarnaast zijn vele bouwblokken kleiner dan 1 ha en niet correct ingetekend. Verzocht wordt de bouwblokken ruimer in te tekenen en een uitbreidingsmogelijkheid op te nemen. Bezwaar bestaat tegen de opgenomen bestemming 'woondoeleinden' bij Rijksstraatweg 68.
- c. In afwijking met het bestaande bestemmingsplan is aan een aantal woningen de bestemming woondoeleinden gegeven. Deze zijn tegen het agrarische bouwblok gelegen en zijn onderdeel van de agrarische bedrijfsvoering. Problemen ontstaan hierdoor voor de huidige agrarische bedrijfsvoering. Hierover heeft geen overleg plaatsgevonden met de agrariërs.
- d. Op de plankaart is bij de kazerne maatschappelijke doeleinden opgenomen. Een deel van deze gronden worden gebruikt voor agrarische doeleinden. Hiermee is geen rekening gehouden.
- e. Een deel van de agrarische gronden heeft de bestemming boomgaard. Op grond van de voorschriften moet deze boomgaard in stand blijven. Bedrijfseconomische redenen, technische aspecten, ingegeven door de agrarische bedrijfsvoering en – wetgeving kunnen een ander grondgebruik noodzaken. Verzocht wordt dit aan te passen.
- f. In de voorschriften ontbreekt de nadere omschrijving en definiëring van beeldbepalend pand. Problemen zijn er met de aanduiding van de opstallen als rijksmonument of beeldbepalend pand. Dit werkt kostprijsverhogend. Verzocht wordt dit aan te passen als de gemeente de meerkosten niet voor 100% vergoedt.
- g. Bij vrijstellings-, wijzigingsbevoegdheden en het aanlegvergunningstelsel wordt verwezen naar de beschrijving in hoofdlijnen. Deze is abstract. Verzocht wordt om duidelijke criteria. Ook worden de voor bedrijven noodzakelijke bedrijfseconomische redenen niet genoemd. Ook is het vergoeden van de hogere kosten die dit bestemmingsplan veroorzaakt, niet opgenomen.
- h. Wijzigingen in afwijking van het huidig gebruik zijn verboden of er moet een vrijstellings- en of wijzigingsbevoegdheid doorlopen worden of aanlegvergunning aangevraagd worden. Dit wordt afgewezen. Een aantal onderdelen is betuttelend met vergaande gevolgen. Zelfs perceelsontsluiting is een waarde geworden. Aanleggen of verwijderen van een dam of brug moet zondermeer mogelijk zijn, eventueel met opnemen van randvoorwaarden. Dit geldt ook voor het historisch verkavelingspatroon. De basis van het verkavelingspatroon kan niet worden aangetast vanuit het oogpunt van bodem en water. Een kleine wijziging zou wel mogelijk moeten zijn. In artikel 19 over de aanlegvergunning zijn alle werken en werkzaamheden binnen het beschermd dorpsgezicht als aanlegvergunningplichtig aangemerkt. Dit zou hoogstens onder randvoorwaarden moeten worden toegestaan.

- i. Een deel van de wateren heeft de bestemming 'natuur en landschapdoeleinden'. In het kader Europese Kaderrichtlijn Water kunnen de normen voor water en het afwaterende gebied verzwakt worden. Dit leidt tot aanpassingen of inspanningen. Verzocht wordt dit te wijzigen in de bestemming water.
- j. Het bestemmingsplan heeft onvoldoende mogelijkheden voor de verbreding van het ondernemerschap. Alleen de verkoop van eigen producten zijn toegestaan. Ook de verkoop van aanverwante producten moet zijn toegestaan. De vloeroppervlakte van 50m² is gering. Gevraagd wordt dit uit te breiden naar 100m². Voor de overige nevenactiviteiten moet voldaan worden aan veel voorwaarden.
- k. Juist voor dit plangebied moeten mogelijkheden geboden worden voor stakende, verplaatsende en vrijkomende agrarische bedrijven. De instrumenten hiervoor worden gemist, zoals de ruimte voor ruimte regeling, rood voor groen en een wooneenheid vestigen in een cultuurhistorisch waardevol agrarisch bedrijfsgebouw.

Beantwoording

- a. Met het plangebied wordt aangesloten bij de te verwachten aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht. Hiertoe behoren ook de agrarische percelen. Bezwaren vallen buiten het kader van dit bestemmingsplan. Deze kunnen straks bij de definitieve aanwijzing worden ingediend.
De agrarische sector wordt wel degelijk gewaardeerd. Geprobeerd is om zo veel mogelijk bij de ontwikkelingsmogelijkheden van het bestemmingsplan Landelijk Gebied aan te sluiten. Met de bebouwingsvoorschriften en nevenactiviteiten is voor een groot deel aangesloten bij de voorschriften uit dit bestemmingsplan. Met de vervolgfuncties is deze aansluiting niet verricht. Van de agrariërs in het gebied, behalve van de heer Van Drogenbroek, is een verzoek om deze functie toe te passen niet bekend. Hiermee is het lastig vooraf te bepalen welke vervolgfuncties in het gebied van toepassing zullen zijn. De bedoeling was om bij een toekomstig verzoek een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening toe te passen. Het was niet de bedoeling de mogelijkheden te beperken. Nu tegen deze insteek bezwaar bestaat, zullen alsnog (nader genoemde) nevenactiviteiten en vervolgfuncties in de voorschriften worden opgenomen. Om te bepalen op welke wijze deze worden opgenomen, is gekeken naar met name twee voorbeelden. Deze voorbeelden zijn bijgevoegd als bijlage IV en V. Uiteindelijk is gekozen voor het voorbeeld van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Leersum uit 2005. Het voordeel hiervan is dat meerdere vervolgfuncties mogelijk zijn zonder een limitatieve en beperkende lijst op te nemen. Dit zorgt voor de nodige flexibiliteit. Door het stellen van randvoorwaarden, worden ongewenste situaties voorkomen.
Ook de nevenfuncties worden aangepast aan de hand van dit voorbeeld. Een oppervlak van maximaal 300 m² aan nevenfuncties wordt toegestaan. Deze dienen binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd te worden.
Aan zowel de nevenactiviteiten als de vervolgfuncties zullen randvoorwaarden gesteld worden. Aangesloten wordt op het beleid van de provincie Utrecht, zoals uitgewerkt in de handleiding bestemmingsplannen.
De ruimte voor ruimte regeling, zoals deze in de handleiding is weergegeven, wordt eveneens in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen. Zie de beantwoording in dit hoofdstuk bij 1 onder m.
- b. Het bestuurlijk overleg met de LTO en de agrariërs in het plangebied heeft inmiddels plaatsgevonden. De resultaten zijn verwerkt bij de behandeling van de inspraakreacties in hoofdstuk 1.

De ingetekende bouwblokken op de plankaart worden gecontroleerd op grootte (minimaal 1 ha) en juiste situering. Daar waar nodig vindt aanpassing van de plankaart plaats. Ook wordt in de voorschriften overeenkomstig bestemmingsplan Landelijk Gebied een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen om in bepaalde gevallen het agrarisch bouwblok met 25% te vergroten tot een maximum van 2 ha. Het bestemmingsplan wordt aangepast.

Voor de bestemming Rijksstraatweg 68 wordt verwezen naar de beantwoording van de inspraakreactie van de heer Van Drogenbroek in hoofdstuk 1 (nummer 14).

- c. Bedoeld worden de woningen aan de Mijndensedijk 47 en Rijksstraatweg 49. De woning aan de Rijksstraatweg 49 behoort in het geldende bestemmingsplan tot het agrarische bouwvlak. De bestemming in het onderhavige bestemmingsplan wordt echter bepaald aan de hand van het feitelijk gebruik. Niet aangetoond is dat de woning nog als bedrijfswoning wordt gebruikt. Deze woning wordt derhalve bestemd voor woondoeleinden. De woning aan de Mijndensedijk 47 is in het geldend bestemmingsplan al bestemd als woondoeleinden. Niet aangetoond is dat er bedrijfseconomische noodzaak is voor een derde bedrijfswoning. Deze woning blijft bestemd voor woondoeleinden.

Overigens geldt dat voor de wet Milieubeheer ook gekeken wordt naar het feitelijk gebruik van een pand. Een bedrijfswoning bewoont door iemand die niets met het bedrijf van doen heeft, wordt gezien als burgerwoning. Andersom wordt ook een burgerwoning bewoond door iemand die wel bij de bedrijfsvoering betrokken is, gezien als bedrijfswoning.

- d. Een deel van het terrein van de kazerne wordt gebruikt voor agrarische doeleinden. Voor dit deel wordt alsnog de bestemming agrarische doeleinden opgenomen. De plankaart wordt aangepast.
- e. Verwezen wordt naar de beantwoording van de inspraakreactie van de heer Van Drogenbroek in hoofdstuk 1 (nummer 14 onder d).
- f. Rijksmonumenten zijn aangewezen door het Rijk. Beeldbepalende panden zijn aangewezen door de gemeente aan de hand van de door de provincie gemaakte inventarisatie (MIP). In de voorschriften wordt een nadere omschrijving van deze begrippen opgenomen. Via artikel 19, het aanlegvergunningstelsel, en artikel 20 'beeldbepalende panden' vindt bescherming van deze panden plaats. Gelet op de ligging in het beschermde dorpsgezicht is dit juist van belang. Op grond van artikel 20 lid 2 kan vrijstelling worden verleend van de bepalingen, indien de doelmatige agrarische bedrijfsvoering wordt belemmerd. Artikel 20 wordt overeenkomstig bestemmingsplan Landelijk Gebied nog aangevuld met de vrijstellingsmogelijkheid om één wooneenheid extra toe te staan binnen de (bedrijfs)woningen die rijksmonument of beeldbepalend pand zijn. De voorschriften worden dan ook aangepast.
- g. De beschrijving in hoofdlijnen wordt uitgewerkt. Het plangebied wordt beschreven aan de hand van de historische en de stedenbouwkundige ontwikkeling, het beschermd dorpsgezicht, de monumenten, het landschap, de begroeiing en de natuurlijke waarden. De uitgangspunten van het gemeentelijk beleid zullen worden genoemd. Een verwijzing wordt opgenomen naar het beeldkwaliteitsplan. De gewenste situatie bij vrijstelling, wijziging en het verlenen van de aanlegvergunningen wordt in dit hoofdstuk nader aangegeven. De monumentencommissie zal ook worden genoemd. Van deze commissie dient bij vrijstellingen, wijzigingen en aanlegvergunningen een positief advies te zijn verkregen. Bij aanlegvergunningen wordt opgenomen dat een landschapsdeskundige kan worden ingeschakeld (hiermee wordt bedoeld op bijvoorbeeld Landschapsbeheer Utrecht).

Deze instanties zullen overigens ook worden genoemd bij het aanlegvergunningenstelsel en de vrijstellings- en wijzigingsmogelijkheden. Getracht wordt de beschrijving in hoofdlijnen concreter en objectiever te maken. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

Voor restauratie zijn er subsidiemogelijkheden beschikbaar.

- h. De nevenactiviteiten en vervolgfuncties zullen, gelet op de beantwoording onder a, aangepast worden. Een aantal hiervan zal rechtstreeks toelaatbaar zijn en een aantal via een vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid. Ook artikel 19 'aanlegvergunning' wordt aangepast. Overeenkomstig bestemmingsplan Landelijk Gebied zal géén aanlegvergunning vereist meer zijn voor werken en werkzaamheden binnen de bouwblokken. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan dit bezwaar. Het bestemmingsplan wordt dan ook op dit punt aangepast.
- i. De Vecht heeft de bestemming Natuur en Landschapdoeleinden. De Vecht maakt onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur en van het Belvédère gebied/de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De bestemming is hierop toegesneden. De bestemming 'Water' is in dit geval niet voldoende.
- j. Zie de beantwoording onder a. Een verkoopoppervlak van 50 m² is gebruikelijk en wordt als voldoende geacht. De verkoop van streekeigen producten wordt alsnog mogelijk gemaakt. De voorschriften van het bestemmingsplan worden hierop aangepast.
- k. Zie de beantwoording onder a en f.

9 Waternet, Postbus 94370, 1090 GJ Amsterdam

Vooraf aan het vooroverleg is het advies van Waternet gekregen. Dit op het verzoek van de gemeente om de waterparagraaf op te kunnen stellen. De volgende opmerkingen worden gemaakt:

- a. Voor de polders Mijnden, Sticht en het Honderd Oost zijn nieuwe peilbesluiten in voorbereiding. Voor de doelstellingen van het bestemmingsplan wordt voortsnog géén conflict gezien met een eventuele wijziging van de peilvakindeling, peilen danwel afvoerregime. Daarnaast 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 bovengronds als in de grond.
- b. De waterkeringen beschermen de lager gelegen gebieden tegen inundatie vanuit hoger gelegen gebieden. De waterkeringen dienen in het bestemmingsplan als aparte hoofdbestemming te worden opgenomen. De aanleg en aanpassing van activiteiten, voorzieningen en overig medegebruik, dient getoetst te worden aan de Keur AGV. In het plangebied zijn diverse waterkeringen aanwezig met de categorie 'directe boezemwaterkering': de beide oevers van de Vecht; beide oevers van de Wetering en de oostelijke oever van het Amsterdam-Rijnkanaal. De waterkering loopt grotendeels gelijk met de weg. Verwezen wordt naar de Keurkaart. Zowel de volle breedte van de waterkeringen als de binnen- en buitenveiligheidszone moeten op de tekening worden aangegeven. De maximale breedte van de binnenviligheidszone is minimaal 10 meter, de buitenveiligheidszone is 20 meter.
- c. Voorgesteld wordt aan de begripsbepalingen van de voorschriften van het bestemmingsplan de volgende begrippen toe te voegen: de waterkering; de water(kering)beheerder.
- d. Verzocht wordt waterkeringen onder te brengen onder een aparte beschrijving. Ook wordt verzocht de lijst met de beschrijving van bestemmingen een aparte beschrijving 'waterkeringen' toevoegen.

- e. Op bladzijde 8 staat 'agrarisch beheer'; dit moet zijn 'agrarisch natuurbeheer'.
- f. Op bladzijde 86 van het beeldkwaliteitsplan staat dat bij de waardering van de forten ook aandacht kan worden geschonken aan natuurwaarden. De vraag is hoe dit handen en voeten wordt gegeven.
- g. Op bladzijde 33 van de toelichting van het bestemmingsplan staat bij het overzicht milieu-aspecten (paragraaf 6.1) dat bij de opvang van regenwater van wegen op de riolering dan wel het oppervlaktewater wordt geloosd. Dit is niet juist. Dit water wordt zo veel mogelijk via de berm afgevoerd. Regenwater van daken moet zo veel mogelijk naar oppervlaktewater dan wel hemelwaterriool afgevoerd worden. De genoemde passage dat regenwater van bermen wordt opgevangen, is niet waarschijnlijk.
- h. Voorgesteld wordt aandacht te besteden aan rioleringszaken (ongerioleerde woningen/bedrijven en hoe daarmee wordt omgegaan), overstorten en niet-uitlogende materialen. Bij uitbreiding géén uitlogende materialen toepassen en hemelwater naar oppervlaktewater en hemelwaterriool leiden. Bij bestaande situaties kunnen uitlogende materialen mogelijk worden gecoat of vervangen. Ook hier hemelwater naar oppervlaktewater en hemelwaterriool leiden.

Beantwoording

- a. Dit wordt opgenomen in paragraaf 6.6. 'water' van de toelichting van het bestemmingsplan. Op dit punt wordt het bestemmingsplan aangepast.
- b. De waterkeringen zijn voor een deel opgenomen. Alleen bij de Nieuwe Wetering en het fort ontbreekt deze aanduiding. De breedte van de overige waterkeringen voldoet op bepaalde plaatsen niet aan de eisen ten aanzien van de breedte van de zone. De plankaart van het bestemmingsplan wordt aangepast.
- c. Deze begrippen worden opgenomen. De voorschriften van het bestemmingsplan worden aangepast.
- d. Aanpassing heeft al plaatsgevonden.
- e. Dit wordt aangepast.
- f. Deze zinsnede komt in het voorontwerp niet meer voor.
- g. Paragraaf 6.1 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
- h. Op dit moment vindt gemeentebreed de aansluiting op de riolering plaats. Het gebruik van niet-uitlogende materialen moet worden geschaard onder duurzaam bouwen. Voor duurzaam bouwen is een gemeentelijke nota in voorbereiding. Ook bestaat de intentie dit op te nemen in het Milieubeleidsplan. Voor wat betreft het gebruik van zink en andere uitlogende materialen in het geval van gescheiden hemelwaterafvoer met stort op het oppervlaktewater, kan het gebruik van deze materialen verboden worden op basis van het feit dat voor de gescheiden hemelwaterafvoer een lozingsvergunning van Waternet verkregen moet worden. Deze kan geweigerd worden als er (zink)vervuiling door kan of zal ontstaan. Het gebruik van gecoate materialen is mogelijk, alhoewel ook niet ideaal. De coating van deze materialen slijt namelijk na verloop van tijd weg, waarna alsnog het materiaal zal uitlogen. Het heeft vanuit de verschillende invalshoeken de voorkeur om slechts te werken met niet-uitlogende materialen. Dit valt echter buiten het bereik van het bestemmingsplan. Wel zal in de toelichting een verwijzing hiernaar gemaakt worden.

10 Monumentencommissie, gemeente Loenen, Postbus 99, 3632 ZS Loenen

De commissie spreekt zijn waardering uit over het resultaat. De volgende opmerkingen worden geplaatst:

Bestemmingsplan:

- a. Om bebouwing direct aan het fort tegen te gaan, moeten de erven van de woningen langs het fort gedeeltelijk de tuinbestemming krijgen.
- b. De agrarische bouwblokken langs de Mijndensedijk moeten aan de voorzijde meer gedetailleerd aangegeven worden. Dit om het karakter van het boerenerf te waarborgen en de nieuwbouw op deze locatie te voorkomen.
- c. Aan het einde van de Nieuwe Wetering staat een sluis aangegeven. Ter plaatse is echter géén sluis aanwezig, maar keerschotten.
- d. De inundatiesluis onder de Rijksstraatweg nabij nummer 7 is niet aangegeven op de plankaart.
- e. De winkelbestemming naast het arsenaal is niet juist. Dit is een pand verder.

Beeldkwaliteitsplan

- f. Op bladzijde 10 staat dat er een beeldondersteunend element is aan de Stationsweg. Is dit de woning of de minutieberging ?
- g. In het plan is verschillende malen aangegeven dat er altijd advies gevraagd moet worden gevraagd aan de welstandscommissie. Hieraan moet ook de monumentencommissie toegevoegd worden.
- h. Op bladzijde 25 wordt gesproken van 'stenen beer'. De vraag is wat dit is.
- i. Voorgesteld wordt de volgende zinsneden als volgt aan te passen :

Beeldkwaliteitsplan:

- i. Bladzijde 4, regel 12 van boven: *'...worden behouden en verkregen...'*
- ii. Bladzijde 5, regel 4 van onder: *'deze zijn nog steeds beeldbepalend'...*
- iii. Bladzijde 6 regel 10 van boven: *'en de huizen daar werden...'*
- iv. Bladzijde 7 regel 8 van onder: *'ook het toegangshek'*
- v. Bladzijde 7 regel 5 van onder: *'uit een landhuis met meerdere bijgebouwen en soms een pachtershuis (boerderij), koetshuis, theekoepel, tuinmanswoning en kassen'*
- vi. Bladzijde 7 regel 3 van onder: *'Het landhuis is vrijliggend...'*
- vii. Bladzijde 8 regel 6 van boven: *'...maar hebben bijvoorbeeld de functie van een orangerie of theekoepel'*
- viii. Bladzijde 8 regel 7 van boven: *'Het buitenhuis is vrij gelegen'*
- ix. Bladzijde 9, regel 5 en 6: *landgoederen → landhuizen; buitenplaatsen → buitenhuizen.*
- x. Bladzijde 11 onder 3.2 8^e regel van boven: *gemist wordt de vermelding van Over Holland en Vijverhof*
- xi. Bladzijde 22, regel 9 van boven: *als verdichting op beperkte schaal wordt toegestaan, wordt over enkele jaren daar weer beroep gedaan.*
- xii. Bladzijde 25 regel 6 tot en met 10: *wat verstaat men onder het consolideren van 'de nabijheid en betreedbaarheid van de Vecht en haar oevers'?*
- xiii. Bladzijde 39 en 40: *uitwerking Rijksstraatweg, toevoegen bij gepaste maatregelen: 'het vervangen van de lelijke hoge lichtmasten door meer passende exemplaren die groen geschilderd zijn'.*
- xiv. Bladzijde 41, regel 4 onder de bovenste afbeelding: *wat wordt bedoeld met 'lang'?*
- xv. Bladzijde 45, laatste regel onderaan: *'Het schuilhokje ondergronds'? → beter is een andere vormgeving*
- xvi. Bladzijde 52 onderste afbeelding: *wat is dit ?*

- xvii. Bladzijde 54 bij 'dakkapellen en dakramen': zijwangen van metselwerk zijn ook mogelijk.
- xviii. Bladzijde 60, criteria voor een aan- of uitbouw enz, punt 4: het bebouwen van maximaal 50% van het achter – of zijerf kan erg veel zijn.
- xix. Bladzijde 61 detaillering, materiaal en kleur: wat te doen wanneer de gegevens als kleurgebruik aan gevels, kozijnen enz aan hoofdgebouwen niet meer deugen ?
- xx. Bladzijde 61 bij maat en plaats: de hier genoemde 75 % en verderop 50 % lijkt soms wel erg ruim.
- xxi. Bladzijde 62 bij de afbeelding: het bijgebouw had eigenlijk een plat dan moeten hebben.
- xxii. Bladzijde 63: mag er in een bijgebouw gewoond worden ?
- xxiii. Bladzijde 66 regel 1: voorstel wijziging: 'criteria voor dakkapellen *niet zichtbaar* vanaf de openbare ruimte'. Dit elders ook zo te doen.
- xxiv. Bladzijde 66 regel 5 van onder: 'gen' is '*geen*'.
- xxv. Bladzijde 67 regel 10 van boven: voorstel tot wijziging: 'criteria voor dakkapellen *zichtbaar* vanaf de openbare ruimte'
- xxvi. Algemeen: moet bij de dakkapellen nog aangegeven worden dat de diagonaal der ramen evenwijdig dient te lopen aan die van de gevelramen?
- xxvii. Bladzijde 76 over zonnepanelen: is het mogelijk te bepalen dat de zonnepanelen, die storend zijn in het dakvlak, niet in het beschermd dorpsgezicht mogen worden aangebracht, indien ze zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte?
- xxviii. Bladzijde 78: bij criteria voor beschoeiingen en grondkeringen: derde regel van onder toevoegen bij materiaal: dakpannen
- xxix. Bladzijde 78: wat zijn 'schanskorven' ?
- xxx. Bladzijde 86: fort is behandeld, waarom kazerne niet ?
- xxxi. Bladzijde 93 bij woonarken, materiaalgebruik: géén bakstenen toestaan. Bestemmingsplan:
- xxxii. Bladzijde 13, regel 10 van boven: de Rijksweg 2 kwam niet in 1953, maar in 1954 gereed (1 april 1954).
- xxxiii. Algemeen: regelmatig wordt er gesproken in beide plannen over de welstandscommissie: wordt hier welstandscommissie en/of monumentencommissie bedoeld ?
- xxxiv. Ontwikkeling bij autobedrijf Spijker: vraag is waarom concessies gedaan moeten worden, omdat de grond vervuild is. Volgens de commissie is de grond minder waard en moeten alleen plannen toegestaan worden wanneer de grond wel schoon was. De waarde van vervuilde grond is die van onvervuilde grond minus de kosten van het reinigen.

Beantwoording

- a. De plankaart van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
- b. De bouwblokken op de plankaart worden aangepast. De voorerven van de boerderijen worden niet meer opgenomen in het bouwblok. Zodoende blijft de historische bebouwing intact.
- c. De plankaart van het bestemmingsplan wordt aangepast.
- d. De plankaart van het bestemmingsplan wordt aangepast.
- e. Dit wordt aangepast.
- f. De twee beeldondersteunende elementen aan de Stationsweg worden verwijderd. Het beeldbepalend element, de minutieopslag, wordt toegevoegd.
- g. Het beeldkwaliteitsplan wordt hierop aangepast.

- h. Dit is het deel tussen Zandpad 9 en 13 a. In de weg is hier een leuning opgenomen.
- i.
 - i. tot en met x. Het beeldkwaliteitsplan wordt op deze punten aangepast.
 - xi. Dit is de weergave van het provinciaal beleid. Alleen verdichting op zéér beperkte schaal is toegestaan.
 - xii. De formulering hiervan wordt aangepast.
 - xiii. Deze lantaarnpalen zijn groen geschilderd.
 - xiv. 'lang' wordt vervangen door 'langs'.
 - xv. Deze zinsnede wordt veranderd in: 'Het bushokje aan de noordzijde van de Rijksstraatweg moet een andere vormgeving krijgen of worden verplaatst'.
 - xvi. Zie de beantwoording in dit hoofdstuk bij nummer 3 onder a.
 - xvii. Idem.
 - xviii. Idem.
 - xix. Idem.
 - xx. Idem.
 - xxi. Idem.
 - xxii. Idem.
 - xxiii. Idem.
 - Xxvi. Idem.
 - Xxvii. Idem.
 - Xxviii. Idem.
 - Xxix. Idem.
 - xxx. Idem.
 - Xxxi. Idem.
 - Xxxii. Dit wordt aangepast.
 - xxxiii. De monumentencommissie wordt toegevoegd.
 - xxxiv. Zie de beantwoording in hoofdstuk 1 bij nummer 3 onder c iv.

11 Milieudienst Noord-West Utrecht, Postbus 242, 3620 AE Breukelen.

- a. In de toelichting van het bestemmingsplan, bij de beschrijving van de bodem, ontbreken drie ontwikkelingslocaties: nabij het Grachtje, Rijksstraatweg 39-41 en Mijndensedijk 34-36. Deze ontwikkelingslocaties horen in hoofdstuk 5 genoemd te worden. Voorstel is een aparte paragraaf aan hoofdstuk 5 te voegen waarin de ontwikkelingslocaties worden omschreven.
- b. Voorstel is de vervuilde locaties in kaart en tabelvorm in de hoofdstekst op te nemen. Daarbij alleen in de toelichting de ontwikkelingslocaties in de hoofdtekst te noemen. In de bijlage kunnen de overige vervuilde locaties toegelicht worden en HBB locaties opgenomen worden. De milieudienst heeft bij de reactie een voorstel tot wijziging van bladzijde 33 tot en met 36 en bladzijde 44 gevoegd. Ook heeft zij tekst toegevoegd met het voorstel dit als bijlage op te nemen. Deze wijziging en toevoeging is als bijlage (bijlage VI) bij deze notitie gevoegd.

- c. In de brief van 22 november 2006 heeft de milieudienst het deel over externe veiligheid als volgt aangevuld:
- i. In het plangebied zijn propaantanks aanwezig. Op grond van het Besluit voorzieningen en installaties milieubeheer en de richtlijnen voor propaantanks (PGS 20/21) gelden er veiligheidsafstanden rondom tanks en opstelplaatsen voor tankauto's. Op dit moment is er geen volledig overzicht van aanwezige propaantanks en hun veiligheidsafstanden. Voor het plaatsen van een propaantank is ook geen bouwvergunning mogelijk. Het bouwen van kwetsbare of beperkt - kwetsbare objecten binnen zo'n veiligheidsafstand is echter niet toegestaan. Hoewel waarschijnlijk niet alle tanks bekend zijn, verdient het aanbeveling om over dit onderwerp iets in het bestemmingsplan op te nemen.
 - ii. Er moet rekening worden gehouden met de risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water of het spoor. Het plangebied ligt in de buurt van de rijksweg A2, de spoorlijn Amsterdam-Utrecht/Gouda en het Amsterdam-Rijnkanaal. In het voorontwerp is aansluiting gezocht bij een risicoatlas uit 2003 en de provinciale risicokaart. Deze laatste kaart heeft uitsluitend een indicatief karakter. Terughoudendheid bij het gebruik van deze kaart is geboden. Zo is de kaart in het voorontwerp gebaseerd op de risicokaart 2003, terwijl op dit moment een nieuwe versie in 2006 is gelanceerd.
De rijksweg ligt dermate ver van het plangebied dat er geen rekening mee hoeft te worden gehouden.
 De hoofdregel is dat het transport van gevaarlijke stoffen de bebouwde kom moet mijden. Incidenteel zal toch vervoer van gevaarlijke stoffen over de Rijksstraatweg plaatsvinden. Hierbij moet bijvoorbeeld gedacht worden aan propaan voor particuliere gebruikers en aardolieproducten zoals diesel of benzine. Naar verwachting zijn deze aantallen transporten zo laag dat nadere beschouwing niet hoeft plaats te vinden.
 Vlakbij het plangebied ligt de *spoorlijn* Amsterdam-Utrecht/Gouda. In het voorontwerp zijn gegevens opgenomen over deze spoorlijn. Deze gegevens betreffen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico voor de kans 10^{-6} wordt weergegeven met een afstand. Deze afstand ligt niet in het plangebied.
 Het groepsrisico wordt bepaald tot op een afstand van 200 meter uit het hart van het buitenste spoor. Deze afstand valt net in het plangebied. Binnen deze afstand bevinden zich enkele woningen en woonboten. Dit aantal is echter zo beperkt dat de conclusie dat de oriënterende waarde niet wordt overschreden, terecht is.
 Het plangebied grenst aan het *Amsterdam-Rijnkanaal*. In het voorontwerp zijn gegevens opgenomen over de externe veiligheid van dit kanaal. Deze gegevens betreffen het plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico voor de kans 10^{-6} wordt weergegeven met een afstand. Deze afstand ligt niet in het plangebied.
 Het groepsrisico wordt bepaald tot op een afstand van 200 meter uit het hart van het kanaal. Deze afstand valt in het plangebied. Binnen

deze afstand bevinden zich enkele woningen en woonboten. Dit aantal is echter zo beperkt dat de conclusie dat de oriënterende waarde niet wordt overschreden terecht is.

Dit bestemmingsplan legt een bestaande situatie vast. Het bestemmingsplan maakt de vestiging van nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten nabij het spoor en het kanaal niet mogelijk. Dit betekent dat geen uitgebreide verantwoording van het groepsrisico hoeft te worden afgelegd.

Bovenstaande gaat uit van een risicobenadering. Ze sluiten niet uit dat toch een ongeval met een gevaarlijke stof gebeurt. In het voorontwerp zijn voorbeelden van effectafstanden opgenomen die een indicatie geven van de gevolgen van een ongeluk met een gevaarlijke stof op het kanaal of het spoor. Deze afstanden hebben geen wettelijke status.

Teneinde te voorkomen dat vervoer van bepaalde gevaarlijke stoffen over de Rijksstraatweg ongelimiteerd zou kunnen plaatsvinden wordt geadviseerd in ieder geval een routeplicht voor gevaarlijke stoffen in te stellen, waarbij de Rijksstraatweg alleen met ontheffing gebruikt mag worden. Op basis van ontheffingen blijft er inzicht in de transportbewegingen en kan de vinger aan de pols worden gehouden ten aanzien van de genoemde vuistregels.

- iii. Er moet rekening worden gehouden met transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Volgens de "Risico-evaluatie vervoer gevaarlijke stoffen per buisleiding van 25 april 2003 (AVIV Adviserende ingenieurs)" ligt er in of bij het plangebied geen buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen zoals aardgas of benzine waar rekening mee gehouden zou moeten worden. De circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" hoeft niet te worden toegepast.

Beantwoording

- a. De beschrijving van hoofdstuk 5 en 6 wordt aangepast.
- b. De toelichting van het bestemmingsplan wordt op deze punten aangepast. Zie bijlage VI.
- c. De toelichting en de voorschriften van het bestemmingsplan worden hierop aangepast. Alleen de routeplicht valt buiten de werking van het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Ambtshalve wijzigingen

Het afgelopen jaar is ambtelijk het voorontwerp – bestemmingsplan in veel verzoeken om bouwvergunning en vrijstelling al bekeken en betrokken. De verzoeken en opmerkingen die hieruit naar voren zijn gekomen, staan hieronder vermeld. Op deze punten zal het voorontwerp- beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan worden aangepast. Hieronder is ook aangegeven op welke onderdelen actualisatie van belang is.

1. Verzoek mevrouw N. Strijland-Van Wensveen, Postbus 4, 3632 ZR Loenen aan de Vecht, betreft Mijndensedijk 62

Mevrouw Strijland wenst het bouwvlak van de woning en de bijgebouwen aan de Mijndensedijk 62 uit te breiden. Ook wil zij oeverbeschoeiing, een insteekhaven, een zwembad en steiger realiseren. De situatietekeningen zijn bijgevoegd als bijlage (bijlage VII) bij deze notitie.

Het gewenste bouwplan staat haaks op de cultuurhistorische waarde van de Mijndensedijk. Gerefereerd wordt naar de schootsveldenfunctie van het gebied. Het door mevrouw Strijland gewenste gebouw is in massa en volume veel te massaal. Dit komt voornamelijk door de lange voorgevel, die slechts een meter verwijderd is van de zijdelingse perceelgrens. De ronde erker past niet in het historisch beeld van de Mijndensedijk. Een veel kleinere massa met een bijpassend volume is wenselijk. Het zwembad is niet gewenst. Niet overdekte zwembaden zullen in de voorschriften alsnog worden uitgesloten.

Het steigerbeleid wordt gewijzigd. Op de plankaart wordt aangegeven waar de realisatie van steigers wel wenselijk is. Waar deze aanduiding niet aangegeven is, is het niet toegestaan steigers te realiseren. Aan de Vecht en ook aan de Stationsweg zal per bouwvlak één steiger toegestaan worden, daar waar de bestemming woondoeleinden rechtstreeks aan de Vecht is gelegen en niet wordt doorsneden door een openbare weg. In bepaalde gevallen is het van belang steigers uit te sluiten. Dit is bijvoorbeeld het geval nabij het fort. Gelet op de cultuurhistorische waarden wordt deze strikte bepaling wenselijk geacht.

Een insteekhaven tast het oorspronkelijk cultuurhistorisch waardevol gebied langs de Vecht te veel aan. Deze havens worden in dit plangebied niet toegestaan

2. Verzoek de heer J. van den Bergh, Straatweg 194, 3621 BX Breukelen, betreft Rijksstraatweg 70

Voor de woning is in 1984 bouwvergunning verleend. De heer Van den Bergh verzoekt de hoogten in het bouwvlak te veranderen, voor de aanbouw de hoogten aan te passen en 10 % uitbreiding voor de aanbouw op te nemen.

Het bouwvlak op de plankaart wordt aangepast aan de bouwvergunning. De aanbouw, die nu wordt gebruikt voor woondoeleinden, wordt op de plankaart ook als bouwvlak hoofdgebouwen aangeduid.

De aanbouw is ondergeschikt ten aanzien van de hoofdbebouwing. Het is van belang dat deze verhouding behouden blijft. Op de plankaart worden de hoogten, overeenkomstig de bestaande maten, aangeduid.

De 10 % uitbreidingsmogelijkheid wordt al gegeven in artikel 24 van de voorschriften.

3. **Detailhandel (Rijksstraatweg 31 en Rijksstraatweg 60)**

Op 18 april 2006 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten aan het Arsenaal de subbestemming detailhandel en atelier toe te voegen. De plankaart wordt aangepast. Dit naar aanleiding van het verzoek om op de begane grond van het Arsenaal een winkel en atelier voor klassieke model(zeil)schepen mogelijk te maken. Het pand wordt bestemd voor kleinschalige detailhandel, waarbij een sterk aantrekkende verkeerswerking wordt uitgesloten.

De eigenaren van Rijksstraatweg 60 hebben daarnaast aangegeven dat pand niet meer te gebruiken voor detailhandel. Het pand wordt voor woondoeleinden gebruikt. De subbestemming detailhandel wordt hier verwijderd.

4. **Aan – en uitbouwen; bouwwerken, geen gebouwen zijnde (artikel 4.4.2. en 4.4.5. van de voorschriften)**

In artikel 4.4.2 is nu géén maximale oppervlaktemaat genoemd. Deze wordt alsnog opgenomen. De gezamenlijke oppervlakte van uitbouwen, aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 36 m² bedragen. Hiervan is vrijstelling mogelijk tot maximaal 50 m². Artikel 4.4.3.e./g. en 4.5.3.d. worden hierop ook aangepast.

Artikel 4.4.5. van de voorschriften van het bestemmingsplan, de bebouwingsvoorschriften voor andere bouwwerken, is te beperkt gebleken. Voor de volgende andere bouwwerken, die ten dienste staan aan de bestemming tuin wordt een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen:

- o toegangspoorten (met een maximum van 1, 6 meter);
- o pergola's (maximum 2 meter);
- o muren/ erfafscheidingen (maximum 1,6 meter)
- o en beelden/kunstwerken.

Deze vrijstelling kan uitsluitend worden verleend onder nader uit te werken voorwaarden (onder andere dat de cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht niet onevenredig worden aangetast). Deze wordt opgenomen voor de artikelen 4 tot en met 10. Voor de woonschepen wordt in artikel 11 ook een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen. Dit staat vermeld in hoofdstuk 1 van deze notitie onder nummer 11 a.

5. **Beschoeiingen en grondkeringen**

Voor beschoeiingen en grondkeringen wordt een aparte bepaling opgenomen. De maatvoering wordt aangepast aan de welstandsnota en het nog nader uit te werken Beeldkwaliteitsplan Landelijk Gebied. Hierbij wordt uitgegaan van een beschoeiing langs vaarwegen van maximaal 40 cm boven het waterpeil. Elders is een maximum van 5 cm toegestaan. Gestreefd zal worden naar een natuurlijke beschoeiing en grondkering.

6. **Aanpassing N402 en fietspad Oostkanaaldijk**

De provincie Utrecht heeft juni 2006 de notitie 'de provinciale weg in beeld' opgesteld. Hierin staat aangegeven dat de N402 de functie erftoegangsweg krijgt. Voor Nieuwersluis wordt op dit moment onderzocht welke verkeersmaatregelen worden getroffen. Deze zullen naar verwachting in een later stadium nog in het bestemmingsplan verwerkt worden.

Het fietspad aan de Stationsweg/Oostkanaaldijk is niet juist ingetekend. De plankaart wordt aangepast.

7. Woonschepen

- a. Aan het jaagpad is een extra ligplaats voor een woonschip opgenomen. Deze ligplaats maakt nu onderdeel uit van de ligplaatsen die de provincie nodig heeft om vijf problematisch gelegen woonschepen aan de Vreelandseweg en Klompweg te Nigtevecht te kunnen verplaatsen. De onderbouwing hiervan zal opgenomen worden in de toelichting van het bestemmingsplan. De provincie zal als wegbeheerder en initiatiefnemer van de verplaatsingen, moeten bekijken hoe voorzien kan worden in voldoende parkeervoorzieningen.
- b. Het beleid ten aanzien van de woonschepen zal afgestemd worden op het provinciaal beleid. De uiteindelijke aanpassing is afhankelijk van onderzoek dat nu wordt uitgevoerd. De resultaten zijn op korte termijn bekend. Het gaat hier om de volgende onderdelen:
 - o De regel dat je mag terugleggen wat je had, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied, komt te vervallen.
 - o Het vereiste ten aanzien van de maximale inhoud, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied, komt te vervallen.
 - o Buiten de basismaten is een omloop toegestaan van maximaal 80 centimeter en een dakoverstek van 30 centimeter.
 Artikel 11 van de voorschriften wordt aangepast.

8. Tekstuele en overige opmerkingen beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan

Beeldkwaliteitsplan

- a. Bladzijde 7, derde regel van onder: *landgoed* wordt gewijzigd in *landhuis*.
- b. Bladzijde 8 derde regel van boven: *ook* wordt gewijzigd in *toch*.
- c. De bijlage met het voorstel tot de aanwijzing als beschermd dorpsgezicht, wordt bijgevoegd.

Toelichting van het bestemmingsplan

- d. Bladzijde 5, punt 1.3: toegevoegd wordt het bestemmingsplan Landelijk Gebied.
- e. Bladzijde 26, tweede alinea, *in* wordt verwijderd.
- f. Bladzijde 27: *bijbehoren* wordt gewijzigd in *bijbehorende*.
- g. Bladzijde 27, 'openbare ruimtes in het dorp' wordt nog cursief gedrukt.
- h. Bladzijde 36: vierde alinea: *voorschriften* wordt verwijderd.
- i. De Vecht is niet nader omschreven. Een omschrijving wordt alsnog opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Voorschriften van het bestemmingsplan

- j. In het bestemmingsplan is het niet verboden om niet-overdekte zwembaden te realiseren. Gelet op de ligging binnen het beschermd dorpsgezicht en de bijzondere status van de Vecht, wordt een verbod voor niet-overdekte zwembaden aan de Vecht alsnog opgenomen.
- k. Artikel 4.5.5, de verwijzing naar *d* wordt veranderd in *e*.
- l. In artikel 19 'aanlegvergunning' wordt opgenomen dat het college van burgemeester en wethouders een deskundige kan aanwijzen en dat zij pas een vergunning afgeeft indien een positief advies is ontvangen van deze deskundige. Op dit moment wordt hiermee Landschapsbeheer Utrecht bedoeld.
- m. Artikel 22 'ondergronds bouwen' wordt uitgebreid met een mogelijkheid voor een mestkelder onder agrarische bedrijfsgebouwen.



Plankaart van het bestemmingsplan

- n. Stationsweg 10 en 10 A. De vorm van de bebouwing wordt aangepast overeenkomstig de feitelijke situatie.
- o. De nokhoogte van het voorhuis aan Zandpad 14 wordt gewijzigd in 5,5 meter. Bij Zandpad 14 is ook het bouwvlak hoofdgebouwen te ruim ingetekend en deze komt niet overeen met de feitelijke situatie. De bebouwingsmassa kan hierdoor in te grote mate toenemen. Dit is niet gewenst. De plankaart wordt aangepast.
- p. De bebouwingsgrens van Rijksstraatweg 17 wordt aangepast. Deze is aan de achterzijde nu niet juist weergegeven.
- q. Net als bij de Mijndensedijk, zal bij de woningen aan de Rijksstraatweg, direct langs de Vecht en het fort, een strook als tuin ingetekend worden. Dit om de oevers langs de Vecht en het fort vrij te houden van bebouwing.

9. Digitalisering:

Het bestemmingsplan zal nog aangepast worden aan de Handleiding digitale ruimtelijke plannen - Imro 2006 van de provincie Utrecht. Het doel is om het bestemmingsplan digitaal en digitaal uitwisselbaar te maken.

Bijlage I

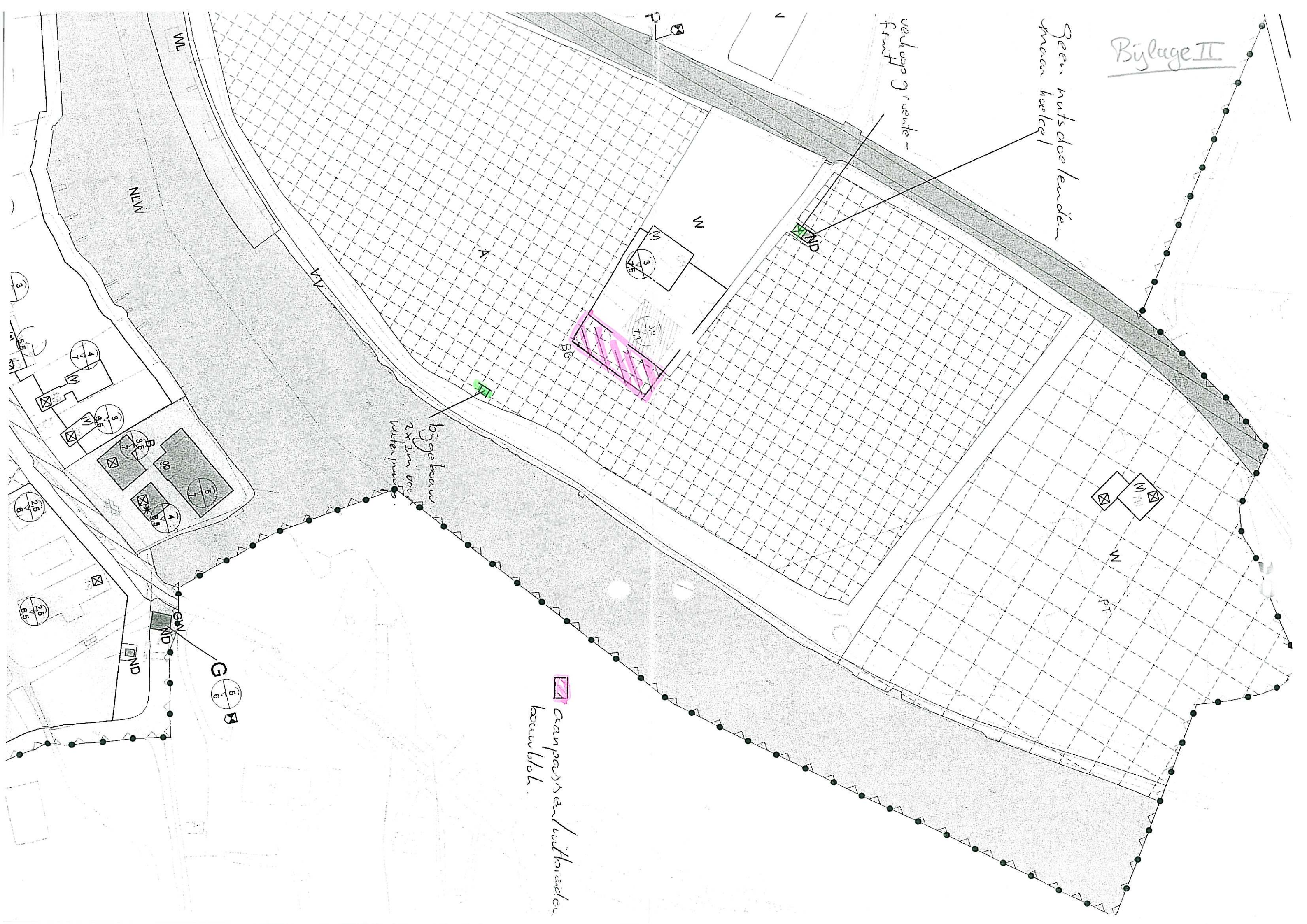
- voortwerp bestemmingsplan Nieuwsluis.
- Vigerend bestemmingsplan
- voorstel Dhr. Van Eingen.



Bijlage II

Seen nutsche leuende
meer heide!

verloop g rante -
front



byge bouw
2x3m voor
waterpomp

campus en luitkester
bouwblok

Bylage III



— bouwblok ingetekend als in vigerend bestemmingsplan
— vergroten bouwblok aangevraagd.

Bijlage 1

Nieuwe Economische Dragers, Provincie Zeeland (2000)

**Positieve lijst
Modelvoorschriften
Modelcontract**

POSITIEVE LIJST

A. Via vrijstelling/wijziging toe te staan	toelaatbaarheid streekplanzones					koppeling aan functies				maximale bedrijfsvloer-oppervlakte in m²	categorie-indeling VNG-bedrijvenlijst
Functie	A	L	T	K	E	N	V	L/M	W		
Landbouw verwante functies											
- agrarische hulpbedrijven											
.loonbedrijven	A	L	T	K		N	V			1500	2/3
.drainagebedrijven	A	L	T	K		N	V			1500	3
.veehandelsbedrijven	A	L	T	K		N	V			1500	3+
- toeleverende bedrijven											
.spermabank	A	L	T	K		N	V			375	3
.fouragehandel	A	L	T	K		N	V			1500	2
.zaaizaad en pootgoed	A	L	T	K		N	V			1500	3
.opslag agrarische produkten	A	L	T	K		N	V			1500	3+
.hoefsmederij	A	L	T	K		N	V			150	2
- semi-agrarische bedrijven											
.hoveniersbedrijven	A	L	T	K		N	V			375	1
.boomverzorgingsbedrijf	A	L	T	K		N	V			375	1
.natuur- en landschapsbeheer	A	L	T	K	E	N	V			375	1
.tuincentrum						N	V			1500	2
.vis- escargot-wormkwekerij	A	L	T	K		N	V			1500	2
- sociale nevenfunctie op agrarisch bedrijf (resocialisatie, therapie, gehandicapten)	A	L	T	K		N				375	1
Opslag											
. caravans/boten	A	L	T	K		N	V			500	2/3
. inboedel	A	L	T	K		N	V			500	2/3
. overige opslag	A	L	T	K		N	V			500	2/3

verklaring bij tabel:

Toelaatbaarheid streekplan/positieve lijst

- A toelaatbaar in zone agrarische ontwikkeling richtinggevend
 L toelaatbaar in aandachtsgebied landschap
 T toelaatbaar in ontwikkelingszone plattelandstoerisme
 K toelaatbaar in kernrandzones
 E toelaatbaar in zone ecologische ontwikkeling richtinggevend

Koppeling aan functies

- N toelaatbaar als nevenactiviteit op agrarisch bedrijf
 V toelaatbaar als vervolgvactiviteit op voormalig agrarisch bedr.
 W toelaatbaar bij woningen
 L toelaatbaar bij landhuizen/op landgoederen
 M toelaatbaar in monumentale en karakteristieke panden

Categorie-indeling

- 1 gr. afstand 0 of 10 m.
 2 grootste afstand 30 m.
 3 gr. afst. 50 of 100 m.
 4 gr. afst. 200 of 300 m.

A. Via vrijstelling/wijziging toe te staan	toelaatbaarheid streekplanzones					koppeling aan functies				maximale bedrijfsvloer-oppervlakte in m²	categorie-indeling VNG-bedrijvenlijst
Functie	A	L	T	K	E	N	V	L/M	W		
Recreatie											
verblijfsrecreatie											
.kampeerboerderij*			T	K		N	V			250	2/3
.appartementen (verhuur)**	@	@	T	K		N		L/M		250	2/3
.hotelaccommodatie			T#	K		N		L/M		250	2
dagrecreatie											
- horeca											
.restaurant			T	K		N		L/M		250	2
.eethuis ***)	A	L	T	K		N		L/M		150	2
.ijssalon ***)	A	L	T	K		N		L/M		150	1
.theeschenkerij ***)	A	L	T	K		N		L/M		150	1
.partycentrum				K				L/M		1000	3
- bezoekerscentrum		L	T	K	E	N	V			250	1
- paardenpension/-stalling ***)	A	L	T	K		N	V			250	2/3
- sauna				K		N	V			250	2
- verhuur											
.paarden ***)	A	L	T	K		N	V			250	2/3
.fietsen ***)	A	L	T	K		N	V			150	2
.kano's ***)	A	L	T	K		N	V			250	2
.trapauto's			T	K		N	V			250	2
- manege			T	K		N	V			1500	3

- @ aanbeveling om bij streekplanzones A en L door middel van een streekplanherziening kleinschalige appartementenverhuur mogelijk te maken
 *) overnachtingsmogelijkheid voor groepen in schuren (deze mogelijkheid geldt niet voor Walcheren en Schouwen West)
 **) maximaal 10 eenheden (deze mogelijkheid geldt niet voor Schouwen West; voor het platteland van Walcheren geldt een afwijkende regeling voor maximaal 5 eenheden in speciale gevallen)
 ***) bij streekplanzones A en L gekoppeld aan dagrecreatieve routestructuur
 # deze mogelijkheid geldt niet voor het landelijk gebied van Walcheren

verklaring bij tabel:

Toelaatbaarheid streekplan/positieve lijst

- A toelaatbaar in zone agrarische ontwikkeling richtinggevend
 L toelaatbaar in aandachtsgebied landschap
 T toelaatbaar in ontwikkelingszone plattelandstoerisme
 K toelaatbaar in kernrandzones
 E toelaatbaar in zone ecologische ontwikkeling richtinggevend

Koppeling aan functies

- N toelaatbaar als nevenactiviteit op agrarisch bedrijf
 V toelaatbaar als vervolgvaciviteit op voormalig agrarisch bedr.
 W toelaatbaar bij woningen
 L toelaatbaar bij landhuizen/op landgoederen
 M toelaatbaar in monumentale en karakteristieke panden

Categorie-indeling

- 1 gr. afstand 0 of 10 m.
 2 grootste afstand 30 m.
 3 gr. afst. 50 of 100 m.
 4 gr. afst. 200 of 300 m.

A. Via vrijstelling/wijziging toe te staan	toelaatbaarheid streekplanzones					koppeling aan functies				maximale bedrijfsvloer-oppervlakte in m²	categorie-indeling VNG-bedrijvenlijst
Functie	A	L	T	K	E	N	V	L/M	W		
Aan huis-gebonden-beroep *)											
- individuele (para-)medische of therapeutische praktijk	A	L	T	K		N	V	L/M	W	50	-
- dierenarts	A	L	T	K		N	V	L/M	W	50	-
- atelier	A	L	T	K		N	V	L/M	W	50	-
- overige aan-huis-gebonden-beroepen*)	A	L	T	K		N	V	L/M	W	50	-
Medisch(verwant)e dienstverlening											
- privékliniek	A	L	T	K				L/M		250	2
- kuuroord	A	L	T	K				L/M		250	2
- dierenkliniek	A	L	T	K				L/M		250	1
- groepspraktijk				K		N	V	L/M		250	1

*) volgens definitie in de modelvoorschriften

verklaring bij tabel:

Toelaatbaarheid streekplan/positieve lijst

- A toelaatbaar in zone agrarische ontwikkeling richtinggevend
 L toelaatbaar in aandachtsgebied landschap
 T toelaatbaar in ontwikkelingszone plattelandstoerisme
 K toelaatbaar in kernrandzones
 E toelaatbaar in zone ecologische ontwikkeling richtinggevend

Koppeling aan functies

- N toelaatbaar als nevenactiviteit op agrarisch bedrijf
 V toelaatbaar als vervolgvaciviteit op voormalig agrarisch bedr.
 W toelaatbaar bij woningen
 L toelaatbaar bij landhuizen/op landgoederen
 M toelaatbaar in monumentale en karakteristieke panden

Categorie-indeling

- 1 gr. afstand 0 of 10 m.
 2 grootste afstand 30 m.
 3 gr. afst. 50 of 100 m.
 4 gr. afst. 200 of 300 m.

A. Via vrijstelling/wijziging toe te staan	toelaatbaarheid streekplanzones					koppeling aan functies				maximale bedrijfsvloer-oppervlakte in m²	categorie-indeling VNG-bedrijvenlijst
Functie	A	L	T	K	E	N	V	L/M	W		
Overige dienstverlening											
- cursuscentrum	A	L	T	K		N	V	L/M		250	2/3
- crèche/peuterspeelzaal	A	L	T	K		N	V	L/M		250	2
- museum/tentoonstellingsruimte	A	L	T	K		N	V	L/M		250	2
- dierenasiel/-pension	A	L	T	K		N	V			250	3
- kappersbedrijf	A	L	T	K		N	V			50	1
- computerservicebedrijf	A	L	T	K		N	V			250	1
- adviesbureau	A	L	T	K		N	V	L/M		250	2
- geluidsstudio	A	L	T	K		N	V			250	2
- antiekhandel			T	K		N	V	L/M		250	2
- kunsthandel			T	K		N	V	L/M		250	2

verklaring bij tabel:		
Toelaatbaarheid streekplan/positieve lijst	Koppeling aan functies	Categorie-indeling
A toelaatbaar in zone agrarische ontwikkeling richtinggevend	N toelaatbaar als nevenactiviteit op agrarisch bedrijf	1 gr. afstand 0 of 10 m.
L toelaatbaar in aandachtsgebied landschap	V toelaatbaar als vervolgvactiviteit op voormalig agrarisch bedr.	2 grootste afstand 30 m.
T toelaatbaar in ontwikkelingszone plattelandstoerisme	W toelaatbaar bij woningen	3 gr. afst. 50 of 100 m.
K toelaatbaar in kernrandzones	L toelaatbaar bij landhuizen/op landgoederen	4 gr. afst. 200 of 300 m.
E toelaatbaar in zone ecologische ontwikkeling richtinggevend	M toelaatbaar in monumentale en karakteristieke panden	

A. Via vrijstelling/wijziging toe te staan	toelaatbaarheid streekplanzones					koppeling aan functies				maximale bedrijfsvloer-oppervlakte in m²	categorie-indeling VNG-bedrijvenlijst
Functie	A	L	T	K	E	N	V	L/M	W		
Ambachtelijke landbouwproduct-verwerkende bedrijven											
• slachterij	A	L	T	K		N	V			250	2/3
• vleesverwerking	A	L	T	K		N	V			250	2/3
• zuivelverwerking	A	L	T	K		N	V			250	2/3
• plantaardige produktverwerking	A	L	T	K		N	V			250	3+
• imkerij	A	L	T	K		N	V			250	2
• palingrokerij	A	L	T	K		N	V			250	1
• wijnmakerij	A	L	T	K		N	V			250	2
• bierbrouwerij	A	L	T	K		N	V			250	3
• riet- en vlechtwerk	A	L	T	K		N	V			250	2
Overige ambachtelijke bedrijven											
- bouwbedrijven											
• schildersbedrijven	A	L	T	K		N	V			250	2
• installatiebedrijven	A	L	T	K		N	V			250	2
• elektrotechnisch installatiebedrijf	A	L	T	K		N	V			250	2
• dakdekkersbedrijf	A	L	T	K		N	V			250	2
• rietdekkersbedrijf	A	L	T	K		N	V			250	2
- houtbewerkingsbedrijven											
• houtzagerij en -schaverij	A	L	T	K		N	V			250	3*)
• speeltoestellenfabricage	A	L	T	K		N	V			250	3*)
- lasinrichtingen/bankwerkerijen	A	L	T	K		N	V			250	3*)
- vervaardiging medische instrumen-ten/precisie-instrumenten en orthopedische artikelen	A	L	T	K		N	V			250	2

*) motorisch vermogen < 100 kW

verklaring bij tabel:

Toelaatbaarheid streekplan/positieve lijst	Koppeling aan functies	Categorie-indeling
A toelaatbaar in zone agrarische ontwikkeling richtinggevend	N toelaatbaar als nevenactiviteit op agrarisch bedrijf	1 gr. afstand 0 of 10 m.
L toelaatbaar in aandachtsgebied landschap	V toelaatbaar als vervolgvactiviteit op voormalig agrarisch bedr.	2 grootste afstand 30 m.
T toelaatbaar in ontwikkelingszone plattelandstoerisme	W toelaatbaar bij woningen	3 gr. afst. 50 of 100 m.
K toelaatbaar in kernrandzones	L toelaatbaar bij landhuizen/op landgoederen	4 gr. afst. 200 of 300 m.
E toelaatbaar in zone ecologische ontwikkeling richtinggevend	M toelaatbaar in monumentale en karakteristieke panden	

Erratum

A. Via vrijstelling/wijziging toe te staan	toelaatbaarheid streekplanzones					koppeling aan functies					maximale bedrijfsvloeroppervlakte in m²	categorie-indeling VNG-bedrijvenlijst
Functie	A	L	T	K	E	N	V	L/M	W			
Overige ambachtelijke bedrijven												
- meubelmakerij/restauratie	A	L	T	K		N	V				250	3*)
- meubelstofeerderijen	A	L	T	K		N	V				50	1
- vervaardigen en reparatie sieraden	A	L	T	K		N	V				50	2
- vervaardigen en reparatie muziekinstrumenten	A	L	T	K		N	V				50	2
- spel- en speelgoedfabricage	A	L	T	K		N	V				250	3
- textiel												
- spinnen en weven van textiel	A	L	T	K		N	V				250	3
- vervaardiging van textielwaren	A	L	T	K		N	V				250	3+
- kledingvervaardiging	A	L	T	K		N	V				250	2
- reparatiebedrijven gebruiksgoederen	A	L	T	K		N	V				250	2
- pottenbakkerij	A	L	T	K		N	V				250	2/3
- natuursteenbewerking/beeldhouwerij	A	L	T	K		N	V				250	3+
- zeefdrukkerij	A	L	T	K		N	V				250	2

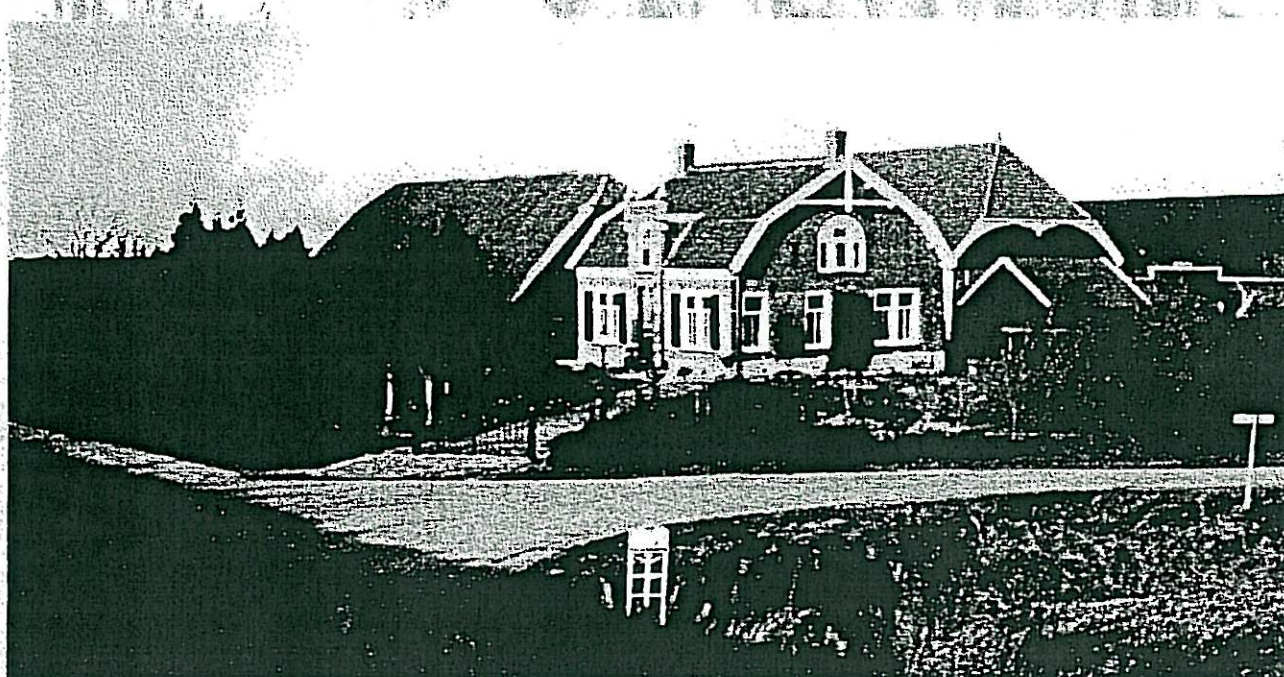
3*) motorisch vermogen < 100 kW

verklaring bij tabel

Toelaatbaarheid streekplan/positieve lijst	Koppeling aan functies	Categorie-indeling
A toelaatbaar in zone agrarische ontwikkeling richtinggevend	N toelaatbaar als nevenactiviteit op agrarisch bedrijf	1 gr. afstand 0 of 10 m.
L toelaatbaar in aandachtsgebied landschap	V toelaatbaar als vervolgvaciviteit op voormalig agrarisch bedr.	2 grootste afstand 30 m.
T toelaatbaar in ontwikkelingszone plattelandstoerisme	W toelaatbaar bij woningen	3 gr. afst. 50 of 100 m.
K toelaatbaar in kernrandzones	L toelaatbaar bij landhuizen/op landgoederen	4 gr. afst. 200 of 300 m.
E toelaatbaar in zone ecologische ontwikkeling richtinggevend	M toelaatbaar in monumentale en karakteristieke panden	

B. Rechtstreeks toelaatbaar	toelaatbaarheid streekplanzones					koppeling aan functies					maximale bedrijfsvloeroppervlakte in m²	categorie-indeling VNG-bedrijvenlijst
Functie	A	L	T	K	E	N	V	L/M	W			
- verkoop eigen agrarische produkten	A	L	T	K	E	N	V	L/M	W		150	1
- logies met ontbijt	A	L	T	K	E	N	V	L/M	W	*)		1

*) alleen in bestaande eet- en slaapvertrekken binnen de woning



Een landbouwbedrijf met toekomstperspectief.

- b. daardoor de functies van de gronden met op de plankaart de aanduiding "hydrologische bufferzone" niet onevenredig worden aangetast, en
- c. met betrekking tot de hydrologische consequenties vooraf advies wordt ingewonnen van het Waterschap.

Vrijstelling hogere silo's

- 6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk II (Beschrijving in hoofdlijnen) en in hoofdstuk IV (Bijzondere bepalingen), vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 4, onder e, ten behoeve van het bouwen van silo's tot een hoogte van 15 m, mits de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond.

Vrijstelling mestopslag en ander silo's buiten bouwperceel

- 7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk II (Beschrijving in hoofdlijnen) en in hoofdstuk IV (Bijzondere bepalingen), vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, ten behoeve van het op ten hoogste 25 m uit de grens van het bouwperceel bouwen van:
 - a. ten hoogste één bouwwerk voor mestopslag, bij elk agrarisch bedrijf, tot een inhoud van 1000 m³ en een hoogte van 5 m;
 - b. andere silo's, dan voor mestopslag, en kuilvoerplaten tot een gezamenlijke oppervlakte van 250 m² bij elk agrarisch bedrijf, en een hoogte van 2 m,mits de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering van situering buiten het bouwperceel is aangetoond.

Vrijstelling kleinschalige nevenactiviteiten

- 8. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 en lid 2, ten behoeve van het gebruiken van gronden en het verbouwen van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen binnen een bouwperceel waar sprake is van agrarische bedrijvigheid als hoofdactiviteit, voor de volgende niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten, uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit:
 - a. ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, zoals een wijnmakerij, zuivelmakerij, slachterij, imkerij;
 - b. aan agrarische functies verwante bedrijven, zoals een paardenpension, paardenopleidingscentrum, agrarisch loonwerkbedrijf, fouragehandel, hoefsmederij en hoveniers- en boomverzorgingsbedrijven;
 - c. ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker, installatiebedrijf;
 - d. opslag- en stallingsbedrijven;
 - e. zakelijke dienstverlening, zoals een adviesbureau of een computerservicebureau;
 - f. bezoekers- en cursuscentrum;
 - g. atelier, museum, galerie en kunsthandel;
 - h. detailhandel overwegend in ter plaatse voortgebrachte of streek-eigen producten;

- i. horeca, zoals een theetuin, een ijs-/snackverkooppunt, een terras;
- j. dagrecreatieve voorzieningen, zoals een speeltuin en verhuur van fietsen;
- k. verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van "bed and breakfast"-appartementen, vakantie-appartementen, pension en kampeerboerderij en in de vorm van standplaatsen voor kampeermiddelen, met uitzondering van stacaravans;
- l. sociale en medische dienstverlening, zoals een kinderdagverblijf, verpleeghuis, zorgboerderij, dierenkliniek, artspraktijk, kuuroord;
- m. andere niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten, die in ruimtelijk en functioneel opzicht met de hiervoor genoemde gelijk kunnen worden gesteld.

Bij het verlenen van vrijstelling gelden de volgende bepalingen:

- 1. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsbebouwing van het betreffende agrarisch bedrijf mag niet worden vergroot, voorzover deze vergroting betrekking heeft op het met vrijstelling toegestane gebruik;
- 2. binnen eenzelfde bouwperceel mag de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van de hiervoor genoemde niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten niet meer dan 300 m² bedragen;
- 3. onverminderd het bepaalde onder 2, mag binnen eenzelfde bouwperceel de verkoopvloeroppervlakte van detailhandel niet meer dan 50 m² bedragen;
- 4. voor verblijfsrecreatieve voorzieningen gelden bovendien de volgende bepalingen:
 - a. de inhoud van een "bed and breakfast"-appartement of vakantie-appartement mag niet meer dan 200 m³ bedragen;
 - b. standplaatsen voor kampeermiddelen zijn ook buiten een bouwperceel toegestaan tot een afstand van 25 m uit de grens van het bouwperceel;
 - c. het gebruik als standplaats voor kampeermiddelen geldt per bouwperceel voor ten hoogste 15 kampeermiddelen, in de periode van 15 maart t/m 31 oktober;
- 5. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast;
- 6. in vergelijking met het agrarisch gebruik mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- 7. het parkeren behorende bij het andere gebruik dient binnen het betreffende bouwperceel plaats te vinden;
- 8. het andere gebruik mag door de visuele aspecten, zoals buitenopslag en -stalling, reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten; ter bewerkstelling van een redelijke visuele inpassing van een en ander in het landschap kunnen nadere eisen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;

9. de uitoefening van de betreffende nevenactiviteit mag in of in de directe nabijheid van het op de ontwikkelingskaart aangegeven stiltegebied geen onevenredige geluidhinder met zich meebrengen.

Procedure bij vrijstelling

9. Bij de voorbereiding van een besluit omtrent het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 7, wordt de procedure gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Wijzigingsbevoegdheid verschuiving en vergroting bouwpercelen

10. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, mits de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond, met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk II (Beschrijving in hoofdlijnen) en in hoofdstuk IV (Bijzondere bepalingen), het plan zodanig te wijzigen, dat de op de plankaart op de gronden als bedoeld in lid 1, aangegeven grens van een bouwperceel elders op die gronden wordt aangegeven, zulks volgens de volgende regels:
 - a. het bouwperceel dient voor ten minste 50% van de oppervlakte van de daarin begrepen gronden, dezelfde gronden te blijven omvatten als ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan respectievelijk van de wijziging als bedoeld in lid 12 (Wijzigingsbevoegdheid nieuwe bouwpercelen);
 - b. geen gebouw mag door het wijzigen buiten het bouwperceel komen te liggen;
 - c. de oppervlakte van het bouwperceel mag door het wijzigen tot 1,25 ha worden vergroot en indien de oppervlakte van het bouwperceel ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan meer dan 1 ha bedraagt, mag die oppervlakte met ten hoogste 25% worden vergroot, onverminderd het bepaalde onder d;
 - d. in geval van een bouwperceel met op de plankaart de aanduiding "intensieve veehouderij toegestaan", gelegen binnen een op de ontwikkelingskaart aangegeven "verwevingsgebied" mag de oppervlakte van het bouwperceel door het wijzigen eenmalig worden vergroot met:
 - ten hoogste 30% van de bestaande oppervlakte van het bouwperceel, plus
 - ten hoogste 30% van 200% van de gezamenlijke oppervlakte van de bij het betreffende agrarisch bedrijf behorende, rechtens toegestane bestaande bedrijfsgebouwen die direct aansluitend buiten het bouwperceel staan,
- mits:
1. de behoefte aan verschuiving of vergroting wordt aangetoond aan de hand van een deugdelijk ondernemingsplan, en
 2. de inpassing van de voor intensieve veehouderij ingerichte gebouwen in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt aan de hand van een deugdelijk inrichtingsplan, waarbij onevenredige aantasting van in de directe omgeving voorkomende natuurwaarden en van de waterhuishouding en wa-

2. met een oppervlakte van tenminste 15 ha, indien een oppervlakte aan voormalige bedrijfsgebouwen van minder dan 1.000 m² wordt gesloopt;
- c. de betreffende gronden ten minste één bouwperceel omvatten waar geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, welk bouwperceel bij wijziging tegelijkertijd van de plankaart wordt verwijderd;
- d. nieuw te realiseren bebouwing uitsluitend bestaat uit één woongebouw met een inhoud van maximaal 1.500 m³, waarvan de hoogte niet meer dan 9 m mag bedragen, met bijbehorende bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 300 m² en een hoogte en goothoogte van 6 m, respectievelijk 3 m, waarbij tevens het bepaalde in hoofdstuk II (Beschrijving in hoofdlijnen) in acht moet worden genomen;
- e. aan de hand van een inrichtingsplan is aangetoond wat de meerwaarde van het nieuwe landgoed is op het gebied van ecologie, landschap en cultuurhistorie. Het inrichtingsplan dient in ieder geval te bestaan uit:
 - een beschrijving van de inrichting van het nieuwe landgoed,
 - de bijdrage, die het nieuwe landgoed levert aan de realisering of uitbouw van de ecologische verbindingszone,
 - de beeldkwaliteitsaspecten, en
 - de wijze waarop het nieuwe landgoed duurzaam beheerd zal worden;
- f. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing door de wijziging niet worden belemmerd;
- g. in vergelijking met het gebruik voor wijziging mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden.

Wijziging naar andere bestemmingen in voormalig agrarisch bouwperceel

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwperceel op gronden als bedoeld in de artikelen:
- 5 (Agrarisch gebied),
 - 6 (Agrarisch gebied met landschapswaarden), en
 - 7 (Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden),
- geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwperceel te wijzigen in een van de hierna genoemde bestemmingen, met inachtneming van de daarbij aangegeven bepalingen en het bepaalde in hoofdstuk II (Beschrijving in hoofdlijnen); bij wijziging wordt tegelijkertijd het bouwperceel van de plankaart verwijderd:

<i>wijziging naar bestemming:</i>	<i>in acht te nemen bepalingen:</i>
Wonen (één woning respectievelijk het bestaande aantal woningen toegestaan)	a. ter plaatse van en aansluitend aan de bestaande woning of woningen worden gronden tot een oppervlakte van ten hoogste 800 m² aangegeven met de bestemming "Wonen" als bedoeld in artikel 14; b. de overige gronden binnen het voormalig bouwperceel houden de betreffende agrarische bestemming; c. het bepaalde in artikel 14 (Wonen) is van overeenkomstige toepassing; d. elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende

(Vervolg lid 3, Wijziging naar andere bestemmingen in voormalig agrarisch bouwperceel)

<i>wijziging naar</i>	<i>in acht te nemen bepalingen:</i>
<i>bestemming:</i>	
	bouwperceel te omvatten;
	e. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
	f. het aantal woningen binnen elk bouwperceel mag niet worden vergroot;
Wonen (één extra woning toegestaan in een voormalige boerderij)	g. in afwijking van het bepaalde onder f, is uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, één woning extra toegestaan, mits: 1. dat duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing, 2. de extra woning past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma, en 3. vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwperceel de overige voormalige bedrijfsgebouwen zonder cultuurhistorische waarden, worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die als bijgebouwen bij de woningen worden aangemerkt en, gezien de oppervlaktebepalingen ter zake in artikel 14 (Wonen), als zodanig mogen worden aangemerkt;
	h. het bepaalde in artikel 14 (Wonen) is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat in afwijking van het bepaalde in lid 3, onder b, van dat artikel, de totale inhoud van de bestaande woonruimte plus de extra woning zoveel mag bedragen als de totale inhoud van de hiervoor onder g bedoelde aaneengesloten bebouwing;
	i. op geen van de gevels van de extra woning mag, bij voltooiing, de geluidbelasting de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden,
	j. de bepalingen onder a, b, d en e;
Wonen (grotere inhoud woning toegestaan in een monumentale/cultuurhistorisch waardevolle boerderij)	k. in afwijking van het bepaalde onder f, mag - uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, - de inhoud van de woonruimte worden vergroot tot de totale inhoud van die aaneengesloten bebouwing, - indien de betreffende boerderij is aangemerkt als een beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988 of de gemeentelijke monumentenverordening, danwel op de plankaart als "cultuurhistorisch waardevolle bebouwing" is aangemerkt, mits: 1. één en ander duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing, en 2. vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwperceel de overige voormalige bedrijfsgebouwen zonder cultuurhistorische waarden, worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die als bijgebouwen bij de woning worden aangemerkt en, gezien de oppervlaktebepalingen ter zake in artikel 14 (Wonen), als zodanig mogen worden aangemerkt;
	l. de bepalingen onder a, b, c, d, e en i;

(Vervolg lid 3, Wijziging naar andere bestemmingen in voormalig agrarisch bouwperceel)

wijziging naar
bestemming:

in acht te nemen bepalingen:

Wonen

(één extra vrijstaande
woning toegestaan)

- m. in afwijking van het bepaalde onder f, is op de gronden binnen een voormalig bouwperceel, één extra vrijstaande woning toegestaan, mits:
1. vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwperceel tenminste 1.000 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt,
 2. het niet betreft een bouwperceel binnen de bestemming "Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden",
 3. de extra woning past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma, en
 4. vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwperceel de overige voormalige bedrijfsgebouwen zonder cultuurhistorische waarden, worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die als bijgebouwen bij de woningen worden aangemerkt en, gezien de oppervlaktebepalingen ter zake in artikel 14 (Wonen), als zodanig mogen worden aangemerkt;
- n. ter plaatse van en aansluitend aan de bestaande woning en de extra woning worden gronden tot bij elke woning een oppervlakte van ten hoogste 800 m² aangewezen met de bestemming Wonen, als bedoeld in artikel 14;
- o. de bepalingen onder b, c, d, e en i;

Bedrijven

(niet-agrarische bedrijven, algemeen)

- p. uitsluitend binnen de bestemmingen "Agrarisch gebied" en "Agrarisch gebied met landschapswaarden" worden ten behoeve van elk bedrijf ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende, voormalige bouwperceel als "Bedrijven" als bedoeld in artikel 15, aangewezen;
- q. de onder p bedoelde gronden worden nader bestemd voor:
- zakelijke dienstverlening, zoals een adviesbureau of een computerservicebureau;
 - ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, zoals een palingrokerij, wijnmakerij, zuivelmakerij, slachterij, imkerij;
 - ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker, installatiebedrijf;
 - landbouw verwante bedrijven, zoals een paardenpension, paardenopleidingscentrum, loonwerkbedrijf; niet zijnde landbouwmechanisatiebedrijven;
 - opslag- en stallingsbedrijven;
 - sociale en medische dienstverlening, zoals een kinderdagverblijf, verpleeghuis, dierenkliniek, artspraktijk, kuuroord, uitsluitend op gronden met op de ontwikkelingskaart de aanduiding "kernrandzone";
 - dan wel bedrijven, die in ruimtelijk opzicht daarmee gelijk kunnen worden gesteld;
- r. het bepaalde in artikel 15 (Bedrijven) is van overeenkomstige toepassing;
- s. de gezamenlijke oppervlakte, de goothoogte en de hoogte van gebouwen en het totaal aantal woningen binnen het voormalige bouwperceel of bestemmingsvlak mogen niet meer bedragen dan de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande situatie, met dien verstande dat:

(Vervolg lid 3, Wijziging naar andere bestemmingen in voormalig agrarisch bouwperceel)

<i>wijziging naar</i>	<i>in acht te nemen bepalingen:</i>
<i>bestemming:</i>	
	1. van de gezamenlijke oppervlakte van de op dat tijdstip bestaande bedrijfsgebouwen ten minste 50% dient te worden gesloopt, doch maximaal 250 m² mag blijven staan; 2. het bepaalde onder 1 niet van toepassing is op bedrijfsgebouwen met aangetoonde cultuurhistorische waarden;
	t. het bedrijf moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein waarbij voldaan dient te worden aan de parkeernormen uit de ASVV 2004;
	u. de bedrijfsactiviteiten mogen: 1. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig aantasten, 2. niet leiden tot een onevenredige aantasting van het landschap en het natuurlijk milieu van de omgeving, waarin het betreffende bedrijf voorkomt, 3. geen wezenlijke wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing inhouden, 4. geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich meebrengen, en 5. in vergelijking met het voormalige, agrarische gebruik geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden met zich meebrengen; 6. in of in de directe nabijheid van het op de ontwikkelingskaart aangegeven stiltegebied geen onevenredige geluidhinder met zich meebrengen;
Recreatieve voorzieningen (kampeerboerderij, vakantie-appartementen camping)	v. ten behoeve van elke recreatieve voorziening worden ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende bouwperceel als "Recreatieve voorzieningen" als bedoeld in artikel 18, aangewezen; w. de onder v bedoelde bebouwing en gronden worden nader bestemd voor kampeerboerderij, vakantie-appartementen of kampeerterrein of daarmee gelijk te stellen recreatieve voorzieningen, met dien verstande dat vakantie-appartementen uitsluitend zijn toegestaan indien vooraf door middel van recent regionaal marktonderzoek de behoefte daaraan is aangetoond; x. het bepaalde in artikel 18 (Recreatieve voorzieningen) is van overeenkomstige toepassing, alsmede de bepalingen in dit lid, onder s, t en u.

Wijziging naar "Wonen" na niet-agrarische bedrijfsbeëindiging

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen een bestemmingsvlak op gronden als bedoeld in lid 1 van de artikelen 15 (Bedrijven) en 16 (Horeca), geen bedrijf meer is gevestigd, het plan te wijzigen, met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk II (Beschrijving in hoofdlijnen), zodanig, dat de bestemming van gronden binnen dat vlak wordt gewijzigd in de bestemming als bedoeld in artikel 14 (Wonen) en in voorkomend geval tegelijkertijd het bestemmingsvlak niet langer op de plankaart blijft aangeduid, een en ander volgens de volgende regels:

6. 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.

6.1. Overzicht milieuaspecten

Aspect	Beleid
Ecologie	
- Vogelrichtlijngebieden	zie 3.4
- Habitatrichtlijngebieden	zie 3.4
- Ecologische Hoofdstructuur	zie 3.4
Bodemkwaliteit	zie 6.2
Geluidszones	geen nieuwe situaties
Geluidhinderlijke bedrijven	niet toegelaten
Toegelaten milieucategorieën bedrijven	1 en 2
Luchtkwaliteit	geen belastende bronnen
Opvang vuilwater en afvalwater	riolering
Opvang regenwater wegen	riolering en oppervlaktewater
Opvang regenwater bermen en daken	riolering en oppervlaktewater
Leidingen	niet van toepassing
Externe veiligheid	vaar-, auto- en spoorwegen geen knelpunten risicovolle inrichtingen zijn uitgesloten
Sociale veiligheid	heldere opbouw openbaar gebied open inrichting openbaar gebied en voorterreinen hoogwaardige inrichting beperkt vandalisme goede vindbaarheid (hoofd)toegangen

Verwijderd: geen belemmeringen aanwezig

6.2. 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.

Verwijderd: Deze locaties bevinden zich op particulier terrein.

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

- verkeer (direct en indirect)
oliemorsingen, atmosferische depositie; met name langs de rijksstraatweg
- 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 rioolwaterzuivingsinstallatie);
- agrarische bedrijven
gebruik van bestrijdingsmiddelen op de landbodem (en afspoeling naar het oppervlaktewater)

Met opmaak

Met opmaak:
opsommingstekens en
nummering

Met opmaak

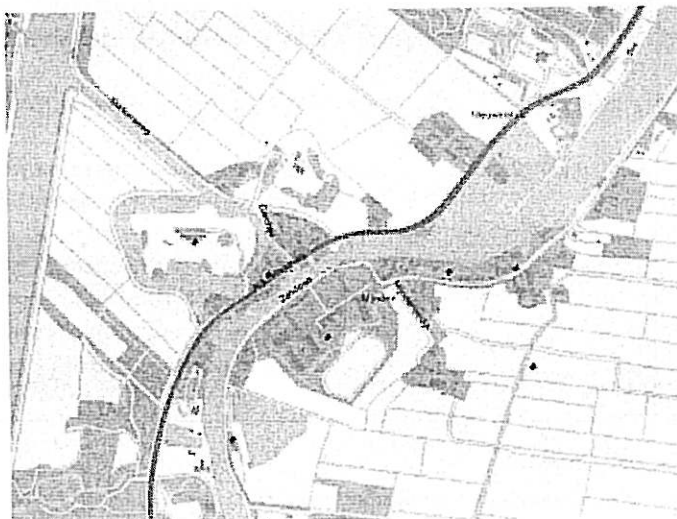
Met opmaak

Met opmaak

Met opmaak

Met opmaak:
opsommingstekens en
nummering

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.



@@ nummers in kaartje zie aangeleverd papier@@

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

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

Verwijderd: 1

Met opmaak

Verwijderd: uitvoeren
sanering

Met opmaak

gegevens van het bodemloket provincie Utrecht 4-10-'05

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

Met opmaak

Met opmaak

Ontwikkelingslocaties

Onderstaand is een overzicht weergegeven van de ligging van de 4 ontwikkelingslocaties die binnen het plangebied onderscheiden worden.

Nabij 't Grachtje:

Momenteel zijn er op deze locatie huurwoningen aanwezig. Deze zullen worden gesloopt en worden vervangen door koopwoningen. Binnenkort zal hiervoor een bouwaanvraag bij de gemeente worden ingediend. Van deze ontwikkelingslocatie zijn geen bodemgegevens bekend bij de Milieudienst Noord-West Utrecht. Inmiddels is een bodemonderzoek uitgevoerd waaruit een positief advies voor de bouwaanvraag is gekomen. @@Dit verwijderen als 't Grachtje geen ontwikkelingslocatie meer is@@.

Met opmaak

Met opmaak

Met opmaak

Rijksstraatweg 39-41:

Hier is landbouwmechanisatiebedrijf Doornenbal & De Rooij gevestigd. Wanneer dit bedrijf haar activiteiten hier zou beëindigen is er woningbouw voorzien op deze locatie. Gelet op de aard van de bedrijfsactiviteiten die hier gedurende vele jaren plaatsvinden (opslag oliën, oude accu's, schoonspuiten machines) kan er bodem- en/of grondwaterverontreiniging verwacht worden. Bij mijn dienst zijn geen bodemonderzoeken bekend van deze locatie. Volgens het HBB zijn er in

het in het verleden een smederij en een brandstoffengroothandel op de locatie gevestigd geweest.

Voordat er woningbouw op de locatie gerealiseerd kan worden dient er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden om na te gaan of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Hierbij dient o.a. rekening gehouden te worden met alle bekende (historische) bodeminformatie. @@Indien dit geen ontwikkelingslocatie meer is verwijderen en tekst bij HBB in de bijlage aanpassen.@@

Mijndensedijk 34-36 (locatie 3):

Thans is hier autobedrijf Spijker gevestigd. Op termijn zullen hier woningen gebouwd worden. De locatie is bij de provincie Utrecht bekend onder UT-code 0329/00040, vanwege een bodemonderzoek dat uitgevoerd is in 1997 in het kader van de Stichting Uitvoering Bodemsanering Amovering Tankstation (SUBAT) en waarbij bodemverontreiniging werd aangetroffen. In de periode 1998-1999 is er een bodemsanering uitgevoerd. Het evaluatierapport, waarin de resultaten van de sanering beschreven worden is in 2000 door de provincie Utrecht goedgekeurd. Er is een bodemdossier van deze locatie aanwezig (bodemdossiernr. 1880).

Opgemerkt wordt dat SUBAT-bodemonderzoeken en -saneringen zich alleen richten op het onderzoeken en verwijdering van de verontreinigingen die veroorzaakt zijn door tankstations en niet op overige mogelijk aanwezige verontreinigingen. Dit houdt in dat er te zijner tijd ten behoeve van de geplande woningbouw op de locatie alsnog een bodemonderzoek uitgevoerd dient te worden om na te gaan of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Hierbij dient o.a. rekening gehouden te worden met de in het kader van het onderhavige bestemmingsplan bekend geworden bodemgegevens. @@Indien dit geen ontwikkelingslocatie meer is, opnemen als in de bijlage bij GLOBIS locaties@@

6.3. Geluid

Wegverkeerslawaaï

Hoewel er woningen (en/of andere geluidsgevoelige objecten) binnen de geluidszones van de Rijksweg zijn gesitueerd (artikel 74 Wet geluidhinder) is een akoestisch onderzoek niet nodig daar hier geen sprake is van nieuwe situaties (afdeling 2 Wgh).

Nieuwe (bij- of ver)bouw-plannen 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 Rijksweg forse geluidbelastingen optreden (zie indicatieve berekeningen in de bijlage)

6.9. 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, van het klimaatbeleid zijn:

- een verscherping van de Energie Prestatie Coëfficiënt met 5-10% ten opzicht van de wettelijke norm.
- een EPL van 6,5, dit wordt verhoogd 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 sloopafval, 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.

Verwijderd: . Na overleg met de Milieudienst is besloten het aspect duurzaam bouwen mee te nemen in het klimaatbeleid.

Verwijderd: gemeente Loenen heeft namelijk

Verwijderd: een BANS-aanvraag ingediend voor het klimaatbeleid

Verwijderd: én

Verwijderd: ambities

Verwijderd: K

Verwijderd: is

Met opmaak: opsommingstekens en nummering

Verwijderd: de

Verwijderd: 4

Verwijderd: 8

Bijlage bodem

Ten behoeve van het in voorbereiding zijnde onderhavige bestemmingsplan is door de Milieudienst Noord-West Utrecht een inventarisatie uitgevoerd naar alle bodemgegevens die hierover bij deze dienst bekend zijn. Hiervoor zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- Archief van de Milieudienst Noord-West Utrecht (Wm-inrichtingen, ondergrondse tanks en uitgevoerde bodemonderzoeken);
- Historisch Bodembestand (HBB) van de provincie Utrecht (locaties met voormalige bodembedreigende activiteiten);
- Bij de provincie Utrecht bekende Globis-locaties (locaties met bekende of vermoede ernstige bodemverontreiniging);
- Diverse shape-files (gedempte sloten, ophogingen e.d.).

Verontreinigde locaties

Deze locaties zijn als GLOBIS-locaties die bij de provincie Utrecht geregistreerd vanwege bekende gevallen van (vermoedelijk) ernstige bodemverontreiniging.

Mijndensedijk 34-36:

Ontwikkelingslocatie, UT-code 0329/00040, zie hoofdtekst.

Mijndensedijk 53, stortplaats:

Deze locatie is bij de provincie Utrecht bekend onder UT-code 0329/00036. Het geval is aangeduid als "Potentieel ernstig". Als vervolgactie is op het provinciale bodemloket aangegeven: uitvoeren oriënterend bodemonderzoek.

Mijndensedijk 64:

Deze locatie is bij de provincie Utrecht bekend onder UT-code 0329/00048. Het geval is aangeduid als "Potentieel ernstig". Als vervolgactie is op het provinciale bodemloket aangegeven: uitvoeren historisch onderzoek.

Rijksstraatweg 7, Fort Nieuwersluis:

Deze locatie is bij de provincie Utrecht bekend onder UT-code 0329/00016. Het geval is aangeduid als "Potentieel ernstig". Als vervolgactie is op het provinciale bodemloket aangegeven: uitvoeren nader bodemonderzoek.

Rijksstraatweg 13-17:

Deze locatie is bij de provincie Utrecht bekend onder UT-code 0329/00002. Het geval is aangeduid als "Ernstig". Er is geen vervolgactie op het provinciale bodemloket aangegeven. Dit duidt erop dat de sanering inmiddels is uitgevoerd. Deze locatie komt tevens voor in het HBB.

Zandpad 3, Koning Willem III kazerne:

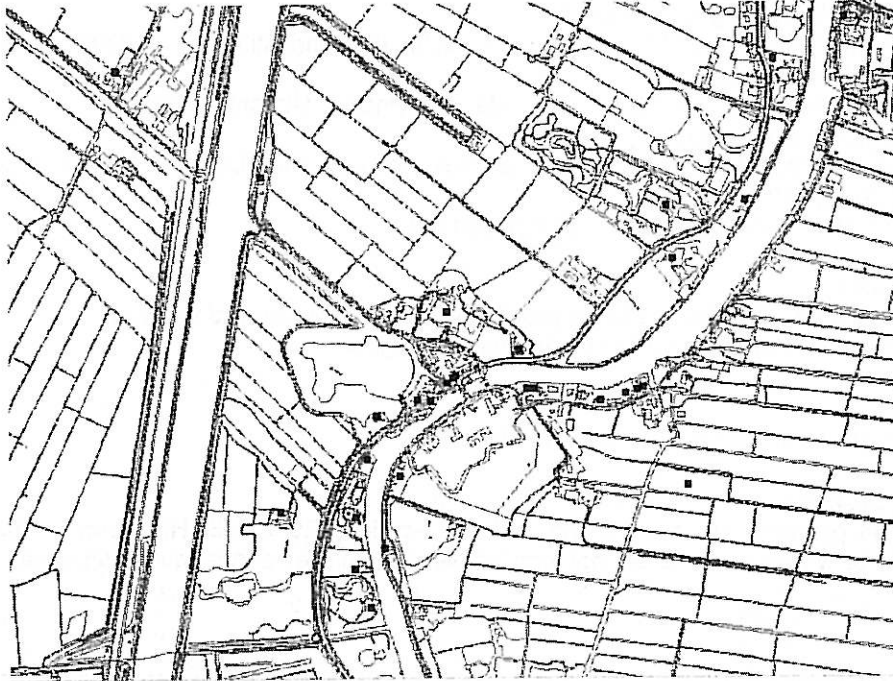
Deze locatie is bij de provincie Utrecht bekend onder UT-code 0329/00072. Het geval is aangeduid als "Ernstig, niet urgent". Als vervolgactie is op het provinciale bodemloket aangegeven: opstellen saneringsplan. Omdat de sanering niet urgent is, is door het bevoegd gezag niet aangegeven voor wanneer de sanering moet zijn uitgevoerd. Het uitvoeren van een grondtransactie een wijziging van het huidige bodemgebruik of de aanvraag van een vergunning wordt doorgaans gezien als een natuurlijk moment om de sanering ter hand te nemen.

Zandpad 17:

Deze locatie is bij de provincie Utrecht bekend onder UT-code 0329/00020. Het betreft een geval van niet ernstige bodemverontreiniging. Er is dan ook geen vervolgactie op het provinciale bodemloket aangegeven. De locatie komt tevens voor in het HBB.

Bodemverdachte locaties

Per locatie is aangegeven welke bodemrelevante informatie er in het HBB bekend is. In onderstaand overzicht is een locatie alleen vermeld wanneer er een vervolgactie gewenst is.

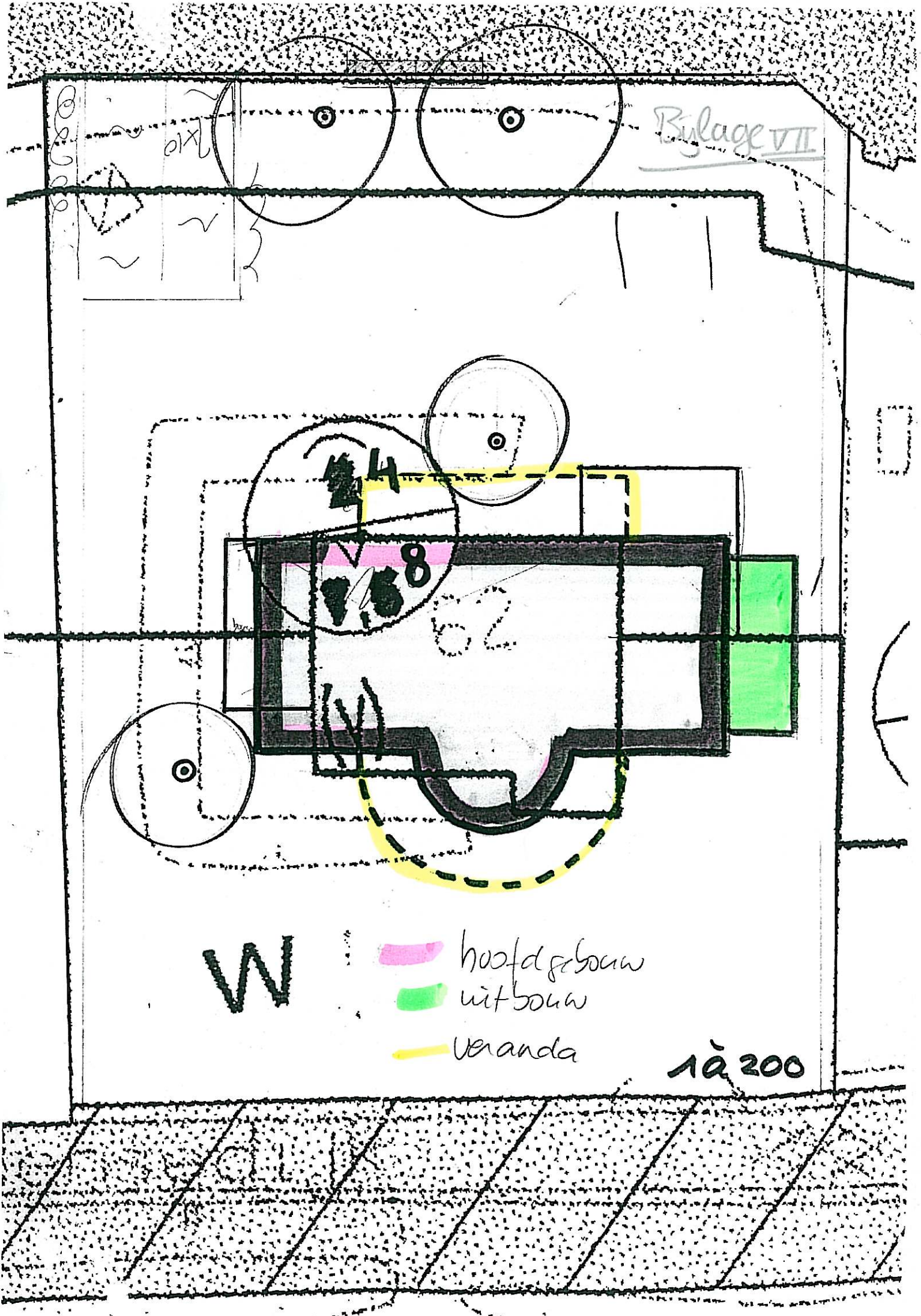


Rijksstraatweg 70:	→ ondergrondse olietank onvoldoende onderzocht/gesaneerd
Rijksstraatweg 45:	→ ondergrondse olietank onvoldoende onderzocht/gesaneerd
Rijksstraatweg 7:	→ ondergrondse olietank onvoldoende onderzocht/gesaneerd
Zandpad 17:	→ ondergrondse olietank onvoldoende onderzocht/gesaneerd
Mijndensedijk 56:	→ voormalig autoreparatiebedrijf (BSB)
Rijksstraatweg 39:	→ voormalige brandstoffenhandel, smederij en reparatiebedrijf. Zie verder onder ontwikkelingslocaties in hoofdtekst.
Rijksstraatweg 15:	→ voormalig tankstation en smederij. Zie ook bij GLOBIS locaties
Rijksstraatweg 58:	→ voormalige brandstoffenhandel
Mijndensedijk 40:	→ ondergrondse olietank onvoldoende onderzocht/gesaneerd
Mijndensedijk 34-36:	→ voormalig autoreparatiebedrijf, autoplaatwerkerij annex –spuiterij sleep- en bergingsbedrijf, sociale werkplaats, loodgietersbedrijf, smederij, benzineservicestation. Zie verder onder ontwikkelingslocatie c
Mijndensedijk 86:	→ ondergrondse olietank onvoldoende onderzocht/gesaneerd
Mijndensedijk 76:	→ ondergrondse olietank onvoldoende onderzocht/gesaneerd

Bodemonderzoeken

In het plangebied zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Bekende bodemonderzoeken waarbij verontreinigingen zijn vastgesteld zijn vermeld bij verontreinigde locaties.

Bijlage VII



N



hoofd gebouw



uitbouw



Veranda

1 à 200

